

TRIBUNALE DI PRATO

Sezione Fallimentare

Relazione Estimativa di Beni Immobili

oooooooooooooooo

Fallimento : numero 42 dell'anno 2010 - [REDACTED]

Curatore : Dott.Rag. [REDACTED], Commercialista Revisore  
Contabile,

con [REDACTED]

oooooooooooooooo

Il sottoscritto [REDACTED] nato in Comune di Prato (già  
Provincia di Firenze ora Prato) , il 25 Febbraio 1946 ed ivi  
residente in [REDACTED], nella sua qualità di

[REDACTED], iscritto al Collegio dei  
[REDACTED] di Prato e facente parte  
dell'Associazione Professionale [REDACTED]

[REDACTED], con sede in Comune di Prato via  
[REDACTED] codice fiscale e partita I.V.A  
[REDACTED], prima premettendo :

-che in data 10 Settembre 2010 il Signor Dott. Rag. [REDACTED]  
[REDACTED] nella Sua qualità di Curatore del "Fallimento numero 42  
dell'anno 2010 della [REDACTED] in  
liquidazione, conferiva, allo scrivente, l'incarico professionale  
per la valutazione dei cespiti immobiliari di proprietà della  
[REDACTED] in liquidazione e sottoposta a  
procedura fallimentare;

-che , nel conferimento dell'incarico, il [REDACTED]  
Rag. [REDACTED] indicava, succintamente, allo scrivente  
l'ubicazione dei beni immobili da sottoporre a valutazione ;

- che tali beni si trovano l'uno in Comune di Pistoia e l'altro in  
Comune di Prato;

cio premesso

il sottoscritto , recepita la necessaria documentazione , redige la  
presente relazione.

**CAPO I** - Cespite Immobiliare in Comune di Pistoia (PT)  
località "Poderino" con accesso dalla via di Pupigliana .

Trattasi di un piccolo fabbricato di remota costruzione ad uso di  
deposito che si articola su due piani, piano terra e primo,  
costituito :

-al piano terreno da vano attualmente adibito ad ingresso e  
soggiorno-pranzo e da cui si diparte scala per raggiungere il  
piano primo, oltre a cottura ricavata nello scannafosso (vedere  
note urbanistiche successive)

-al piano primo vano ad uso di camera e piccolo servizio  
igienico (vedere note urbanistiche successive);

La costruzione , del tipo "rurale" ha struttura portante in pietrame  
, copertura con struttura lignea. Il detto è completo d'infissi ,  
pavimenti, rivestimenti, impianto elettrico, impianto idrico  
sanitario e degli accessori del servizio igienico al piano primo.

La consistenza netta attuale desunta negli elaborati tecnici  
(tuttavia vedere le riserve di cui alle note urbanistiche) è la  
seguinte :

- piano terreno (netto) : (escluso scannafosso vedere note  
urbanistiche)

3,88 x 3,98 = mq. 15,44

- piano primo (netto)



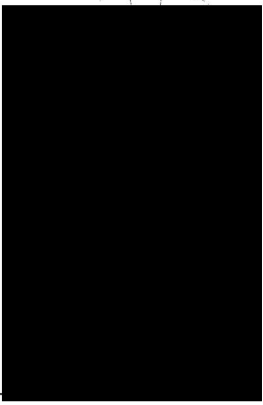
4,02 x 4,06 = mq. 16,32

e così per un totale di metri quadrati 31,76 di superficie utile.

A corredo del fabbricato come sopra descritto vi sono due appezzamenti di terreno, l'uno pertinenziale di forma trapezoidale (irregolare) della superficiale estensione catastale di metri quadrati 330 (ivi compreso l'ingombro della costruzione) e l'altro, consecutivo e confinante al precedente, con forma geometrica "semiellissoidale", di natura agricola, della superficiale estensione catastale di metri quadrati 89.

Il confine del compendio è rappresentato per più lati dalla ricordata strada Comunale di Pupigliano.

**CAPO II** - Provenienza e successivo passaggio parziale della proprietà.

Quanto descritto al CAPO I che precede pervenne alla Società  r.l , per il dichiarato prezzo di Euro 12.000,00 (Dodicimila/00), con atto privato autenticato dal Signor Notaio , repertorio 99.326 , Raccolta numero 8.785 , del 16 Settembre 2005, Registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Prato il 19 Settembre 2005 al numero 7752 e Trascritto presso  l'Agenzia del Territorio –Ufficio Provinciale di Pistoia –Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26 Settembre 2005 al numero 9100 del Registro Generale e numero 5617 del Registro Particolare.

Copia resa conforme all'originale di tale Atto, si allega alla presente sotto lettera "A".

Successivamente , in data 27 Febbraio 2007 (Duemilasette) , la [REDACTED] , con atto Pubblico di Vendita e Compera ai Rogiti del Signor [REDACTED] [REDACTED] , Repertorio numero 103.259, Raccolta numero 11.178, Registrato all'Ufficio Unico delle Entrate di Prato il 09 Marzo 2007 al numero 2176 e Trascritto presso l'Agenzia del Territorio –Ufficio Provinciale di Pistoia –Servizio di Pubblicità Immobiliare il 16 Marzo 2007 al numero 2674 del Registro Generale e numero 1564 del Registro Particolare, alienava, per il dichiarato prezzo di 60.000,00 (Sessantamila/00) la quota di piena proprietà dei beni de qua in ragione del 50% (Cinquanta-percento).

