

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tonini Gianni, nell'Esecuzione Immobiliare 173/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**PERIZIA SOSTITUTIVA ALLA PRECEDENTE PERIZIA DEL
10/05/2026**



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	8
Precisazioni	8
Patti	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli ed oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti	15
Riserve e particolarità da segnalare	18
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 173/2025 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 370.000,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	22

In data 12/01/2026, il sottoscritto Geom. Tonini Gianni, con studio in Via Scopetana, 55 - 51039 - Quarrata (PT), email giannitonini@libero.it, PEC gianni.tonini@geopec.it, Tel. 0573 790 109, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Agliana (PT) - Via Giacomo Puccini nc. 39, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 43°.901106 - 11°.003608)

Porzione di un più ampio fabbricato di civile abitazione, costituito da due villette terra-tetto adiacenti fra loro e contigue ad un ulteriore corpo di fabbrica comprendente n. 6 (sei) appartamenti distribuiti su tre piani fuori terra, posto in Comune di Agliana in Via Giacomo Puccini angolo Via Anna Frank e precisamente una villetta terra-tetto, la prima a sinistra per chi guarda l'intero fabbricato dalla Via Giacomo Puccini, distribuita su due piani fuori terra oltre a piano interrato composto, al piano interrato da : lavanderia, ripostiglio, wc, locale tecnico, due cantine, scannafosso e piccolo resede allo stesso livello; al piano terreno da : cucina, sala da pranzo, soggiorno, bagno, e due piccoli resedi esclusivi, uno sul tergo e l'altro sul fronte, tettoia tergale e una tettoia posta sul fronte principale; al piano primo da tre camere, due bagni, disimpegno, e due terrazzi. E' altresì compresa la soffitta posta al piano secondo che ripiomba su tutto il perimetro del piano primo, con altezza massima sul colmo minore di metri lineari 1,50, con accesso dal pianerottolo del piano primo a mezzo di scala retrattile.

Sono annessi all'unità immobiliare in proprietà esclusiva due posti auto scoperti e precisamente i primi due posti auto che si incontrano a sinistra di chi entra nel passo a comune che si diparte dalla Via Giacomo Puccini per raggiungere Via Anna Frank circoscrivendo il fabbricato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

Il sottoscritto C.T.U. Geom. Gianni Tonini con lettera raccomandata 1 con prova di consegna del 20/01/2026 spedita in pari data, comunicava all'esecutata Signora **** Omissis ****, comunicava con pec del 20/01/2026 all'Avvocato **** Omissis **** legale del creditore procedente **** Omissis **** e con e-mail del 20/01/2026, all'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Pistoia la data del 1° sopralluogo, che veniva fissato per il giorno 11 Febbraio 2026 alle ore 9.30 e seguenti sul posto.

Poichè sopraggiungeva un imprevisto alla parte esecutata il sopralluogo veniva posticipato al giorno 17/02/2026 alle ore 11,00 presso l'immobile pignorato in Via Giacomo Puccini al nc. 39.

Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito alla presenza del sottoscritto CTU, del signor Di Vito Francesco (figlio della esecutata) e dell'ISVEG nella persona del Signor **** Omissis ****.



Successivamente il sottoscritto C.T.U., in data 23/03/2026 si è recato nuovamente presso l'immobile pignorato per eseguire la documentazione fotografica ed ogni rilievo utile per redigere l'elaborato peritale di stima e rispondere puntualmente al quesito postomi dall'Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Agliana (PT) - Via Giacomo Puccini nc. 39, piano S1-T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto CTU ha accertato che la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastale e dei registri immobiliari depositata in PTC e redatta dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva in oggetto è pervenuto all'esecutata signora **** Omissis ****, come segue :

per la quota del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con il coniuge **** Omissis ****, con atto di compravendita ai rogiti per Notaio Dott. Giulio Zannino, Notaio in Firenze (FI), del 24/09/2008, repertorio n. 65.690 raccolta n. 5.737, Registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Firenze 3 in data 30/09/2008 al n. 9.254 SERIE 1T, e Trascritto a Pistoia in data 03/10/2008 al n. 5.651 del registro particolare e al n. 9.353 del registro generale.

per l'altra quota del diritto di piena proprietà di 1/2 (un mezzo) dal coniuge **** Omissis ****, con atto di donazione ricevuto dal Notaio Dott. Giulio Zannino, Notaio in Firenze (FI), del 19/02/2014, repertorio n. 72.913 raccolta n. 10.646, Registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Firenze 2 in data 06/03/2014 al n. 1.674 SERIE 1T, e Trascritto a Pistoia in data 18/03/2014 al n. 1.291 del registro particolare e al n. 1.734 del registro generale.

