

# TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cipriani Lucia, nell'Esecuzione Immobiliare 185/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Dati Catastali .....	7
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Regolarità edilizia .....	11
Lotto 2 .....	12
Descrizione .....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità .....	13
Confini .....	14
Consistenza .....	14
Dati Catastali .....	15
Precisazioni.....	16
Stato conservativo .....	16
Parti Comuni.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione .....	18
Provenienze Ventennali .....	18
Formalità pregiudizievoli .....	19
Normativa urbanistica .....	20
Regolarità edilizia .....	20
Stima / Formazione lotti.....	22
<b>Lotto 1</b> .....	22
<b>Lotto 2</b> .....	23

Riepilogo bando d'asta.....	26
<b>Lotto 1</b> .....	26
<b>Lotto 2</b> .....	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 185/2024 del R.G.E. ....	27
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 184.400,00</b> .....	27
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 695.930,20</b> .....	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	29
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Salcetana 81, piano Terra.....	29
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Agliana (PT) - Via Salcetana snc, piano T -1°- 2° .....	29



In data 16/10/2024, il sottoscritto Geom. Cipriani Lucia, con studio in Corso Antonio Gramsci, 59 - 51100 - Pistoia (PT), email [luciacipriani@tiscalinet.it](mailto:luciacipriani@tiscalinet.it), PEC [lucia.cipriani@geopec.it](mailto:lucia.cipriani@geopec.it), Tel. 0573 368670, Fax 0573 368670, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Salcetana 81, piano Terra
- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Agliana (PT) - Via Salcetana snc, piano T -1°- 2°



LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Salcetana 81, piano Terra

## DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale libero sui quattro lati, composto da quattro vani e più esattamente da locale soggiorno, locale cucina/pranzo e due camere, oltre bagno, ripostiglio e vano guardaroba, corredato da parti comuni com per legge oltre al locale centrale termica posto al piano terra ed avente accesso dall'esterno lato sud/est.

A detta abitazione si accede mediante diritto di passo e transito, alla pedona e con qualunque mezzo, sull'intero resede circostante l'intero fabbricato, come derivante da servitù costituita con atto pubblico.

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

Il primo accesso ai luoghi è stato effettuato in data 11 Novembre 2024 congiuntamente al Custode Giudiziario dell'Isveg di Pistoia come da Verbale allegato.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che la quota di proprietà pari a 1/1 del bene in esame risulta indicata anche nell'unità negoziale 1, al bene di riferimento, di cui alla nota di trascrizione del pignoramento ( Repertorio n.3311 del 29.08.2024 ) R.P. 6102 del 30.09.2024, accettata con riserva, ed a margine della stessa risulta l'annotazione n.1631 del 7.11.2024 quale proposizione ricorso al Tribunale.

Si precisa altresì che nell'atto di pignoramento non sono stati bene specificati i diritti reali sopra i quali dare esecuzione all'atto medesimo ( pag.5 ).

**CONFINI**

Il bene in esame confina a nord e nord/ovest con il resede di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a sud con altra proprietà del soggetto esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e non oggetto di pignoramento, salvo se altri e più recenti confini;

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,30 mq	122,80 mq	1	122,80 mq	3,08 m	Terra
Vano tecnico a comune 50%	2,30 mq	2,80 mq	0,25	0,70 mq	3,10 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>123,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>123,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il vano tecnico, accessibile solo dall'esterno, risulta a comune con l'appartamento soprastante di proprietà di terzi, come meglio risulta dal titolo di provenienza originario.

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	2634	1		A3	3°	6,5	128 mq	419,62 €	Terra	

**Corrispondenza catastale**

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

I DATI SOPRA DESCRITTI SONO RIFERITI AL CLASSAMENTO AUTOMATICO DELLA PLANIMETRIA DI

VARIAZIONE del 30/10/1990 in atti dal 07/05/1999 PER DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n.51335C.1/1990)

La planimetria catastale di cui sopra risulta conforme ai luoghi relativamente al solo fabbricato mentre la corte comune rappresentata nella medesima, di fatto non risulta di diritto a detta unità la quale vanta solo il diritto di passo su tale area, come meglio precisato nel titolo di provenienza prodotto in allegato.

Per quanto rilevato dovrà provvedersi alla correzione dell'elaborato planimetrico presente in atti, attribuendo la corte comune alle giuste particelle ( 2634 sub.2 e 2838 ) oltre alla presentazione di nuova planimetria a variazione per giusta rappresentazione senza identificazione della citata corte.

I costi relativi a tale adempimento si ipotizzano in €. 600,00 oltre diritti e oneri accessori;

## STATO CONSERVATIVO

Il bene in esame risulta in buono stato conservativo e manutentivo.

## PARTI COMUNI

Sono parti comuni al bene in esame quanto disposto all'art.1117 del C.C. oltre il locale centrale termica al piano terra come meglio rappresentato nella planimetria catastale allegata.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come già descritto, il bene in esame ha diritto di passo e transito con qualunque mezzo sopra la corte circostante il fabbricato suddetto e rappresentata catastalmente dalla particella 2924 del foglio 5 della superficie scorporata di mq. 700, come meglio precisato nell'atto di provenienza rogato dal Notaio P. Marchitelli in data 03.03.1982, Rep.144, trascritto in data 09.03.1982 al n.1013 del Reg.Part.;

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero fabbricato di cui fa parte l'appartamento in esame è stato realizzato negli anni 1973/1975 e lo stesso appartamento, posto al piano terra, è stato poi oggetto di modifiche sia interne che esterne negli anni '90.

