

---

TRIBUNALE DI PISTOIA

---

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Frosini Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 124/2025 del R.G.E.

promossa da

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

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

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Lotto Unico .....	4
Descrizione .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali.....	9
Precisazioni.....	10
Stato conservativo .....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione .....	12
Provenienze Ventennali .....	12
Formalità pregiudizievoli .....	14
Normativa urbanistica .....	16
Regolarità edilizia .....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Riserve e particolarità da segnalare .....	21
Riepilogo bando d'asta.....	24
<b>Lotto Unico</b> .....	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 124/2025 del R.G.E. ....	25
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 127.743,00</b> .....	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26

---

## INCARICO

---

In data 31/10/2025, il sottoscritto Arch. Frosini Fabrizio, con studio in Corso Antonio Gramsci, 139 - 51100 - Pistoia (PT), email fabriziofrosini1967@gmail.com, PEC fabrizio.frosini@archiworldpec.it, Tel. 0573 994034, Fax 0573 994034, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Agliana (PT) - via Berlicche 32, piano T-1-2



---

ASTE GIUDIZIARIE LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Agliana (PT) - via Berlicche 32, piano T-1-2

## DESCRIZIONE

Fabbricato residenziale ubicato in Comune di Agliana (PT), frazione San Michele, avente accesso da via Berlicche n°32 attraverso corte a comune, più precisamente trattasi di terratetto per civile abitazione libero su tre lati, elevato su due piani fuori terra oltre piano sottotetto collegati tra loro mediante scala interna, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno e ripostiglio a piano terra, tre camere e disimpegno a piano primo, due soffitte, bagno e disimpegno a piano secondo sottotetto, il tutto corredato di corte esclusiva sul lato sud, autorimessa con servizio igienico all'interno posta in aderenza sul lato ovest del fabbricato principale e accessoriata di ulteriore corte esclusiva sui lati nord e ovest.

Quanto sopra con tutti gli annessi e connessi, affissi, infissi, inerenze, adiacenze pertinenze, usi, comodi, azioni, ragioni, diritti, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come risulta dai titoli di provenienza oltre che dai successivi titoli edilizi.

La consistenza immobiliare in oggetto si trova rappresentata sugli elaborati grafici predisposti dallo scrivente sulla base dei rilievi eseguiti in loco (vedi allegato n°23).

L'immobile è ubicato in Comune di Agliana, nella frazione di San Michele, in un contesto di pianura circondato da terreni agricoli, ad una distanza di circa 3 km dalla Piazza A. Gramsci posta al centro del capoluogo; la posizione può dirsi certamente tranquilla ed allo stesso tempo comoda per la presenza a breve distanza di tutti i principali servizi.

Per i collegamenti la più vicina stazione ferroviaria è quella di Pistoia che si trova a circa 10 km, mentre per quanto attiene la rete autostradale, il casello più prossimo è quello di Pistoia distante circa 11 km.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Al fine di poter accedere all'immobile per gli opportuni rilevamenti, il sottoscritto ha inviato una comunicazione a mezzo raccomandata con prova di consegna all'esecutata (vedi allegato n°1), oltre che a mezzo PEC al legale del creditore procedente (vedi allegato n°2) agli indirizzi risultanti in atti, fissando il sopralluogo per il giorno 27/11/2025 alle ore 9:30 concordato preliminarmente con il custode giudiziario Is.Ve.G. s.r.l., giorno in cui le operazioni di rilievo si sono svolte regolarmente con la presenza dell'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'apertura dei locali, oltre che del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale incaricato Is.Ve.G. s.r.l.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Esaminando la documentazione ipocatastale agli atti, risulta presente una certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Dott. Vincenzo Calderini notaio in Maddaloni (CE).

Il sottoscritto ha pertanto provveduto a richiedere e acquisire copia dei titoli di provenienza all'esecutata presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, nello specifico trattasi di:

- atto di compravendita ai rogiti del notaio Gualtiero Cappellini di Pistoia (PT) in data 09/10/1970, repertorio n°96179, registrato a Pistoia il 24/10/1970 al n°4959 ed ivi trascritto in data 02/11/1970 al n°6499 di Registro Particolare, titolo che viene allegato alla presente perizia (vedi allegato n°3), con il quale l'esecutata acquistava da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà del bene identificato a Catasto Fabbricati in foglio 9 dalla particella 588 nella sua consistenza dell'epoca;

- atto di divisione ai rogiti del notaio Fabio Giovannelli di Pistoia (PT) in data 15/04/1967, repertorio n°824, fascicolo n°28, registrato a Pistoia ed ivi trascritto in data 20/04/1967 al n°2298 di Registro Particolare, titolo che viene allegato alla presente perizia (vedi allegato n°4), con il quale l'esecutata scioglieva la comunione con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquisendo dalle stesse le rispettive quote di 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà ciascuna, divenendo pertanto piena proprietaria per la quota di 6/9 e nuda proprietaria per la quota di 3/9, salvo l'usufrutto uxorio per la quota di 1/3 a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, del bene identificato a Catasto Fabbricati in foglio 9 dalla particella 172 subalterno 2 e dalla particella 570 (all'epoca particella 172 subalterno A e particella 172 subalterno B), con diritto alla corte identificata dalla particella 176, nella sua consistenza dell'epoca;

- successione legittima in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Montale (PT) il 21/04/1891 e deceduto ad Agliana (PT) in data 25/01/1966, giusta dichiarazione registrata a Pistoia il 14/05/1968 al n°45 vol. 830 ed ivi trascritta in data 25/05/1968 al n°3124 di Registro Particolare, titolo che viene allegato alla presente perizia (vedi allegato n°5), con il quale l'esecutata acquisiva la piena proprietà per la quota di 2/9 e la nuda proprietà per la quota di 1/9 del bene identificato a Catasto Fabbricati in foglio 9 dalla particella 172 subalterno 2 e dalla particella 570 (all'epoca particella 172 subalterno A e particella 172 subalterno B), con diritto alla corte identificata dalla particella 176, nella sua consistenza dell'epoca.

Al riguardo viene precisato quanto segue:

- il ricongiungimento di usufrutto per decesso di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è avvenuto in data 12/02/1970, come da voltura n°343.1/1988 in atti dal 23/02/1989;

- l'accettazione tacita di eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è avvenuta con l'atto di divisione ai rogiti del notaio Fabio Giovannelli di Pistoia in data 15/04/1967, repertorio n°824, fascicolo n°28 sopra indicato, con trascrizione effettuata a Pistoia in data 21/10/2025 al n°6670 di Registro Particolare; tale atto di accettazione si trova già contenuto agli atti nel fascicolo prodotto dal creditore precedente.

Oltre a ciò, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie per immobile in data 24/01/2026 aggiornate alla data del 23/01/2026 (vedi allegati n°6÷9), senza riscontrare ulteriori formalità, oltre a quelle già indicate nella documentazione ipocatastale agli atti.