Nota : Si segnala atto pubblico notarile di convenzione matrimoniale di separazione dei beni del Notaio Zanninoi Giulio del 19/02/2014 repertorio n. 72.912/10.645 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pistoia in data 18/03/2014 al n. 1.290 del registro particolare e al n. 1.733 del registro generale.

CONFINI

L'insieme confina con : Via Giacomo Puccini, **** Omissis ****, spazzi condominiali per più lati , salvo se altri e più recenti e aggiornati confini

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,22 mq	125,60 mq	1	125,60 mq	2,70 m	T-1
Cantina	61,76 mq	71,40 mq	0,50	35,70 mq	2,70 m	S1
Balcone scoperto	6,40 mq	6,40 mq	0,25	1,60 mq	0,00 m	1°
Tettoia	6,40 mq	6,40 mq	0,25	1,60 mq	0,00 m	T
Giardino	20,00 mq	20,00 mq	0,18	3,60 mq	0,00 m	T
Resede	22,00 mq	22,00 mq	0,15	3,30 mq	0,00 m	S1-T
Totale superficie convenzionale:				171,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				171,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dati del pignoramento : Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pistoia il 17/12/2025 al n. 8.164 del Registro Particolare e al n. 11.540 del Registro Generale, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis **** per la quota di 1/1 sul diritto della PIENA PROPRIETA'.

Sul seguente immobile :

UNITA' NEGOZIALE N. 1

immobile 1:

- Fabbricato in Comune di Agliana (PT), distinto al Catasto Fabbricati sul foglio 5 particella 1418 sub. 1 categoria catastale A/2 - abitazioni di tipo civile - consistenza 10,5 vani - Via Giacomo Puccini;

immobile 2:

- Fabbricato in Comune di Agliana (PT), distinto al Catasto Fabbricati sul foglio 5 particella 1418 sub. 17 categoria catastale C/6 - rimesse, autorimesse - consistenza 10 metri quadrati - Via Giacomo Puccini;

immobile 3:

- Fabbricato in Comune di Agliana (PT), distinto al Catasto Fabbricati sul foglio 5 particella 1418 sub. 18 categoria catastale C/6 - rimesse, autorimesse - consistenza 10 metri quadrati - Via Giacomo Puccini;

UNITA' NEGOZIALE N. 2

immobile 1:

- Fabbricato in Comune di Agliana (PT), distinto al Catasto Fabbricati sul foglio 5 particella 1418 sub. 20 Ente comune;

immobile 2:

- Fabbricato in Comune di Agliana (PT), distinto al Catasto Fabbricati sul foglio 5 particella 1418 sub. 21 Ente comune;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/2008 al 24/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1418, Sub. 17 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Rendita € 14,98 Piano T
Dal 30/07/2008 al 24/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1418, Sub. 18 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Rendita € 14,98 Piano T
Dal 30/07/2008 al 24/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1418, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 11 Rendita € 1.164,61 Piano S1-T-1
Dal 24/09/2008 al 19/02/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1418, Sub. 17 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Rendita € 14,98 Piano T
Dal 24/09/2008 al 19/02/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1418, Sub. 1 Categoria A Cl.2, Cons. 10,5 Rendita € 1.301,47 Piano S1-T-1
Dal 24/09/2008 al 14/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1418, Sub. 18 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Rendita € 14,98 Piano T
Dal 19/02/2014 al 01/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1418, Sub. 18 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 11 mq Rendita € 14,98 Piano T
Dal 19/02/2014 al 01/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1418, Sub. 17 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 11 mq Rendita € 14,98 Piano T

Dal 19/02/2014 al 01/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1418, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 10,5 Superficie catastale 177 mq Rendita € 1.301,47 Piano S1-T-1
------------------------------	-------------------	--