La tipologia costruttiva è del tipo in muratura con solaio di piano in latero-cemento, le finiture interne/esterne sono complete ed in buono stato di conservazione.

I pavimenti dei vari ambienti sono stati realizzati con piastrelle di monocottura e/o gres porcellanato, i rivestimenti locale bagno risultano in ceramica. Il bagno è funzionante e dotato di tutti i sanitari oltre box doccia e vasca e completo delle relative rubinetterie.

Gli infissi sia interni che esterni sono in legno, il portoncino d'ingresso è del tipo blindato, le finestre sono tutte dotate di vetrocamera e chiusure esterne con persiane in pvc color legno oltre avvolgibili di plastica.

Le pareti interne ed i soffitti sono intonacate e tinteggiate con colori minerali chiari, in buono stato di conservazione, ad eccezione del soffitto dell'ambiente cucina che presenta uno sfogliamento della pittura e pertanto dovrà essere risanato.

Gli impianti tecnologici quali idro-sanitario, elettrico e termico sono tutti funzionanti così come dichiarato dalla proprietà. L'impianto termico è completo di caldaia murale alimentata a gas metano, posta nel piccolo ripostiglio interno all'appartamento, e corredato da elementi radianti in alluminio collocati in ogni ambiente.

Le facciate esterne sono tutte intonacate e tinteggiate, in buono stato di manutenzione. Il locale a comune risulta in sufficiente stato di manutenzione, funzionale all'attuale uso. Gli impianti ivi presenti sono relativi all'appartamento soprastante non oggetto della presente procedura.

Tutto quanto sopra si può evincere dalla documentazione fotografica prodotta in allegato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore e dal coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come da verifica anagrafica eseguita.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/1982	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pasquale Marchitelli	03/03/1982	144	115
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di pubblicità Immobiliare di Pistoia	09/03/1982	1473	1013
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 06/12/2000	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Rizzi Ruggiero Alberto	06/12/2000	12559	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pistoia	20/12/2000	9970	6527
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si producono in allegato entrambi gli atti di provenienza sopra descritti.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pistoia aggiornate al 02/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 24/09/2010  
Reg. gen. 7717 - Reg. part. 1710  
Importo: € 420.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: la presente formalità grava sul bene in esame per la quota di piena proprietà di 1/1.

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Pistoia il 30/09/2024  
Reg. gen. 8790 - Reg. part. 6102  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si evidenzia quanto precisato nel quadro D della nota di trascrizione: - " SI CHIEDE DI PROCEDERE CON LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO CON RISERVA, AI SENSI DELL'ART. 2674 BIS C.C.- GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZIONE B - IMMOBILI, DELLA PRESENTE NOTA, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ES TESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI, COME PER LEGGE.- IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 220.292,79 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO.- AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., CON SEDE IN NAPOLI, ALLA VIA SANTA BRIGIDA N. 39," Alla presente trascrizione, accettata con riserva, risulta a margine della stessa l'Annotazione n. 1631 del 07/11/2024 (PROPOSIZIONE RICORSO AL TRIBUNALE)

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

Dalla verifica effettuata presso l'ufficio edilizia del Comune di Agliana, l'intero edificio, di cui fa parte il bene in esame, risulta trasformato e/o ristrutturato con i seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia n.180 del 1973 rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e successivo rilascio dell'abitabilità nel 1975 solo per il quartiere al piano primo;
- Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L.47/85,n.ro 938/00, di cui alla richiesta protoc. 4681 del 30.04.1986, per le opere eseguite in difformità dalla licenza originaria, e rilasciata a nome della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Autorizzazione Edilizia n.19/1990 per le modifiche interne/esterne, rilasciata a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Non risulta abitabilità attestata e/o rilasciata sopra detto appartamento.

#### **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.

A seguito dei rilievi metrici effettuati in sede di sopralluogo si evidenzia una generale corrispondenza con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio sopra descritto fatta eccezione per il diverso posizionamento della parete divisoria tra il ripostiglio interno ed il locale a comune con accesso dall'esterno la quale risulta spostata di 10 cm circa a svantaggio del ripostiglio interno.

Con riferimento alla L.105/2024 c.d."Salva casa", tale difformità rientra nei nuovi parametri delle tolleranze costruttive per la quale non occorre procedere ad alcuna sanatoria edilizia.



LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Agliana (PT) - Via Salcetana snc, piano T -1°- 2°

## DESCRIZIONE

Trattasi della maggior porzione di un fabbricato ad uso prosmicuo e più esattamente tutta la porzione ad uso artigianale occupante l'intero piano terra ed i piani primo e secondo posti a sud dell'intero fabbricato, libero sui quattro lati, circondato da ampio resede esclusivo ed accessibile dalla via pubblica mediante passaggio sopra terreno di altra proprietà e come meglio precisato nell'articolo precisazioni.

Il bene in esame risulta così suddiviso:

- il piano terra comprende un ampio locale ad uso laboratorio artigianale ( in attività) oltre ai relativi locali accessori quali servizi igienici e spogliatoi , un area separata, ma accessibile internamente, da adibirsi a locali ufficio e/o amministrativi oltre servizi e/o archivi, come da progetto e ad oggi in fase di completamento.
  - il piano primo comprende un ampio locale ad uso deposito oltre servizio igienico e altro piccolo locale indicato catastalmente come deposito (ex loggia) oltre lastrico solare posto a nord, a parziale copertura del laboratorio sottostante fino alla struttura formante il lucernario che separa il rimanente lastrico appartenente ad altra unità non in esame;
  - il piano secondo è formato da un ampio locale ad uso uffici oltre locali ad uso servizi igienici, quest'ultimi da completare, e terrazza coperta posta su tre lati ed accessibile in modo plurimo dall'interno;
- A corredo dell'unità artigianale risulta un ampio resede circostante delimitato su tutti i lati e dotato di accessi, sia carrabile che pedonale, oltre loggiato esclusivo posto sui lati nord ed est della porzione al piano terra con destinazione ad uffici ed altro loggiato posto a nord/ovest a comune con altra unità non oggetto della presente procedura.