Copia resa conforme all'originale di tale Atto, si allega alla presente sotto lettera "B".

### CAPO III – Ricognizione Catastale

Quanto descritto al Capo I che precede trova la propria rappresentazione presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia , quanto alla costruzione e relativo terreno pertinenziale al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia , in giusto conto , nel Foglio di Mappa 122 dalla particella 401, Categoria C/2 , classe 03 , Consistenza di metri quadrati 32 e Rendita di euro 89,24.(Vedere Certificato-Visura allegato "D")

Si evidenzia che la Planimetria dimostrativa della costruzione (Vedasi allegato "E") e depositata presso il Catasto Fabbricati di Pistoia (PT) il 15 Marzo 2004 numero 381 . 1/2004 , protocollo PT0028214, rappresenta , presumibilmente, lo stato di fatto a quel momento.

Evidentemente , anche alla luce di quanto sarà spiegato al successivo CAPO IV – Urbanistica, stante i rilevanti contrasti circa la reale consistenza e destinazione del bene (presenza di abusi), una più aderente Planimetria a denuncia potrà essere depositata solo dopo che tutti i nodi Urbanisti, emersi, saranno sciolti e/o confermati.

Quanto al terreno agricolo al Catasto Terreni del Comune di Pistoia, in giusto conto, nel Foglio di Mappa 122 dalla particella 402 , Uliveto , Classe 04, Superficie di mq. 89 e Redditi Agrario di Euro 0,07 ed Dominicale di Euro 0,09. (Vedere Certificato-Visura allegato “F” ed Estratto di Mappa allegato G)

CAPO IV - Urbanistica

Il fabbricato in parola è stato costruito in epoca anteriore al 01 Settembre 1967.

Successivamente è stato oggetto di Attività Edilizia mediante le seguenti pratiche Edilizie :

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A) assunta al Protocollo Generale del Comune di Pistoia (PT) in data 01 Aprile 2005 numero 18536 – Pratica Edilizia numero 600 dell’anno 2005;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A) , Variante della D.I.A che precede, assunta al Protocollo Generale del Comune di Pistoia (PT) in data 08 Marzo 2006 numero 15772 – Variante alla Pratica Edilizia numero 600 dell’anno 2005;

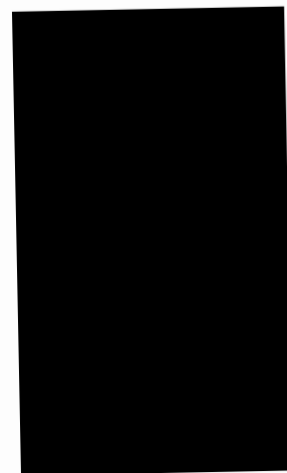
Da ricerche effettuate personalmente dallo scrivente presso il Settore Edilizia del Comune di Pistoia , come risulta da “Richiesta d’Accesso Informale ai Documenti Amministrativi numero Protocollo 33489 del 01 Giugno 2011, si rileva :

- Esiste , per il fabbricato in parola , un provvedimento emesso dalla Polizia Municipale – Servizio Urbanistica – Nucleo Vigilanza Edilizia recante la data dell’08 Febbraio 2007 e Protocollo 8198 , inviato al Signor Assessore Delegato all’Urbanistica del detto Comune, al Signor Presidente della Giunta Provinciale, al Signor Segretario Generale del Comune di Pistoia, al Signor Dirigente del Servizio Urbanistica e Pianificazione Territoriale del Comune di Pistoia, al Signor Ingegnere Capo dell’Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia e Prato ed , infine, all’Ufficio Contenzioso Edilizio del Comune di Pistoia, col quale si contestava al Signor [REDACTED] Pietro (Committente) e al Signor [REDACTED] (Direttore dei lavori, tuttavia ,presumibilmente, estraneo ai fatti) ed ancora al Signor [REDACTED] Architetto, la “Violazione Urbanistica e per la Violazione norme antisismiche”.

Questo provvedimento contesta difformità che di fatto inficiano la D.I.A numero 600 dell’anno 2005 nonché la sua successiva variante dell’08 Marzo 2006. (vedere sopra)

Copia fotostatica del Documento di Violazione si allega sotto lettera “H”.

Si rileva dal Documento come la Vigilanza Municipale, in data 18 gennaio 2007, abbia informato del fatto l’Autorità Giudiziaria. Il Dirigente del Servizio Urbanistica e Pianificazione Territoriale in data 10 Aprile 2008 con nota protocollo generale 21990 emette per i fatti sopra ricordati ordinanza di ripristino stato ante.



Avverso tale ordinanza la [REDACTED]  
patrocinata dall'Avvocato [REDACTED] di Pistoia, ha proposto  
in data 25 Agosto 2008 Ricorso Straordinario al Capo dello Stato  
numero 19771.