CRONISTORIA CATASTALE:

Alla data del 01/05/2026 gli immobili oggetto della relazione di stima sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio Servizi Catastali, al giusto conto sulla base delle risultanze dei registri immobiliari, nel modo seguente :

A) Catasto Fabbricati del Comune di Agliana, Via Giacomo Puccini n. snc, piano S1-T-1 Intestati :

- 1) **** Omissis **** proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni;
- 2) **** Omissis **** proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni con **** Omissis ****;
foglio di mappa 5 particella 1418 sub. 1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 10,5, superficie catastale mq 177 (totale escluse aree scoperte mq 163) Rendita Catastale Euro 1.301,47; deriva a seguito della variazione del 30/07/2008 Pratica PT0121524 in atti da pari data per AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 7351.1/2008); e successive variazioni :
VARIAZIONE del 22/09/2008 Pratica PT0138092 in atti da pari data per RETTIFICA RAPPRESENTAZIONE (n. 8419.1/2008);
VARIAZIONE nel classamento del 26/11/2008 Pratica PT0177564 in atti da pari data per VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10.219.1/2008);
VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di classamento;

B) Catasto Fabbricati del Comune di Agliana, Via Giacomo Puccini n. snc, piano T Intestati :

- 1) **** Omissis **** proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni;
- 2) **** Omissis **** proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni con **** Omissis ****;
foglio di mappa 5 particella 1418 sub. 17, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 10, superficie catastale mq 11 Rendita Catastale Euro 14,98; deriva a seguito della variazione del 30/07/2008 PT0121524 in atti da pari data per AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 7351.1/2008); e successive variazioni :
VARIAZIONE nel classamento del 26/11/2008 Pratica PT0177565 in atti da pari data per VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10220.1/2008);
VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di classamento;

B) Catasto Fabbricati del Comune di Agliana, Via Giacomo Puccini n. snc, piano T Intestati :

- 1) **** Omissis **** proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni;
- 2) **** Omissis **** proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni con **** Omissis ****;
foglio di mappa 5 particella 1418 sub. 18, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 10, superficie catastale mq 11 Rendita Catastale Euro 14,98; deriva a seguito della variazione del 30/07/2008 PT0121524 in atti da pari data per AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 7351.1/2008); e successive variazioni :
VARIAZIONE nel classamento del 26/11/2008 Pratica PT0177565 in atti da pari data per VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10220.1/2008);
VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di classamento;

Sono altresì compresi nel trasferimento del bene pignorato le utilità comuni in particolare il subalterno 20 BCNC (resede e percorso condominiale) e il subalterno 21 BCNC (resede a comune), censiti sul fogliod i mappa 5 del comune di Agliana particella 1418.

Nota : Per una migliore comprensione e identificazione di quanto sopra descritto si fa riferimento alle

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	1418	1		A2	2	10,5	177 mq	1301,47 €	S1-T-1	
	5	1418	17		C6	1	10	11 mq	14,98 €	T	
	5	1418	18		C6	1	10	11 mq	14,98 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le planimetrie catastali, attualmente in visura all'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Pistoia, rilasciate dall'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Pistoia in data 15/11/2026 con il prot. n. T165435 (abitazione compreso il piano interrato) non risulta conforme non risulta conforme allo stato dei luoghi per le modifiche interne descritte nella conformità edizia, ragion per cui si rende opportuno procedere con al denuncia di variazione catastale, i cui costi sono stati descritti nel capitolo relativo alla stima; con il prot. n. T165436 (Posto auto sub. 17) e con il prot. n. T165438 (Posto auto sub. 18) che risultano conformi allo stato attuale dei luoghi;

PRECISAZIONI

Il cespite pignorato viene posto in vendita a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e così come è stato goduto e acquistato dalla parte esecutata signora **** Omissis **** con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non e/o legalmente costituite ed in particolare con i diritti sulle parti, impianti e servizi da ritenersi comuni per legge, consuetudine e a norma dell'art. 1117 c.c..