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

Il primo accesso ai luoghi è stato effettuato insieme al Custode Giudiziario dell' Isveg di Pistoia in data 11.11.2024 ed il secondo, dal sottoscritto perito, in data 15.02.2025 come da verbali allegati alla presente.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che la quota di proprietà pari a 1/1 del bene in esame risulta anche nell'unità negoziale 1, del bene di riferimento, di cui alla nota di trascrizione del pignoramento ( Repertorio n.3311 del 29.08.2024 ) R.P. 6102 del 30.09.2024, accettata con riserva, ed a margine della stessa risulta l'annotazione n.1631 del 7.11.2024 quale proposizione ricorso al Tribunale.

Si precisa altresì che nell'atto di pignoramento non sono stati bene specificati i diritti reali sopra i quali dare esecuzione all'atto medesimo ( pag.5 ).

Lo stesso pignoramento risulta altresì trascritto contro la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/1 del diritto di superficie come indicato all'unità negoziale 2 della nota stessa.

Si precisa inoltre che alla data del pignoramento il diritto di superficie appartenente alla società di cui sopra, risulta estinto in quanto scaduto il termine di efficacia come meglio specificato nell'atto di provenienza e come innanzi riportato.

## CONFINI

L'intero Lotto di cui fa parte il bene in esame confina a Nord ( in parte) e ad Ovest con la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , ad Est con la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a nord ( in parte ) con terreni di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri e più recenti confini;

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio artigianale	530,00 mq	581,40 mq	1	581,40 mq	3,48 m	Terra
Locali accessori - servizi igienici e sopogliai	20,40 mq	24,00 mq	1	24,00 mq	2,70 m	Terra
Locali di servizio - uffici con archivio e bagni - da completare	150,00 mq	190,56 mq	1	190,56 mq	3,00 m	Terra
Loggia esclusiva - Nord/Est	23,50 mq	24,07 mq	0,30	7,22 mq	3,60 m	Terra
Loggia a comune 50% - Nord	6,00 mq	6,20 mq	0,30	1,86 mq	3,60 m	Terra
Locale di deposito con servizio-igienico	177,00 mq	185,00 mq	1	185,00 mq	2,76 m	Primo
Loggia interna ( vano deposito)	7,77 mq	9,73 mq	0,50	4,87 mq	2,76 m	Primo
Lastrico solare	106,00 mq	106,00 mq	0,15	15,90 mq	0,00 m	Primo
Locale Uffici oltre servizi igienici da completare	116,95 mq	130,64 mq	1	130,64 mq	0,00 m	Secondo
Terrazza coperta e/o portico	80,00 mq	86,96 mq	0,25	21,74 mq	0,00 m	Secondo

resede - porzione a verde	1600,00 mq	1600,00 mq	0,02	32,00 mq	0,00 m	
resede - porzione in cemento	90,00 mq	90,00 mq	0,10	9,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1204,19 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1204,19 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	935	2		D1				10576 €	T - 1°	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
2	935				ENTE URBANO		00.25.16 mq				

### Corrispondenza catastale

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

I DATI SOPRA INDICATI SONO RIFERITI ALLA VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/12/2005 Pratica n. PT0111636 in atti dal 16/12/2005 (n. 23141.1/2005) DELLA PLANIMETRIA DI COSTITUZIONE del 22/04/2005 Pratica n. PT0045798 in atti dal 22/04/2005 (n. 1014.1/2005);

La planimetria sopra indicata risulta conforme all'attuale stato dei luoghi relativamente alla consistenza e distribuzione degli ambienti, fatta eccezione per la diversa destinazione d'uso del piccolo vano al piano primo dove risulta un servizio igienico indicato invece come loc.deposito; tale difformità non risulterebbe incidere sulla rendita catastale.

Al C.T. la particella 935 quale ente urbano di 2516 mq. è derivata dall'originaria particella 133 di mq. 23515 in forza di FRAZIONAMENTO del 18/01/1999 in atti dal 18/01/1999 (n. 106.1/1999); si precisa che nella visura

catastale storica la ditta censita in virtù dell'atto di provenienza del 28/06/2001 Pubblico ufficiale V.BAFUNNO Sede QUARRATA (PT) Repertorio n. 35911 - Registrato al n. 2002 in data 13/07/2001 risulta non corretta in quanto non risulta censita la titolarità della proprietaria dell'area \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale venditrice del solo diritto di superficie alla società Briciola srl.

## PRECISAZIONI

L'area sopra la quale avviene l'accesso all'intero lotto in esame è oggetto di atto unilaterale d'obbligo, stipulato in data 10.10.2002 e registrato nei termini ( non risulta trascritto), a favore dell'Amministrazione Comunale per la futura cessione della suddetta area ad avvenuta realizzazione del parcheggio ad uso pubblico oltre ad opere di completamento dei servizi idrico, fognario e di adduzione gas, come da impegni assunti dalla concessionaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a scomputo degli oneri di urbanizzazione per la costruzione del fabbricato artigianale in esame.