Alla data odierna non si rilevano notizie concrete circa l'esito di  
tale Ricorso.

Sempre alla data odierna si rileva che all'Ordinanza Dirigenziale  
P.G. 21990 del 10 Aprile 2008, per la rimessa in pristino stato  
ante, non è stata data attuazione, per cui il bene si trova  
materialmente e urbanisticamente, nelle condizione rilevate dal  
verbale della Polizia Municipale e di cui sopra.

#### CAPO V - Occupazione

Da informazioni assunte presso il Comune di Pistoia , ed in  
particolare dalla lettura del documento del 13 gennaio 2007  
formato dall'Istruttore di [REDACTED], si rileva che il  
fabbricato di che trattasi , ancorchè essere Urbanisticamente un  
Deposito come risulta in atti , e per giunta contestata la  
violazione del "cambio di destinazione" di fatto effettuata,(  
come risulta nel verbale allegato "H"), è occupato , dai Signori  
[REDACTED] entrambi di nazionalità  
Rumena.

Di tale occupazione non risulta alcun titolo.

Si allega copia dell'informativa di cui sopra sotto lettera "I" < [REDACTED]

#### CAPO VI – Ricognizione Ipotecaria

Si allagno le visure effttuate ritenendo inutile la loro trascrizione  
anche alla luce del fatto che nel riportare i dati ivi contenuti si

potrebbe incorrere in errori materiali. (Vedere allegati “L” , “M” e “N”)

## CAPO VII – Stima

La stima riguarda la quota indivisa pari ad un mezzo dei cespiti come sopra descritti.

Vale innanzi tutto una premessa.

L’interrogativo che lo scrivente si è posto è questo :

Che tipo di fabbricato ad oggi devesi stimare?

La conclusione è stata quella che , in presenza di tali e tante “contestazioni urbanistiche” , in presenza di “ordinanza di rimessa in pristino stato ante” e non avendo l’esito del Ricorso Straordinario al capo dello Stato del quale , purtroppo, non si conoscono i tempi entro cui (se e come) vi sarà una qualche determinazione, ad oggi il fabbricato dovrà considerarsi un deposito la cui consistenza è quella di cui all’originario acquisto atteso che le opere nel frattempo eseguite sono da considerarsi “abusive” .


Per la qualcosa tenuto conto di quelle opere non contestate che hanno comunque contribuito al suo restauro, tenuto conto della destinazione a deposito, del valore del terreno pertinenziale ed di quello agricolo ed altresì tenuto conto delle difficoltà di collocare una quota indivisa della proprietà e del momento non felice che attraversa il mercato del settore Edilizio sentito il parere di alcuni Professionisti del settore Intermediazione Immobiliare del luogo, il sottoscritto ritiene quale valore congruo da assegnare alla quota



indivisa pari ad un mezzo dell'intero euro 16.000,00 diconsì (Sedicimila/00) oltre ad I.V.A se dovuta.

Osservazione conclusiva: il valore di stima è per il fabbricato libero da persone e cose, essendo l'occupazione ricordata al CAPO V che precede del tutto precaria.

### CAPO VIII

Cespite Immobiliare in Comune di Prato (PO) località "Centro Storico" con accesso dalla 

Trattasi di un' appartamento, facente parte di un maggior fabbricato condominiale di origine medievale, ad uso di abitazione civile.

Si articola su quattro piani piani, e precisamente : :

- al piano terzo da vano ingresso-scala per raggiungere il piano quarto;
- al piano quarto scala che proviene dal piano terzo, pianerottolo di disimpegno, soggiorno, cucina , piccolo ripostiglio, scala per raggiungere il piano quinto ;
- al piano quinto scala proveniente dal piano quarto, disimpegno, bagno, camera;
- al piano sesto (ed ultimo) vano sottotetto a soffitta.

Il fabbricato , del tipo "Torre d'avvistamento" ha struttura portante in pietra lavorata , copertura con struttura lignea. Il detto è completo d'infissi , pavimenti, rivestimenti, impianto elettrico, impianto idrico sanitario, riscaldamento autonomo e degli accessori del servizio igienico al piano quinto.

La consistenza netta attuale desunta negli elaborati tecnici è la seguente :



- piano terzo (netto) : si omette perchè vano scala immodificabile;
- piano quarto (netto) : metri quadrati 26,32
- piano quinto (netto) : metri quadrati 26,32
- piano sesto (netto) : metri quadrati 26,32

e così per un totale di metri quadrati 78,97 di superficie utile.

A corredo del fabbricato come sopra descritto vi sono le parti così dette condominiali;

Il confine dell'appartamento è rappresentato per più lati da beni a comune.

#### CAPO IX - Provenienza

Quanto descritto al CAPO I che precede pervenne alla Società , per il dichiarato prezzo di Euro 120.000,00 (Centotrentamila/00), con atto pubblico ai rogiti del Signor Notaio , repertorio 100.722 , Raccolta numero 9.487 , del 27 Febbraio 2006, Registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Prato il 01 marzo 2006 al numero 1741 e Trascritto presso l'Agenzia del Territorio –Ufficio Provinciale di Prato –Servizio di Pubblicità Immobiliare il 02 Marzo 2006 al numero 3297 del Registro Generale e numero 1711 del Registro Particolare.