Ai fini del regime fiscale della vendita l'atto è soggetto alle imposte di registro, di trascrizione e catastali nella misura vigente al momento della registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento anche in virtù delle agevolazioni fiscali che potrà richiedere l'aggiudicatario.

PATTI

Quanto allo stato di possesso il cespite pignorato alla data del sopralluogo effettuato nei giorni 07/02/2026 e 23/03/2026 risultava occupato/abitato dalla famiglia dell'esecutato signori **** Omissis ****.

L'unità immobiliare alla data dei sopralluogo risultava completamente ammobiliata e arredata.

STATO CONSERVATIVO

L'edificio oggetto della relazione tecnica si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Sono altresì compresi nel trasferimento i proporzionali diritti di proprietà sulla parti comuni, del fabbricato che siano tali per legge, consuetudine, destinazione e o costituite per bun padre di famiglia, così come è stato posseduto dalla parte esecutata ed alla stessa pervenuto in virtù dei citati titoli di provenienza. In particolare sono da ritenersi beni a comune i subalterni 20 e 21 rispettivamente resede e percorso condominiale e resede a comune, ad ogni buon conto per la comprensione del testo di rimanda all'elaborato planimetrico allegato alla perizia.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene è stato periziato e verrà trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, ragione ed azione, accessione, dipendenza, pertinenza, comunione, servitù attiva e passiva, ed in particolare così come è stato acquistato dall'esecutata, libero da censi, livelli, iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, da privilegi anche fiscali, da qualsiasi onere anche reale, da vincoli e da diritti reali parziari spettanti a terzi, (ad eccezione dei vincoli derivanti da regolamenti o piani comunali e locali in genere, dei vincoli condominiali e dalla servitù nascenti dalla proprietà frazionata), da oneri o diritti reali o personali non apparenti, diritti di prelazione, servitù non apparenti, liti pendenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO AD USO ABITATIVO

FONDAZIONI : Dato non rileabile.

ESPOSIZIONE PREVALENTE: Nord/Ovest.

ALTEZZA UTILE INTERNA : Piano interrato H. 2,70 - Piano Terra H. 2,70 - Piano primo H. 2,70.

STRUTT. VERTICALI : Dato non rileabile.

SOLAI : Il solaio del piano terra, piano primo sono in latero cemento.

COPERTURA : A falde inclinate tipo a capanna con struttura a solaio in latero cemento.

MANTO DI COPERTURA : In tegole di laterizio marsigliesi, coibentato

PARETI ESTERNE E INTERNE : Le pareti interne ed esterne sono tutte intonacate con finitura a intonaco ad intonaco fine piallettato.

PAVIMENTAZIONE INTERNA : Piastrelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm 33 x cm 33, su tutto il piano terra e il piano interrato, di colore bianco, al piano primo pavimento in parquet color legno, i bagni tutti

pavimentati con mattonelle di ceramica e rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica, monocolore a disegno semplice, la scala interna di collegamento fra il piano interrato, terra e primo di tipo tradizionale in cemento armato a rampe con scalini rivestiti con finitura in pietra;

INFISSI ESTERNI E INTERNI : Le porte interne sono in legno impiallacciato munite di ferramenta di tipo semplice ed economica, le finestre sono in legno verniciato munite di vetro camera a doppio spessore, con ferramenta di tipo semplice ed economica, persiane in legno verniciato, munite di ferramenta di tipo semplice ed economica, il portoncino d'ingresso in legno massello con pannellature sempre in legno verniciato, munito di ferramenta di tipo semplice ed economica.

IMPIANTI ELETTRICO-IDRICO-TERMICO : Tutti gli impianti sono sotto traccia, l'impianto termico è di tipo tradizionale, con tubazioni in rame e elementi scaldanti radiatori in alluminio verniciato di colore bianco a circolazione forzata di acqua calda, alimentata con caldaia a gas metano; l'impianto elettrico di tipo tradizionale a 220 volt.; l'impianto idrico di tipo tradizionale con acqua calda e fredda ai sanitari e alla cucina, l'acqua calda è fornita dalla caldaia a gas metano. Tutti gli impianti anche se funzionanti, non sono dotati dei rispettivi certificati di conformità o dichiarazioni di rispondenza o di conformità, ragion per cui non sono da escludere eventuali interventi di manutenzione straordinaria, per renderli conformi alla mutate norme in materia impiantistica.