L'importo quantificato per la realizzazione del parcheggio come meglio descritto nel progetto di cui alla P.E. 40/1998 veniva indicato in €. 95.297.270,00 comprensivo anche della realizzazione della tubazione per allacciamento alla rete idrica e del Gas come da computo metrico estimativo del 19.02.2001 allegato alla pratica di riferimento.

Inoltre, con la cessione di detta area si sarebbe dovuta costituire la servitù di passaggio, a favore del lotto in esame, sopra una precisa porzione come meglio rappresentata nell'atto medesimo.

Ad oggi, non essendo stato adempiuto a tale obbligo, l'accesso avviene libero su detta area la quale non risulta gravata dal pignoramento in oggetto.

In merito agli impegni assunti dalla Concessionaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in riferimento alla C.E. n.118/2001 ed eventuali ulteriori vincoli, la sottoscritta ha provveduto a richiedere informazioni al Dirigente del Comune di Agliana mediante PEC ad oggi in attesa di evasione.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene in esame risulta in buono stato di conservazione fatta eccezione per la mancanza di alcuni canali di gronda perimetrali che sono stati asportati furtivamente come da dichiarazione resa dall'esecutata in sede di primo accesso.

## PARTI COMUNI

Sono parti comuni al bene in esame quanto previsto dall'art.117 del C.C. oltre al vialetto/ingresso al piano terra identificato dal sub.1 della particella 935 quale b.c.n.c. ai subb. 2 ( bene in esame) e 3 ( bene non oggetto di pignoramento) come meglio individuato nell'elaborato planimetrico presente in atti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero fabbricato di cui fa parte la porzione in esame ( per la maggior consistenza dell'intero) è stato realizzato con ossatura intelaiata, in conglomerato cementizio gettato in opera, costituita da travi e pilastri. I solai in parte sono stati realizzati utilizzando lastre prefabbricate in c.a.p. ed in parte in travetti e pignatte in

laterizio. Le gronde, le scale e i pianerottoli sono in c.a., le tamponature in muratura intonacata e tinteggiata (solo internamente); le varie aperture, sia porte che finestre, sono tutte dotate di infissi, le finestre ad anta battente sono in alluminio verniciato bianco e dotate di grate in ferro (quelle al piano terra) e di persiane ad anta battente sempre di alluminio verniciato di colore verde (quelle ai piani primo e secondo), mentre i portoni principali (accessibili anche in modo carrabile) sono di colore verde sempre di alluminio, tutto quanto ben conservato e di buona manifattura.

L'intera area adibita all'attività artigianale, posta al piano terra, è molto luminosa, le pareti sui lati est ed ovest sono ampiamente finestrate ed inoltre risulta posizionato nella parte centrale della copertura un ampio lucernario a maggior distribuzione della luce diurna. Il pavimento è del tipo industriale ben conservato, le aperture sia esterne che interne sono complete di infissi. I locali di servizio quali bagni e spogliatoi sono completi di pavimenti e rivestimenti, inoltre i bagni sono dotati anche di impianto idro-sanitario e completi di sanitari con relative rubinetterie anche se gli stessi non risultano funzionanti in quanto mancanti di collegamento con la rete idrica.

L'impianto elettrico è stato realizzato con canalette esterne sia in parete che al soffitto dove sono state applicate anche le diverse plafoniere ad illuminazione dell'ampio locale.

La rimanente porzione al piano terra (posta a nord) da adibirsi ad usi amministrativi (uffici, archivi e servizi, etc.) risulta ancora in fase di completamento; sono presenti per buona parte i pavimenti anche se da completare, le pareti sono intonacate, i bagni parzialmente completi di rivestimenti e pavimenti ma privi di sanitari, gli impianti idro-sanitario sono presenti ma di fatto manca il collegamento alla rete idrica, inoltre l'impianto elettrico presente sotto traccia risulta privo di frutti terminali ed altri elementi di completamento.

Il locale ad suo deposito al piano primo risulta completo di pavimenti del tipo gres porcellanato e/o monocottura, le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre il soffitto risulta al grezzo, le aperture esterne sono complete di infissi corredati da persiane. Il bagno è completo di pavimento e rivestimento in ceramica, di impianto idro-sanitario e di sanitari quali vaso, bidet e lavandino, ma non risulta funzionante per mancanza di allacciamento alle rispettive reti di servizi come già menzionato.

L'impianto elettrico è presente in parte sotto traccia (pareti e locale igienico) ed in parte strutturato con canalette esterne a soffitti completo di elementi illuminanti tipo plafoniere.

Il lastrico solare risulta pavimentato ed in sufficiente stato di manutenzione.

Il locale ad uso uffici al piano secondo risulta completo di pavimenti del tipo gres porcellanato e/o monocottura, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, le aperture esterne sono complete di infissi, i due bagni sono completi di pavimenti e rivestimenti in ceramica e di impianto idro-sanitario mentre non sono presenti i sanitari e gli impianti medesimi non sono funzionanti per mancanza di allacciamento alle rispettive reti di servizi come già menzionato. L'impianto elettrico è presente sotto traccia e completo di luci a parete, si rileva anche la presenza della canalizzazione dell'impianto termico da completare con i relativi apparati.

La terrazza esterna è pavimentata con elementi in monocottura completi di battiscopa perimetrale, i parapetti sono intonacati e tinteggiati e coperti con cimasa di pietra.

