TRIBUNALE DI PISTOIA

Perizia del C.T.U. Geom. Marini Andrea, nella procedura 89/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 7

Premessa 7

Descrizione 7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100 7

Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100 7

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino n. 88, 51031 7

Bene N° 4 - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino , 51031 8

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino , 51031 8

Lotto 1 8

Titolarità 8

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100 8

Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100 9

Confini 9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100 9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100 9

Consistenza 9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100 10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100 10

Cronistoria Dati Catastali 10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100 10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100 11

Dati Catastali 12

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100 13

Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100 13

Precisazioni 14

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100 14

Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100 14

Stato conservativo 14

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100 14

Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100 14

Parti Comuni 14

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100 15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100 15
Servitù, censo, livello, usi civici 15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100 15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100 15
Caratteristiche costruttive prevalenti 15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100 16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100 16
Stato di occupazione 16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100 16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100 17
Provenienze Ventennali 17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100 17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100 18
Formalità pregiudizievoli 19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100 19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100 21
Normativa urbanistica 22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100 23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100 25
Regolarità edilizia 26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100 27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100 27
Vincoli od oneri condominiali 27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100 27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100 28
Lotto 2 28
Titolarità 28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino n. 88, 51031 28
Bene N° 4 - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino , 51031 29
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino , 51031 29
Confini 29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino n. 88, 51031 29

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 4 - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino , 51031 30
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino , 51031 30
Consistenza 30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino n. 88, 51031 30
Bene N° 4 - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino , 51031 30
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino , 51031 31
Cronistoria Dati Catastali 31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino n. 88, 51031 31
Bene N° 4 - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino , 51031 32
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino , 51031 33
Dati Catastali 33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino n. 88, 51031 33
Bene N° 4 - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino , 51031 34
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino , 51031 35
Stato conservativo 35
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino n. 88, 51031 35
Bene N° 4 - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino , 51031 35
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino , 51031 35
Parti Comuni 35
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino n. 88, 51031 35
Bene N° 4 - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino , 51031 36
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino , 51031 36
Caratteristiche costruttive prevalenti 36
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino n. 88, 51031 36
Bene N° 4 - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino , 51031 36
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino , 51031 36
Stato di occupazione 36
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino n. 88, 51031 36
Bene N° 4 - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino , 51031 37
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino , 51031 37
Provenienze Ventennali 37
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino n. 88, 51031 37

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 4 - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino , 51031 38
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino , 51031 39
Formalità pregiudizievoli 40
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino n. 88, 51031 40
Bene N° 4 - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino , 51031 41
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino , 51031 43
Normativa urbanistica 43
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino n. 88, 51031 43
Bene N° 4 - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino , 51031 50
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino , 51031 50
Regolarità edilizia 50
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino n. 88, 51031 50
Bene N° 4 - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino , 51031 51
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino , 51031 51
Vincoli od oneri condominiali 51
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino n. 88, 51031 51
Bene N° 4 - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino , 51031 52
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino , 51031 52
Stima / Formazione lotti 53
Lotto 1 53
Lotto 2 54
Riserve e particolarità da segnalare 56
Riepilogo bando d'asta 60
Lotto 1 60
Lotto 2 63
Schema riassuntivo Procedura 89/2024 68
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 65.777,50 68
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 35.649,97 69
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 71
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100 71
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100 72
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino n. 88, 51031 73
Bene N° 4 - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino , 51031 74

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino , 51031 74

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

In data 09/01/2025, il sottoscritto Geom. Marini Andrea, con studio in Via San Donato, 459 - 51100 - Pistoia (PT), email andreamarinigeometra@gmail.com, PEC andrea.marini1@geopec.it, Tel. 0573 769829, veniva nominato C.T.U. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino n. 88, 51031
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino , 51031
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino , 51031

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA SAN BIAGIO IN CASCHERI N. 159, 51100

Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano terra del maggior fabbricato ubicato in Pistoia via San Biagio in Cascheri n. 159/C. L'abitazione si compone di ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, due camere da letto e servizio igienico, oltre ampio resede esclusivo, in parte a giardino ed in parte piastrellato, che si sviluppa sui due lati liberi. La zona di ubicazione dell'immobile, in prossimità del viale Adua, è ottima dal punto di vista residenziale per la vicinanza di tutti i servizi principali, oltre ad una buona viabilità complessiva che conduce velocemente sia al centro della città che alla superstrada.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA SAN BIAGIO IN CASCHERI N. 159, 51100

Trattasi di autorimessa posta al piano interrato del maggior fabbricato ubicato in Pistoia via San Biagio in Cascheri n. 159. La rimessa si compone di un unico locale di forma rettangolare.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO N. 88, 51031

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Trattasi di appartamento per civile abitazione con giardino esclusivo sul fronte (bene 5) ed annessa autorimessa (bene 4), il tutto porzione del maggior fabbricato condominiale posto nel Comune di Agliana (PT), località "San Michele", alla Via Ticino civico numero 88. L'abitazione, posta al piano rialzato si compone di ingresso, cucina con terrazza (chiusa abusivamente a veranda), soggiorno con terrazza, disimpegno, due camere, bagno e locale armadi.

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO , 51031

Trattasi di appartamento per civile abitazione con giardino esclusivo sul fronte (bene 5) ed annessa autorimessa (bene 4), il tutto porzione del maggior fabbricato condominiale posto nel Comune di Agliana (PT), località "San Michele", alla Via Ticino civico numero 88. La rimessa, posta al piano seminterrato ed accessibile da rampa e spazi di manovra a comune si compone di un unico ampio locale di forma rettangolare.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO , 51031

Trattasi di piccolo appezzamento di terreno che di fatto costituisce il giardino esclusivo dell'abitazione descritta quale bene n. 3.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA SAN BIAGIO IN CASCHERI N. 159, 51100

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/10)

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 7/10)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/10)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA SAN BIAGIO IN CASCHERI N. 159, 51100

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/10)

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 7/10)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/10)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA SAN BIAGIO IN CASCHERI N. 159, 51100

Si precisa che il bene in oggetto confina con proprietà **** Omissis ****, distacchi su parti condominiali, distacchi su viabilità pubblica, salvo se altri e/o più recenti confini.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA SAN BIAGIO IN CASCHERI N. 159, 51100

Si precisa che il bene in oggetto confina con proprietà **** Omissis ****, distacchi su parti condominiali, salvo se altri e/o più recenti confini.

CONSISTENZA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA SAN BIAGIO IN CASCHERI N. 159, 51100

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,00 mq	66,50 mq	1	66,50 mq	2,70 m	T
Loggia	12,00 mq	12,00 mq	0,3	3,60 mq	0,00 m	T
Giardino	66,50 mq	66,50 mq	0,1	6,65 mq	0,00 m	T
Giardino	93,50 mq	93,50 mq	0,02	1,87 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**78,62 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**78,62 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

SI PRECISA CHE LE SUPERFICI INDICATE SONO STATE DESUNTE DALLE PLANIMETRIE CATASTALI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA SAN BIAGIO IN CASCHERI N. 159, 51100

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	25,50 mq	29,00 mq	0,35	10,15 mq	2,80 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**10,15 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**10,15 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

SI PRECISA CHE LE SUPERFICI INDICATE SONO STATE DESUNTE DALLE PLANIMETRIE CATASTALI

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA SAN BIAGIO IN CASCHERI N. 159, 51100

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **15/01/2003** al **09/03/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 202, Part. 254 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.86.30 Reddito dominicale € 92,19 Reddito agrario € 84,68
Dal **09/03/2007** al **09/03/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 202, Part. 1369 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00.39.96
Dal **09/03/2007** al **09/03/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 202, Part. 1369 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.39.96 Reddito dominicale € 42,69 Reddito agrario € 39,21
Dal **09/03/2007** al **09/03/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 202, Part. 1369 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.26.69 Reddito dominicale € 28,51 Reddito agrario € 26,19
Dal **09/03/2007** al **17/01/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 202, Part. 1369 Categoria EU Superficie catastale 00.36.96 mq
Dal **17/01/2008** al **06/05/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 202, Part. 1369, Sub. 49 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 596,51 Piano T
Dal **06/05/2008** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 202, Part. 1369, Sub. 49 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 596,51 Piano T
Dal **09/11/2015** al **20/01/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 202, Part. 1369, Sub. 49 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 78 mq Rendita € 596,51 Piano T

Si allega:
- visura catastale storica abitazione (Allegato n. 2)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA SAN BIAGIO IN CASCHERI N. 159, 51100

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **15/01/2003** al **09/03/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 202, Part. 254 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.86.30 Reddito dominicale € 92,19 Reddito agrario € 84,68
Dal **09/03/2007** al **09/03/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 202, Part. 1369 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00.39.96
Dal **09/03/2007** al **09/03/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 202, Part. 1369 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.39.96 Reddito dominicale € 42,69 Reddito agrario € 39,21
Dal **09/03/2007** al **09/03/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 202, Part. 1369 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.26.69 Reddito dominicale € 28,51 Reddito agrario € 26,19
Dal **09/03/2007** al **17/01/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 202, Part. 1369 Categoria EU Superficie catastale 00.36.96 mq
Dal **17/01/2008** al **06/05/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 202, Part. 1369, Sub. 80 Categoria C6 Cl.6, Cons. 26 Rendita € 169,19 Piano S1
Dal **06/05/2008** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 202, Part. 1369, Sub. 80 Categoria C6 Cl.6, Cons. 26 Superficie catastale 30 mq Rendita € 169,19 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **20/01/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 202, Part. 1369, Sub. 80 Categoria C6 Cl.6, Cons. 26 Superficie catastale 30 mq Rendita € 169,19 Piano S1

Si allega:
- visura catastale storica abitazione (Allegato n. 2.a)

DATI CATASTALI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA SAN BIAGIO IN CASCHERI N. 159, 51100

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	202	1369	49		A2	3	5,5	78 mq	596,51 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Si evidenzia che, in relazione al DL n. 78 del 31/05/2010, l'immobile descritto risulta conforme dal punto di vista catastale, seppur vi siano delle lievi incongruenze grafiche che comunque non incidono sulla determinazione della rendita.

Si allega alla presente:
- visura catastale storica (Allegato n. 2)
- planimetria catastale (Allegato n. 3)
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni (Allegato n. 4)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA SAN BIAGIO IN CASCHERI N. 159, 51100

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	202	1369	80		C6	6	26	30 mq	169,19 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Si evidenzia che, in relazione al DL n. 78 del 31/05/2010, l'immobile descritto risulta conforme dal punto di vista catastale, seppur vi siano delle lievi incongruenze grafiche che comunque non incidono sulla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

determinazione della rendita.

Si allega alla presente:
- visura catastale storica (Allegato n. 2.a)
- planimetria catastale (Allegato n. 3.a)
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni (Allegato n. 4)

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA SAN BIAGIO IN CASCHERI N. 159, 51100

Si precisa che con atto ai rogiti del notaio Zogheri del 01/12/2004 repertorio n. 16084 trascritto a Pistoia in data 27/12/2004 r.p. 7645 è stata sottoscritta la convenzione edilizia con il comune di Pistoia per disciplinare l'intervento edilizia di relativo al piano urbanistico preventivo di iniziativa privata di cui l'u.i. in oggetto ne costituisce porzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA SAN BIAGIO IN CASCHERI N. 159, 51100

Si precisa che con atto ai rogiti del notaio Zogheri del 01/12/2004 repertorio n. 16084 trascritto a Pistoia in data 27/12/2004 r.p. 7645 è stata sottoscritta la convenzione edilizia con il comune di Pistoia per disciplinare l'intervento edilizia di relativo al piano urbanistico preventivo di iniziativa privata di cui l'u.i. in oggetto ne costituisce porzione.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA SAN BIAGIO IN CASCHERI N. 159, 51100

Le porzioni immobiliari in oggetto e complessivamente il fabbricato di cui le stesse ne sono porzione, si trovano in uno stato di manutenzione generale considerato buono, sia per quanto riguarda le finiture che la parte impiantistica. In particolare la pavimentazione risulta in gres nella zona giorno, nel disimpegno della zona notte e nel bagno, mentre nelle camere si trova una pavimentazione in parquet; gli impianti presenti, sia elettrico che di riscaldamento, sono di recente realizzazione come del resto l'intero complesso, tuttavia non è stato possibile valutarne la conformità ed il complessivo funzionamento. Gli infissi (persiane e finestre - porte finestre) sono legno ed in normale stato di manutenzione stante la loro epoca di realizzazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA SAN BIAGIO IN CASCHERI N. 159, 51100

Le porzioni immobiliari in oggetto e complessivamente il fabbricato di cui le stesse ne sono porzione, si trovano in uno stato di manutenzione generale considerato buono. In particolare la rimessa si presenta, come le relative parti comuni (rampa di accesso e spazi di manovra) con pavimentazione in cemento industriale.

PARTI COMUNI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA SAN BIAGIO IN CASCHERI N. 159, 51100

Si precisa che il bene in oggetto ha diritto sui seguenti beni comuni non censibili così come individuati nell'elaborato planimetrico in atti (Allegato n. 4):

sub. 1 VIA MASACCIO B.C.N.C. A TUTTI I SUBB. DEL MAPPALE 1369 (PERCORSI CARRABILI E PARCHEGGIO)
sub. 2 VIA MASACCIO B.C.N.C. A TUTTI I SUBB. DEL MAPPALE 1369 E MAPPALE 254 DEL FOGLIO 202(PERCORSI PEDONALI E PORTICATO)
sub. 7 VIA SAN BIAGIO IN CASCHERI 159/C S1-3 E B.C.N.C. AI SUBB. DA 48 A 55 DEL MAPPALE 1369 (INGRESSO, VANO SCALA ED ASCENSORE)
sub. 9 VIA SAN BIAGIO IN CASCHERI 159/D S1 B.C.N.C. AI SUBB. DA 11 A 55 DEL MAPPALE 1369 (INGRESSO LOCALE AUTOCLAVE)
sub. 10 VIA SAN BIAGIO IN CASCHERI 159/D S1 B.C.N.C. AI SUBB. DA 11 A 55 DEL MAPPALE 1369 (LOCALE AUTOCLAVE)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA SAN BIAGIO IN CASCHERI N. 159, 51100

Si precisa che il bene in oggetto ha diritto sui seguenti beni comuni non censibili così come individuati nell'elaborato planimetrico in atti (Allegato n. 4):

sub. 1 VIA MASACCIO B.C.N.C. A TUTTI I SUBB. DEL MAPPALE 1369 (PERCORSI CARRABILI E PARCHEGGIO)
sub. 2 VIA MASACCIO B.C.N.C. A TUTTI I SUBB. DEL MAPPALE 1369 E MAPPALE 254 DEL FOGLIO 202(PERCORSI PEDONALI E PORTICATO)
8 VIA SAN BIAGIO IN CASCHERI 159/D S1-T
B.C.N.C. AI SUBB. 56 E DA 60 A 101 DEL MAPPALE 1369 (ACCESSO ALLE AUTORIMESSE)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA SAN BIAGIO IN CASCHERI N. 159, 51100

Si precisa che con atto ai rogiti del notaio Zogheri del 01/12/2004 repertorio n. 16084 trascritto a Pistoia in data 27/12/2004 r.p. 7645 è stata sottoscritta la convenzione edilizia con il comune di Pistoia per disciplinare l'intervento edilizia di relativo al piano urbanistico preventivo di iniziativa privata di cui l'u.i. in oggetto ne costituisce porzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA SAN BIAGIO IN CASCHERI N. 159, 51100

Si precisa che con atto ai rogiti del notaio Zogheri del 01/12/2004 repertorio n. 16084 trascritto a Pistoia in data 27/12/2004 r.p. 7645 è stata sottoscritta la convenzione edilizia con il comune di Pistoia per disciplinare l'intervento edilizia di relativo al piano urbanistico preventivo di iniziativa privata di cui l'u.i. in oggetto ne costituisce porzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA SAN BIAGIO IN CASCHERI N. 159, 51100

Fondazioni: NON RILEVATE
Esposizione: (Es. Nord, Sud, ecc.)
Altezza interna utile: 2,70
Str. verticali: NON RILEVATI SI PRESUME C.A. - MURATURA IN LATERIZIO
Solai: NON RILEVATI SI PRESUME IN LATEROCEMENTO
Copertura: LASTRICO SOLARE
Manto di copertura: -
Pareti esterne ed interne: INTONACATE
Pavimentazione interna: VEDI DESCRIZIONE
Infissi esterni ed interni: VEDI DESCRIZIONE
Volte: -
Scale: -
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: VEDI DESCRIZIONE
Terreno esclusivo: VEDI DESCRIZIONE
Posto auto: -
Soffitta, cantina o simili: -
Dotazioni condominiali: -

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA SAN BIAGIO IN CASCHERI N. 159, 51100

Vedi relativo paragrafo del bene "A".