Copia resa conforme all'originale di tale Atto, si allega alla presente sotto lettera "A1".

#### CAPO X– Ricognizione Catastale

Quanto descritto al Capo I che precede trova la propria rappresentazione presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Prato , al Catasto Fabbricati del Comune di Prato , in giusto conto , nel Foglio di Mappa 50 dalla particella 156 sub.501, Categoria A/2 , classe 03 , Consistenza di vani 4,5 e Rendita di euro 429,95.(Vedere Certificato-Visura allegato "B1")

Si evidenzia che la Planimetria dimostrativa della costruzione (Vedasi allegato "C1") e depositata presso il Catasto Fabbricati di Prato (PO) il 01 Luglio 2008 numero 3746 . 1/2008 , protocollo PO0085731,non rappresenta lo stato di fatto in quanto si è omissa la descrizione del piano terzo, che rappresenta l'ingresso-vano scala.

#### CAPO XI - Urbanistica

Il fabbricato in parola è stato costruito in epoca anteriore al 01 Settembre 1967.

Successivamente è stato oggetto di Attività Edilizia mediante le seguenti pratiche Edilizie :

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A) assunta al Protocollo Generale del Comune di Prato (PO) in data 24 Dicembre 2003 numero 64355, Pratica Edilizia numero 2615 dell'anno 2003; (vedere documento allegato "D1)
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A) , Variante della D.I.A che precede, assunta al Protocollo Generale del Comune di Prato (PO) in data 19 Aprile 2006 numero 27863 – PE 1241 –2006 -Variante articolo 45 alla Pratica Edilizia numero 64335 dell'anno 2003; Dichiarata inammissibile; (vedere documento allegato " E1)

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A) , assunta al Protocollo Generale del Comune di Prato (PO) in data 06 Dicembre 2006 numero 83249 – PE 3802 del 2006 -Variante alla Pratica Edilizia numero 1241 dell'anno 2006;(Vedere documento allegato “F1”)

Il fabbricato è di rilevante valore storico e ambientale ed è inserito nell'elenco di cui all'articolo 120 del Regolamento Urbanistico del Comune di Prato (PO), in vigenza, ed contraddistinto dal numero 232 Torre medievale. (Vedere documento allegato “G1”)

Non risulta avere la Certificazione di Abitabilità / Agibilità.

#### CAPO XII - Occupazione

Il fabbricato risulta occupato. Di tale occupazione non risulta alcun titolo.

#### CAPO XIII – Ricognizione Ipotecaria

Si allagno le visure effettuate ritenendo inutile la loro trascrizione anche alla luce del fatto che nel riportare i dati ivi contenuti si potrebbe incorrere in errori materiali. (Vedere allegati “H1” “I1”)

#### CAPO XIV – Stima

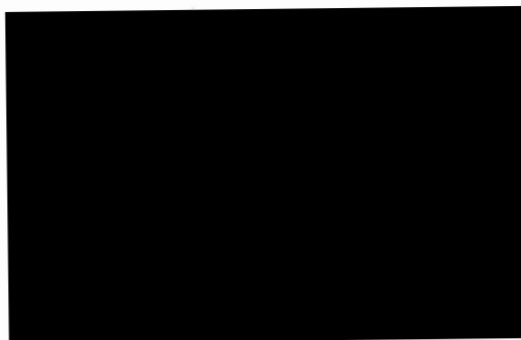
La stima riguarda la quota di proprietà pari all'intero.(100/100)  
Tenuto conto della destinazione , della conformazione, dislocazione e articolazione (praticamente un vano ogni piano) della mancanza di ascensore, dell'importanza storica- artistica con speciale riferimento alla muratura portante in pietrame ,

immodificabile e non utilizzabile come per altri fabbricati di minor lustro, della quantità di scale interne all'unità ed allo spazio da esse occupato ed, altresì, tenuto conto delle probabili difficoltà di collocare sul mercato un'oggetto di tale particolarità e del momento non felice che attraversa il settore Edilizio, sentito il parere di alcuni Professionisti del settore Intermediazione Immobiliare del luogo, il sottoscritto ritiene quale valore congruo da assegnare a questo cespite euro 127.000,00 diconsi (Centoventisettemila/00) oltre ad I.V.A se dovuta.

Osservazione conclusiva: il valore di stima è per il fabbricato libero da persone e cose, essendo l'occupazione ricordata al CAPO XII che precede del tutto precaria.

Allegati c.s

In Prato, li 18 Giugno 2011



Oggetto: Fallimento n. 42/10 [REDACTED] in liquidazione  
Verifica stato dei luoghi su immobile posto nel Comune di Pistoia.