La scala di collegamento tra i vari piani è completa di rivestimento in granito, ben conservato, e dotata di idonea balaustra in ferro, i disimpegni ai vari piani sono pavimentati ed il vano scala è inoltre completo di impianto elettrico funzionante.

Il resede circostante risulta principalmente a verde privo di piantumazioni e/o alberature, la porzione antistante risulta in parte strutturata in cemento predisposta alla successiva posa di idonea pavimentazione.

L'intero lotto risulta inoltre delimitato su tutti i confini, in parte con muretti e rete metallica ed in parte con muretto in c.a. da completarsi nelle finiture e/o dotazioni di idonei cancelli.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il bene in esame risulta occupato dalla società Briciola S.r.l. senza alcun titolo come dichiarato dall'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ;il sottoscritto perito ha provveduto ad inoltrare idonea richiesta di verifica in Banca Dati presso l'Agenzia delle Entrate in data 08.01.2025 protoc.812, ad oggi in attesa di evasione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vincenzo Bafunno	28/06/2001	35911	6154
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Serv.Publ.Immob. di Pistoia	16/07/2001	5873	3806
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia delle Entrate di Pistoia	13/07/2001	2002			
Dal 24/01/2017	**** Omissis ****	<b>ISTANZA CATASTALE - Rettifica intestazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			24/01/2017	Pratica n. PT0005438	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Con riferimento all'atto di compravendita sopra descritto, si precisa che lo stesso contiene il seguente patto speciale:

-Le parti convengono che scaduto il termine di anni 15 e mesi 6 e precisamente il giorno 31 dicembre 2016, come previsto in atto, il diritto di superficie e di proprietà superficaria della società "Briciola S.r.l." si estinguerà e le eventuali costruzioni realizzate sull'area in oggetto ( Fg.2 particella 935 di mq.2.516 ) diventeranno di proprietà dell'attuale nuda proprietaria del suolo Toci Marzia, senza obbligo di pagamento alcuno, in quanto il corrispettivo del presente trasferimento è determinato anche tenendo conto degli effetti dell'estinzione del diritto di superficie alla scadenza del termine.

Alla scadenza termine di cui sopra è stata presentata istanza all'Agenzia del Territorio al fine di modificare l'intestazione della titolarità in conformità a quanto pattuito nel già citato atto di compravendita.

Il sopra menzionato atto verrà inserito come allegato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pistoia aggiornate al 02/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 14/06/2023

Reg. gen. 5740 - Reg. part. 748

Importo: € 1.500.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio A.R.Rizzi

Data: 06/08/2002

N° repertorio: 22363

Note: la presente formalità grava sull'intera particella 935 del foglio 2 di mq. 2610 per i diritti di superficie di 1/1 appartenenti a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e per i diritti di proprietà di 1/1 appartenenti a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 30/09/2024

Reg. gen. 8790 - Reg. part. 6102

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Si evidenzia quanto precisato nel quadro D della nota di trascrizione: - " SI CHIEDE DI

PROCEDERE CON LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO CON RISERVA, AI SENSI DELL'ART. 2674 BIS C.C.- GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZIONE B - IMMOBILI, DELLA PRESENTE NOTA, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ES TESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI, COME PER LEGGE.- IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 220.292,79 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO.- AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., CON SEDE IN NAPOLI, ALLA VIA SANTA BRIGIDA N. 39," Alla presente trascrizione, accettata con riserva, risulta a margine della stessa l'Annotazione n. 1631 del 07/11/2024 (PROPOSIZIONE RICORSO AL TRIBUNALE)

## NORMATIVA URBANISTICA

La normativa vigente sull'area è la seguente:

Unità Territoriali OrganicheElementari - UTOE n. 3 Spedalino

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.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalla verifica eseguita presso l'Archivio Comunale sono state rilevati i seguenti titoli edilizi riferiti al bene in esame:

01. Denuncia Inizio Attività presentata in data 21.04.1998 al protoc. 005750 - P.E.96/98 - relativa alla costruzione di recinzione ad appezzamento di terreno posto in Via Salcetana con destinazione artigianale di completamento e verde di frangia ( C.T. Foglio 2 particella 133 porz.);

02. Concessione per l'esecuzione di opere n.118/2001 - P.E. 40/98 - relativa alla realizzazione di fabbricato ad uso artigianale e civile abitazione ivi compreso la realizzazione di parcheggio ad uso pubblico come da atto d'obbligo del 10.10.2001 registrato a Pistoia il 29.10.2001 al n.ro 4473 ed inserito nelle prescrizioni speciali della medesima concessione;

03. Concessione per la esecuzione di opere n. 87/2002 - P.E. 45/2002 - Variante alla C.E. 118/2001 - rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ;

04. Concessione per la esecuzione di opere n. 94/2003 - P.E. 76/2003 - Variante alla C.E. 87/2002 - rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ;

05. Autorizzazione Unica Suap n.97/2005 - Variante alla C.E. 94/2003 - rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* previa parere favorevole alla esecuzione delle opere n.11/2006 - P.E. 11/2005;

Non risultano ulteriori pratiche riferite a comunicazioni di fine lavori e/o attestazioni di agibilità, anche

### **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.

All'esito dei dovuti rilevamenti si evidenzia una generale conformità dei luoghi con quanto rappresentato negli elaborati allegati all'ultimo titolo edilizio fatta eccezione per quanto segue:

01. Trasformazione del vano ripostiglio posto al piano terra di lato al vano scala ( lato sud) in servizio igienico;
02. Mancata realizzazione della parete del vano ripostiglio interno all'ampio ufficio posto al piano terra ( lato nord) precisando comunque che questa zona risulta comunque ancora in fase di completamento.
03. Il vano apertura della loggia posta al piano primo ( lato Sud/Ovest ) risulta dotato di infisso apribile compreso la persiana esterna.