## 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)

La titolarità dell'immobile oggetto di procedura risulta essere in piena proprietà per l'intero all'esecutata in virtù dei seguenti atti:

- atto di compravendita ai rogiti del notaio Gualtiero Cappellini di Pistoia (PT) in data 09/10/1970, repertorio

n°96179, registrato a Pistoia il 24/10/1970 al n°4959 ed ivi trascritto in data 02/11/1970 al n°6499 di Registro Particolare, titolo che viene allegato alla presente perizia (vedi allegato n°3), con il quale l'esecutata acquistava da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà del bene identificato a Catasto Fabbricati in foglio 9 dalla particella 588 nella sua consistenza dell'epoca;

- atto di divisione ai rogiti del notaio Fabio Giovannelli di Pistoia (PT) in data 15/04/1967, repertorio n°824, fascicolo n°28, registrato a Pistoia ed ivi trascritto in data 20/04/1967 al n°2298 di Registro Particolare, titolo che viene allegato alla presente perizia (vedi allegato n°4), con il quale l'esecutata scioglieva la comunione con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquisendo dalle stesse le rispettive quote di 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà ciascuna, divenendo pertanto piena proprietaria per la quota di 6/9 e nuda proprietaria per la quota di 3/9, salvo l'usufrutto uxorio per la quota di 1/3 a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, del bene identificato a Catasto Fabbricati in foglio 9 dalla particella 172 subalterno 2 e dalla particella 570 (all'epoca particella 172 subalterno A e particella 172 subalterno B), con diritto alla corte identificata dalla particella 176, nella sua consistenza dell'epoca;

- successione legittima in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Montale (PT) il 21/04/1891 e deceduto ad Agliana (PT) in data 25/01/1966, giusta dichiarazione registrata a Pistoia il 14/05/1968 al n°45 vol. 830 ed ivi trascritta in data 25/05/1968 al n°3124 di Registro Particolare, titolo che viene allegato alla presente perizia (vedi allegato n°5), con il quale l'esecutata acquisiva la piena proprietà per la quota di 2/9 e la nuda proprietà per la quota di 1/9 del bene identificato a Catasto Fabbricati in foglio 9 dalla particella 172 subalterno 2 e dalla particella 570 (all'epoca particella 172 subalterno A e particella 172 subalterno B), con diritto alla corte identificata dalla particella 176, nella sua consistenza dell'epoca.

Al riguardo viene precisato quanto segue:

- il ricongiungimento di usufrutto per decesso di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è avvenuto in data 12/02/1970, come da voltura n°343.1/1988 in atti dal 23/02/1989;

- l'accettazione tacita di eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è avvenuta con l'atto di divisione ai rogiti del notaio Fabio Giovannelli di Pistoia in data 15/04/1967, repertorio n°824, fascicolo n°28 sopra indicato, con trascrizione effettuata a Pistoia in data 21/10/2025 al n°6670 di Registro Particolare; tale atto di accettazione si trova già contenuto agli atti nel fascicolo prodotto dal creditore precedente.

## CONFINI

Esaminando i titoli di provenienza si rilevano i seguenti confini per il bene in oggetto:

- proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- via Cantone;
- proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- salvo se altri.

Ad oggi, in base a quanto desumibile dalla banca dati catastale, la consistenza immobiliare sopradescritta confina nell'insieme con le seguenti proprietà:

- a nord con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Catasto Fabbricati foglio 9, particella 172, subalterno 1 unita a particella 571);
- a ovest e a sud con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Catasto Terreni foglio 9, particella 1080);
- a est con corte a comune (Catasto Fabbricati foglio 9, particella 176);
- salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (vani abitabili)	45,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	2,55 m	TERRA

Abitazione (vani abitabili)	35,50 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	3,05 m	PRIMO
Abitazione (vani abitabili)	9,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	2,25 m	SECONDO
Abitazione (vani soffitta)	32,00 mq	39,00 mq	0,50	19,50 mq	1,65 m	SECONDO
Autorimessa	26,00 mq	30,00 mq	0,50	15,00 mq	2,75 m	TERRA
Corti esclusive	34,00 mq	34,00 mq	0,1	3,40 mq	0,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>157,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>157,90 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile in oggetto ha le seguenti caratteristiche utili alla determinazione della consistenza:

- altezza interna al piano terra circa 2,55 ml per i vani abitabili e circa 2,75 ml media per l'autorimessa, al piano primo circa 3,05 ml media, al piano secondo sottotetto circa 1,65 ml media per le soffitte e circa 2,25 ml media per il bagno con relativi disimpegni;
- superficie lorda al piano terra circa 58,00 mq per i vani abitabili e circa 30,00 mq per l'autorimessa oltre circa 34,00 mq per le corti esclusive, al piano primo circa 50,00 mq, al piano secondo sottotetto circa 39,00 mq per le soffitte e circa 12,00 mq per il bagno con relativi disimpegni;
- superficie netta al piano terra circa 45,00 per i vani abitabili e circa 26,00 mq per l'autorimessa oltre circa 34,00 mq, al piano primo circa 35,50 mq, al piano secondo sottotetto circa 32,00 mq per le soffitte e circa 9,00 mq per il bagno con relativi disimpegni.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/02/1988 al 08/11/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 570 Categoria C6 Cl.4, Cons. 31 Superficie catastale 32 mq Rendita € 75,25 Piano T
Dal 09/07/1993 al 08/11/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 172, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 131 mq Rendita € 406,71 Piano T-1-2 Graffato 588

Nessuna variazione catastale intervenuta dal pignoramento ad oggi.

L'intestazione catastale risulta corrispondente alla titolarità effettiva dell'immobile.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	172	2		A3	2	7,5	131 mq	406,71 €	T-1-2	588
	9	570			C6	4	31	32 mq	75,25 €	T	

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare relativa all'abitazione con relativa corte esclusiva di pertinenza sul lato sud, risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Agliana in foglio 9 ed individuata dalla particella 172 con il subalterno 2 unita alla particella 588, con categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 131 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 129 mq, rendita 406,71 € con dati di classamento e rendita derivanti da denuncia di variazione per unità afferenti edificate su aree di corte del 09/07/1993 n°2442C.1/1993 in atti dal 17/04/2002 (pratica n°50955), oggetto poi di variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, ed infine variazione toponomastica d'ufficio del 26/03/2018 n°5354.1/2018 in atti da pari data (pratica n°PT0015278).

L'unità immobiliare relativa all'autorimessa con relativa corte esclusiva di pertinenza sul lato ovest, risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Agliana in foglio 9 ed individuata dalla particella 570, con categoria C/6, classe 4, consistenza 31 mq, superficie catastale totale 32 mq, rendita 75,25 € con dati di classamento e rendita derivanti da denuncia di costituzione del 12/02/1988 n°22B.1/1988, successiva variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, ed infine variazione toponomastica d'ufficio del 26/03/2018 n°5362.1/2018 in atti da pari data (pratica n°PT0015288). La corte a comune risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Agliana in foglio 9 ed individuata dalla particella 176, quale bene comune non censibile priva di rendita, con dati di classamento esistenti all'impianto meccanografico del 30/06/1987, oggetto poi di variazione toponomastica del 15/11/2016 n°12049.1/2016 in atti da pari data (pratica n°PT0053792).