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA SAN BIAGIO IN CASCHERI N. 159, 51100

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava abitato ed è stato riferito che lo stesso è la dimora del **** Omissis **** e della propria famiglia.

Si precisa che a seguito di richiesta di accesso all'anagrafe tributaria, inviata in data 28/01/2025, l'Agenzia delle Entrate ha risposto con nota del 04/02/2025 comunicando quanto segue:

"In riferimento all'istanza pervenuta tramite PEC in data 28/01/2025 ns prot. 5049/2025, con la quale si richiede di verificare la sussistenza di contratti di locazione, comodato, leasing ecc. relativamente ai beni immobili censiti alla Sezione Fabbricati del comune di Agliana (PT) foglio 5, part. 2942, sub. 4 e sub. 29, ai beni immobili censiti alla
Sezione Terreni foglio 5, part. 3014, nonché alla Sezione Fabbricati del comune di Pistoia (PT) foglio 202, part. 1369 sub. 49 e sub. 80 - si comunica che - sulla base di una visura dei dati presenti in Anagrafe tributaria, a carico del soggetto intestatario: **** Omissis **** non risultano registrati e attualmente in essere contratti di locazione o altro contratto dal quale si ricavi l'eventuale occupazione ad oggi di terzi".

Si allega:
- comunicazione ADE (Allegato n. 5)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA SAN BIAGIO IN CASCHERI N. 159, 51100

Vedi relativo paragrafo del bene "A".

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA SAN BIAGIO IN CASCHERI N. 159, 51100

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 15/01/2003 al 06/05/2008</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Grazioso Donato</td><td>15/01/2003</td><td>74748</td><td>4284</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia</td><td>11/02/2003</td><td>1575</td><td>946</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 06/05/2008 al 20/01/2025</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Marco regni</td><td>06/05/2008</td><td>202534</td><td>38773</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia</td><td>30/05/2008</td><td>5169</td><td>3058</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si allega:
- Nota trascrizione provenienza r.p. n. 3058_2008 (Allegato n. 1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA SAN BIAGIO IN CASCHERI N. 159, 51100

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 15/01/2003 al 06/05/2008</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Grazioso Donato</td><td>15/01/2003</td><td>74748</td><td>4284</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia</td><td>11/02/2003</td><td>1575</td><td>946</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 06/05/2008 al 20/01/2025</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Marco regni</td><td>06/05/2008</td><td>202534</td><td>38773</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia</td><td>30/05/2008</td><td>5169</td><td>3058</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Si allega:
- Nota trascrizione provenienza r.p. n. 3058_2008 (Allegato n. 1)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA SAN BIAGIO IN CASCHERI N. 159, 51100

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 16/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da apertura di credito
  Iscritto a Pistoia il 15/04/2005
  Reg. gen. 3530 - Reg. part. 865
  Quota: 1/1
  Importo: € 9.750.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 6.500.000,00
  Spese: € 3.250.000,00
  Percentuale interessi: 3,68 %
  Rogante: Notaio Lorenzo Zogheri
  Data: 13/04/2005
  N° repertorio: 17290
  N° raccolta: 5553
  Note: Si precisa che la presente iscrizione ipotecaria riguardava il dante causa degli odierni proprietari e precisamente garantiva l'apertura di conto corrente ipotecario per l'edificazione dell'intero complesso. La durata originaria del finanziamento era indicata in anni 4. Dalle visure ipotecarie non risulta annotata la restrizione beni relativa al presente immobile. Si è proceduto ad eseguire aggiornamento dell'iscrizione in oggetto in data 23/04/2025, ovvero successivamente alla scadenza dei 20 anni dall'iscrizione originaria, rilevando che non risulta alcun annotamento successivo al r.p. 1218 del 20/11/2012 e pertanto la stessa si ritiene decaduta (Allegato n. 17).
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Pistoia il 10/08/2018
  Reg. gen. 7243 - Reg. part. 1145
  Quota: 1/1
  Importo: € 420.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 210.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Spese: € 210.000,00
Percentuale interessi: 3,50 %
Rogante: Notaio Gaia Nardone
Data: 27/07/2018
N° repertorio: 1696
N° raccolta: 1275

ione viene indicat a stes teca
uale titolare dell sa in ale -
ente bene an altri i bili e
nno conce teca terzi datori



- **Ipoteca giudiziale** nt
  Iscritto a Pistoia il 26/07/2024
  Reg. gen. 7198 - Reg. part. 972
  Quota: 3/10
  Importo: € 10.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 7.708,59
  Rogante: Ufficio Giudice di Pace di Pistoia
  Data: 24/01/2024
  N° repertorio: 91

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immbili**
  Trascritto a Pistia il 31/10/2024
  Reg. gen. 9883 - Reg. part. 6898
  Quota: 3/10
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**
  Trascritto a Pistoia il 22/01/2025
  Reg. gen. 449 - Reg. part. 296
  Quota: 3/10
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Si allega:
- E.F. **** Omissis **** (Allegato n. 6)
- E.F. **** Omissis **** (Allegato n. 7)
- nota ipoteca volontaria r.p. 865/200 (Allegato n. 8)
- nota ipoteca volontaria r.p. 1145/201 olontaria (Allegato n. 9)
- nota ipoteca volontaria r.p. 972/2024 udiziale (Allegato n. 10)
- nota ipoteca volontaria r.p. 6898/2024 pignoramento (Allegato n. 11)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- nota ipoteca volontaria r.p. 296/2025 trascrizione sentenza (Allegato n. 12)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA SAN BIAGIO IN CASCHERI N. 159, 51100

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 16/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da apertura di credito
  Iscritto a Pistoia il 15/04/2005
  Reg. gen. 3530 - Reg. part. 865
  Quota: 1/1
  Importo: € 9.750.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 6.500.000,00
  Spese: € 3.250.000,00
  Percentuale interessi: 3,68 %
  Rogante: Notaio Lorenzo Zogheri
  Data: 13/04/2005
  N° repertorio: 17290
  N° raccolta: 5553
  Note: Si precisa che la presente iscrizione ipotecaria riguardava il dante causa degli odierni proprietari e precisamente garantiva l'apertura di conto corrente ipotecario per l'edificazione dell'intero complesso. La durata originaria del finanziamento era indicata in anni 4. Dalle visure ipotecarie non risulta annotata la restrizione beni relativa al presente immobile. Si è proceduto ad eseguire aggiornamento dell'iscrizione in oggetto in data 23/04/2025, ovvero successivamente alla scadenza dei 20 anni dall'iscrizione originaria, rilevando che non risulta alcun annotamento successivo al r.p. 1218 del 20/11/2012 e pertanto la stessa si ritiene decaduta (Allegato n. 17).
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Pistoia il 10/08/2018
  Reg. gen. 7243 - Reg. part. 1145
  Quota: 1/1
  Importo: € 420.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 210.000,00
  Spese: € 210.000,00
  Percentuale interessi: 3,50 %
  Rogante: Notaio Gaia Nardone
  Data: 27/07/2018
  N° repertorio: 1696
  N° raccolta: 1275

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ione viene indicat a stes teca

[redacted]

- **Ipoteca giudiziale** nt
  Iscritto a Pistoia il 26/07/2024
  Reg. gen. 7198 - Reg. part. 972
  Quota: 3/10
  Importo: € 10.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 7.708,59
  Rogante: Ufficio Giudice di Pace di Pistoia
  Data: 24/01/2024
  N° repertorio: 91

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immbili**
  Trascritto a Pistia il 31/10/2024
  Reg. gen. 9883 - Reg. part. 6898
  Quota: 3/10
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**
  Trascritto a Pistoia il 22/01/2025
  Reg. gen. 449 - Reg. part. 296
  Quota: 3/10
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Si all
- E.F. [redacted] (Allegato n. 6
- E.F. [redacted] ato n. 7)
- not r.p. 865/2005 [redacted] (Allegato n. 8)
- not ntaria r.p. 1145/201 olontaria (Allegato n. 9)
- nota ipoteca volontaria r.p. 972/2024 udiziale (Allegato n. 10)
- nota ipoteca volontaria r.p. 6898/2024 pignoramento (Allegato n. 11)
- nota ipoteca volontaria r.p. 296/2025 trascrizione sentenza (Allegato n. 12)

NORMATIVA URBANISTICA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Secondo il vigente strumento urbanistico l'immobile di cui le unità immobiliari in oggetto ne costituiscono porzione ricade in area urbanistica TR2.

Tessuti di recente formazione - TR2 - Tessuti di recente formazione da riordinare-riqualificare
Art. 41 Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare)
Art. 41 Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare)
1. Sono tessuti urbani, prevalentemente residenziali, di formazione recente e sono suddivisi in due principali categorie:

2. TR1: tessuti nei quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti e consolidati che organizzano i rapporti fra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e dei servizi e maglia viaria.

3. TR2: tessuti nei quali sono riconoscibili condizioni di disordine urbanistico e una insufficiente dotazione dei servizi pubblici.

4. Sono assimilabili alle zone omogenee B del Dm 1444 del 2.4.1968.

5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

* residenziale;
* direzionale e di servizio;
* artigianale di servizio e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme in materia igienico-sanitaria e ambientale;
* commerciale, fino a 400 mq di superficie di vendita;
* turistico-ricettiva extra-alberghiera;
* pubbliche o di interesse pubblico;
* parcheggio a servizio delle attività ammesse;
* verde privato.

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

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

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

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

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

10. Le autorimesse interrate sono consentite nei tessuti TR1 TR2 purché la loro costruzione non interessi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

edifici storici compresi in detti tessuti; in questo caso la loro realizzazione è condizionata al rispetto delle invarianti tipo-morfologiche individuate dal rilievo critico di cui al precedente art. 39.

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

- nel caso di incrementi distaccati dall'alloggio dovrà essere stipulato un atto unilaterale d'obbligo relativo al carattere di pertinenzialità della nuova costruzione;
- nei casi di patrimonio edilizio storico, si dovranno localizzare detti incrementi volumetrici, nel rispetto delle invarianti tipologiche e delle altre prescrizioni contenute nelle presenti norme;
- nei casi di edifici condominiali l'intervento dovrà essere realizzato sulla base di un progetto unitario esteso all'intero immobile e approvato dai condomini;
- qualora l'incremento interessi un resede di riferimento che si estende in area agricola o a verde privato, al di fuori del tessuto residenziale TR, l'intervento potrà derogare dal rispetto delle distanze dai confini tra le zone omogenee TR,VP e agricola;
- adeguare, relativamente alla sola nuova superficie costruita, le prestazioni energetiche delle unità immobiliari di cui si prevede l'ampliamento.

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

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

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

11ter. Per i tessuti TR2 gli interventi di cui al comma precedente, interessanti almeno una unità abitativa, sono ammessi solo se accompagnati da schemi di inquadramento urbanistico limitati alla presentazione di una planimetria in scala 1/1.000 che evidenzi la relazione dell'intervento con le aree adiacenti ed in particolare con le opere pubbliche e gli spazi pubblici. Tali interventi non sono assoggettabili alla disciplina della SCIA di cui all'art.135, comma 2, lettera e) della L.R. 65/2014 ma devono essere necessariamente assoggettati a permesso di costruire.

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

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Secondo il vigente strumento urbanistico l'immobile di cui le unità immobiliari in oggetto ne costituiscono porzione ricade in area urbanistica TR2.

Tessuti di recente formazione - TR2 - Tessuti di recente formazione da riordinare-riqualificare
Art. 41 Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare)
Art. 41 Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare)
1. Sono tessuti urbani, prevalentemente residenziali, di formazione recente e sono suddivisi in due principali categorie:

2. TR1: tessuti nei quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti e consolidati che organizzano i rapporti fra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e dei servizi e maglia viaria.

3. TR2: tessuti nei quali sono riconoscibili condizioni di disordine urbanistico e una insufficiente dotazione dei servizi pubblici.

4. Sono assimilabili alle zone omogenee B del Dm 1444 del 2.4.1968.

5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

* residenziale;
* direzionale e di servizio;
* artigianale di servizio e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme in materia igienico-sanitaria e ambientale;
* commerciale, fino a 400 mq di superficie di vendita;
* turistico-ricettiva extra-alberghiera;
* pubbliche o di interesse pubblico;
* parcheggio a servizio delle attività ammesse;
* verde privato.

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

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

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

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

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

10. Le autorimesse interrate sono consentite nei tessuti TR1 TR2 purché la loro costruzione non interessi edifici storici compresi in detti tessuti; in questo caso la loro realizzazione è condizionata al rispetto delle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

invarianti tipo-morfologiche individuate dal rilievo critico di cui al precedente art. 39.

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

- nel caso di incrementi distaccati dall'alloggio dovrà essere stipulato un atto unilaterale d'obbligo relativo al carattere di pertinenzialità della nuova costruzione;
- nei casi di patrimonio edilizio storico, si dovranno localizzare detti incrementi volumetrici, nel rispetto delle invarianti tipologiche e delle altre prescrizioni contenute nelle presenti norme;
- nei casi di edifici condominiali l'intervento dovrà essere realizzato sulla base di un progetto unitario esteso all'intero immobile e approvato dai condomini;
- qualora l'incremento interessi un resede di riferimento che si estende in area agricola o a verde privato, al di fuori del tessuto residenziale TR, l'intervento potrà derogare dal rispetto delle distanze dai confini tra le zone omogenee TR,VP e agricola;
- adeguare, relativamente alla sola nuova superficie costruita, le prestazioni energetiche delle unità immobiliari di cui si prevede l'ampliamento.