Si rileva altresì una discrepanza, configurabile quale mero errore grafico, tra la pianta del piano terra ed il prospetto lato dal quale si evince ( come di fatto lo è in realtà) che l'apertura centrale è una finestra e non una porta come rappresentata nella pianta.

Per quanto rilevato dovrà provvedersi alla regolarizzazione edilizia riguardante il punto 01 mediante la presentazione di una Cila tardiva ai sensi dell'art.6 bis comma 5 del TUE previa il pagamento della relativa sanzione pari ad €. 1000,00 oltre spese tecniche per la redazione della pratica edilizia ipotizzabili in €. 1000,00 oltre oneri accessori.

Lo stesso tipo di regolarizzazione potrà essere attuata per il punto 02 nel caso in cui non venga realizzata la suddetta parete.

Mentre per il punto 03 sarà necessario rimuovere gli infissi per poter mantenere la destinazione d'uso pertinenziale quale loggia e/o terrazzino;

Ai fini del completamento delle opere non ultimate dovranno essere presentate idonee pratiche edilizie con riferimento alla normativa vigente.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Salcetana 81, piano Terra  
Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale libero sui quattro lati, composto da quattro vani e più esattamente da locale soggiorno, locale cucina/pranzo e due camere, oltre bagno, ripostiglio e vano guardaroba, corredato da parti comuni com per legge oltre al locale centrale termica posto al piano terra ed avente accesso dall'esterno lato sud/est. A detta abitazione si accede mediante diritto di passo e transito, alla pedona e con qualunque mezzo, sull'intero resede circostante l'intero fabbricato, come derivante da servitù costituita con atto pubblico.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2634, Sub. 1, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 185.250,00  
La Stima del bene sopra descritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato, riferendosi anche alla particolare situazione del mercato immobiliare nella zona per immobili simili. In particolare l'analisi di mercato tiene conto dell'ubicazione ed esposizione, della presenza o meno di infrastrutture e servizi pubblici, della destinazione attuale e futura, dello stato di manutenzione e conservazione oltre che della conformazione e ampiezza dei locali; Inoltre sono stati presi a riferimento, seppur con valore indicativo, le valutazioni riportate dal borsino immobiliare ( borsinoimmobiliare.it) riferite alla zona di ubicazione, che apprezzano valori in fascia media da un minimo di €. 1.297,00 /mq. ad un massimo di €. 1.649,00/mq. con valore medio di €. 1.473,00.  
A seguito di indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio sono state rilevate recenti compravendite ( Anno 2023) di immobili con caratteristiche similari a quello in esame e/o inseriti in contesti residenziali nelle zone limitrofe:  
01. Atto di compravendita ai rogiti del Notaio A.Marrese Rep 149061 del 24.11.2023 trascritto al n.ro 7784 del reg.part. in data 30.11.2023 - Appartamento costruito anteriormente al 1967 e ristrutturato nel 2007, di consistenza e caratteristiche similari a quello in esame - prezzo unitario €. 1.625,00/mq.  
01. Atto di compravendita ai rogiti del Notaio M.Regni Rep 233067 del 26.01.2023 trascritto al n.ro 627 del reg.part. in data 27.01.2023 - Appartamento costruito anteriormente al 1967 e non ristrutturato con impianti dell'epoca, di consistenza e caratteristiche similari a quello in esame - prezzo unitario €.1.170,00/mq.

Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra rilevato, il sottoscritto perito ritiene di poter

attribuire al bene in esame il valore unitario di €1.500,00/mq. .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Agliaiana (PT) - Via Salcetana 81, piano Terra	123,50 mq	1.500,00 €/mq	€ 185.250,00	100,00%	€ 185.250,00
				Valore di stima:	€ 185.250,00

Valore di stima: € 185.250,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per regolarizzazione catastale	850,00	€

**Valore finale di stima: € 184.400,00**

### LOTTO 2

- Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Agliana (PT) - Via Salcetana snc, piano T -1°- 2°  
 Trattasi della maggior porzione di un fabbricato ad uso prosmicuo e più esattamente tutta la porzione ad uso artigianale occupante l'intero piano terra ed i piani primo e secondo posti a sud dell'intero fabbricato, libero sui quattro lati, circondato da ampio resede esclusivo ed accessibile dalla via pubblica mediante passaggio sopra terreno di altra proprietà e come meglio precisato nell'articolo precisazioni. Il bene in esame risulta così suddiviso: - il piano terra comprende un ampio locale ad uso laboratorio artigianale ( in attività) oltre ai relativi locali accessori quali servizi igienici e spogliatoi , un area separata, ma accessibile internamente, da adibirsi a locali ufficio e/o amministrativi oltre servizi e/o archivi, come da progetto e ad oggi in fase di completamento. - il piano primo comprende un ampio locale ad uso deposito oltre servizio igienico e altro piccolo locale indicato catastalmente come deposito (ex loggia) oltre lastrico solare posto a nord, a parziale copertura del laboratorio sottostante fino alla struttura formante il lucernario che separa il rimanente lastrico appartenente ad altra unità non in esame; - il piano secondo è formato da un ampio locale ad uso uffici oltre locali ad uso servizi igienici, quest'ultimi da completare, e terrazza coperta posta su tre lati ed accessibile in modo plurimo dall'interno; A corredo dell'unità artigianale risulta un ampio resede circostante delimitato su tutti i lati e dotato di accessi, sia carrabile che pedonale, oltre loggiato esclusivo posto sui lati nord ed est della porzione al piano terra con destinazione ad uffici ed altro loggiato posto a nord/ovest a comune con altra unità non oggetto della presente procedura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 935, Sub. 2, Categoria D1 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 935, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 698.430,20