RESEDE : L'edificio è dotato di marciapiede e resede tergale completamente pavimentato con piastrelle in cotto da esterni. L'edificio è dotato di un piccolo giardinetto completamente inerbito.

BAGNI : Tutti i bagni sono completi dei servizi igienico sanitari, lavabo, bidet, doccia e vasca idromassaggio questa nel piano primo, completi di rubinetteria di tipo semplice ed economico.

In generale lo stato di manutenzione e conservazione dell'edificio ad uso residenziale (terra tetto) si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione

Per una migliore comprensione si rimanda all'allegato fotografico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data dei sopralluoghi l'edificio risultava occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia a titolo di abitazione principale.

Alla data del 20/01/2026 come risulta dalla certificazione contestuale di residenza rilasciata dal Comune di Agliana vi hanno la residenza nell'abitazione oggetto di perizia sita in Comune di Agliana in Via Giacomo Puccini nc. 39 i signori **** Omissis ****.

Alla data del 27/03/2026 come risulta dalla certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia su domanda del sottoscritto CTU presentata tramite pec del 25/02/2026 acquisita al protocollo n. 22.248/2026, non risultano registrati e attualmente in essere contratti di locazione, comodato o altri contratti dal quale si ricava l'eventuale occupazione ad oggi di terzi.

Le verifiche sono state estese relativamente ai beni censiti al catasto fabbricati del comune di Agliana, foglio 5 particella 1418 subalterni 1, 17 e 18, nonché a carico del soggetto attualmente intestatario dell'immobile signora **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/2005 al 24/09/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ENRICO LANZA	03/11/2005	17.158	6.916
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pistoia - Servizio Pubblicità Immobiliare	11/11/2005	10.746	6.649
		Registrazione			
Dal 24/09/2008 al 19/02/2014	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ZANNINO GIULIO	24/09/2008	65.690	5.737
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pistoia - Servizio Pubblicità Immobiliare	03/10/2008	9.353	5.651
		Registrazione			
Dal 19/02/2014	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ZANNINO GIULIO	19/02/2014	72.913	10.646
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pistoia - Servizio Pubblicità Immobiliare	18/03/2014	1.734	1.291
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Firenze 3	30/09/2008	9.254	
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Firenze 2	06/03/2014	1.674	

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.

Ai fini della continuità delle trascrizioni si rileva che non risulta trascritti atti successivi al pignoramento immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 01/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PISTOIA il 03/10/2008
Reg. gen. 9.354 - Reg. part. 2.129
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Percentuale interessi: 5,70 %
Rogante: NOTAIO ZANNINO GIULIO
Data: 24/09/2008
N° repertorio: 65.691
N° raccolta: 5.738
Note: Sul seguente immobile : UNITA' NEGOZIALE N. 1 immobile 1: - Fabbricato in Comune di Agliana (PT), distinto al Catasto Fabbricati sul foglio 5 particella 1418 sub. 1 categoria catastale A/2 - abitazioni di tipo civile - consistenza 10,5 vani - Via Giacomo Puccini; immobile 2: - Fabbricato in Comune di Agliana (PT), distinto al Catasto Fabbricati sul foglio 5 particella 1418 sub. 17 categoria catastale C/6 - rimesse, autorimesse - consistenza 10 metri quadrati - Via Giacomo Puccini; immobile 3: - Fabbricato in Comune di Agliana (PT), distinto al Catasto Fabbricati sul foglio 5 particella 1418 sub. 18 categoria catastale C/6 - rimesse, autorimesse - consistenza 10 metri quadrati - Via Giacomo Puccini;
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISTOIA il 13/06/2016
Reg. gen. 4.563 - Reg. part. 803
Quota: 1/1
Importo: € 242.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 161.613,30