I dati catastali sopra riportati sono stati attinti dalle visure storiche per immobile eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizi Catastali di Pistoia aggiornate alla data del 08/11/2025 che vengono allegate (vedi allegati n°10÷12) unitamente a estratto di mappa (vedi allegato n°13).

L'intestazione catastale delle unità immobiliari in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari; le unità risultano pertanto intestate al giusto conto dell'attuale proprietaria.

Per ciò che attiene le planimetrie catastali dell'abitazione e dell'autorimessa agli atti del Catasto Fabbricati, che vengono allegate (vedi allegati n°14-15), emergono difformità sia nella distribuzione interna che nella sagoma, oltre che nell'indicazione delle altezze, pertanto, le stesse non risultano conformi rispetto allo stato di fatto rilevato sul posto; quanto sopra costituisce difformità tale da influire sul calcolo della rendita e da dar luogo

all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie, tenuto conto delle circolari esplicative emanate dalla Direzione dell'Agenzia del Territorio n°2/2010 del 09/07/2010 prot. n°36607 e n°3/2010 del 10/08/2010 prot. n°42436.

Pertanto, per quanto attiene entrambe le unità immobiliari a Catasto Fabbricati, risulta necessario presentare all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali una denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni e migliore rappresentazione grafica mediante procedura Do.C.Fa., con allegate nuove planimetrie catastali che fedelmente riproducano lo stato di fatto rilevabile oggi sul posto, al fine di ottenere la conformità di cui all'articolo 19 del Decreto Legge n°78 del 31/05/2010 (convertito con modificazioni dalla Legge n°122 del 30/07/2010).

Preliminarmente occorre inoltre presentare, sempre all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali, un atto di aggiornamento della mappa catastale mediante procedura Pregeo, per l'esatta indicazione della sagoma dell'autorimessa ad oggi non corrispondente allo stato di fatto.

Quanto sopra considerati comunque gli interventi di eliminazione opere abusive non sanabili descritti in dettaglio al paragrafo inerente la regolarità edilizia.

I dati catastali della consistenza immobiliare suddetta corrispondono a quelli riportati nella nota di pignoramento eseguito contro l'esecutata e depositata agli atti.

## PRECISAZIONI

---

Regime impositivo della vendita.

Essendo la consistenza immobiliare di soggetto privato, l'acquisto del bene di cui sopra è soggetto all'imposta di registro, oltre che a quella catastale ed ipotecaria e oltre accessori.

Classe energetica dell'edificio.

Lo scrivente non ha reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per i beni oggetto di procedura, pertanto, conformemente alle disposizioni contenute al punto 18 dell'incarico, la classe energetica non viene pertanto indicata.

## STATO CONSERVATIVO

---

La consistenza immobiliare nel suo complesso si presenta in discreto stato di manutenzione per quanto attiene l'abitazione, mentre per quanto attiene l'autorimessa lo stato può definirsi scadente.

Le rifiniture e gli impianti del fabbricato sono databili all'epoca dell'ultimo intervento di ristrutturazione che, per quanto desumibile dalla documentazione reperita presso l'archivio edilizia del Comune di Agliana, risale all'anno 2000 con durata ipotizzabile per il triennio successivo per il piano terra dell'abitazione, mentre per tutto il resto è databile agli anni '60.

Da segnalare la presenza di lastre di eternit a copertura dell'autorimessa, per le quale si rileva la necessità a breve di un intervento di bonifica, oltre alla necessità di un intervento manutentivo anche per gli intonaci, le finiture e le dotazioni impiantistiche relative.

Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, gli impianti presenti risultano mantenuti e funzionanti, salvo la necessità di effettuare una verifica puntuale sull'impianto del servizio igienico all'interno dell'autorimessa.

Gli interventi ritenuti necessari ad oggi quindi, devono considerarsi di manutenzione straordinaria generale, certamente di entità superiore per quanto attiene l'autorimessa.

## PARTI COMUNI

---

Dai titoli di provenienza risulta a comune con altre unità immobiliari la corte di accesso identificata a Catasto Fabbricati del Comune di Agliana in foglio 9 dalla particella 176, quale bene comune non censibile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalla lettura dei titoli di provenienza risulta l'esistenza delle seguenti servitù:

- diritto di passo e transito con qualsiasi mezzo possibile attraverso il resede identificato a Catasto Fabbricati del Comune di Agliana in foglio 9 dalla particella 571, per accedere sul retro della porzione di fabbricato in proprietà dell'esecutata identificato dalla particella 570; tale passo non potrà mai essere inferiore alla larghezza di 3,00 metri;
- diritto di mantenimento di tutte le aperture sulla parete sud del fabbricato abitativo di proprietà dell'esecutata e le altre opere attigue a tale parete, costituite da fossa biologica, tubazioni di scarico e quant'altro, anche se a distanza inferiore a quella legale rispetto alla proprietà confinante sul lato sud;
- obbligo di manutenzione a carico della proprietà dell'esecutata del muretto di cinta con sovrastante rete, che delimita la particella 588 a sud.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato in oggetto è costituito da struttura portante verticale in muratura mista per la porzione abitativa, con fondazioni verosimilmente in pietrame, mentre per l'autorimessa la muratura risulta essere in blocchi di calcestruzzo, i solai interni sono in latero-cemento e acciaio, le tramezzature sono in laterizio forato; la copertura dell'abitazione ha conformazione a capanna ed è costituita da orditura primaria in travetti di tipo c.d. "Varese" in calcestruzzo armato, con scempiato in tavelloni, rifinita esternamente con manto in laterizio con tegole c.d. "marsigliesi", mentre la copertura dell'autorimessa è, come detto, in lastre di eternit fissate su orditura portante in legno.

Le rifiniture interne sono costituite da pavimenti in piastrelle di gres/monocottura per quanto attiene il piano terra dell'abitazione e l'autorimessa, oltre al bagno con disimpegno antistante a piano secondo, mentre per i restanti locali dell'abitazione sono in graniglia ad esclusione delle due soffitte dove è presente unicamente la soletta di completamento del solaio senza pavimentazione a finire, i gradini della scala interna risultano in elementi monolitici di graniglia.

I servizi igienici hanno porzione delle pareti rivestite con piastrelle in monocottura, sono entrambi dotati di lavabo e vaso, quello dell'abitazione anche di bidet e vasca.

Tutte le pareti ed i soffitti interni sono intonacati e tinteggiati, fatta eccezione per i servizi igienici, dove su porzione delle pareti è presente, come detto, anche un rivestimento in piastrelle di ceramica; all'esterno anche le facciate sono intonacate e tinteggiate, salvo minimi elementi in mattoni lasciati facciavista.