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

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

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

11ter. Per i tessuti TR2 gli interventi di cui al comma precedente, interessanti almeno una unità abitativa, sono ammessi solo se accompagnati da schemi di inquadramento urbanistico limitati alla presentazione di una planimetria in scala 1/1.000 che evidenzi la relazione dell'intervento con le aree adiacenti ed in particolare con le opere pubbliche e gli spazi pubblici. Tali interventi non sono assoggettabili alla disciplina della SCIA di cui all'art.135, comma 2, lettera e) della L.R. 65/2014 ma devono essere necessariamente assoggettati a permesso di costruire.

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

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

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA SAN BIAGIO IN CASCHERI N. 159, 51100

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Si rileva che il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto ne costituisce porzione, è stato edificato in virtù dei seguenti atti amministrativi rilasciati dal comune di Pistoia:

- Concessione Edilizia n. 368 del 20/12/2004 p.e. n. 2444/2002 alla quale ha fatto seguito la variante finale depositata in data 13/03/2008 protocollo n. 16290
- Abitabilità n. 88/2008 del 14/03/2008 protocollo n. 16646

Sovrapponendo il fedele rilievo dello stato dei luoghi ai grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 368 del 20/12/2004 e relativa variante, si rileva la sostanziale conformità salvo lievi incongruenze per lo più di carattere grafico e dimensionale che tuttavia si ritiene possano rientrare nelle tolleranze edilizie vigenti. Si precisa di non aver potuto verificare la corrispondenza tra lo stato autorizzato e lo stato dei luoghi delle parti condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA SAN BIAGIO IN CASCHERI N. 159, 51100

Sovrapponendo il fedele rilievo dello stato dei luoghi ai grafici allegati alla variante finale di cui sopra emergono alcune difformità per lo più di carattere dimensionale. In particolare si precisa che la larghezza del locale risulta superiore a quanto autorizzato ml. 4,75 / ml. 4,56 eccedendo le tolleranze previste dalla vigente normativa, oltre alle dimensioni della porta di accesso che risultano superiori a quanto licenziato. Per la eventuale regolarizzazione di detti aspetti è necessaria la presentazione di una pratica di "accertamento di conformità a sanatoria" ai sensi dell'articolo 209 della L.R. 64/2015 secondo il quale "il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1.000,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso", pertanto in modo obiettivo si ritiene di considerare la sanzione minima e quindi detta sanatoria viene complessivamente stimata dal sottoscritto in euro 2.400,00 (compreso sanzione, diritti ed onorari tecnici). Le somme sopra indicate verranno detratte dalla valutazione finale per la relativa quota di spettanza pari al 30% e quindi per €. 800.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA SAN BIAGIO IN CASCHERI N. 159, 51100

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa che l'amministratore del condominio, con comunicazione mail del 18/04/2025 ha indicato i seguenti importi a carico della proprietà in oggetto:

Rata	Da versare	Versato	Residuo	
01/02/2025	1^ rata GEN/MAR25	1.878,59	500,00	1.378,59 Scaduta
01/04/2025	2^ rata APR/GIU25	140,39	0,00	140,39 Scaduta
01/07/2025	3^ rata LUG/SET25	140,39	0,00	140,39
01/10/2025	4^ rata OTT/DIC25	140,38	0,00	140,38
Totale 2.299,75		500,00	1.799,75	

Si allega alla presente:
- verbale approvazione bilancio (Allegato n. 13)
- situazione versamenti (Allegato n. 14)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA SAN BIAGIO IN CASCHERI N. 159, 51100

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

Vedi relativo paragrafo del bene "A".

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino n. 88, 51031
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino , 51031
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino , 51031

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO N. 88, 51031

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO , 51031

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO , 51031

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO N. 88, 51031

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Confini: parti comuni e condominiali per più lati salvo altri.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO , 51031

Confini: parti comuni e condominiali per più lati salvo altri.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO , 51031

Confini: parti comuni e condominiali per più lati salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO N. 88, 51031

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	2,80 m	R
Terrazza	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	R
			Totale superficie convenzionale:	113,25 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	113,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

SI PRECISA CHE LE SUPERFICI INDICATE SONO STATE DESUNTE DALLE PLANIMETRIE CATASTALI

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO , 51031

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	43,50 mq	48,50 mq	0,35	16,97 mq	2,60 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	16,97 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	16,97 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SI PRECISA CHE LE SUPERFICI INDICATE SONO STATE DESUNTE DALLE PLANIMETRIE CATASTALI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO , 51031

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	42,00 mq	42,00 mq	0,1	4,20 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**4,20 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**4,20 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie è stata desunta dalla consistenza catastala espressa in visura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO N. 88, 51031

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **21/02/1981** al **27/01/1983**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 2942, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 0,63 Piano T
Dal **27/01/1983** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 2942, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 0,63 Piano T
Dal **01/01/1992** al [redacted]	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 2942, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 419,62 Piano T
Dal [redacted] al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 2942, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 419,62 Piano T

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **09/11/2015** al **20/01/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 2942, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 118 mq Rendita € 419,62 Piano T

Si pre uote attualmente in visura sono erroneamente indicate in quanto le quote effettive di propri
- 4/6 - [redacted]
- 1/6 - [redacted]
- 1/6 - [redacted]

Si alle
- visura catastale storica abitazione (Allegato n. 18)

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO , 51031

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **21/02/1981** al **27/01/1983**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 2942, Sub. 29 Categoria C6 Cl.4, Cons. 46 Rendita € 0,14 Piano S1
Dal **27/01/1983** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 2942, Sub. 29 Categoria C6 Cl.4, Cons. 46 Rendita € 0,14 Piano S1
Dal **01/01/1992** al [redacted]	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 2942, Sub. 29 Categoria C6 Cl.4, Cons. 46 Rendita € 111,66 Piano S1
Dal [redacted] al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 2942, Sub. 29 Categoria C6 Cl.4, Cons. 46 Rendita € 111,66 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **20/01/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 2942, Sub. 29 Categoria C6 Cl.4, Cons. 46 Superficie catastale 49 mq Rendita € 111,66 Piano S1

Si pre uote attualmente in visura sono erroneamente indicate in quanto le quote effettive di propri guenti:
- 4/6 - [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 1/6 - [redacted]
- 1/6 - [redacted]

Si alle
- visura catastale storica rimessa (Allegato n. 18.a)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO , 51031

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **27/01/1983** al **30/08/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3014 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.42 Reddito dominicale € 0,28 Reddito agrario € 0,28
Dal **30/08/2008** al **20/01/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3014 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.42 Reddito dominicale € 0,28 Reddito agrario € 0,28

Si pre uote attualmente in visura sono erroneamente indicate in quanto le quote effettive di propri
- 4/6 - [redacted]
- 1/6 - [redacted]
- 1/6 - [redacted]

visur presenti alcune i
à, morte della [redacted]
ene indicata nel
[redacted] In assaggi, probabil
for ti di aggiornamento le variazioni venivano messe in atto successiva e anni) all'effettiva data di esecuzione. Pertanto si è limitato la descrizione della cronistoria catastale.

Si allega:
- visura catastale storica abitazione (Allegato n. 18.b)

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO N. 88, 51031

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

							e			
5	2942	4		A3	3	6,5	118 mq	419,62 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si evidenzia che, in relazione al DL n. 78 del 31/05/2010, gli immobili descritti nella presente relazione tecnica non risultano conformi dal punto di vista catastale per difformità grafiche e distributive. Per la detta regolarizzazione sarà necessario procedere con un aggiornamento catastale mediante la presentazione di una procedura docfa il cui costo complessivo viene stimato in €. 750,00 comprensivi di diritti erariali ed onorario tecnico che saranno detratte dalla valutazione finale.

Si precisa che ai fini della presente valutazione sarà detratta proporzionalmente l'importo relativo alla quota di comproprietà (1/6) ovvero €. 125.

Si allega alla presente:
- visura catastale storica (Allegato n. 18)
- planimetria catastale (Allegato n. 19)

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO , 51031

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	2942	29		C6	4	46	49 mq	111,66 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Si evidenzia che, in relazione al DL n. 78 del 31/05/2010, gli immobili descritti nella presente relazione tecnica risultano conformi dal punto di vista catastale anche se vi sono delle lievi difformità grafiche che comunque non incidono sulla determinazione della rendita catastale.

Si allega alla presente:
- visura catastale storica (Allegato n. 18.a)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- planimetria catastale (Allegato n. 19.a)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO , 51031

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
5	3014				Seminativo arborato	1	00.00.42	0,28 €	0,28 €	

Si allega alla presente:
- visura catastale storica (Allegato n. 18.c)
- planimetria catastale (Allegato n. 19.c)

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO N. 88, 51031

Le porzioni immobiliari in oggetto si trovano in uno stato di manutenzione generale considerato normale, sia per quanto riguarda le finiture che la parte impiantistica, per quest'ultima non è stato possibile determinarne la relativa conformità ne reperire le dichiarazioni di conformità e verificarne l'effettivo funzionamento.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO , 51031

Si rimanda al relativo paragrafo del bene 3.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO , 51031

Vedi relativo paragrafo bene n. 3

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO N. 88, 51031

Si precisa che le unità immobiliari in oggetto risultano comprensivi di tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze e le servitù attive e passive legalmente esistenti, nonché la quota proporzionale di comproprietà
sulle parti comuni del più ampio complesso di cui sono parte, così come determinate dall'art. 1117 del c.c., dal Regolamento di Condominio con le annesse tabelle millesimali e dai titoli di provenienza, a cui espressamente si rinvia.
In particolare si precisa che rientrano tra le parti comuni e condominiali del fabbricato di cui sono parte gli immobili

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

in oggetto il vano scala, i passaggi pedonali, la rampa carrabile ed il resede tergale.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO , 51031

Si rimanda al relativo paragrafo del bene 3.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO , 51031

Vedi relativo paragrafo bene n. 3

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO N. 88, 51031

Fondazioni: NON RILEVATE
Esposizione: (Es. Nord, Sud, ecc.)
Altezza interna utile: > 270
Str. verticali: C.A. (NON RILEVATE)
Solai: LATEROCEMENTO (NON RILEVATE)
Copertura: A FALDE
Manto di copertura: TEGOLI IN LATERIZIO
Pareti esterne ed interne: -
Pavimentazione interna: CERAMICA
Infissi esterni ed interni: LEGNO CON AVVOLGIBILI IN PVC
Volte: -
Scale: -
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: NON RILEVATE
Terreno esclusivo: GIARDINO (BENE 5)
Posto auto: -
Soffitta, cantina o simili: -
Dotazioni condominiali: -

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO , 51031

Si rimanda al relativo paragrafo del bene 3.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO , 51031

Vedi relativo paragrafo bene n. 3

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO N. 88, 51031

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alla data del sopralluogo il bene in questione risulta nt abitato, come riferito dal sig. **** Omissis **** presente al sopralluogo, dai sigg.ri [redacted] e [redacted]

Si precisa che a seguito di richiesta di accesso all' a data 28/01/2025, l'Agenzia delle Entrate ha risposto con nota del 04/02/2025 comunicando quanto segue:

"In riferimento all'istanza pervenuta tramite PEC in data 28/01/2025 ns prot. 5049/2025, con la quale si richiede di verificare la sussistenza di contratti di locazione, comodato, leasing ecc. relativamente ai beni immobili censiti alla Sezione Fabbricati del comune di Agliana (PT) foglio 5, part. 2942, sub. 4 e sub. 29, ai beni immobili censiti alla
Sezione Terreni foglio 5, part. 3014, nonché alla Sezione Fabbricati del comune di Pistoia (PT) foglio 202, part. 1369 sub. 49 e sub. 80 - si comunica che - sulla base di una visura dei dati presenti in Anagrafe tributaria, a carico del soggetto intestatario: **** Omissis **** non risultano registrati e attualmente in essere contratti di locazione o altro contratto dal quale si ricavi l'eventuale occupazione ad oggi di terzi".

Si allega:
- comunicazione ADE (Allegato n. 5)

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO , 51031

Si rimanda al relativo paragrafo del bene 3.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO , 51031

Vedi relativo paragrafo bene n. 3

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO N. 88, 51031

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal **27/01/1983** al **30/08/2007**	**** Omissis ****	Notaio De Luca	27/01/1983	30257	1278

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Francesco			
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	15/02/1983	973	662
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **30/08/2007** al **17/01/2025**	**** Omissis ****	**Denuncia di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			21/08/2008	79	1291
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	20/10/2008	9883	6029
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che la voltura catastale della denuncia di successione in [redacted] è errata in quanto la va degli intestatari, come indicato nell'elenco delle p

[redacted] 1/6

Si renza della trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in [redacted]

Si allega:
- Nota trascrizione provenienza r.p. n. 662_1983 (Allegato n. 20)
- Nota trascrizione provenienza r.p. n. 6029_2008 (Allegato n. 21)

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO , 51031

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **27/01/1983** al **30/08/2007**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio De Luca Francesco	27/01/1983	30257	1278
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	15/02/1983	973	662
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **30/08/2007** al **17/01/2025**	**** Omissis ****	**Denuncia di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			21/08/2008	79	1291
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	20/10/2008	9883	6029
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Si precisa che la voltura catastale della denuncia di successione in [redacted] è errata in quanto la va degli intestatari, come indicato nell'elenco delle p

- [redacted] 1/6

Si renza della trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in [redacted]
Si allega:
- Nota trascrizione provenienza r.p. n. 662_1983 (Allegato n. 20)
- Nota trascrizione provenienza r.p. n. 6029_2008 (Allegato n. 21)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO , 51031

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **27/01/1983** al	**** Omissis ****	**Compravendita**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

30/08/2007		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio De Luca Francesco	27/01/1983	30257	1278
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	15/02/1983	973	662
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **30/08/2007** al **17/01/2025**	**** Omissis ****	**Denuncia di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			21/08/2008	79	1291
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	20/10/2008	9883	6029
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Si precisa che la voltura catastale della denuncia di successione in [redacted] è errata in quanto la va degli intestatari, come indicato nell'elenco delle p

[redacted] 1/6

Si renza della trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in [redacted]
Si allega:
- Nota trascrizione provenienza r.p. n. 662_1983 (Allegato n. 20)
- Nota trascrizione provenienza r.p. n. 6029_2008 (Allegato n. 21)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO N. 88, 51031

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 17/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Pistoia il 10/08/2018
  Reg. gen. 7243 - Reg. part. 1145
  Quota: 1/1
  Importo: € 420.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 210.000,00
  Spese: € 210.000,00
  Percentuale interessi: 3,50 %
  Rogante: Notaio Gaia Nardone
  Data: 27/07/2018
  N° repertorio: 1696
  N° raccolta: 1275
  [redacted]

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**
  Trascritto a Pistoia il 22/01/2025
  Reg. gen. 449 - Reg. part. 296
  Quota: 1/4
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Si rileva che la presente trascrizione è stata trascritta contro il sig. **** Omissis **** per la quota di 1/4 in quanto catastalmente è stata erroneamente volturata la denuncia di successione r.p. 6029/2008 e la quota effettiva di proprietà è pari a 1/6.