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 24/09/2015

N° repertorio: 1.146

Note: Sul seguente immobile : UNITA' NEGOZIALE N. 1 immobile 1: - Fabbricato in Comune di Agliana (PT), distinto al Catasto Fabbricati sul foglio 5 particella 1418 sub. 1 categoria catastale A/2 - abitazioni di tipo civile - consistenza 10,5 vani - Via Giacomo Puccini; immobile 2: - Fabbricato in Comune di Agliana (PT), distinto al Catasto Fabbricati sul foglio 5 particella 1418 sub. 17 categoria catastale C/6 - rimesse, autorimesse - consistenza 10 metri quadrati - Via Giacomo Puccini; immobile 3: - Fabbricato in Comune di Agliana (PT), distinto al Catasto Fabbricati sul foglio 5 particella 1418 sub. 18 categoria catastale C/6 - rimesse, autorimesse - consistenza 10 metri quadrati - Via Giacomo Puccini; UNITA' NEGOZIALE N. 2 immobile 1: - Fabbricato in Comune di Agliana (PT), distinto al Catasto Fabbricati sul foglio 5 particella 1418 sub. 20 Ente comune; immobile 2: - Fabbricato in Comune di Agliana (PT), distinto al Catasto Fabbricati sul foglio 5 particella 1418 sub. 21 Ente comune;

Trascrizioni

- VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 17/12/2025

Reg. gen. 11.540 - Reg. part. 8.164

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Sul seguente immobile : UNITA' NEGOZIALE N. 1 immobile 1: - Fabbricato in Comune di Agliana (PT), distinto al Catasto Fabbricati sul foglio 5 particella 1418 sub. 1 categoria catastale A/2 - abitazioni di tipo civile - consistenza 10,5 vani - Via Giacomo Puccini; immobile 2: - Fabbricato in Comune di Agliana (PT), distinto al Catasto Fabbricati sul foglio 5 particella 1418 sub. 17 categoria catastale C/6 - rimesse, autorimesse - consistenza 10 metri quadrati - Via Giacomo Puccini; immobile 3: - Fabbricato in Comune di Agliana (PT), distinto al Catasto Fabbricati sul foglio 5 particella 1418 sub. 18 categoria catastale C/6 - rimesse, autorimesse - consistenza 10 metri quadrati - Via Giacomo Puccini; UNITA' NEGOZIALE N. 2 immobile 1: - Fabbricato in Comune di Agliana (PT), distinto al Catasto Fabbricati sul foglio 5 particella 1418 sub. 20 Ente comune; immobile 2: - Fabbricato in Comune di Agliana (PT), distinto al Catasto Fabbricati sul foglio 5 particella 1418 sub. 21 Ente comune;

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel depositare le rispettive note di cancellazione e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: di € 294,00 per la cancellazione dei pignoramenti e decreti ingiuntivi ed € 35,00 per la cancellazione delle ipoteche volontarie, € 94,00 + 0,5% da calcolarsi sul valore dell'ipoteca.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, ai sensi del Regolamento Urbanistico vigente approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 80 del 18/11/2019, estratto pubblicazione delibera di approvazione sul BURT n. 52 del 24/12/2019 ricade all'interno della perimetrazione delle zone B - le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A. Per quanto riguardano gli interventi ammessi sugli edifici, si rimanda alla lettura delle N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione allegate al vigente Regolamento Urbanistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 risulta agibile.

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della perizia di stima, è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Ai sensi della Legge 47/85 l'edificio di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è stato oggetto degli interventi edilizi qui di seguito elencati :

1) Ristrutturazione e ampliamento di fabbricato residenziale, su domanda presentata da **** Omissis ****, in data 24/02/2005 acquisita al protocollo generale n. 3.357 di cui alla pratica PE 17-2005, in risposta alla quale il Comune di Agliana ha rilasciato Permesso di Costruire n. 52/2008 in data 07/09/2005; Che in data 11/12/2006 il Comune di Agliana ha volturato il Permesso a Costruire n. 52/2005 a favore di B.R. & A. con sede a Prato (PO) in Via Ferrara nc. 8; Che in data 31/07/2006 acquisita al protocollo n. 15.089 è stato comunicato che a far data dal 01/08/2006 sono iniziati i lavori; Che in data 05/05/2008 il Comune di Agliana ha prorogato la validità del Permesso a Costruire n. 52/2005 di 07/09/2005 rilasciato a B.R. & A. con sede a Prato (PO) in Via Ferrara nc. 8 per mesi 12 (dodici) a far data dal 07/09/2008;

2) Che in data 31/08/2008 acquisita al protocollo n. 15.466 di cui alla pratica PE 43 su domanda presentata da B.R. & A. con sede a Prato (PO) in Via Ferrara nc. 8, è stata richiesta Variante in corso d'opera al Permesso a Costruire n. 52/2005 per ristrutturazione di edificio residenziale e realizzazione due unità in ampliamento, in risposta alla quale il Comune di Agliana ha rilasciato Permesso di Costruire n. 50/2008 in data 24/11/2008.