Il fabbricato, come detto, è libero su tre lati, ha esposizione primaria verso sud, con altezza interna utile al piano terra circa 2,55 ml per i vani abitabili e circa 2,75 ml media per l'autorimessa, al piano primo circa 3,05 ml media, al piano secondo sottotetto circa 1,65 ml media per le soffitte e circa 2,25 ml media per il bagno con relativi disimpegni.

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre e portefinestre in legno e vetro con persiane esterne in alluminio, il portoncino di ingresso principale all'abitazione è di tipo blindato, mentre il portone di accesso carrabile all'autorimessa è in metallo del tipo con apertura basculante; le porte interne hanno apertura a battente, fatta eccezione per quella della cucina che ha apertura scorrevole esterno muro, sono tutte in legno tamburato a nido d'ape con pannellature di finitura.

L'impianto elettrico è sottotraccia, ed apparentemente è risalente all'epoca dell'ultimo intervento di ristrutturazione che, per quanto desumibile dalle pratiche edilizie rintracciate presso l'archivio edilizia, risulta databile all'anno 2000 e successivo triennio per il piano terra dell'abitazione, mentre per il restante è databile agli anni '60, salvo minimi interventi eseguiti evidentemente in epoca più recente; il gruppo di misura Enel risulta posizionato in apposito vano all'esterno sulla facciata est.

Anche l'impianto idraulico è sottotraccia, il rifornimento idrico avviene da allacciamento alla rete acquedotto comunale mediante fornitura dedicata, con contatore posizionato all'interno di apposito vano alloggiamento sulla facciata sud; i reflui vengono trattati mediante fossa biologica tricamerale e pozzetto degrassatore con recapito finale in pozzo a perdere secondo quando desumibile dalle pratiche edilizie rintracciate presso l'archivio edilizia, confermato anche in sede di sopralluogo dall'esecutata.

L'impianto termico è di tipo tradizionale con caldaia alimentata a metano posizionata in soffitta, con gruppo di misura posizionata in apposito vano di alloggiamento in facciata sud, i corpi scaldanti sono costituiti da elementi in ghisa, la produzione dell'acqua calda sanitaria avviene mediante la medesima caldaia, mentre il piano cottura della cucina è alimentato dalla fornitura di metano.

La qualità costruttiva generale può dirsi normale e in linea con l'epoca di realizzazione, lo stato di manutenzione risulta, come detto, discreto per quanto attiene l'abitazione e scadente per l'autorimessa.

### STATO DI OCCUPAZIONE

In seguito al sopralluogo effettuato in data 27/11/2025, il sottoscritto ha potuto appurare dall'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presente per l'apertura dei locali, che la consistenza immobiliare oggetto di procedura è occupata dalla stessa con il proprio nucleo familiare costituito dal coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Conformemente alle disposizioni contenute al punto 5 dell'incarico, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Agliana in data 26/01/2026 il certificato contestuale di residenza e stato di famiglia dell'esecutata (vedi allegato n°16), dalla lettura del quale è possibile trovare conferma di quanto sopra.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/1966 al 15/04/1967	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di #</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			25/01/1966		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/05/1968	4196	3124
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ufficio del Registro di Pistoia	14/05/1968	45	830		
Dal 15/04/1967 al 12/02/1970	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Notaio Fabio Giovannelli	15/04/1967	824	28
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	20/04/1967	2941	2298
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pistoia			
Dal 12/02/1970 al 23/01/2026	**** Omissis ****	<b>Voltura per ricongiungimento di usufrutto in morte di ##Pagnini Amelia##</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			12/02/1970		
<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>
Dal 09/10/1970 al 23/01/2026	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gualtiero Cappellini	09/10/1970	96179	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	02/11/1970	8618	6499
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pistoia	24/10/1970	4959	

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.

I titoli di provenienza all'esecutata, allegati in copia acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, sono costituiti da:

- atto di compravendita ai rogiti del notaio Gualtiero Cappellini di Pistoia (PT) in data 09/10/1970, repertorio n°96179, registrato a Pistoia il 24/10/1970 al n°4959 ed ivi trascritto in data 02/11/1970 al n°6499 di Registro Particolare, titolo che viene allegato alla presente perizia (vedi allegato n°3), con il quale l'esecutata acquistava da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà del bene identificato a Catasto Fabbricati in foglio 9 dalla particella 588 nella sua consistenza dell'epoca;

- atto di divisione ai rogiti del notaio Fabio Giovannelli di Pistoia (PT) in data 15/04/1967, repertorio n°824, fascicolo n°28, registrato a Pistoia ed ivi trascritto in data 20/04/1967 al n°2298 di Registro Particolare, titolo che viene allegato alla presente perizia (vedi allegato n°4), con il quale l'esecutata scioglieva la comunione con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquisendo dalle stesse le rispettive quote di 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà ciascuna, divenendo pertanto piena proprietaria per la quota di 6/9 e nuda proprietaria per la quota di 3/9, salvo l'usufrutto uxorio per la quota di 1/3 a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, del bene identificato a Catasto Fabbricati in foglio 9 dalla particella 172 subalterno 2 e dalla particella 570 (all'epoca particella 172 subalterno A e particella 172 subalterno B), con diritto alla corte identificata dalla particella 176, nella sua consistenza dell'epoca;

- successione legittima in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Montale (PT) il 21/04/1891 e deceduto ad Agliana (PT) in data 25/01/1966, giusta dichiarazione registrata a Pistoia il 14/05/1968 al n°45 vol. 830 ed ivi trascritta in data 25/05/1968 al n°3124 di Registro Particolare, titolo che viene allegato alla presente perizia (vedi allegato n°5), con il quale l'esecutata acquisiva la piena proprietà per la quota di 2/9 e la nuda proprietà per la quota di 1/9 del bene identificato a Catasto Fabbricati in foglio 9 dalla particella 172 subalterno 2 e dalla particella 570 (all'epoca particella 172 subalterno A e particella 172 subalterno B), con diritto alla corte identificata dalla particella 176, nella sua consistenza dell'epoca.

Oltre a ciò, vengono allegate le ispezioni ipotecarie per immobile acquisite in data 24/01/2026 e aggiornate alla data del 23/01/2026, presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia (vedi allegati n°6÷9).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 23/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 25/03/2008  
Reg. gen. 2713 - Reg. part. 598  
Quota: 1/1  
Importo: € 450.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 225.000,00  
Rogante: Notaio Paola Chiostrini  
Data: 20/03/2008

N° repertorio: 92967  
N° raccolta: 9160

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 19/07/2013  
Reg. gen. 5204 - Reg. part. 842  
Quota: 1/1  
Importo: € 410.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 205.000,00  
Spese: € 205.000,00  
Percentuale interessi: 6,85 %  
Rogante: Notaio Vincenzo Bafunno  
Data: 10/07/2013  
N° repertorio: 61016  
N° raccolta: 21932

- **Ipoteca legale** derivante da Iscrizione a ruolo  
Iscritto a Pistoia il 24/05/2023  
Reg. gen. 5033 - Reg. part. 644  
Quota: 1/1  
Importo: € 277.231,02  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 138.615,51  
Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma  
Data: 23/05/2023  
N° repertorio: 1686  
N° raccolta: 8923

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pistoia il 21/08/2025  
Reg. gen. 7855 - Reg. part. 5588  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Oneri di cancellazione**

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia in base alle tariffe vigenti all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Le visure sono state aggiornate alla data del 23/01/2026, compiute in data 24/01/2026 presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia ed eseguite ad integrazione della documentazione ipocatastale già presente in atti.