Si allega:
- E.F. **** Omissis **** (Allegato n. 6)
- nota ipoteca volontaria r.p. 1145/2018 ipoteca volontaria (Allegato n. 9)
- nota ipoteca volontaria r.p. 296/2025 trascrizione sentenza (Allegato n. 12)
- E.F. **** Omissis **** (Allegato n. 22)
- E.F. **** Omissis **** (Allegato n. 23)
- E.F. **** Omissis **** (Allegato n. 24)

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO , 51031

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 17/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Pistoia il 10/08/2018
  Reg. gen. 7243 - Reg. part. 1145
  Quota: 1/1
  Importo: € 420.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 210.000,00
  Spese: € 210.000,00
  Percentuale interessi: 3,50 %
  Rogante: Notaio Gaia Nardone
  Data: 27/07/2018
  N° repertorio: 1696
  N° raccolta: 1275
  ione viene indicat a stessa ipoteca
  [redacted]
  ri

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**
  Trascritto a Pistoia il 22/01/2025
  Reg. gen. 449 - Reg. part. 296
  Quota: 1/4
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Si rileva che la presente trascrizione è stata trascritta contro il sig. **** Omissis **** per la quota di 1/4 in quanto catastalmente è stata erroneamente volturata la denuncia di successione r.p. 6029/2008 e la quota effettiva di proprietà è pari a 1/6.

Si all
- [redacted] (Allegato n. 6)
- not r.p. 1145/2018 ipoteca volontaria (Allegato n. 9)
- not r.p. 296/2025 trascrizione sentenza (Allegato n. 12)
- [redacted] egato n. 22)
- [redacted] egato n. 23)
- [redacted] egato n. 24)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO , 51031

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 17/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**
  Trascritto a Pistoia il 22/01/2025
  Reg. gen. 449 - Reg. part. 296
  Quota: 1/4
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Si rileva che la presente trascrizione è stata trascritta contro il sig. **** Omissis **** per la quota di 1/4 in quanto catastalmente è stata erroneamente volturata la denuncia di successione r.p. 6029/2008 e la quota effettiva di proprietà è pari a 1/6.

Si all
[redacted]llegato n. 6)
- not[redacted]r.p. 1145/2018 ipoteca volontaria (Allegato n. 9)
- not[redacted]r.p. 296/2025 trascrizione sentenza (Allegato n. 12)
[redacted]o n. 22)
-[redacted]egato n. 23)
[redacted]llegato n. 24)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO N. 88, 51031

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il fabbricato in oggetto ricade nella seguente zona urbanistica:

Unità Territoriali Organiche Elementari - UTOE n. 2 San Michele - La Catena

Zone territoriali omogenee - zone B - le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq

Sistemi, Ambiti, Sub Ambiti ed Aree - Il Territorio Urbano, la Residenza, R3 - Residenza Diffusa
Art. 2.4.4.1 Disposizioni Generali e Obiettivi
Il Sottosistema del Territorio Urbano comprende la maggior parte del territorio comunale posto a nord dell'autostrada A11, caratterizzato da una densa urbanizzazione residenziale e produttiva.

La crescita di quello che oggi apparentemente risulta un unico agglomerato urbano, è avvenuta inizialmente attorno ai nuclei, sorti in prossimità delle Pievi, che si sono successivamente sviluppati e saldati tra loro, lasciando aperte alcune porzioni di territorio e consentendo la nascita degli insediamenti produttivi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La dotazione infrastrutturale del territorio è stretta tra torrenti e ferrovia e occorre evidenziare l'uso indistinto della rete viaria interna.

In questo sottosistema emerge la SP1 che costituisce per questa porzione di territorio forse più una barriera fisica che un elemento connettivo.

Il Regolamento Urbanistico articola il Sottosistema del Territorio Urbano secondo la struttura di seguito illustrata e definisce disposizioni per ogni singola tipologia di area:

AMBITISUB AMBITIAREE
Le Aree VerdiIl Corridoio Verde AttrezzatoV1 - Aree Agricole di Connettività
V2 - Aree per il Verde e lo Sport
I Capisaldi del Verde UrbanoV3 - Capisaldi del Verde Urbano
La Produzione e le Attività Economichell Polo ProduttivoX1 - Polo Carabattole
X2 - Polo Settola
L'Asse delle Attività Economiche - SP1L1 - Asse Est/Ovest
L2 - Asse Centrale
La ResidenzaLa ResidenzaR0 - Residenza nei Luoghi Centrali
R1 - Residenza Consolidata
R2 - Residenza Compatta
R3 - Residenza Diffusa
In sintonia con le indicazioni del Piano Strutturale si individuano i seguenti obiettivi specifici:

a) creare una connessione ambientale, intesa come area attrezzata per il gioco, lo sport e le feste, che colleghi le aree naturali lungo il torrente Brana, con gli spazi aperti sul torrente Bure in prossimità di Spedalino e che funga come elemento di riequilibrio ambientale interno al tessuto urbano;
b) creare una struttura di capisaldi verdi attrezzati, collegati tra di loro, intesi come parchi urbani a servizio dei paesi;
c) valorizzare l'impianto territoriale storico, attraverso la riqualificazione dei diversi centri della pianura;
d) arrestare la dispersione insediativa e promuovere la ricomposizione dei tessuti, attraverso il riconoscimento, il mantenimento e il recupero della struttura urbana diffusa, il completamento e il riordino dei tessuti edilizi esistenti non saturi, la loro riqualificazione e ricomposizione morfologica e funzionale;
e) favorire il riuso del patrimonio edilizio esistente, attraverso l'individuazione di regole per il recupero, misurate sulla consistenza e tipologia degli edifici esistenti;
f) ricomporre il sistema insediativo mediante il recupero del patrimonio edilizio esistente, la riqualificazione delle aree dismesse e nuovi interventi finalizzati alla ricucitura e alla definizione dei margini degli insediamenti;
g) salvaguardare la centralità del comparto produttivo tessile esistente;
h) realizzare le aree produttive già previste dal Piano vigente, integrando tali previsioni con opere di urbanizzazione o a servizio qualificanti, dislocate in maniera razionale al loro interno;
i) riqualificare le aree produttive esistenti favorendo l'innalzamento del livello qualitativo e quantitativo delle infrastrutture e dei servizi alle imprese;
l) individuare le aree connotate da condizioni di degrado da sottoporre ad interventi di recupero.

Art. 2.4.4.12 R3 - Residenza Diffusa
1. REGOLE GENERALI
La Residenza Diffusa è costituita da quartieri residenziali, esito d'interventi edilizi unitari e morfologicamente riconoscibili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le aree della Residenza Diffusa ricomprendono gli interventi residenziali pubblici recentemente realizzati, dove peraltro è forte la presenza di opere di urbanizzazione pianificate e una buona dotazione di infrastrutture, verde e parcheggi.

Il Regolamento Urbanistico per le aree della Residenza Diffusa dettaglia norme per il governo degli interventi sull'edilizia esistente, ponendo attenzione che non siano snaturati i caratteri architettonici dei complessi di edifici realizzati unitariamente;

2. REGOLE PER GLI USI
Sono usi ammessi nella Residenza Diffusa:

R - Residenziale.
D - Direzionale;
Ca - Commercio al Dettaglio per Esercizi di Vicinato.
Ib - Artigianato di servizio.
U - Turistico Ricettivo.
S - Servizi Pubblici o di Uso Pubblico.
Sono comunque escluse le seguenti destinazioni d'uso, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico, nelle quali, oltre agli usi ammessi, la caratterizzazione individuata potrà garantire la presenza dell'uso indicato fino al 100% del totale dello spazio aperto e/o della Superficie Edificata (SE).

Ia - Industriale e Artigianale, per Fabbriche, Manifatture e Officine;
L - Commerciale all'Ingrosso e Logistica;
Cb - Commercio al Dettaglio per Medie Strutture di Vendita;
Cc - Commercio al Dettaglio per Grandi Strutture di Vendita;
A - Agricolo;
M - Mobilità.
3. REGOLE PER GLI INTERVENTI
Sono Interventi caratterizzanti le aree della Residenza Diffusa:

RL - Ristrutturazione Edilizia Large.
RX - Sostituzione Edilizia.
Sono esclusi i seguenti tipi d'intervento, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico:

RU - Ristrutturazione Urbanistica;
N - Nuovi Interventi.
4. REGOLE INTEGRATIVE
Per gli interventi relativi alla realizzazione di servizi ed attrezzature di uso pubblico, attuati da soggetti istituzionalmente competenti, le disposizioni sugli interventi possono essere derogate quando il progetto definitivo dell'opera da realizzare è approvato dalla Giunta Comunale.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente e sulle aree libere - R - Interventi Ristrutturativi, RM - Ristrutturazione Edilizia MEDIUM

Art. 2.3.1.3 Interventi Ristrutturativi
Sono Interventi Ristrutturativi, quegli interventi che possono comportare la modifica dell'organismo edilizio o degli immobili originari con eventuale incremento di superficie, cambio di destinazione d'uso o suddivisione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

delle unità immobiliari.

Gli Interventi di tipo ristrutturativo sono riassunti nella seguente tabella e di seguito declinati:

R Interventi RistrutturativiROOccupazioni di Suolo per Esposizioni
RBSuperamento Barriere Architettoniche
RDMutamenti di Destinazione d'Uso
RCRestauro e Risanamento Conservativo
RIRSRistrutturazione Edilizia SMALL
RMRistrutturazione Edilizia MEDIUM
RLRistrutturazione Edilizia LARGE
RXSostituzione Edilizia
RURistrutturazione Urbanistica

1. OCCUPAZIONI DI SUOLO PER ESPOSIZIONI- RO

Le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino:

- trasformazione permanente del suolo;
-l'avvio o l'installazione di un'attività produttiva, terziaria o a servizio.

2. SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE - RB

Tali interventi sono quelli che risultano strettamente necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di utilizzazione fondiaria.

3. MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO - RD

Sono i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree; tali interventi in assenza di opere edilizie sono disciplinati solo dall'apposita disciplina in materia.

4. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO - RC

Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

All'interno di questa tipologia d'intervento possono rientrare interventi su immobili realizzati secondo un progetto unitario, quali condomini e complessi di case o villette a schiera; in tal caso la progettazione oltre a quanto sopra disciplinato deve rispettare le scelte progettuali originarie senza introduzione di elementi, anche di finitura, atipici e non consoni rispetto al contesto architettonico esistente, oppure essere condotta a livello di tutto l'edificio su cui si interviene.

Con questo tipo d'intervento è consentito il cambio di destinazione d'uso alle condizioni sopraesposte.

5. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - RI

Gli Interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Ai fini dell'attuazione delle previsioni del RU sul patrimonio edilizio esistente, gli interventi di ristrutturazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

edilizia, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, vengono declinati come di seguito specificato:

5A - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SMALL - RS

Interventi di riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso e del numero delle unità immobiliari, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, con l'impiego di appropriate tecniche costruttive che garantiscano la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi di valore caratterizzanti l'edificio e che in ogni caso non comportino:

- modifiche alla sagoma del fabbricato e incrementi di Volume o di Superficie; sono ammessi, nel rispetto delle normative vigenti, la realizzazione di strutture orizzontali praticabili (soppalchi) interne alla sagoma dell'edificio e il recupero dei sottotetti a fini abitativi secondo le disposizioni dell LR n. 5/2010;
- demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e per l'esecuzione di limitati interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica (sostituzione di muratura in blocchi di cenere o altro simile materiale), qualora debitamente documentati e se dimostrata l'impossibilità di eseguire operazioni con moderne tecniche di recupero edilizio;
- modifiche alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali di origine storica e alle relative quote di calpestio, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali;
- modifiche significative agli elementi strutturali verticali di origine storica.

Tali interventi se proposti su immobili ritenuti "Invarianti" dal Piano Strutturale possono essere sottoposti all'acquisizione del preventivo parere della Commissione Comunale per il Paesaggio, che valuterà il progetto sulla base di appositi elaborati ricognitivi e progettuali, nel rispetto dei seguenti indirizzi, riferiti agli elementi costitutivi degli edifici:

A) Elementi strutturali:
- gli interventi sugli elementi strutturali degli edifici potranno comportare soltanto alterazioni non sostanziali del funzionamento statico dell'edificio, cioè interventi che non modifichino la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni se non in porzioni limitate del fabbricato e che mantengano in generale le caratteristiche strutturali esistenti;
-negli edifici con struttura portante in muratura gli orizzontamenti dovranno essere realizzati in legno o acciaio, con elementi dell'orditura principale ben inseriti nelle murature portanti e ad esse collegati mediante legature metalliche; le tecniche impiegate per l'impalcato dovranno garantire, oltre a una sufficiente rigidezza, la massima leggerezza;
-la realizzazione di strutture di collegamento verticale interne e soppalchi è subordinata all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
-gli interventi di frazionamento negli edifici residenziali non dovranno comportare, di norma, modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali;
B) Elementi complementari interni:
- gli interventi sugli elementi complementari interni potranno prevedere la parziale o completa sostituzione e la nuova realizzazione delle singole parti o dell'insieme di esse;
C) Elementi complementari esterni e di finitura:
- gli interventi sugli elementi complementari e di finitura dovranno comportare la salvaguardia dei fronti e prospetti di carattere unitario e compiuto per i quali saranno da escludere nuove aperture e/o modifiche alla forma ed alle dimensioni di quelle esistenti; tali interventi saranno consentiti se salvaguardate l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio, attraverso l'utilizzo di forme e dimensioni analoghe o proporzioni conformi a quelle esistenti e senza alterare sostanzialmente l'impaginato presente, sia esso regolare o irregolare;
-sono comunque consentiti gli interventi di riapertura di finestre e porte tamponate;
-nel rifacimento, nel ripristino e nella sostituzione delle coperture con materiali tradizionali in laterizio dovrà essere impiegata una percentuale almeno pari al 50% di materiali di recupero o del tipo fatti a mano;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

D) Elementi tecnici:
- gli interventi sugli elementi tecnici degli edifici potranno comportare l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi impianti tecnologici senza alterare i volumi esistenti, le superfici e la quota degli orizzontamenti e della copertura; è comunque ammessa l'introduzione di elementi di isolamento per quanto riguarda le murature perimetrali e le coperture;
E) Spazi aperti:
- nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto;
-non è consentito realizzare recinzioni che frazionino aree di pertinenza trattate unitariamente a pietra o altro materiale simile nell'edificio originario.
È consentito derogare alle presenti prescrizioni e indirizzi solo per gli edifici, ritenuti Invarianti Strutturali, a destinazione produttiva in essere, consentendo eventuali ampliamenti o adeguamenti funzionali alle attività esistenti, previo parere della Commissione Comunale per il Paesaggio sulla natura delle relazioni tra le parti nuove o adeguate e l'edificio individuato.