Relazione descrittiva:

Il sottoscritto [REDACTED], nato a Prato il 27/02/1966, c.f. [REDACTED] iscritto nel Collegio dei Geometri della Provincia di Prato con il n°278 ad evasione dell'incarico ricevuto dal Dott. Rag. [REDACTED] nella sua qualità di curatore del Fallimento n. 42/10, [REDACTED] in liquidazione, Giudice Delegato Dott.ssa [REDACTED] relazione come segue;

Premesso:

-Che è stata predisposta relazione estimativa, redatta dal CTU geometra Enrico Zipoli in data 18/06/2011;

-Che relativamente all'immobile di cui al Capo 1) della suddetta perizia, cespite posto nel Comune di Pistoia, località Poderino, via di Pupigliana costituito da piccolo fabbricato ad uso deposito disposto su due piani, terra e primo, identificato al catasto fabbricati del Comune di Pistoia, nel foglio di mappa 122, particella 401, categoria C/2 di classe 3, consistenza mq 32, r.c. €. 89,24;

In relazione ad Ordinanza del Comune di Pistoia, numero d'ordine 310 del 05/04/2012, identificato 960562, avente per oggetto sgombero immobile di via Pupigliana snc;

Il sottoscritto in data 23/03/2023 ha effettuato sopralluogo, accertando che l'immobile è ad oggi libero da persone e cose, non occupato da alcun nucleo familiare, bisognoso comunque di interventi di manutenzione;

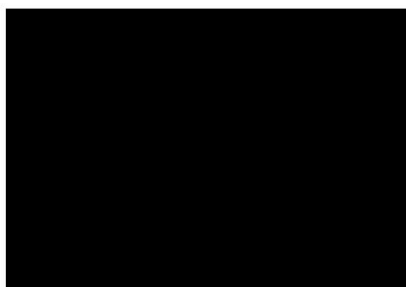
Ritenendo che la Curatela ha ottemperato a quanto ordinato in tale ordinanza, si ritiene in merito alla medesima che non sussistono più cause ostative alla dismissione del bene immobile.



Ai fini della valutazione, si ritiene di confermare allo stato attuale il valore espresso nella perizia del CTU, a cui veniva assegnato un valore commerciale di €. 16.000,00 (Sedecimila/00).

Prato 30/03/2023

Il Tecnico











N 73300

E -16500

1 Particella: 401

Comune: (PT) PISTOIA  
 Foglio: 122  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
 Protocollo pratica: T48855/2023  
 25-Gen-2023 18:59:54

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 27/03/2023

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di PISTOIA (Codice:G713)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di PISTOIA</b>
	<b>Foglio: 122 Particella: 401</b>

#### INTESTATI

1	[REDACTED], Sede in MONTEMURLO (PO)		(1) Proprieta' 500/1000
2	[REDACTED] nata a TORINO (TO) il 25/04/1940	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

#### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>122</b>	<b>401</b>				<b>C/2</b>	<b>3</b>	<b>32 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 85 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 89,24</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
<b>Indirizzo</b>		VIA DI PUPIGLIANA n. SNC Piano T-1											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		
<b>Annotazioni</b>		-classamento e rendita validati											

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G713 - Foglio 122 - Particella 401

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 15/03/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>122</b>	<b>401</b>				<b>C/2</b>	<b>3</b>	<b>32 m<sup>2</sup></b>		<b>Euro 89,24</b>	COSTITUZIONE del 15/03/2004 Pratica n. PT0028214 in atti dal 15/03/2004 COSTITUZIONE (n. 381.1/2004)	
<b>Indirizzo</b>		VIA DI PUPIGLIANA n. SNC Piano T-1											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		
<b>Annotazioni</b>		-classamento e rendita validati											

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G713 - Foglio 122 - Particella 401

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 27/03/2023

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 27/02/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]..Sede in MONTEMURLO (PO)	[REDACTED]	(1) Proprieta' 500/1000
2	[REDACTED] nata a TORINO (TO) il 25/04/1940	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Atto del 27/02/2007 Pubblico ufficiale LA GAMBA GIUSEPPE ANTONIO Sede PRATO (PO) Repertorio n. 103259 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1564.1/2007 Reparto PI di PISTOIA in atti dal 19/03/2007			

#### Situazione degli intestati dal 16/09/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]..Sede in MONTEMURLO (PO)	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 27/02/2007
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Atto del 16/09/2005 Pubblico ufficiale LA GAMBA GIUSEPPE ANTONIO Sede PRATO (PO) Repertorio n. 99326 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5617.1/2005 Reparto PI di PISTOIA in atti dal 26/09/2005			

#### Situazione degli intestati dal 07/04/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] nato a NICOSIA (EN) il 18/10/1933	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 16/09/2005
2	[REDACTED] nata a PIETRAMONTECORVINO (FG) il 11/02/1941	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 16/09/2005
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Atto del 07/04/2004 Pubblico ufficiale CUDIA ERNESTO Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 21559 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2437.1/2004 Reparto PI di PISTOIA in atti dal 19/04/2004			

#### Situazione degli intestati dal 15/03/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] nata a PISTOIA (PT) il 15/07/1941	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 07/04/2004
2	[REDACTED] nata a PISTOIA (PT) il 15/03/1939	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 07/04/2004
<b>DATI DERIVANTI DA</b> COSTITUZIONE del 15/03/2004 Pratica n. PT0028214 in atti dal 15/03/2004 COSTITUZIONE (n. 381.1/2004)			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pistoia**