Delle formalità emerse si producono i relativi elenchi rilasciati dall'ufficio inerenti:

- ispezione per immobile a Catasto Fabbricati foglio 9, particella 172, subalterno 2 (vedi allegato n°6);
- ispezione per immobile a Catasto Fabbricati foglio 9, particella 588 (vedi allegato n°7);
- ispezione per immobile a Catasto Fabbricati foglio 9, particella 570 (vedi allegato n°8);
- ispezione per immobile a Catasto Fabbricati foglio 9, particella 176 (vedi allegato n°9).

Le note di iscrizione e trascrizione sono state acquisite in data 24/01/2025 e vengono allegate alla presente perizia, nello specifico trattasi di:

- iscrizione del 25/03/2008 n°598 di registro particolare (vedi allegato n°17);
- iscrizione del 19/07/2013 n°842 di registro particolare (vedi allegato n°18);
- iscrizione del 24/05/2023 n°644 di registro particolare (vedi allegato n°19);
- trascrizione del 21/08/2025 n°5588 di registro particolare (vedi allegato n°20).

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade all'interno della "UTOE n°4 Ferruccia – Ponte dei Bini" in zona territoriale omogenea "Zone E – Le parti del territorio destinate ad usi agricoli", più precisamente in ambito del "Territorio rurale – P1: aree agricole promiscue" con interventi massimi eseguibili di tipo "R – Interventi ristrutturativi, RS – Ristrutturazione Edilizia SMALL" di cui all'art. 2.3.1.3 punti 5 e 5° delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Regolamento Urbanistico comunale vigente.

Viene allegato estratto cartografico e delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente (vedi allegato n°21).

L'immobile in oggetto, inoltre, risulta ricadere fra gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 lettere c) e d) del D. Lgs. 42/2004 s.m.i., secondo quanto rilevabile dalla cartografia ultima del P.I.T. (Piano di Indirizzo Territoriale) della Regione Toscana, il cui avviso di adozione è stato pubblicato sul B.U.R.T. n°28 del 16/07/2014; viene allegato estratto cartografico del P.I.T. per l'area di interesse (vedi allegato n°22).

L'immobile in oggetto, infine, non risulta ricadere all'interno delle aree a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n°3267/1923, secondo quanto rilevabile dalla cartografia del S.I.P.T. (Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio) della Regione Toscana.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle ricerche urbanistiche compiute, nonché dalla lettura dei titoli di provenienza, l'immobile in oggetto risulta edificato in epoca antecedente al 01/09/1967 e successivamente a tale data risultano i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n°541/C-85 rilasciata in data 07/02/2008 in seguito a domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985 presentata da \_\_\_\_\_ 01/04/1986 prot. n°2952 per realizzazione di autorimessa;
- Concessione Edilizia n°95/97 rilasciata in data 09/07/1997 in seguito a domanda presentata in data 08/03/1997 prot. n°3028 da \_\_\_\_\_ per modifiche interne e spostamento di apertura esterna abitazione;
- Deposito comunicazione ai sensi dell'art. 26 della L. 47/1985 effettuato da \_\_\_\_\_ in data 04/02/2000 prot. n°1904 (P.E. n°29/2000) per modifiche interne e manutenzioni varie abitazione;

- D.I.A. depositata in data 10/02/2009 prot. n°2765 (P.E. n°27/2009) di per manutenzione straordinaria per rifacimento copertura abitazione.  
Nessun permesso/attestato di abitabilità/agibilità è stato rintracciato per il bene in oggetto nella sua attuale conformazione.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Dal confronto fra quanto rappresentato sugli elaborati grafici allegati ai precedenti edilizi sopra citati, con lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo del 27/11/2025, sono emerse minime differenze diffuse che possono ricondursi con ragionevole certezza a "errori di rappresentazione grafica" commessi all'epoca della redazione degli elaborati, oltre a variazioni essenziali rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato, relative a opere realizzate in maniera difforme rispetto a quanto assentito e ad ulteriori manufatti totalmente abusivi realizzati sulle corti esclusive; nello specifico trattasi delle seguenti difformità:

- realizzazione sbassamento sottoscala a livello piano terra abitazione con incremento superficie utile;
- diversa realizzazione aperture esterne abitazione su prospetto est a livello piano terra;
- diversa altezza a piano terra abitazione con riduzione sotto 270 cm e perdita requisito abitabilità;
- incremento altezza interna locale autorimessa;
- modifiche interne locale autorimessa;
- realizzazione lucernario locale soffitta est;
- realizzazione tettoia precaria su corte esclusiva ovest;
- realizzazione pensilina lungo porzione del prospetto sud dell'abitazione.

L'immobile in oggetto, pertanto, dovrà essere posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, conseguentemente tutte le spese occorrenti per la regolarizzazione edilizia resteranno ad unico ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Il sottoscritto ha redatto un elaborato con la rappresentazione grafica del bene in oggetto (secondo i rilievi effettuati) e la sovrapposizione con lo stato ultimo legittimato, al fine di evidenziare le difformità sopra elencate (vedi allegato n°23), oltre a specifico elaborato contenente la documentazione fotografica con le riprese effettuate in occasione dei sopralluoghi presso l'immobile (vedi allegato n°24).

Adempimenti per regolarizzare urbanisticamente la consistenza immobiliare.

Ad oggi dal punto di vista urbanistico ed al fine di un eventuale trasferimento di proprietà lo stato attuale della consistenza immobiliare oggetto della presente procedura risulta non conforme per le difformità sopra elencate.

In merito a quanto previsto dall'art. 40, comma 6, della Legge 47 del 1985 si fa presente che la consistenza immobiliare in oggetto non rientra nei requisiti prescritti dalla norma in quanto le ragioni di credito di cui alla presente procedura esecutiva sono successive all'entrata in vigore di detta legge (17/03/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

Per quanto previsto dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380 del 2001 l'immobile in oggetto ha comunque i requisiti per poter richiedere il permesso di costruire in sanatoria, non essendo emersa durante le ricerche dello

scrivente alcuna documentazione inerente un'ingiunzione a demolire da parte del Comune di Agliana ai sensi dell'articolo 31, comma 2, del D.P.R. 380 del 2001.