Per i fabbricati secondari sottoposti alla presente tipologia d'intervento nelle tavole di Regolamento, ma non classificati quali "Invarianti" dal vigente Piano Strutturale e per questo non evidenziati con apposita colorazione, è consentito realizzare tutti gli interventi di cui al punto che segue di Ristrutturazione Edilizia Medium.

5B - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIUM - RM
Tale tipo d'intervento si declina nei sottotipi di seguito elencati.

1. Interventi di ristrutturazione edilizia conservativa come definiti nella normativa regionale di merito.

Tali interventi di ristrutturazione edilizia comprendono:

- gli incrementi di SE attuati mediante chiusura di portici esistenti, legittimati alla data di approvazione del presente Regolamento;
- la realizzazione di nuovi portici nel limite del 20% della SE esistente, in deroga all'Indice di Copertura eventualmente assegnato al lotto;
- la realizzazione di verande tramite chiusura di terrazze e logge, fino a ricavare ambienti di SA < 9 mq.
2. Nel solo territorio urbano, interventi di "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" come definiti nella normativa regionale di merito.

3. La demolizione di volumi "secondari", facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, con possibile accorpamento al fabbricato principale al fine di creare un organismo architettonico di maggiore compiutezza.

4 - la realizzazione di servizi igienici e di volumi tecnici, per la SE strettamente necessaria all'utilizzo per cui sono progettati, quando debitamente documentati in funzione di norme tecniche vigenti.

5 - la realizzazione di autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nei limiti delle necessità di cui alla dotazione di parcheggi pertinenziali (30 mq/100 mq SE) in deroga a indici e parametri assegnati alle singole zone;
6 - il rialzamento del sottotetto esistente al fine di renderlo agibile o il rialzamento degli edifici esistenti, caratterizzati da un unico piano agibile fuori terra, al fine di realizzare un solo nuovo piano agibile, alle seguenti condizioni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- non interessino edifici di valore, così come classificati dal vigente Piano Strutturale e riportati sulle tavole di Regolamento;
- l'intervento comporti la formazione di non più di una unità immobiliare aggiuntiva;
- l'altezza di progetto sia inferiore o uguale a quella degli edifici atistanti e comunque non superiore a 7.50 ml;
- non siano realizzati più di due piani agibili fuori terra, oltre eventuale sottotetto o soffitta non agibile;
- siano rispettati i limiti e i parametri in merito alle distanze;
- sia garantito almeno un posto auto privato per ogni unità immobiliare di progetto;
- non sia proposto su unità abitative interamente legittimate a seguito di condono edilizio;
- non si prevedano incrementi di superficie coperta;
- si assicuri l'equilibrio formale della costruzione rialzata in tutti i suoi elementi (conformazione planivolumetrica, elementi architettonici, finiture esterne, elementi decorativi e simili), garantendo un coerente inserimento nel contesto.

Tale tipo d'intervento preclude la possibilità degli incrementi di superficie edificabile rientranti nell'intervento di ristrutturazione edilizia o, comunque, di ulteriori addizioni funzionali.

7 - il recupero abitativo dei sottotetti secondo le specifiche disposizioni regionali.

5C - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA LARGE - RL

Tale tipo d'intervento prevede la possibilità di realizzare addizione vlumetriche come definite nella normativa regionale di merito, a condizione che:

- rispettino i limiti e i parametri in merito alle distanze;
- siano rispettati sul lotto di intervento comprensivo dei fabbricati esistenti di riferimento i seguenti parametri edilizi, in funzione delle Zone, come individuate nelle tavole di Regolamento Urbanistico:

ZonaH maxICIncremento SE
B7,500,30= 20% SE esistente
D10,500,50-
E7,500,30Incremento SE = 30 mq
F7,500,30= 20% SE esistente

In presenza di particolari e comprovate esigenze tecnico-produttive è consentita nelle Zone D la costruzione di magazzini di stoccaggio automatizzati e impianti tecnologici speciali (indispensabili per una particolare produzione aziendale) con un H max maggiore: il Consiglio Comunale potrà valutare tali proposte, previa predisposizione e approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC), tenendo conto delle compatibilità paesaggistiche e infrastrutturali della zona, dei materiali e della qualità degli interventi, nonché delle opere di compensazzione e mitigazione ambientale previste (sistemazione del suolo, boschi, filari, schermature).

6. SOSTITUZIONE EDILIZIA - RX

Gli interventi di sostituzione edilizia come definiti nella normativa regionale di merito prevedono la demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

ZonaH maxICIF
B7,500,30incremento = 20% SE esistente
D10,500,50-
E7,50esistenteSE esistente
F7,500,30SE esistente

7. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA - RU

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica come definiti nella normativa regionale di merito sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso; tali interventi, poiché si riferiscono a porzioni significative dell'edificato, ovvero a complessi edilizi di particolare rilevanza per dimensioni o localizzazione, si realizzano mediante Piani di Recupero (PDR) e le destinazioni d'uso, le modalità d'intervento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e i parametri edilizi sono dettati in apposite schede allegate alle presenti norme nella Parte delle Aree con Discipline Specifiche.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO , 51031

Si rimanda al relativo paragrafo del bene 3.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO , 51031

Vedi relativo paragrafo bene n. 3

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO N. 88, 51031

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato condominiale di cui l'unità in oggetto ne costituisce porzione è stato edificato in virtù dei seguenti provvedimenti rilasciati dal comune di Agliana:

- Concessione edilizia n. 46/1978 rilasciata in data 03/05/1979
- Concessione edilizia n. 213/1980 rilasciata in data 03/03/1981 quale successiva variante in corso d'opera

Richiesta per l'ottenimento del permesso di abitabilità depositata in data 10/12/1980 ed acquisito al protocollo generale al n. 9831 mai definito con il rilascio formale del relativo certificato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Sovrapponendo il fedele rilievo dello stato dei luoghi ai grafici allegati alla variante di cui sopra emergono alcune difformità per lo più di carattere grafico - dimensionale e distributivo. In particolare si precisa che verificando le tavola n. 2 (piante piano tipo) e n. 3 (piano interrato), sono state riscontrate difformità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

riconducibili ad una diversa distribuzione degli spazi interni con conseguente variazione delle aperture verso l'esterno e spostamenti/traslazioni delle murature interne ed esterne e lievi differenze negli spessori delle murature, il tutto unito a lievi aumenti di volume. Si precisa che non avendo rinvenuto le tavole relative ai prospetti ed alle sezioni non ci si può esprimere su eventuali ed ulteriori difformità. Per la eventuale regolarizzazione di detti aspetti è necessaria la presentazione di una pratica di "accertamento di conformità a sanatoria" ai sensi dell'articolo 209 della L.R. 64/2015 secondo il quale "il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1.000,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso", pertanto in modo cautelativo si ritiene di considerare la sanzione massima e quindi detta sanatoria viene complessivamente stimata dal sottoscritto in euro 7.200,00 (compreso sanzione, diritti ed onorari tecnici).

Si precisa che ai fini della presente valutazione sarà detratta proporzionalmente l'importo relativo alla quota di comproprietà (1/6) ovvero €. 1.200.

Le somme sopra indicate verranno detratte dalla valutazione finale.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO , 51031

Si rimanda al relativo paragrafo del bene 3.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO , 51031

Vedi relativo paragrafo bene n. 3

Vedi relativo paragrafo bene n. 3

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO N. 88, 51031

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.010,57

Si precisa che l'amministrazione del condominio di cui le unità immobiliari in oggetto ne fanno parte, è:

"Condominio PRIMAVERA (Via Ticino) c.f. 90016140478 - Via Ticino 84/90, 51031 AGLIANA PT c/o BRB Amministrazioni Condominiali di Bruni D. & C. snc - P.IVA / C.F. 01586880476 - Piazzetta Enrico Caruso n°21, 51031 AGLIANA PT"

dalla quale sono stati comunicati i seguenti dati:

La quota millesimale della proprietà in oggetto è 50/1.000

L'importo medio anno delle spese condominiali ammonta ad [redacted] 600,00

Il totale delle spese per l'anno in corso (preventivo 2025) e [redacted] dente (consuntivo 2024) risulta pari ad [redacted] 1.010,57.

Al momento non ci sono spese straordinarie già deliberate anche se il Condominio nell'ultima assemblea ha dato incarico alla redazione di un capitolato per il rifacimento integrale della copertura condominiale.

Si allega alla presente:
- situazione versamenti (Allegato n. 25)
- tabelle millesimali e regolamento condominiale (Allegato n. 26)

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO , 51031

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

Vedi relativo paragrafo bene n. 3

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO , 51031

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

Vedi relativo paragrafo bene n. 3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100
  Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano terra del maggior fabbricato ubicato in Pistoia via San Biagio in Cascheri n. 159/C. L'abitazione si compone di ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, due camere da letto e servizio igienico, oltre ampio resede esclusivo, in parte a giardino ed in parte piastrellato, che si sviluppa sui due lati liberi. La zona di ubicazione dell'immobile, in prossimità del viale Adua, è ottima dal punto di vista residenziale per la vicinanza di tutti i servizi principali, oltre ad una buona viabilità complessiva che conduce velocemente sia al centro della città che alla superstrada.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 202, Part. 1369, Sub. 49, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/10)
  Valore di stima del bene: € 58.965,00
  La presente valutazione è stata effettuata con il sistema MCA determinando il valore mediante l'utilizzo, quali comparabili, sia di "asking price" così come peraltro previsto dalla norma UNI11612 sia di un contratto di compravendita avente ad oggetto un appartamento nel solito fabbricato condominiale del soggetto di stima (atto Zogheri repertorio 49215/24435) tali valori, eccetto il contratto con prezzo noto, sono stati opportunamente ridotti in maniera forfettaria di una percentuale congrua (- 10%) al fine di mitigare la trattativa di mercato. Da ciò ne consegue che le indicazioni superficiarie e gli indicatori economico estimativi sono assunti dal valutatore e non direttamente rilevati. Per quanto attiene al sistema di misurazione del soggetto di stima utilizzato, si precisa che trattasi di sistema indiretto mediante la rilevazione dalle planimetrie e la superficie espressa in metri quadrati è calcolata a SEL. Per la determinazione degli indici mercantili, salvo particolari valutazioni oggettive del valutatore, sono applicati in conformità a quanto previsto dal DPR 138/98.

  Lo sviluppo scientifico della presente valutazione è desumibile dalla tabella di calcolo (Allegato n. 15) all'interno della quale sono riportati gli aggiustamenti effettuati sui tre comparabili (Allegato n. 16) in base alle caratteristiche quantitative e qualitative del soggetto di stima.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100
  Trattasi di autorimessa posta al piano interrato del maggior fabbricato ubicato in Pistoia via San Biagio in Cascheri n. 159. La rimessa si compone di un unico locale di forma rettangolare.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 202, Part. 1369, Sub. 80, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/10)
  Valore di stima del bene: € 7.612,50
  Vedi relativo paragrafo del bene "A".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n.	78,62 mq	2.500,00 €/mq	€ 196.550,00	30,00%	€ 58.965,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

159, 51100					
Bene N° 2 - Garage Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100	10,15 mq	2.500,00 €/mq	€ 25.375,00	30,00%	€ 7.612,50
				Valore di stima:	€ 66.577,50

Valore di stima: € 66.577,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (incidenza pari ad 1/3)	800,00	€

Valore finale di stima: **€ 65.777,50**

La presente valutazione è stata effettuata con il sistema MCA determinando il valore mediante l'utilizzo, quali comparabili, sia di "asking price" così come peraltro previsto dalla norma UNI11612 sia di un contratto di compravendita avente ad oggetto un appartamento nel solito fabbricato condominiale del soggetto di stima (atto Zogheri repertorio 49215/24435) tali valori, eccetto il contratto con prezzo noto, sono stati opportunamente ridotti in maniera forfettaria di una percentuale congrua (- 10%) al fine di mitigare la trattativa di mercato. Da ciò ne consegue che le indicazioni superficiarie e gli indicatori economico estimativi sono assunti dal valutatore e non direttamente rilevati. Per quanto attiene al sistema di misurazione del soggetto di stima utilizzato, si precisa che trattasi di sistema indiretto mediante la rilevazione dalle planimetrie e la superficie espressa in metri quadrati è calcolata a SEL. Per la determinazione degli indici mercantili, salvo particolari valutazioni oggettive del valutatore, sono applicati in conformità a quanto previsto dal DPR 138/98.

Lo sviluppo scientifico della presente valutazione è desumibile dalla tabella di calcolo (Allegato n. 15) all'interno della quale sono riportati gli aggiustamenti effettuati sui tre comparabili (Allegato n. 16) in base alle caratteristiche quantitative e qualitative del soggetto di stima.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino n. 88, 51031
  Trattasi di appartamento per civile abitazione con giardino esclusivo sul fronte (bene 5) ed annessa autorimessa (bene 4), il tutto porzione del maggior fabbricato condominiale posto nel Comune di Agliana (PT), località "San Michele", alla Via Ticino civico numero 88. L'abitazione, posta al piano rialzato si compone di ingresso, cucina con terrazza (chiusa abusivamente a veranda), soggiorno con terrazza, disimpegno, due camere, bagno e locale armadi.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2942, Sub. 4, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
  Valore di stima del bene: € 31.149,98
  La presente valutazione è stata effettuata con il sistema MCA determinando il valore mediante l'utilizzo,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quali comparabili, di “asking price” così come peraltro previsto dalla norma UNI11612, tali valori sono stati opportunamente ridotti in maniera forfettaria di una percentuale congrua (- 10%) al fine di mitigare la trattativa di mercato. Da ciò ne consegue che le indicazioni superficiarie e gli indicatori economico estimativi sono assunti dal valutatore e non direttamente rilevati. Per quanto attiene al sistema di misurazione del soggetto di stima utilizzato, si precisa che trattasi di sistema indiretto mediante la rilevazione dalle planimetrie e la superficie espressa in metri quadrati è calcolata a SEL. Per la determinazione degli indici mercantili, salvo particolari valutazioni oggettive del valutatore, sono applicati in conformità a quanto previsto dal DPR 138/98.