La Stima del bene sopra descritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato, riferendosi anche alla particolare situazione del mercato immobiliare nella zona per immobili simili. In particolare l'analisi di mercato tiene conto dell'ubicazione ed esposizione, della presenza o meno di infrastrutture e servizi pubblici, della destinazione attuale e futura, dello stato di manutenzione e conservazione oltre che della conformazione e ampiezza dei locali; Inoltre sono stati presi a riferimento, seppur con valore indicativo, le valutazioni riportate dal borsino immobiliare ( borsinoimmobiliare.it) per i laboratori, riferite alla zona di ubicazione, che apprezzano valori da un minimo di €. 399,00 /mq. ad un massimo di €. 682,00/mq. con un valore medio di €.540,00; mentre la Banca dati delle quotazione Immobiliari AdE fornisce i seguenti valori, minimo €.500,0/mq e massimo €. 800,00/mq. riferiti a Laboratori in normale stato di conservazione.

Sono state recepite alcune informazioni da operatori del settore immobiliare su trattative in corso per unità simili per tipologia e consistenza, funzionali e dotate di impianti, come da annunci pubblicitari di riferimento:

01. Importante capannone strutturato su tre piani con ampia resede circostante, funzionale e completo di impianti, di complessivi mq.1700, al prezzo unitario pari ad €. 778,00/mq;
  02. Ampio capannone strutturato su due piani con ampia resede circostante, funzionale e completo di impianti, di complessivi mq.1620, al prezzo unitario pari ad €. 679,00/mq;
  03. Capannone di recente costruzione, strutturato su due piani con uffici ed appartamento di pertinenza oltre terrazza ed ampia resede circostante, funzionale e completo di impianti, di complessivi mq.1620, al prezzo unitario pari ad €. 852,00/mq;
- La media di riferimento si attesta intorno ad €. 770,00/mq.

Dalle ulteriori indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio non sono state rilevate recenti compravendite di immobili con caratteristiche simili a quello in esame e/o inseriti in contesti residenziali e/o promiscui nelle zone limitrofe.

Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra rilevato, il sottoscritto perito ritiene di poter attribuire al bene in esame il valore unitario di €. 580,00/mq. avendo ponderato i valori sopra rilevati oltre deprezzamento per la mancanza di opere di completamento e idoneo funzionamento degli impianti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale Agliaiana (PT) - Via Salcetana snc, piano T -1°- 2°	1204,19 mq	580,00 €/mq	€ 698.430,20	100,00%	€ 698.430,20
Valore di stima:					€ 698.430,20

Valore di stima: € 698.430,20

**Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€

**Valore finale di stima: € 695.930,20**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 21/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Cipriani Lucia

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Elenco allegati in documento separato

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Salcetana 81, piano Terra  
Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale libero sui quattro lati, composto da quattro vani e più esattamente da locale soggiorno, locale cucina/pranzo e due camere, oltre bagno, ripostiglio e vano guardaroba, corredato da parti comuni con per legge oltre al locale centrale termica posto al piano terra ed avente accesso dall'esterno lato sud/est. A detta abitazione si accede mediante diritto di passo e transito, alla pedona e con qualunque mezzo, sull'intero resede circostante l'intero fabbricato, come derivante da servitù costituita con \_\_\_\_\_ atto \_\_\_\_\_ pubblico.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2634, Sub. 1, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
**Prezzo base d'asta: € 184.400,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Agliana (PT) - Via Salcetana snc, piano T -1°- 2°  
Trattasi della maggior porzione di un fabbricato ad uso prosmicuo e più esattamente tutta la porzione ad uso artigianale occupante l'intero piano terra ed i piani primo e secondo posti a sud dell'intero fabbricato, libero sui quattro lati, circondato da ampio resede esclusivo ed accessibile dalla via pubblica mediante passaggio sopra terreno di altra proprietà e come meglio precisato nell'articolo precisazioni. Il bene in esame risulta così suddiviso: - il piano terra comprende un ampio locale ad uso laboratorio artigianale ( in attività) oltre ai relativi locali accessori quali servizi igienici e spogliatoi , un area separata, ma accessibile internamente, da adibirsi a locali ufficio e/o amministrativi oltre servizi e/o archivi, come da progetto e ad oggi in fase di completamento, - il piano primo comprende un ampio locale ad uso deposito oltre servizio igienico e altro piccolo locale indicato catastalmente come deposito (ex loggia) oltre lastrico solare posto a nord, a parziale copertura del laboratorio sottostante fino alla struttura formante il lucernario che separa il rimanente lastrico appartenente ad altra unità non in esame; - il piano secondo è formato da un ampio locale ad uso uffici oltre locali ad uso servizi igienici, quest'ultimi da completare, e terrazza coperta posta su tre lati ed accessibile in modo plurimo dall'interno; A corredo dell'unità artigianale risulta un ampio resede circostante delimitato su tutti i lati e dotato di accessi, sia carrabile che pedonale, oltre loggiato esclusivo posto sui lati nord ed est della porzione al piano terra con destinazione ad uffici ed altro loggiato posto a nord/ovest a comune con altra unità non oggetto della presente procedura.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 935, Sub. 2, Categoria D1 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 935, \_\_\_\_\_ Qualità \_\_\_\_\_ ENTE \_\_\_\_\_ URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La normativa vigente sull'area è la seguente: Unità Territoriali OrganicheElementari - UTOE n. 3 Spedalino 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.