Per quanto riguarda le difformità descritte in precedenza, per poter regolarizzare il bene occorre preliminarmente procedere con l'eliminazione delle opere abusive non sanabili in quanto non strutturalmente idonei e/o incidenti sui parametri urbanistici per i quali il lotto non risulta avere disponibilità e/o paramenti minimi igienico-sanitari; in particolare si rendono necessari i seguenti interventi:

- eliminazione totale tettoia su corte esclusiva ovest;
- eliminazione totale pensilina su prospetto sud abitazione;
- sbassamento piano terra abitazione fino a raggiungere l'altezza di 270 cm.

Effettuati i ripristini e gli adeguamenti sopra descritti, occorre presentare al Comune di Agliana specifica domanda al fine di ottenere il permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 s.m.i., con contestuale correzione "errori di rappresentazione grafica", preceduta da specifica pratica edilizia per parziale ripristino e adeguamento di opere abusive, ed uniformarsi alle prescrizioni che potrà emettere l'ufficio per il buon esito delle pratiche; oltre a ciò dovranno essere preliminarmente richieste e ottenute:

- autorizzazione sismica in sanatoria presso la Regione Toscana Ufficio del Genio Civile di Pistoia per le modifiche apportate alle strutture;
- accertamento di compatibilità paesaggistica per le opere incidenti sull'aspetto esteriore ricadendo l'immobile, come detto, in zona a vincolo paesaggistico.

I costi per la regolarizzazione comporterebbero al momento una spesa stimata arrotondata di € 30.000,00 che comprende le voci riportate nella tabella allegata con il n°25, tra cui anche gli adempimenti catastali sopra indicati al pertinente paragrafo.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di immobile non inserito in condominio, non risultano pertanto oneri di tale genere.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Valutate le caratteristiche dell'immobile oggetto di esecuzione, ed in particolare la conformazione e le condizioni di accessibilità e fruizione, nonché la consistenza, considerato il pignoramento per l'intero, il sottoscritto ha ritenuto di dover procedere con la formazione di un unico lotto.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Agliana (PT) - via Berlicche 32, piano T-1-2  
Fabbricato residenziale ubicato in Comune di Agliana (PT), frazione San Michele, avente accesso da via Berlicche n°32 attraverso corte a comune, più precisamente trattasi di terratetto per civile abitazione libero su tre lati, elevato su due piani fuori terra oltre piano sottotetto collegati tra loro mediante scala interna, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno e ripostiglio a piano terra, tre camere e disimpegno a piano primo, due soffitte, bagno e disimpegno a piano secondo sottotetto, il tutto corredato di corte esclusiva sul lato sud, autorimessa con servizio igienico all'interno posta in aderenza sul lato ovest del fabbricato principale e accessoriata di ulteriore corte esclusiva sui lati nord e ovest. Quanto sopra con tutti gli annessi e connessi, affissi, infissi, inerenze, adiacenze pertinenze, usi, comodi, azioni, ragioni, diritti, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come risulta dai titoli di provenienza oltre che dai successivi titoli edilizi. La consistenza immobiliare in oggetto si trova rappresentata sugli elaborati grafici predisposti dallo scrivente sulla base dei rilievi eseguiti in loco (vedi allegato n°23). L'immobile è ubicato in Comune di Agliana, nella frazione di San Michele, in un contesto di pianura circondato da terreni agricoli, ad una distanza di circa 3 km dalla Piazza A. Gramsci posta al centro del capoluogo; la posizione può dirsi certamente tranquilla ed allo stesso tempo comoda per la presenza a breve distanza di tutti i principali servizi. Per i collegamenti la più vicina stazione ferroviaria è quella di Pistoia che si trova a circa 10 km, mentre per quanto attiene la rete autostradale, il casello più prossimo è quello di Pistoia distante circa 11 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 172, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 588 - Fg. 9, Part. 570, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 175.270,00

In seguito ad indagini eseguite per immobili aventi caratteristiche simili all'unità immobiliare oggetto della presente stima, tenuto conto dello stato di manutenzione attuale dell'edificio, sono emersi valori unitari per alcune tipologie immobiliari ubicate nel Comune di Agliana, che di seguito si espongono.

Annunci immobiliari.

Lo scrivente ha reperito in rete alcuni annunci di vendita di immobili ubicati nel Comune di Agliana, nelle vicinanze della consistenza immobiliare oggetto della procedura. Si allega alla presente relazione con il n°26 la tabella riepilogativa con schede sintetiche degli annunci.

Al fine di ragguagliare le tipologie di immobili reperiti come comparabili dallo scrivente alla tipologia di immobile oggetto di procedura, ed in particolare all'ubicazione, alle caratteristiche costruttive, all'epoca di costruzione ovvero ristrutturazione e allo stato manutentivo dello stesso nonché alle dotazioni accessorie, si è ritenuto opportuno applicare ai valori indicati negli annunci dapprima un coefficiente di ragguaglio della tipologia da -10% a -30%, a seguire un coefficiente di ragguaglio dello stato da 0% a -20%, come riportato nella tabella suindicata.

Infine, come evidenziato sempre nella tabella (vedi ancora allegato n°26), il sottoscritto ha effettuato una media dei valori reperiti ed ha poi applicato al risultato un ulteriore abbattimento del 10%, essendo detti valori non di compravendita effettiva ma bensì, appunto, di offerta sul mercato e quindi potenzialmente soggetti ad un ribasso prevedibile in una normale trattativa tra soggetto acquirente e soggetto venditore.

Pertanto, ad un immobile con caratteristiche simili alle unità oggetto della presente relazione, in uno stato manutentivo da ritenersi comparabile, è possibile attribuire in base ai dati di cui al presente paragrafo un valore unitario medio arrotondato di €/mq 1.100,00.

Compravendite recenti.

Lo scrivente, in seguito a visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia effettuate in data 25/01/2026, ha reperito tre recenti atti di compravendita di cui si espongono in una tabella riepilogativa (vedi allegato n°27) i relativi dati attinti dai titoli e utili alla comparazione, inerenti unità immobiliari ubicate nelle vicinanze dell'immobile oggetto della procedura ed aventi uguale destinazione.

Lo scrivente ha appurato per tutti i suddetti contratti, di cui vengono allegati estratti dei titoli, (vedi sempre allegato n°27) la tipologia di immobile e la relativa epoca di costruzione/ristrutturazione, ed in conseguenza di ciò ai suddetti valori è stato applicato dapprima un coefficiente di ragguglio da 0% a +10%, a seguire un coefficiente da -30% a +10% per il ragguglio allo stato di manutenzione e vetustà che caratterizza la consistenza immobiliare oggetto della procedura; oltre a ciò è stato infine applicato un ulteriore coefficiente da -10% a +5% per il ragguglio delle caratteristiche di consistenza, posizione e esposizione.

Pertanto, ad una unità immobiliare destinata a civile abitazione e relative pertinenze, con caratteristiche simili al bene oggetto della presente relazione, è possibile attribuire in base ai dati di cui al presente paragrafo un valore unitario medio raggugliato arrotondato di €/mq 1.120,00.

Determinazione del valore di mercato.