Lo sviluppo scientifico della presente valutazione è desumibile dalla tabella di calcolo (Allegato n. 27) all'interno della quale sono riportati gli aggiustamenti effettuati sui tre comparabili (Allegati n. 28) in base alle caratteristiche quantitative e qualitative del soggetto di stima.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino , 51031
  Trattasi di appartamento per civile abitazione con giardino esclusivo sul fronte (bene 5) ed annessa autorimessa (bene 4), il tutto porzione del maggior fabbricato condominiale posto nel Comune di Agliana (PT), località "San Michele", alla Via Ticino civico numero 88. La rimessa, posta al piano seminterrato ed accessibile da rampa e spazi di manovra a comune si compone di un unico ampio locale di forma rettangolare.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2942, Sub. 29, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
  Valore di stima del bene: € 4.667,68
  Si rimanda al relativo paragrafo del bene 3.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino , 51031
  Trattasi di piccolo appezzamento di terreno che di fatto costituisce il giardino esclusivo dell'abitazione descritta quale bene n. 3.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 3014, Qualità Seminativo arborato
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
  Valore di stima del bene: € 1.157,31
  Vedi relativo paragrafo bene n. 3

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Agliana (PT) - Via Ticino n. 88, 51031	113,25 mq	1.650,00 €/mq	€ 186.862,50	16,67%	€ 31.149,98
Bene N° 4 - Garage Agliana (PT) - Via Ticino , 51031	16,97 mq	1.650,00 €/mq	€ 28.000,50	16,67%	€ 4.667,68
Bene N° 5 - Terreno Agliana (PT) - Via Ticino , 51031	4,20 mq	1.650,00 €/mq	€ 6.930,00	16,70%	€ 1.157,31
				Valore di stima:	€ 36.974,97

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore di stima: € 36.974,97

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica 1/6	1.200,00	€
Regolarizzazione catastale 1/6	125,00	€

Valore finale di stima: **€ 35.649,97**

La presente valutazione è stata effettuata con il sistema MCA determinando il valore mediante l'utilizzo, quali comparabili, di "asking price" così come peraltro previsto dalla norma UNI11612, tali valori sono stati opportunamente ridotti in maniera forfettaria di una percentuale congrua (- 10%) al fine di mitigare la trattativa di mercato. Da ciò ne consegue che le indicazioni superficiarie e gli indicatori economico estimativi sono assunti dal valutatore e non direttamente rilevati. Per quanto attiene al sistema di misurazione del soggetto di stima utilizzato, si precisa che trattasi di sistema indiretto mediante la rilevazione dalle planimetrie e la superficie espressa in metri quadrati è calcolata a SEL. Per la determinazione degli indici mercantili, salvo particolari valutazioni oggettive del valutatore, sono applicati in conformità a quanto previsto dal DPR 138/98.

Lo sviluppo scientifico della presente valutazione è desumibile dalla tabella di calcolo (Allegato n. __) all'interno della quale sono riportati gli aggiustamenti effettuati sui tre comparabili (Allegati n. __, __, __) in base alle caratteristiche quantitative e qualitative del soggetto di stima.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'incarico commesso all'esperto stimatore per la presente procedura ha portato a verificare che parte dei beni risultano difformi da quanto autorizzato da parte della P.A. con il rilascio degli atti amministrativi descritti nell'apposito paragrafo o comunque in base alla vigente normativa.
Pertanto il sottoscritto ha proceduto a determinare i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale andando ad indicare, in maniera prudenziale gli importi delle relative sanzioni e degli onorari tecnici.
Per quanto concerne le verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto ed in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, il sottoscritto fa notare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.
Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituirsi all'espressione competente per legge alle pubbliche amministrazioni deputate circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che detti uffici possono fornire all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.
Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.
In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni anche sostanziali degli importi e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa altresì che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che si evidenziano di seguito:

- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, laddove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;
- tutte le indagini e gli accertamenti eseguiti in loco sono stati esclusivamente di carattere ricognitivo e non demolitivo, non avendone titolo nel mandato ricevuto;
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs. 03/04/2006 n. 152 e del D.Lgs. 16/01/2008 n. 4 e successive modificazioni ed integrazioni, così come per tutta la normativa di riferimento;
- non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici;
- non sono state eseguite verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quanto eventualmente richiamato dal D.M. 22/01/2008 n. 37 e s.m.i.) volte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, ne verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle u.i.;
- non è stata esperita la misurazione dell'effettiva estensione dei lotti di terreno e la loro relativa riconfinazione;
- non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni e/o saggi geologici e/o geotecnici di sorta sui terreni oggetto della presente perizia;
- non è stato verificato il sistema di smaltimento dei reflui e la sua eventuale conformità alla relativa normativa;
- non sono state svolte indagini e verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi del fabbricato (D.Lgs. 192/2005 - D.Lgs. 311/2016 - L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i e comunque riferibili alla normativa di riferimento);
- non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 05/10/2026

Il C.T.U.
Geom. Marini Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato n. 1 - r.p. n. 3058_2008

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ Altri allegati - Allegato n. 2 - visura storica Pistoia fg 202 mapp 1369 sub 49
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 2.a - visura storica Pistoia fg 202 mapp 1369 sub 80
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 3 - PLN_COMUNE PISTOIA FGL 202 PART 1369 SUB 49
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 3.a - PLN_COMUNE PISTOIA FGL 202 PART 1369 SUB 80
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 4 - E.Planimetrico e E. Subalterni
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 5 - com
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 6 - [redacted]
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 7 [redacted]
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 8 - r.p. teca volontaria [redacted] S.r.l.
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 9 - r.p. 1145_2018 ipoteca volontari
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 10 - r.p. 972_2024 ipoteca giudiziale
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 11 - r.p. 6898_2024 pignoramento
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 12 - r.p. 296_2025 trascrizione sentenza L.G.
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 13 - verbale riunione condominio 21_02_2025
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 14 - situazione contabile condominio
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 15 - Tabella MCA Pistoia
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 16 - Comparabili Pistoia
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 17 - Stampa nota r.p. 865_2005
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 18 - visura storica Agliana fg 5 mapp 2942 sub 4
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 18.a - visura storica Agliana fg 5 mapp 2942 sub 29
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 18.b - visura storica Agliana fg 5 mapp 3014
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 19 - PLN_COMUNE AGLIANA FGL 5 PART 2942 SUB 4
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 19.a - PLN_COMUNE AGLIANA FGL 5 PART 2942 SUB 29
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 19.b - estratto di mappa Agliana fg 5
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 20 - nota t. r.p. n. 662_1983
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 21 - not 8
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 22 - [redacted]
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 23 - [redacted]
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 24 - [redacted]
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 25 - Situ

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ Altri allegati - Allegato n. 26 - tabelle millesimali e regolamento di condominio
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 27 - Tabella MCA Agliana
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 28 - Comparabili Agliana
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 29 - Tavola fotografica Pistoia
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 30 - Tavola fotografica Agliana

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100
Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano terra del maggior fabbricato ubicato in Pistoia via San Biagio in Cascheri n. 159/C. L'abitazione si compone di ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, due camere da letto e servizio igienico, oltre ampio resede esclusivo, in parte a giardino ed in parte piastrellato, che si sviluppa sui due lati liberi. La zona di ubicazione dell'immobile, in prossimità del viale Adua, è ottima dal punto di vista residenziale per la vicinanza di tutti i servizi principali, oltre ad una buona viabilità complessiva che conduce velocemente sia al centro della città che alla superstrada.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 202, Part. 1369, Sub. 49, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/10)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente strumento urbanistico l'immobile di cui le unità immobiliari in oggetto ne costituiscono porzione ricade in area urbanistica TR2. Tessuti di recente formazione - TR2 - Tessuti di recente formazione da riordinare-riqualificare Art. 41 Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare) Art. 41 Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare) 1. Sono tessuti urbani, prevalentemente residenziali, di formazione recente e sono suddivisi in due principali categorie: 2. TR1: tessuti nei quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti e consolidati che organizzano i rapporti fra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e dei servizi e maglia viaria. 3. TR2: tessuti nei quali sono riconoscibili condizioni di disordine urbanistico e una insufficiente dotazione dei servizi pubblici. 4. Sono assimilabili alle zone omogenee B del Dm 1444 del 2.4.1968. 5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: * residenziale; * direzionale e di servizio; * artigianale di servizio e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme in materia igienico-sanitaria e ambientale; * commerciale, fino a 400 mq di superficie di vendita; * turistico-ricettiva extra-alberghiera; * pubbliche o di interesse pubblico; * parcheggio a servizio delle attività ammesse; * verde privato. 6. Gli interventi ammessi sugli edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni. 7. Negli interventi di frazionamento di unità immobiliari non è ammessa la formazione di nuovi alloggi di Sua inferiore a 45 mq., fanno eccezione: - gli interventi di edilizia sociale innovativa (tipo co-housing – vedi anche il comma 5 del successivo art. 53) nei quali la SU può essere ridotta a 38 mq per alloggio purché tale dimensione non interessi più del 20% degli alloggi ricavati e previa verifica della corrispondenza con gli standard; - gli interventi di edilizia residenziale pubblica soggetti alla specifica normativa. 8. Per gli edifici esistenti privi di classificazione ai sensi del precedente art.38 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru1; le altezze dei nuovi edifici ricostruiti non dovranno superare le altezze degli edifici adiacenti, nel rispetto dei limiti previsti all'art. 27, c1, lettera a) del presente RU. Per la ristrutturazione edilizia è ammesso l'aumento di superficie da ritrovare all'interno dell'involucro esistente. 9. Per gli edifici storici compresi all'interno delle zone TR1 e TR2 e individuati nella planimetria 1:2.000 Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento con le relative sigle, sono ammessi gli interventi per le rispettive classi di cui all'art. 38 (Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili). 10. Le autorimesse interrate sono consentite nei tessuti TR1 TR2 purché la loro costruzione non interessi edifici storici compresi in detti tessuti; in questo caso la loro realizzazione è condizionata al rispetto delle invarianti tipo-morfologiche individuate dal rilievo critico di cui al precedente art. 39. 11. Per i tessuti TR1, sulla base di progetti estesi all'intero resede di riferimento, sono consentiti incrementi "una tantum" di SCal non superiori a 25 mq per ogni alloggio esistente alla data del 17/04/2013 e per ogni unità immobiliare con destinazione d'uso di interesse collettivo esistente alla data del 31/12/2005 alle seguenti condizioni, fatto salvo il rispetto delle norme relative alle distanze minime (fra fabbricati, dai confini e dalle strade) e delle altezze massime previste dall'art. 27, comma 1 lettera a): - nel caso di incrementi distaccati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100

Trattasi di autorimessa posta al piano interrato del maggior fabbricato ubicato in Pistoia via San Biagio in Cascheri n. 159. La rimessa si compone di un unico locale di forma rettangolare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 202, Part. 1369, Sub. 80, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/10)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente strumento urbanistico l'immobile di cui le unità immobiliari in oggetto ne costituiscono porzione ricade in area urbanistica TR2. Tessuti di recente formazione - TR2 - Tessuti di recente formazione da riordinare-riqualificare Art. 41 Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare) Art. 41 Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare) 1. Sono tessuti urbani, prevalentemente residenziali, di formazione recente e sono suddivisi in due principali categorie: 2. TR1: tessuti nei quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti e consolidati che organizzano i rapporti fra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e dei servizi e maglia viaria. 3. TR2: tessuti nei quali sono riconoscibili condizioni di disordine urbanistico e una insufficiente dotazione dei servizi pubblici. 4. Sono assimilabili alle zone omogenee B del Dm 1444 del 2.4.1968. 5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: * residenziale; * direzionale e di servizio; * artigianale di servizio e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme in materia igienico-sanitaria e ambientale; * commerciale, fino a 400 mq di superficie di vendita; * turistico-ricettiva extra-alberghiera; * pubbliche o di interesse pubblico; * parcheggio a servizio delle attività ammesse; * verde privato. 6. Gli interventi ammessi sugli edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni. 7. Negli interventi di frazionamento di unità immobiliari non è ammessa la formazione di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nuovi alloggi di Sua inferiore a 45 mq., fanno eccezione: - gli interventi di edilizia sociale innovativa (tipo co-housing – vedi anche il comma 5 del successivo art. 53) nei quali la SU può essere ridotta a 38 mq per alloggio purché tale dimensione non interessi più del 20% degli alloggi ricavati e previa verifica della corrispondenza con gli standard; - gli interventi di edilizia residenziale pubblica soggetti alla specifica normativa. 8. Per gli edifici esistenti privi di classificazione ai sensi del precedente art.38 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru1; le altezze dei nuovi edifici ricostruiti non dovranno superare le altezze degli edifici adiacenti, nel rispetto dei limiti previsti all'art. 27, c1, lettera a) del presente RU. Per la ristrutturazione edilizia è ammesso l'aumento di superficie da ritrovare all'interno dell'involucro esistente. 9. Per gli edifici storici compresi all'interno delle zone TR1 e TR2 e individuati nella planimetria 1:2.000 Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento con le relative sigle, sono ammessi gli interventi per le rispettive classi di cui all'art. 38 (Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili). 10. Le autorimesse interrate sono consentite nei tessuti TR1 TR2 purché la loro costruzione non interessi edifici storici compresi in detti tessuti; in questo caso la loro realizzazione è condizionata al rispetto delle invarianti tipo-morfologiche individuate dal rilievo critico di cui al precedente art. 39. 11. Per i tessuti TR1, sulla base di progetti estesi all'intero resede di riferimento, sono consentiti incrementi "una tantum" di SCal non superiori a 25 mq per ogni alloggio esistente alla data del 17/04/2013 e per ogni unità immobiliare con destinazione d'uso di interesse collettivo esistente alla data del 31/12/2005 alle seguenti condizioni, fatto salvo il rispetto delle norme relative alle distanze minime (fra fabbricati, dai confini e dalle strade) e delle altezze massime previste dall'art. 27, comma 1 lettera a): - nel caso di incrementi distaccati dall'alloggio dovrà essere stipulato un atto unilaterale d'obbligo relativo al carattere di pertinenzialità della nuova costruzione; - nei casi di patrimonio edilizio storico, si dovranno localizzare detti incrementi volumetrici, nel rispetto delle invarianti tipologiche e delle altre prescrizioni contenute nelle presenti norme; - nei casi di edifici condominiali l'intervento dovrà essere realizzato sulla base di un progetto unitario esteso all'intero immobile e approvato dai condomini; - qualora l'incremento interessi un resede di riferimento che si estende in area agricola o a verde privato, al di fuori del tessuto residenziale TR, l'intervento potrà derogare dal rispetto delle distanze dai confini tra le zone omogenee TR,VP e agricola; - adeguare, relativamente alla sola nuova superficie costruita, le prestazioni energetiche delle unità immobiliari di cui si prevede l'ampliamento. 11bis. In aggiunta agli incrementi "una tantum" di cui sopra, può essere realizzato un ulteriore incremento di 10 mq di SU per alloggio, a condizione: - che l'intero immobile, esistente ed in ampliamento, raggiunga la classe energetica B; - che l'ampliamento proposto nel suo complesso non superi il 20 % del Volume Edificabile dell'edificio principale, calcolato secondo le indicazioni di cui all'art. 23 del D.P.G.R. 39/R; - che sia conforme alle prescrizioni indicate dalla L.R.T sul rischio idraulico 41/2018 e s.m.i. Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al presente premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire. 11ter. Per i tessuti TR2 gli interventi di cui al comma precedente, interessanti almeno una unità abitativa, sono ammessi solo se accompagnati da schemi di inquadramento urbanistico limitati alla presentazione di una planimetria in scala 1/1.000 che evidenzi la relazione dell'intervento con le aree adiacenti ed in particolare con le opere pubbliche e gli spazi pubblici. Tali interventi non sono assoggettabili alla disciplina della SCIA di cui all'art.135, comma 2, lettera e) della L.R. 65/2014 ma devono essere necessariamente assoggettati a permesso di costruire. 11quater. In aggiunta agli incrementi "una tantum" di cui sopra, puà essere realizzato un ulteriore incremento di 10 mq di SCal per alloggio, a condizione : - che l'intero immobile, esistente ed in ampliamento, raggiunga la classe energetica B; - che l'ampliamento proposto nel suo complesso non superi il 20 % del Volume Edificabile dell'edificio principale, calcolato secondo le indicazioni di cui all'art. 23 del D.P.G.R. 39/R; - che sia conforme alle prescrizioni indicate dalla L.R.T sul rischio idraulico 41/2018 e s.m.i. Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al presente premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire. 12. Fermo restando l'obbligo di verifica della dotazione dei parcheggi di cui al seguente articolo 62, nei casi di impossibilità di reperimento degli stessi ne è consentita la monetizzazione.