Dichiarazione protocollo n. PT0028214 del 15/03/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pistoia

Via Di Pupigliana

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 122

Particella: 401

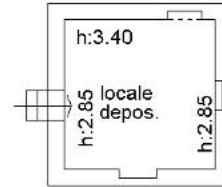
Subalterno:



Scheda n. 1      Scala 1:200

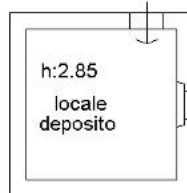
Piano Terra

Piano Primo



ORIENTAMENTO

corte esclusiva



via di Pupigliana

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/03/2023 - Comune di PISTOIA(G713) - < Foglio 122 - Particella 401 - Subalterno >  
VIA DI PUPIGLIANA n. SNC Piano T-1

Ultima planimetria in atti

[REDACTED]

Oggetto: Fallimento n. 42/10 [REDACTED] in liquidazione  
Verifica stato dei luoghi su immobile posto nel Comune di Pistoia.

*In ordine a quanto prescritto dal Giudice delegato dott.ssa [REDACTED] nell'udienza del 07.11.2023 alla presenza del Curatore Dott. [REDACTED] si rimette quanto segue;*

Relazione descrittiva:

In Comune di Pistoia, località Poderino, via di Pupigliana, piccolo fabbricato ad uso rimessa/deposito composto da due vani (uno al piano terra e l'altro soprastante al piano primo) con pertinente resede.

Premesso di aver effettuato accesso agli atti presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Pistoia, di aver eseguito sopralluogo presso l'immobile, e di aver avuto colloquio c/o l'ufficio edilizia privata con tecnico del Comune medesimo, premesso ciò si relazione come segue;

1) Capitolo sulla conformità urbanistica;

- Il fabbricato suddetto è stato realizzato in epoca remota, anteriormente al 01/09/1967;
  - Che per opere di manutenzione fu presentata D.I.A. in data 01/04/2005, p.g. 18536, p.e. 600/2005 e successiva variante del 08/03/2006, numero protocollo 15772 per l'esecuzione di scannafosso e per alcune modifiche esterne ed interne, fra cui realizzazione di scala interna per il collegamento fra il piano terra e primo, trasformazione di piccolo ripostiglio al piano primo in w.c.;
  - Che in data 05/02/2007 è stata redatta comunicazione di violazione edilizia a seguito sopralluogo da parte della vigilanza edilizia del Comune di Pistoia del 18/01/2007, nel quale fu accertato l'avvenuto cambio di destinazione d'uso da rimessa ad abitazione oltre alla esecuzione di opere interne ed esterne, rappresentate e indicate comunque nella variante alla d.i.a. sopra menzionata;
  - Che dal sopralluogo eseguito, l'immobile risulta libero, non utilizzato, pur non avendo potuto accedere all'interno è stato accertato l'avvenuto collegamento, mediante apertura interna (nel corpo di muratura portante), fra il locale rimessa al piano terra ed il locale
- 
- [REDACTED]

[REDACTED]

scannafosso (quest'ultimo oggetto di variante alla d.i.a.), riscontrando pertanto ampliamento e cambio di destinazione in quanto nel locale scannafosso era stata alloggiata la cucina, sono state inoltre riscontrate alcune discordanze grafiche interne come ad esempio la rappresentazione grafica della scala interna e il posizionamento del w.c. al piano primo, oltre alla probabile diversa dimensione della lunghezza dello scannafosso.

Pertanto per quanto sopra al fine della conformità urbanistica necessita **richiudere** l'apertura interna di collegamento con lo scannafosso, destinato abusivamente a cucina, riportando l'accesso al medesimo dall'esterno come indicato in variante, mediante apertura di sola ispezione al locale (l'intervento eseguito abusivamente non è sanabile). Inoltre per le discordanze/incongruenze, le stesse potrebbero rientrare nelle *tolleranze costruttive/decreto salva casa*, in alternativa comunque opere sanabili mediante s.c.i.a. in sanatoria, o con procedimento da concordare con l'ufficio tecnico.

## **2) Capitolo sulla conformità catastale;**

Ai fini catastali la planimetria attualmente depositata c/o l'ufficio competente, riporta graficamente lo stato preesistente ai lavori, la planimetria dovrà essere adeguata con lo stato urbanisticamente conforme.

## **3) Capitolo sulla verifica ipotecaria;**

in data odierna si è proceduto alla visura ipotecaria, dalla quale è emerso che successivamente alla trascrizione contro del 05/10/2010, reg. particolare 4950, reg. generale 7921 sentenza dichiarativa di fallimento, sino ad oggi nessuna formalità è emersa a carico della [REDACTED] sull'unità immobiliare in esame.