In base ai valori attinti ed esposti sopra lo scrivente ritiene che il valore di mercato medio da attribuire alla consistenza immobiliare oggetto della presente perizia sia pari ad €/mq  $(1.100,00 + 1.120,00) / 2 =$  €/mq 1.110,00 arrotondato a €/mq 1.100,00.

Quindi il valore commerciale arrotondato del bene oggetto della procedura di esecuzione ammonta ad € 175.270,00 (corrispondente ad €/mq 1.110,01), il cui procedimento di calcolo si espone nella tabella allegata con il n°28.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Agliana (PT) - via Berlicche 32, piano T-1-2	157,90 mq	1.110,01 €/mq	€ 175.270,00	100,00%	€ 175.270,00
				Valore di stima:	€ 175.270,00

Valore di stima: € 175.270,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	30.000,00	€

**Valore finale di stima: € 127.743,00**

Date le difficoltà che un aggiudicatario di un'asta immobiliare può incontrare durante la procedura di acquisto rispetto ad una vendita in condizioni di libero mercato, il sottoscritto ritiene di applicare al valore stimato di cui sopra un deprezzamento del 10% pari a € 17.527,00 (euro diciassettemilacinquecentoventisette/00).

Nella valutazione di tale deprezzamento sono stati considerati:

- i tempi della vendita solitamente non brevi, durante i quali si determina spesso un degrado delle condizioni del bene dovuto all'assenza di manutenzione;
- le condizioni di pagamento con il versamento del saldo prezzo in un tempo ridotto, a fronte di una tempistica incerta per l'immissione in possesso;
- l'assenza di garanzia per vizi del bene.

Oltre a quanto sopra, deve poi essere applicata una ulteriore detrazione relativa al costo per la regolarizzazione urbanistica oltre che per gli adempimenti catastali descritti al pertinente paragrafo, stimato in € 30.000,00 (euro trentamila/00) come da dettaglio riportato nella allegata tabella n°25; al riguardo viene precisato che nell'applicazione dei coefficienti di ragguglio ai valori unitari dei comparabili rintracciati, sono già state valutate le attuali condizioni del bene, pertanto non si rendono necessari ulteriori riduzioni per tale aspetto.

Il prezzo di stima finale pertanto risulta pari a € 127.743,00 (euro centoventisettemilasettecentoquarantatre/00).

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La presente perizia è stata trasmessa dal sottoscritto a mezzo PEC in data 26/01/2026 (vedi allegato n°29) ai legali del creditore procedente e dei creditori intervenuti, oltre che al delegato da parte dell'esecutata e al custode giudiziario, ricordando alle parti che possono essere depositate in PCT note alla relazione fino a quindici giorni prima dell'udienza purché abbiano provveduto, entro lo stesso termine, ad inviarle anche al sottoscritto.

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 26/01/2026

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Raccomandata con prova di consegna all'esecutata (Aggiornamento al 25/11/2025)

- ✓ N° 2 Altri allegati - PEC al legale del creditore procedente (Aggiornamento al 25/11/2025)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Atto di compravendita notaio Gualtierio Cappellini in data 09/10/1970, repertorio n°96179 (Aggiornamento al 26/01/2026)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Atto di divisione notaio Fabio Giovannelli in data 15/04/1967, repertorio n°824 (Aggiornamento al 26/01/2026)
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Successione legittima di \_\_\_\_\_ registrata a Pistoia il 14/05/1968 al n°45 vol. 830 (Aggiornamento al 24/01/2026)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie per immobile Catasto Fabbricati fg 9 part 172 sub 2 (Aggiornamento al 24/01/2026)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie per immobile Catasto Fabbricati fg 9 part 588 (Aggiornamento al 24/01/2026)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie per immobile Catasto Fabbricati fg 9 part 570 (Aggiornamento al 24/01/2026)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie per immobile Catasto Fabbricati fg 9 part 176 (Aggiornamento al 24/01/2026)
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Catasto Fabbricati fg 9 part 172 sub 2 (Aggiornamento al 08/11/2025)
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Catasto Fabbricati fg 9 part 570 (Aggiornamento al 08/11/2025)
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Catasto Fabbricati fg 9 part 176 (Aggiornamento al 08/11/2025)
- ✓ N° 13 Estratti di mappa - Estratto di mappa fg 9 part 172 (Aggiornamento al 08/11/2025)
- ✓ N° 14 Planimetrie catastali - Planimetria Catasto Fabbricati fg 9 part 172 sub 2 (Aggiornamento al 08/11/2025)
- ✓ N° 15 Planimetrie catastali - Planimetria Catasto Fabbricati fg 9 part 570 (Aggiornamento al 08/11/2025)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia dell'esecutata (Aggiornamento al 26/01/2026)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Nota iscrizione del 25/03/2008 n°598 R.P. (Aggiornamento al 24/01/2026)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Nota iscrizione del 19/07/2013 n°842 R.P. (Aggiornamento al 24/01/2026)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Nota iscrizione del 24/05/2023 n°644 R.P. (Aggiornamento al 24/01/2026)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Nota trascrizione del 21/08/2025 n°5588 R.P. (Aggiornamento al 24/01/2026)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Estratto cartografico e delle N.T.A. del R.U. (Aggiornamento al 12/01/2026)
- ✓ N° 22 Altri allegati - Estratto cartografico del P.I.T. (Aggiornamento al 12/01/2026)
- ✓ N° 23 Altri allegati - Elaborati grafici stato licenziato, progetto, sovrapposto (Aggiornamento al 12/01/2026)



✓ N° 24 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 12/01/2026)

✓ N° 25 Altri allegati - Tabella calcolo costi regolarizzazione (Aggiornamento al 24/01/2025)

✓ N° 26 Altri allegati - Tabella riepilogativa e annunci comparabili (Aggiornamento al 25/01/2025)

✓ N° 27 Altri allegati - Tabella riepilogativa e estratto atti comparabili (Aggiornamento al 25/01/2026)

✓ N° 28 Altri allegati - Tabella riepilogativa valore commerciale (Aggiornamento al 25/01/2026)