Prezzo base d'asta: **€ 65.777,50**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino n. 88, 51031
Trattasi di appartamento per civile abitazione con giardino esclusivo sul fronte (bene 5) ed annessa autorimessa (bene 4), il tutto porzione del maggior fabbricato condominiale posto nel Comune di Agliana (PT), località "San Michele", alla Via Ticino civico numero 88. L'abitazione, posta al piano rialzato si compone di ingresso, cucina con terrazza (chiusa abusivamente a veranda), soggiorno con terrazza, disimpegno, due camere, bagno e locale armadi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2942, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il fabbricato in oggetto ricade nella seguente zona urbanistica: Unità Territoriali Organiche Elementari - UTOE n. 2 San Michele - La Catena Zone territoriali omogenee - zone B - le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq Sistemi, Ambiti, Sub Ambiti ed Aree - Il Territorio Urbano, la Residenza, R3 - Residenza Diffusa Art. 2.4.4.1 Disposizioni Generali e Obiettivi Il Sottosistema del Territorio Urbano comprende la maggior parte del territorio comunale posto a nord dell'autostrada A11, caratterizzato da una densa urbanizzazione residenziale e produttiva. La crescita di quello che oggi apparentemente risulta un unico agglomerato urbano, è avvenuta inizialmente attorno ai nuclei, sorti in prossimità delle Pievi, che si sono successivamente sviluppati e saldati tra loro, lasciando aperte alcune porzioni di territorio e consentendo la nascita degli insediamenti produttivi. La dotazione infrastrutturale del territorio è stretta tra torrenti e ferrovia e occorre evidenziare l'uso indistinto della rete viaria interna. In questo sottosistema emerge la SP1 che costituisce per questa porzione di territorio forse più una barriera fisica che un elemento connettivo. Il Regolamento Urbanistico articola il Sottosistema del Territorio Urbano secondo la struttura di seguito illustrata e definisce disposizioni per ogni singola tipologia di area: AMBITISUB AMBITIAREE Le Aree Verdill Corridoio Verde AttrezzatoV1 - Aree Agricole di Connettività V2 - Aree per il Verde e lo Sport I Capisaldi del Verde UrbanoV3 - Capisaldi del Verde Urbano La Produzione e le Attività EconomicheIl Polo ProduttivoX1 - Polo Carabattole X2 - Polo Settola L'Asse delle Attività Economiche - SP1L1 - Asse Est/Ovest L2 - Asse Centrale La ResidenzaLa ResidenzaR0 - Residenza nei Luoghi Centrali R1 - Residenza Consolidata R2 - Residenza Compatta R3 - Residenza Diffusa In sintonia con le indicazioni del Piano Strutturale si individuano i seguenti obiettivi specifici: a) creare una connessione ambientale, intesa come area attrezzata per il gioco, lo sport e le feste, che colleghi le aree naturali lungo il torrente Brana, con gli spazi aperti sul torrente Bure in prossimità di Spedalino e che funga come elemento di riequilibrio ambientale interno al tessuto urbano; b) creare una struttura di capisaldi verdi attrezzati, collegati tra di loro, intesi come parchi urbani a servizio dei paesi; c) valorizzare l'impianto territoriale storico, attraverso la riqualificazione dei diversi centri della pianura; d) arrestare la dispersione insediativa e promuovere la ricomposizione dei tessuti, attraverso il riconoscimento, il mantenimento e il recupero della struttura urbana diffusa, il completamento e il riordino dei tessuti edilizi esistenti non saturi, la loro riqualificazione e ricomposizione morfologica e funzionale; e) favorire il riuso del patrimonio edilizio esistente, attraverso l'individuazione di regole per il recupero, misurate sulla consistenza e tipologia degli edifici esistenti; f) ricomporre il sistema insediativo mediante il recupero del patrimonio edilizio esistente, la riqualificazione delle aree dismesse e nuovi interventi finalizzati alla ricucitura e alla definizione dei margini degli insediamenti; g) salvaguardare la centralità del comparto produttivo tessile esistente; h) realizzare le aree produttive già previste dal Piano vigente, integrando tali previsioni con opere di urbanizzazione o a servizio qualificanti, dislocate in maniera razionale al loro interno; i) riqualificare le aree produttive esistenti favorendo l'innalzamento del livello qualitativo e quantitativo delle infrastrutture e dei servizi alle imprese; l) individuare le aree connotate da condizioni di degrado da sottoporre ad interventi di recupero. Art. 2.4.4.12 R3 - Residenza Diffusa 1. REGOLE GENERALI La Residenza Diffusa è costituita da quartieri residenziali, esito d'interventi edilizi unitari e morfologicamente riconoscibili. Le aree della Residenza Diffusa ricomprendono gli interventi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

residenziali pubblici recentemente realizzati, dove peraltro è forte la presenza di opere di urbanizzazione pianificate e una buona dotazione di infrastrutture, verde e parcheggi. Il Regolamento Urbanistico per le aree della Residenza Diffusa dettaglia norme per il governo degli interventi sull'edilizia esistente, ponendo attenzione che non siano snaturati i caratteri architettonici dei complessi di edifici realizzati unitariamente; 2. REGOLE PER GLI USI Sono usi ammessi nella Residenza Diffusa: R - Residenziale. D - Direzionale; Ca - Commercio al Dettaglio per Esercizi di Vicinato. Ib - Artigianato di servizio. U - Turistico Ricettivo. S - Servizi Pubblici o di Uso Pubblico. Sono comunque escluse le seguenti destinazioni d'uso, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico, nelle quali, oltre agli usi ammessi, la caratterizzazione individuata potrà garantire la presenza dell'uso indicato fino al 100% del totale dello spazio aperto e/o della Superficie Edificata (SE). Ia - Industriale e Artigianale, per Fabbriche, Manifatture e Officine; L - Commerciale all'Ingrosso e Logistica; Cb - Commercio al Dettaglio per Medie Strutture di Vendita; Cc - Commercio al Dettaglio per Grandi Strutture di Vendita; A - Agricolo; M - Mobilità. 3. REGOLE PER GLI INTERVENTI Sono Interventi caratterizzanti le aree della Residenza Diffusa: RL - Ristrutturazione Edilizia Large. RX - Sostituzione Edilizia. Sono esclusi i seguenti tipi d'intervento, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico: RU - Ristrutturazione Urbanistica; N - Nuovi Interventi. 4. REGOLE INTEGRATIVE Per gli interventi relativi alla realizzazione di servizi ed attrezzature di uso pubblico, attuati da soggetti istituzionalmente competenti, le disposizioni sugli interventi possono essere derogate quando il progetto definitivo dell'opera da realizzare è approvato dalla Giunta Comunale. Interventi sul patrimonio edilizio esistente e sulle aree libere - R - Interventi Ristrutturativi, RM - Ristrutturazione Edilizia MEDIUM Art. 2.3.1.3 Interventi Ristrutturativi Sono Interventi Ristrutturativi, quegli interventi che possono comportare la modifica dell'organismo edilizio o degli immobili originari con eventuale incremento di superficie, cambio di destinazione d'uso o suddivisione delle unità immobiliari. Gli Interventi di tipo ristrutturativo sono riassunti nella seguente tabella e di seguito declinati: R Interventi RistrutturativiROOccupazioni di Suolo per Esposizioni RBSuperamento Barriere Architettoniche RDMutamenti di Destinazione d'Uso RCRestauro e Risanamento Conservativo RIRSRistrutturazione Edilizia SMALL RMRistrutturazione Edilizia MEDIUM RLRistrutturazione Edilizia LARGE RXSostituzione Edilizia RURistrutturazione Urbanistica 1. OCCUPAZIONI DI SUOLO PER ESPOSIZIONI- RO Le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino: - trasformazione permanente del suolo; -l'avvio o l'installazione di un'attività produttiva, terziaria o a servizio. 2. SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE - RB Tali interventi sono quelli che risultano strettamente necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di utilizzazione fondiaria. 3. MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO - RD Sono i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree; tali interventi in assenza di opere edilizie sono disciplinati solo dall'apposita disciplina in materia. 4. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO - RC Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti. All'interno di questa tipologia d'intervento possono rientrare interventi su immobili realizzati secondo un progetto unitario, quali condomini e complessi di case o villette a schiera; in tal caso la progettazione oltre a quanto sopra disciplinato deve rispettare le scelte progettuali originarie senza introduzione di elementi, anche di finitura, atipici e non consoni rispetto al contesto architettonico esistente, oppure essere condotta a livello di tutto l'edificio su cui si interviene. Con questo tipo d'intervento è consentito il cambio di destinazione d'uso alle condizioni sopraesposte. 5. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - RI Gli Interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Ai fini dell'attuazione delle previsioni del RU sul patrimonio edilizio esistente, gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, vengono declinati come di seguito specificato: 5A - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SMALL - RS Interventi di riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso e del numero delle unità immobiliari, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, con l'impiego di appropriate tecniche costruttive che garantiscano la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi di valore caratterizzanti l'edificio e che in ogni caso non comportino: - modifiche alla sagoma del fabbricato e incrementi di Volume o di Superficie; sono ammessi, nel rispetto delle normative vigenti, la realizzazione di strutture orizzontali praticabili (soppalchi) interne alla sagoma dell'edificio e il recupero dei sottotetti a fini abitativi secondo le disposizioni dell LR n. 5/2010; - demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e per l'esecuzione di limitati interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica (sostituzione di muratura in blocchi di cenere o altro simile materiale), qualora debitamente documentati e se dimostrata l'impossibilità di eseguire operazioni con moderne tecniche di recupero edilizio; - modifiche alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali di origine storica e alle relative quote di calpestio, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali; - modifiche significative agli elementi strutturali verticali di origine storica. Tali interventi se proposti su immobili ritenuti "Invarianti" dal Piano Strutturale possono essere sottoposti all'acquisizione del preventivo parere della Commissione Comunale per il Paesaggio, che valuterà il progetto sulla base di appositi elaborati ricognitivi e progettuali, nel rispetto dei seguenti indirizzi, riferiti agli elementi costitutivi degli edifici: A) Elementi strutturali: - gli interventi sugli elementi strutturali degli edifici potranno comportare soltanto alterazioni non sostanziali del funzionamento statico dell'edificio, cioè interventi che non modifichino la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni se non in porzioni limitate del fabbricato e che mantengano in generale le caratteristiche strutturali esistenti; -negli edifici con struttura portante in muratura gli orizzontamenti dovranno essere realizzati in legno o acciaio, con elementi dell'orditura principale ben inseriti nelle murature portanti e ad esse collegati mediante legature metalliche; le tecniche impiegate per l'impalcato dovranno garantire, oltre a una sufficiente rigidezza, la massima leggerezza; -la realizzazione di strutture di collegamento verticale interne e soppalchi è subordinata all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue; -gli interventi di frazionamento negli edifici residenziali non dovranno comportare, di norma, modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali; B) Elementi complementari interni: - gli interventi sugli elementi complementari interni potranno prevedere la parziale o completa sostituzione e la nuova realizzazione delle singole parti o dell'insieme di esse; C) Elementi complementari esterni e di finitura: - gli interventi sugli elementi complementari e di finitura dovranno comportare la salvaguardia dei fronti e prospetti di carattere unitario e compiuto per i quali saranno da escludere nuove aperture e/o modifiche alla forma ed alle dimensioni di quelle esistenti; tali interventi saranno consentiti se salvaguardate l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio, attraverso l'utilizzo di forme e dimensioni analoghe o proporzioni conformi a quelle esistenti e senza alterare sostanzialmente l'impaginato presente, sia esso regolare o irregolare; -sono comunque consentiti gli interventi di riapertura di finestre e porte tamponate; -nel rifacimento, nel ripristino e nella sostituzione delle coperture con materiali tradizionali in laterizio dovrà essere impiegata una percentuale almeno pari al 50% di materiali di recupero o del tipo fatti a mano; D) Elementi tecnici: - gli interventi sugli elementi tecnici degli edifici potranno comportare l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi impianti tecnologici senza alterare i volumi esistenti, le superfici e la quota degli orizzontamenti e della copertura; è comunque ammessa l'introduzione di elementi di isolamento per quanto riguarda le murature perimetrali e le coperture; E) Spazi aperti: - nelle pavimentazioni di nuova realizzazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto; -non è consentito realizzare recinzioni che frazionino aree di pertinenza trattate unitariamente a pietra o altro materiale simile nell'edificio originario. È consentito derogare alle presenti prescrizioni e indirizzi solo per gli edifici, ritenuti Invarianti Strutturali, a destinazione produttiva in essere, consentendo eventuali ampliamenti o adeguamenti funzionali alle attività esistenti, previo parere della Commissione Comunale per il Paesaggio sulla natura delle relazioni tra le parti nuove o adeguate e l'edificio individuato. Per i fabbricati secondari sottoposti alla presente tipologia d'intervento nelle tavole di Regolamento, ma non classificati quali "Invarianti" dal vigente Piano Strutturale e per questo non evidenziati con apposita colorazione, è consentito realizzare tutti gli interventi di cui al punto che segue di Ristrutturazione Edilizia Medium. 5B - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIUM - RM Tale tipo d'intervento si declina nei sottotipi di seguito elencati. 1. Interventi di ristrutturazione edilizia conservativa come definiti nella normativa regionale di merito. Tali interventi di ristrutturazione edilizia comprendono: - gli incrementi di SE attuati mediante chiusura di portici esistenti, legittimati alla data di approvazione del presente Regolamento; - la realizzazione di nuovi portici nel limite del 20% della SE esistente, in deroga all'Indice di Copertura eventualmente assegnato al lotto; - la realizzazione di verande tramite chiusura di terrazze e logge, fino a ricavare ambienti di SA < 9 mq. 2. Nel solo territorio urbano, interventi di "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" come definiti nella normativa regionale di merito. 3. La demolizione di volumi "secondari", facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, con possibile accorpamento al fabbricato principale al fine di creare un organismo architettonico di maggiore compiutezza. 4 - la realizzazione di servizi igienici e di volumi tecnici, per la SE strettamente necessaria all'utilizzo per cui sono progettati, quando debitamente documentati in funzione di norme tecniche vigenti. 5 - la realizzazione di autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nei limiti delle necessità di cui alla dotazione di parcheggi pertinenziali (30 mq/100 mq SE) in deroga a indici e parametri assegnati alle singole zone; 6 - il rialzamento del sottotetto esistente al fine di renderlo agibile o il rialzamento degli edifici esistenti, caratterizzati da un unico piano agibile fuori terra, al fine di realizzare un solo nuovo piano agibile, alle seguenti condizioni: - non interessino edifici di valore, così come classificati dal vigente Piano Strutturale e riportati sulle tavole di Regolamento; - l'intervento comporti la formazione di non più di una unità immobiliare aggiuntiva; - l'altezza di progetto sia inferiore o uguale a quella degli edifici atistanti e comunque non superiore a 7.50 ml; - non siano realizzati più di due piani agibili fuori terra, oltre eventuale sottotetto o soffitta non agibile; - siano rispettati i limiti e i parametri in merito alle distanze; - sia garantito almeno un posto auto privato per ogni unità immobiliare di progetto; - non sia proposto su unità abitative interamente legittimate a seguito di condono edilizio; - non si prevedano incrementi di superficie coperta; - si assicuri l'equilibrio formale della costruzione rialzata in tutti i suoi elementi (conformazione planivolumetrica, elementi architettonici, finiture esterne, elementi decorativi e simili), garantendo un coerente inserimento nel contesto. Tale tipo d'intervento preclude la possibilità degli incrementi di superficie edificabile rientranti nell'intervento di ristrutturazione edilizia o, comunque, di ulteriori addizioni funzionali. 7 - il recupero abitativo dei sottotetti secondo le specifiche disposizioni regionali. 5C - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA LARGE - RL Tale tipo d'intervento prevede la possibilità di realizzare addizione vlumetriche come definite nella normativa regionale di merito, a condizione che: - rispettino i limiti e i parametri in merito alle distanze; - siano rispettati sul lotto di intervento comprensivo dei fabbricati esistenti di riferimento i seguenti parametri edilizi, in funzione delle Zone, come individuate nelle tavole di Regolamento Urbanistico: ZonaH maxICIncremento SE B7,500,30= 20% SE esistente D10,500,50-E7,500,30Incremento SE = 30 mq F7,500,30= 20% SE esistente In presenza di particolari e comprovate esigenze tecnico-produttive è consentita nelle Zone D la costruzione di magazzini di stoccaggio automatizzati e impianti tecnologici speciali (indispensabili per una particolare produzione aziendale) con un H max maggiore: il Consiglio Comunale potrà valutare tali proposte, previa predisposizione e approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC), tenendo conto delle compatibilità paesaggistiche e infrastrutturali della zona, dei materiali e della qualità degli interventi, nonché delle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