*Allegati:*  
*Ispezioni ipotecarie;*  
*Pln catastale estrapolata dall'agenzia delle entrate;*  
*Stralcio grafico scia iniziale e variante.*

Prato 18/06/2024

Il Tecnico incaricato

[REDACTED]

Direzione Provinciale di PISTOIA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 18/06/2024 Ora 10:24:25  
Pag. 1 - Fine

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T96511 del 18/06/2024

per denominazione

Richiedente [REDACTED]

**Dati della richiesta**

Codice fiscale: [REDACTED] Ricerca estesa in AT

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal	01/10/1987 al	17/06/2024
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1976 al	30/09/1987

**Elenco omonimi**

2. [REDACTED]

Con sede in SESTO FIORENTINO (FI)

Codice fiscale [REDACTED]

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

**Elenco sintetico delle formalita**

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/10/2010 - Registro Particolare 4950 Registro Generale 7921  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 100186 del 14/04/2010  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
Immobili siti in PISTOIA(PT)  
Nota disponibile in formato elettronico



Direzione Provinciale di PISTOIA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 18/06/2024 Ora 10:26:49  
Pag. 1 - Segue

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T96511 del 18/06/2024

per denominazione

Richiedente

**Dati della richiesta**

Codice fiscale: - Ricerca estesa in AT

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/10/1987 al 17/06/2024

Periodo recuperato e validato dal 02/01/1976 al 30/09/1987

**Elenco omonimi**

1. Con sede in MONTEMURLO (PO)  
Codice fiscale

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/04/2005 - Registro Particolare 2270 Registro Generale 3719  
Pubblico ufficiale Repertorio 97193/8259 del 11/04/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in MARLIANA(PT)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/09/2005 - Registro Particolare 5617 Registro Generale 9100  
Pubblico ufficiale Repertorio 99326/8785 del 16/09/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PISTOIA(PT)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/10/2005 - Registro Particolare 6338 Registro Generale 10301  
Pubblico ufficiale Repertorio 99604/8879 del 17/10/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Direzione Provinciale di PISTOIA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 18/06/2024 Ora 10:26:49  
Pag. 2 - Segue

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T96511 del 18/06/2024

per denominazione

Richiedente

Immobili siti in PISTOIA(PT)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/01/2006 - Registro Particolare 24 Registro Generale 34  
Pubblico ufficiale Repertorio 100236/9206 del 28/12/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PISTOIA(PT)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE CONTRO del 22/04/2006 - Registro Particolare 918 Registro Generale 3921  
Pubblico ufficiale Repertorio 101114/9726 del 12/04/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Immobili siti in MARLIANA(PT)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 500 del 23/03/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/11/2006 - Registro Particolare 6967 Registro Generale 11118  
Pubblico ufficiale Repertorio 102331/10501 del 20/10/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in MARLIANA(PT)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/03/2007 - Registro Particolare 1564 Registro Generale 2674  
Pubblico ufficiale Repertorio 103259/11178 del 27/02/2007  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PISTOIA(PT)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/10/2007 - Registro Particolare 5964 Registro Generale 11449  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4745/2007 del 23/10/2007  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO  
Immobili siti in MARLIANA(PT), PISTOIA(PT)  
Nota disponibile in formato elettronico
9. ISCRIZIONE CONTRO del 17/02/2010 - Registro Particolare 274 Registro Generale 1323

Direzione Provinciale di PISTOIA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 18/06/2024 Ora 10:26:49  
Pag. 3 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T96511 del 18/06/2024

per denominazione

Richiedente XXXXXXXXXX

---

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2511 del 04/05/2009

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in MARLIANA(PT), PISTOIA(PT)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pistoia**

Dichiarazione protocollo n. PT0028214 del 15/03/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pistoia

Via Di Pupigliana

civ. SNC

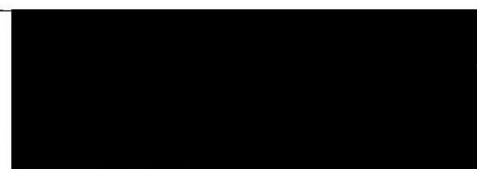
Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 122

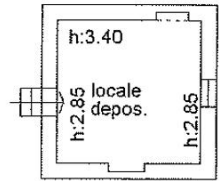
Particella: 401

Subalterno:

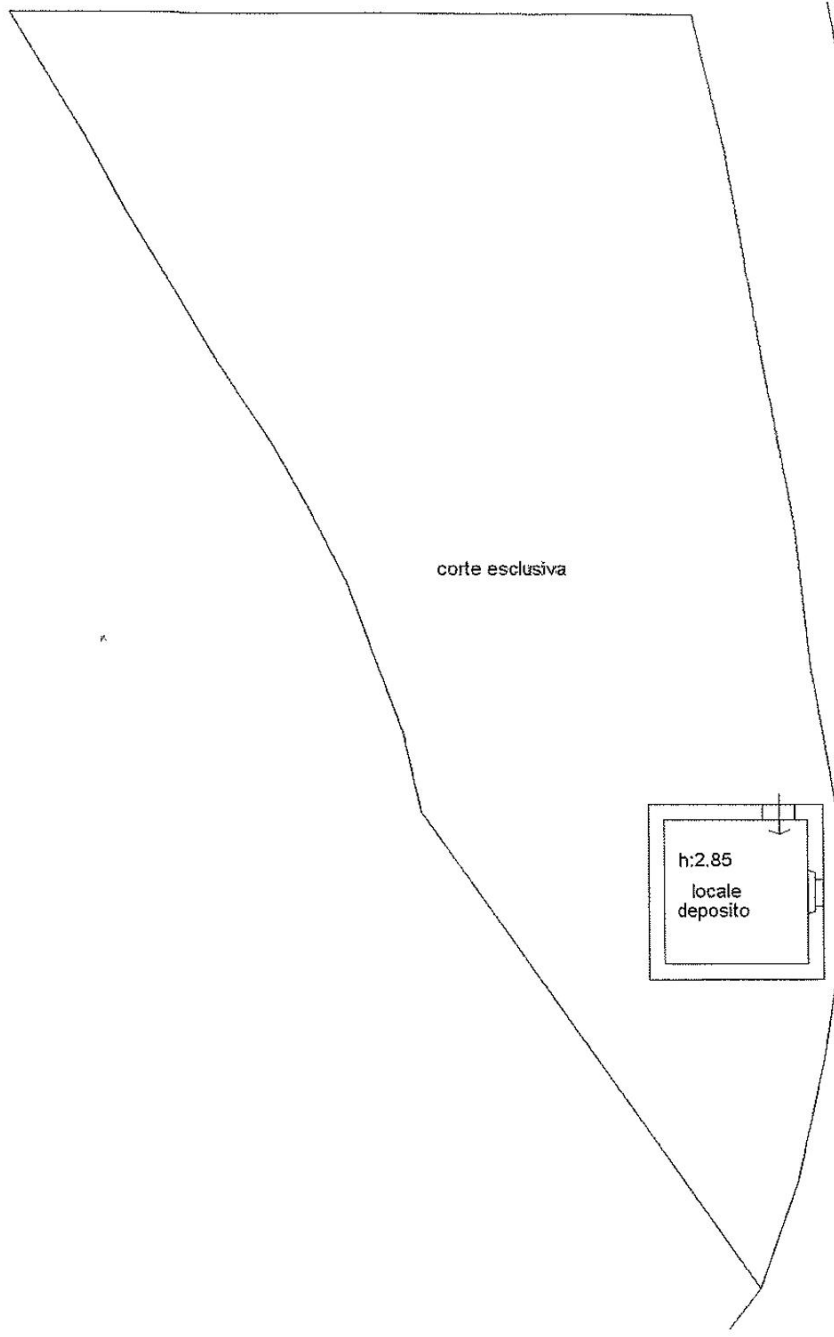


Scheda n. 1      Scala 1:200

Piano Primo



Piano Terra



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/03/2023 - Comune di PISTOIA(G713) - < Foglio 122 - Particella 401 - Subalterno >  
VIA DI PUPIGLIANA n. SNC Piano T-1

Ultima planimetria in atti

comune di pistoia

VARIANTE ALLA D.L.A. P.E. 610/2005  
PROT. 18536 DEL 01/04/2005 PER MODIFICHE  
ESTERNE A FABBRICATO IN LOC. PUPIGLIANA

2

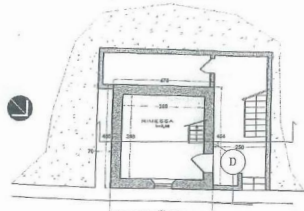
Stato  
Modificato  
scala 1:100

Richiedente  
ARCH.

Progettista  
ARCH.

COMUNE DI PISTOIA  
UFFICIO TECNICO COMUNALE  
REG. E. 15110  
OGGETTO: PIANTE  
DI SEZIONE  
PROSPETTI

PIANO TERRA

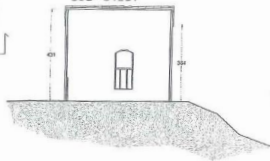


VIA DI PUPIGLIANA

PIANO PRIMO



PROSPETTO  
SUD-OVEST

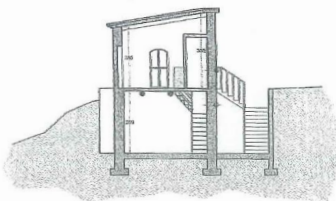


PROSPETTO  
NORD-OVEST



ARMATA BENTONITE ENLITE  
D=0 Depuratore  
P=22000 litore e cinque metri  
provveduti da K.C. piano primo

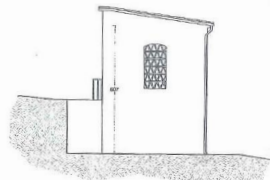
SEZIONE



PROSPETTO  
NORD-EST



PROSPETTO  
SUD-EST



comune di pistoia

1

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'  
PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA A FABBRICATO  
POSTO IN LOC. PUPIGLIANA - VIA DI PUPIGLIANA

Stato Attuale  
scala 1:100

COMUNE DI PISTOIA  
PREFETTURA REGIONALE  
P. 10. 5 18538  
14

Oggetto:  
PIANTE  
SEZIONE  
PROSPETTI