✓ N° 29 Altri allegati - PEC invio perizia a delegato esecutata e legali creditori precedente e intervenuti (Aggiornamento al 26/01/2026)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Agliana (PT) - via Berlicche 32, piano T-1-2  
Fabbricato residenziale ubicato in Comune di Agliana (PT), frazione San Michele, avente accesso da via Berlicche n°32 attraverso corte a comune, più precisamente trattasi di terratetto per civile abitazione libero su tre lati, elevato su due piani fuori terra oltre piano sottotetto collegati tra loro mediante scala interna, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno e ripostiglio a piano terra, tre camere e disimpegno a piano primo, due soffitte, bagno e disimpegno a piano secondo sottotetto, il tutto corredato di corte esclusiva sul lato sud, autorimessa con servizio igienico all'interno posta in aderenza sul lato ovest del fabbricato principale e accessoriata di ulteriore corte esclusiva sui lati nord e ovest. Quanto sopra con tutti gli annessi e connessi, affissi, infissi, inerenze, adiacenze pertinenze, usi, comodi, azioni, ragioni, diritti, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come risulta dai titoli di provenienza oltre che dai successivi titoli edilizi. La consistenza immobiliare in oggetto si trova rappresentata sugli elaborati grafici predisposti dallo scrivente sulla base dei rilievi eseguiti in loco (vedi allegato n°23). L'immobile è ubicato in Comune di Agliana, nella frazione di San Michele, in un contesto di pianura circondato da terreni agricoli, ad una distanza di circa 3 km dalla Piazza A. Gramsci posta al centro del capoluogo; la posizione può dirsi certamente tranquilla ed allo stesso tempo comoda per la presenza a breve distanza di tutti i principali servizi. Per i collegamenti la più vicina stazione ferroviaria è quella di Pistoia che si trova a circa 10 km, mentre per quanto attiene la rete autostradale, il casello più prossimo è quello di Pistoia distante circa 11 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 172, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 588 - Fg. 9, Part. 570, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade all'interno della "UTOE n°4 Ferruccia - Ponte dei Bini" in zona territoriale omogenea "Zone E - Le parti del territorio destinate ad usi agricoli", più precisamente in ambito del "Territorio rurale - P1: aree agricole promiscue" con interventi massimi eseguibili di tipo "R - Interventi ristrutturativi, RS - Ristrutturazione Edilizia SMALL" di cui all'art. 2.3.1.3 punti 5 e 5° delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Regolamento Urbanistico comunale vigente. Viene allegato estratto cartografico e delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente (vedi allegato n°21). L'immobile in oggetto, inoltre, risulta ricadere fra gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 lettere c) e d) del D. Lgs. 42/2004 s.m.i., secondo quanto rilevabile dalla cartografia ultima del P.I.T. (Piano di Indirizzo Territoriale) della Regione Toscana, il cui avviso di adozione è stato pubblicato sul B.U.R.T. n°28 del 16/07/2014; viene allegato estratto cartografico del P.I.T. per l'area di interesse (vedi allegato n°22). L'immobile in oggetto, infine, non risulta ricadere all'interno delle aree a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n°3267/1923, secondo quanto rilevabile dalla cartografia del S.I.P.T. (Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio) della Regione Toscana.

**Prezzo base d'asta: € 127.743,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 124/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 127.743,00**

<b>Bene N° 1 - Terratetto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Agliaia (PT) - via Berlicche 32, piano T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 172, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 588 - Fg. 9, Part. 570, Categoria C6	<b>Superficie</b>	157,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La consistenza immobiliare nel suo complesso si presenta in discreto stato di manutenzione per quanto attiene l'abitazione, mentre per quanto attiene l'autorimessa lo stato può definirsi scadente. Le rifiniture e gli impianti del fabbricato sono databili all'epoca dell'ultimo intervento di ristrutturazione che, per quanto desumibile dalla documentazione reperita presso l'archivio edilizia del Comune di Agliana, risale all'anno 2000 con durata ipotizzabile per il triennio successivo per il piano terra dell'abitazione, mentre per tutto il resto è databile agli anni '60. Da segnalare la presenza di lastre di eternit a copertura dell'autorimessa, per le quali si rileva la necessità a breve di un intervento di bonifica, oltre alla necessità di un intervento manutentivo anche per gli intonaci, le finiture e le dotazioni impiantistiche relative. Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, gli impianti presenti risultano mantenuti e funzionanti, salvo la necessità di effettuare una verifica puntuale sull'impianto del servizio igienico all'interno dell'autorimessa. Gli interventi ritenuti necessari ad oggi quindi, devono considerarsi di manutenzione straordinaria generale, certamente di entità superiore per quanto attiene l'autorimessa.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato residenziale ubicato in Comune di Agliana (PT), frazione San Michele, avente accesso da via Berlicche n°32 attraverso corte a comune, più precisamente trattasi di terratetto per civile abitazione libero su tre lati, elevato su due piani fuori terra oltre piano sottotetto collegati tra loro mediante scala interna, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno e ripostiglio a piano terra, tre camere e disimpegno a piano primo, due soffitte, bagno e disimpegno a piano secondo sottotetto, il tutto corredato di corte esclusiva sul lato sud, autorimessa con servizio igienico all'interno posta in aderenza sul lato ovest del fabbricato principale e accessoriata di ulteriore corte esclusiva sui lati nord e ovest. Quanto sopra con tutti gli annessi e connessi, affissi, infissi, inerenze, adiacenze pertinenze, usi, comodi, azioni, ragioni, diritti, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come risulta dai titoli di provenienza oltre che dai successivi titoli edilizi. La consistenza immobiliare in oggetto si trova rappresentata sugli elaborati grafici predisposti dallo scrivente sulla base dei rilievi eseguiti in loco (vedi allegato n°23). L'immobile è ubicato in Comune di Agliana, nella frazione di San Michele, in un contesto di pianura circondato da terreni agricoli, ad una distanza di circa 3 km dalla Piazza A. Gramsci posta al centro del capoluogo; la posizione può dirsi certamente tranquilla ed allo stesso tempo comoda per la presenza a breve distanza di tutti i principali servizi. Per i collegamenti la più vicina stazione ferroviaria è quella di Pistoia che si trova a circa 10 km, mentre per quanto attiene la rete autostradale, il casello più prossimo è quello di Pistoia distante circa 11 km.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	In seguito al sopralluogo effettuato in data 27/11/2025, il sottoscritto ha potuto appurare dall'esecutata **** Omissis **** presente per l'apertura dei locali, che la consistenza immobiliare oggetto di procedura è occupata dalla stessa con il proprio nucleo familiare costituito dal coniuge **** Omissis ****. Conformemente alle disposizioni contenute al punto 5 dell'incarico, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Agliana in data 26/01/2026 il certificato contestuale di residenza e stato di famiglia dell'esecutata (vedi allegato n°16), dalla lettura del quale è possibile trovare conferma di quanto sopra.		

**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO****Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 25/03/2008  
Reg. gen. 2713 - Reg. part. 598  
Quota: 1/1  
Importo: € 450.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 225.000,00  
Rogante: Notaio Paola Chiostrini  
Data: 20/03/2008  
N° repertorio: 92967  
N° raccolta: 9160
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 19/07/2013  
Reg. gen. 5204 - Reg. part. 842  
Quota: 1/1  
Importo: € 410.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 205.000,00  
Spese: € 205.000,00  
Percentuale interessi: 6,85 %  
Rogante: Notaio Vincenzo Bafunno  
Data: 10/07/2013  
N° repertorio: 61016  
N° raccolta: 21932
- **Ipoteca legale** derivante da Iscrizione a ruolo  
Iscritto a Pistoia il 24/05/2023  
Reg. gen. 5033 - Reg. part. 644  
Quota: 1/1  
Importo: € 277.231,02  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 138.615,51  
Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma  
Data: 23/05/2023  
N° repertorio: 1686  
N° raccolta: 8923

**Trascrizioni**



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 21/08/2025

Reg. gen. 7855 - Reg. part. 5588

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