opere di compensazzione e mitigazione ambientale previste (sistemazione del suolo, boschi, filari, schermature). 6. SOSTITUZIONE EDILIZIA - RX Gli interventi di sostituzione edilizia come definiti nella normativa regionale di merito prevedono la demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi: ZonaH maxICIF B7,500,30incremento = 20% SE esistente D10,500,50-E7,50esistenteSE esistente F7,500,30SE esistente 7. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA - RU Gli interventi di ristrutturazione urbanistica come definiti nella normativa regionale di merito sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso; tali interventi, poiché si riferiscono a porzioni significative dell'edificato, ovvero a complessi edilizi di particolare rilevanza per dimensioni o localizzazione, si realizzano mediante Piani di Recupero (PDR) e le destinazioni d'uso, le modalità d'intervento e i parametri edilizi sono dettati in apposite schede allegate alle presenti norme nella Parte delle Aree con Discipline Specifiche.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino , 51031
  Trattasi di appartamento per civile abitazione con giardino esclusivo sul fronte (bene 5) ed annessa autorimessa (bene 4), il tutto porzione del maggior fabbricato condominiale posto nel Comune di Agliana (PT), località "San Michele", alla Via Ticino civico numero 88. La rimessa, posta al piano seminterrato ed accessibile da rampa e spazi di manovra a comune si compone di un unico ampio locale di forma rettangolare.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2942, Sub. 29, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
  Destinazione urbanistica: Si rimanda al relativo paragrafo del bene 3.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Agliana (PT) - Via Ticino , 51031
  Trattasi di piccolo appezzamento di terreno che di fatto costituisce il giardino esclusivo dell'abitazione descritta quale bene n. 3.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 3014, Qualità Seminativo arborato
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
  Destinazione urbanistica: Vedi relativo paragrafo bene n. 3

Prezzo base d'asta: **€ 35.649,97**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.777,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	3/10
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 202, Part. 1369, Sub. 49, Categoria A2	**Superficie**	78,62 mq
Stato conservativo:	Le porzioni immobiliari in oggetto e complessivamente il fabbricato di cui le stesse ne sono porzione, si trovano in uno stato di manutenzione generale considerato buono, sia per quanto riguarda le finiture che la parte impiantistica. In particolare la pavimentazione risulta in gres nella zona giorno, nel disimpegno della zona notte e nel bagno, mentre nelle camere si trova una pavimentazione in parquet; gli impianti presenti, sia elettrico che di riscaldamento, sono di recente realizzazione come del resto l'intero complesso, tuttavia non è stato possibile valutarne la conformità ed il complessivo funzionamento. Gli infissi (persiane e finestre - porte finestre) sono legno ed in normale stato di manutenzione stante la loro epoca di realizzazione.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano terra del maggior fabbricato ubicato in Pistoia via San Biagio in Cascheri n. 159/C. L'abitazione si compone di ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, due camere da letto e servizio igienico, oltre ampio resede esclusivo, in parte a giardino ed in parte piastrellato, che si sviluppa sui due lati liberi. La zona di ubicazione dell'immobile, in prossimità del viale Adua, è ottima dal punto di vista residenziale per la vicinanza di tutti i servizi principali, oltre ad una buona viabilità complessiva che conduce velocemente sia al centro della città che alla superstrada.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'immobile risultava abitato ed è stato riferito che lo stesso è la dimora del **** Omissis **** e della propria famiglia. Si precisa che a seguito di richiesta di accesso all'anagrafe tributaria, inviata in data 28/01/2025, l'Agenzia delle Entrate ha risposto con nota del 04/02/2025 comunicando quanto segue: "In riferimento all'istanza pervenuta tramite PEC in data 28/01/2025 ns prot. 5049/2025, con la quale si richiede di verificare la sussistenza di contratti di locazione, comodato, leasing ecc. relativamente ai beni immobili censiti alla Sezione Fabbricati del comune di Agliana (PT) foglio 5, part. 2942, sub. 4 e sub. 29, ai beni immobili censiti alla Sezione Terreni foglio 5, part. 3014, nonché alla Sezione Fabbricati del comune di Pistoia (PT) foglio 202, part. 1369 sub. 49 e sub. 80 - si comunica che - sulla base di una visura dei dati presenti in Anagrafe tributaria, a carico del soggetto intestatario: **** Omissis **** non risultano registrati e attualmente in essere contratti di locazione o altro contratto dal quale si ricavi l'eventuale occupazione ad oggi di terzi". Si allega: - comunicazione ADE (Allegato n. 5)		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via San Biagio in Cascheri n. 159, 51100		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	3/10
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 202, Part. 1369, Sub. 80, Categoria C6	**Superficie**	10,15 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stato conservativo:	Le porzioni immobiliari in oggetto e complessivamente il fabbricato di cui le stesse ne sono porzione, si trovano in uno stato di manutenzione generale considerato buono. In particolare la rimessa si presenta, come le relative parti comuni (rampa di accesso e spazi di manovra) con pavimentazione in cemento industriale.
Descrizione:	Trattasi di autorimessa posta al piano interrato del maggior fabbricato ubicato in Pistoia via San Biagio in Cascheri n. 159. La rimessa si compone di un unico locale di forma rettangolare.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Vedi relativo paragrafo del bene "A".

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.649,97

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Agliana (PT) - Via Ticino n. 88, 51031		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/6
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2942, Sub. 4, Categoria A3	**Superficie**	113,25 mq
Stato conservativo:	Le porzioni immobiliari in oggetto si trovano in uno stato di manutenzione generale considerato normale, sia per quanto riguarda le finiture che la parte impiantistica, per quest'ultima non è stato possibile determinarne la relativa conformità ne reperire le dichiarazioni di conformità e verificarne l'effettivo funzionamento.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento per civile abitazione con giardino esclusivo sul fronte (bene 5) ed annessa autorimessa (bene 4), il tutto porzione del maggior fabbricato condominiale posto nel Comune di Agliana (PT), località "San Michele", alla Via Ticino civico numero 88. L'abitazione, posta al piano rialzato si compone di ingresso, cucina con terrazza (chiusa abusivamente a veranda), soggiorno con terrazza, disimpegno, due camere, bagno e locale armadi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo il bene in questione risultava com d , come riferito dal sig. **** Omissis **** presente al sopralluogo, dai sigg.ri [redacted] e [redacted] Si precisa che a seguito di richiesta di accesso all'anagrafe tributaria, inviat 2 delle Entrate ha risposto con nota del 04/02/2025 comunicando quanto i za pervenuta tramite PEC in data 28/01/2025 ns prot. 5049/2025, con la quale si richiede di verificare la sussistenza di contratti di locazione, comodato, leasing ecc. relativamente ai beni immobili censiti alla Sezione Fabbricati del comune di Agliana (PT) foglio 5, part. 2942, sub. 4 e sub. 29, ai beni immobili censiti alla Sezione Terreni foglio 5, part. 3014, nonché alla Sezione Fabbricati del comune di Pistoia (PT) foglio 202, part. 1369 sub. 49 e sub. 80 - si comunica che - sulla base di una visura dei dati presenti in Anagrafe tributaria, a carico del soggetto intestatario: **** Omissis **** non risultano registrati e attualmente in essere contratti di locazione o altro contratto dal quale si ricavi l'eventuale occupazione ad oggi di terzi". Si allega: - comunicazione ADE (Allegato n. 5)		

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Agliana (PT) - Via Ticino , 51031		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2942, Sub. 29, Categoria C6	**Superficie**	16,97 mq
Stato conservativo:	Si rimanda al relativo paragrafo del bene 3.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento per civile abitazione con giardino esclusivo sul fronte (bene 5) ed annessa autorimessa (bene 4), il tutto porzione del maggior fabbricato condominiale posto nel Comune di Agliana (PT), località "San Michele", alla Via Ticino civico numero 88. La rimessa, posta al piano seminterrato ed accessibile da rampa e spazi di manovra a comune si compone di un unico ampio locale di forma rettangolare.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Si rimanda al relativo paragrafo del bene 3.		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Agliana (PT) - Via Ticino , 51031		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/6
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 3014, Qualità Seminativo arborato	**Superficie**	4,20 mq
Stato conservativo:	Vedi relativo paragrafo bene n. 3		
Descrizione:	Trattasi di piccolo appezzamento di terreno che di fatto costituisce il giardino esclusivo dell'abitazione descritta quale bene n. 3.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Vedi relativo paragrafo bene n. 3		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA SAN BIAGIO IN CASCHERI N. 159, 51100

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Pistoia il 10/08/2018
  Reg. gen. 7243 - Reg. part. 1145
  Quota: 1/1
  Importo: € 420.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 210.000,00
  Spese: € 210.000,00
  Percentuale interessi: 3,50 %
  Rogante: Notaio Gaia Nardone
  Data: 27/07/2018
  N° repertorio: 1696
  N° raccolta: 1275
  ione viene indicat a stessa ipoteca
  [redacted]
  di ipoteca.
- **Ipoteca giudiziale** nt
  Iscritto a Pistoia il 26/07/2024
  Reg. gen. 7198 - Reg. part. 972
  Quota: 3/10
  Importo: € 10.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 7.708,59
  Rogante: Ufficio Giudice di Pace di Pistoia
  Data: 24/01/2024
  N° repertorio: 91

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immbili**
  Trascritto a Pistia il 31/10/2024
  Reg. gen. 9883 - Reg. part. 6898
  Quota: 3/10
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**
  Trascritto a Pistoia il 22/01/2025

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Reg. gen. 449 - Reg. part. 296
Quota: 3/10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA SAN BIAGIO IN CASCHERI N. 159, 51100

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Pistoia il 10/08/2018
  Reg. gen. 7243 - Reg. part. 1145
  Quota: 1/1
  Importo: € 420.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 210.000,00
  Spese: € 210.000,00
  Percentuale interessi: 3,50 %
  Rogante: Notaio Gaia Nardone
  Data: 27/07/2018
  N° repertorio: 1696
  N° raccolta: 1275
  jone viene indicat a stessa ipoteca
  [redacted]
  d
- **Ipoteca giudiziale** nt
  Iscritto a Pistoia il 26/07/2024
  Reg. gen. 7198 - Reg. part. 972
  Quota: 3/10
  Importo: € 10.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 7.708,59
  Rogante: Ufficio Giudice di Pace di Pistoia
  Data: 24/01/2024
  N° repertorio: 91

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immbili**
  Trascritto a Pistia il 31/10/2024
  Reg. gen. 9883 - Reg. part. 6898
  Quota: 3/10
  A favore di **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**
  Trascritto a Pistoia il 22/01/2025
  Reg. gen. 449 - Reg. part. 296
  Quota: 3/10
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO N. 88, 51031

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Pistoia il 10/08/2018
  Reg. gen. 7243 - Reg. part. 1145
  Quota: 1/1
  Importo: € 420.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 210.000,00
  Spese: € 210.000,00
  Percentuale interessi: 3,50 %
  Rogante: Notaio Gaia Nardone
  Data: 27/07/2018
  N° repertorio: 1696
  N° raccolta: 1275
  ione viene indicat a stessa ipoteca
  [redacted]

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**
  Trascritto a Pistoia il 22/01/2025
  Reg. gen. 449 - Reg. part. 296
  Quota: 1/4
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Si rileva che la presente trascrizione è stata trascritta contro il sig. **** Omissis **** per la quota di 1/4 in quanto catastalmente è stata erroneamente volturata la denuncia di successione r.p. 6029/2008 e la quota effettiva di proprietà è pari a 1/6.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO , 51031

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Pistoia il 10/08/2018
  Reg. gen. 7243 - Reg. part. 1145
  Quota: 1/1
  Importo: € 420.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 210.000,00
  Spese: € 210.000,00
  Percentuale interessi: 3,50 %
  Rogante: Notaio Gaia Nardone
  Data: 27/07/2018
  N° repertorio: 1696
  N° raccolta: 1275
  ione viene indicat a stessa ipoteca

[redacted]

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**
  Trascritto a Pistoia il 22/01/2025
  Reg. gen. 449 - Reg. part. 296
  Quota: 1/4
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Si rileva che la presente trascrizione è stata trascritta contro il sig. **** Omissis **** per la quota di 1/4 in quanto catastalmente è stata erroneamente volturata la denuncia di successione r.p. 6029/2008 e la quota effettiva di proprietà è pari a 1/6.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA TICINO , 51031

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**
  Trascritto a Pistoia il 22/01/2025
  Reg. gen. 449 - Reg. part. 296

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si rileva che la presente trascrizione è stata trascritta contro il sig. **** Omissis **** per la quota di 1/4 in quanto catastalmente è stata erroneamente volturata la denuncia di successione r.p. 6029/2008 e la quota effettiva di proprietà è pari a 1/6.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009