**Prezzo base d'asta: € 695.930,20**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 185/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 184.400,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Agliaia (PT) - Via Salcetana 81, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 2634, Sub. 1, Categoria A3	<b>Superficie</b>	123,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene in esame risulta in buono stato conservativo e manutentivo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale libero sui quattro lati, composto da quattro vani e più esattamente da locale soggiorno, locale cucina/pranzo e due camere, oltre bagno, ripostiglio e vano guardaroba, corredato da parti comuni com per legge oltre al locale centrale termica posto al piano terra ed avente accesso dall'esterno lato sud/est. A detta abitazione si accede mediante diritto di passo e transito, alla pedona e con qualunque mezzo, sull'intero resede circostante l'intero fabbricato, come derivante da servitù costituita con atto pubblico.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore e dal coniuge **** Omissis **** come da verifica anagrafica eseguita.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 695.930,20**

Bene N° 2 - Fabbricato artigianale			
<b>Ubicazione:</b>	Agliaia (PT) - Via Salcetana snc, piano T -1°- 2°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 935, Sub. 2, Categoria D1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 935, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	1204,19 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene in esame risulta in buono stato di conservazione fatta eccezione per la mancanza di alcuni canali di gronda perimetrali che sono stati asportati furtivamente come da dichiarazione resa dall'esecutata in sede di primo accesso.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi della maggior porzione di un fabbricato ad uso prosmicuo e più esattamente tutta la porzione ad uso artigianale occupante l'intero piano terra ed i piani primo e secondo posti a sud dell'intero fabbricato, libero sui quattro lati, circondato da ampio resede esclusivo ed accessibile dalla via pubblica mediante passaggio sopra terreno di altra proprietà e come meglio precisato nell'articolo precisazioni. Il bene in esame risulta così suddiviso: - il piano terra comprende un ampio locale ad uso laboratorio artigianale ( in attività) oltre ai relativi locali accessori quali servizi igienici e spogliatoi , un area separata, ma accessibile		

	internamente, da adibirsi a locali ufficio e/o amministrativi oltre servizi e/o archivi, come da progetto e ad oggi in fase di completamento. - il piano primo comprende un ampio locale ad uso deposito oltre servizio igienico e altro piccolo locale indicato catastalmente come deposito (ex loggia) oltre lastrico solare posto a nord, a parziale copertura del laboratorio sottostante fino alla struttura formante il lucernario che separa il rimanente lastrico appartenente ad altra unità non in esame; - il piano secondo è formato da un ampio locale ad uso uffici oltre locali ad uso servizi igienici, quest'ultimi da completare, e terrazza coperta posta su tre lati ed accessibile in modo plurimo dall'interno; A corredo dell'unità artigianale risulta un ampio resede circostante delimitato su tutti i lati e dotato di accessi, sia carrabile che pedonale, oltre loggiato esclusivo posto sui lati nord ed est della porzione al piano terra con destinazione ad uffici ed altro loggiato posto a nord/ovest a comune con altra unità non oggetto della presente procedura.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA SALCETANA 81, PIANO TERRA**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 24/09/2010

Reg. gen. 7717 - Reg. part. 1710

Importo: € 420.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: la presente formalità grava sul bene in esame per la quota di piena proprietà di 1/1.

**Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 30/09/2024

Reg. gen. 8790 - Reg. part. 6102

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Si evidenzia quanto precisato nel quadro D della nota di trascrizione: - " SI CHIEDE DI PROCEDERE CON LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO CON RISERVA, AI SENSI DELL'ART. 2674 BIS C.C.- GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZIONE B - IMMOBILI, DELLA PRESENTE NOTA, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ES TESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI, COME PER LEGGE.- IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 220.292,79 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO.- AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., CON SEDE IN NAPOLI, ALLA VIA SANTA BRIGIDA N. 39," Alla presente trascrizione, accettata con riserva, risulta a margine della stessa l'Annotazione n. 1631 del 07/11/2024 (PROPOSIZIONE RICORSO AL TRIBUNALE)

**BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA SALCETANA SNC, PIANO T - 1°- 2°**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 14/06/2023

Reg. gen. 5740 - Reg. part. 748

Importo: € 1.500.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio A.R.Rizzi

Data: 06/08/2002

N° repertorio: 22363

Note: la presente formalità grava sull'intera particella 935 del foglio 2 di mq. 2610 peri diritti di superficie di 1/1 appartenenti a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e per i diritti di proprietà di 1/1 appartenenti a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 30/09/2024

Reg. gen. 8790 - Reg. part. 6102

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Si evidenzia quanto precisato nel quadro D della nota di trascrizione: - " SI CHIEDE DI PROCEDERE CON LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO CON RISERVA, AI SENSI DELL'ART. 2674 BIS C.C.- GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZIONE B - IMMOBILI, DELLA PRESENTE NOTA, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ES TESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI, COME PER LEGGE.- IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 220.292,79 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO.- AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., CON SEDE IN NAPOLI, ALLA VIA SANTA BRIGIDA N. 39," Alla presente trascrizione, accettata con riserva, risulta a margine della stessa l'Annotazione n. 1631 del 07/11/2024 (PROPOSIZIONE RICORSO AL TRIBUNALE)