3) L'unità immobiliare è dotata dell'attestazione di abitabilità e/o agibilità attestata ai sensi dell'art. 86 della L. R. Toscana n. 1 del 03 gennaio 2005, depositata in data 22/12/2009 acquisita al protocollo generale n. 24.254, rubrica col di abitabilità n. 46/09.

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.

Il sottoscritto C.T.U., a seguito del rilievo eseguito in sede di sopralluogo, nonché dalla ricostruzione grafica dello stesso, e dal confronto fra lo stato di progetto allegato alla variante in corso d'opera sfociata in Permesso a Costruire n. 50/2008, è stato realizzato un wc in luogo di un ripostiglio ed è stato ricavato un disimpegno fra la zona wc, cantina e lavanderia. Ad ogni buon conto, si allega l'elaborato grafico denominato "stato sovrapposto" piano interrato dove sono evidenziate di colore rosso le modifiche apportate al progetto di variante rilasciato. A seguito delle modifiche non autorizzate questa CTU dichiara che il nuovo wc al piano interrato non è sanabile in quanto la zona ricade in P3 elevato rischio idraulico che sono vietati cambi della funzione d'uso dei vani diversi a quelli già autorizzati, e pertanto deve essere ripristinato in ripostiglio. Mentre le modifiche interne sono sanabili depositando una pratica edilizia C.I.L.A., tardiva per opere già compiute mediante il pagamento di una sanzione forfettaria di euro 1.000,00 oltre alle spese tecniche. Per quanto riguardano i costi di sanatoria e ripristi del vano da wc a ripostiglio si rimanda al capitolo relativo alla stima.

L'unità immobiliare NON è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), ma per tipologia di edificio analogo per caratteristiche costruttive, tipologia dei materiali ed epoca della costruzione di edifici simili di cui è nota l'APE e secondo le linee guida della Regione Toscana si può classificare l'unità immobiliare in classe energetica "F".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Secondo quanto ha dichiarato l'amministratore pro-tempore **** Omissis **** del complesso immobiliare denominato "Condominio Anna Frank" i sig.ri **** Omissis **** hanno saldato le proprie quote condominiali riferite al bilancio preventivo della gestione 01/01/2026-31/12/2026 salvo conguaglio in fase di rendiconto 2026.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Agliana (PT) - Via Giacomo Puccini nc. 39, piano S1-T-1
Porzione di un più ampio fabbricato di civile abitazione, costituito da due villette terra-tetto adiacenti fra loro e contigue ad un ulteriore corpo di fabbrica comprendente n. 6 (sei) appartamenti distribuiti su tre piani fuori terra, posto in Comune di Agliana in Via Giacomo Puccini angolo Via Anna Frank e precisamente una villetta terra-tetto, la prima a sinistra per chi guarda l'intero fabbricato dalla Via Giacomo Puccini, distribuita su due piani fuori terra oltre a piano interrato composto, al piano interrato da : lavanderia, ripostiglio, wc, locale tecnico, due cantine, scannafosso e piccolo resede allo stesso livello; al piano terreno da : cucina, sala da pranzo, soggiorno, bagno, e due piccoli resedi esclusivi, uno sul tergo e l'altro sul fronte, tettoia tergal e una tettoia posta sul fronte principale; al piano primo da tre camere, due bagni, disimpegno, e due terrazzi. E' altresì compresa la soffitta posta al piano secondo che ripiomba su tutto il perimetro del piano primo, con altezza massima sul colmo minore di metri lineari 1,50, con accesso dal pianerottolo del piano primo a mezzo di scala retrattile. Sono annessi all'unità immobiliare in proprietà esclusiva due posti auto scoperti e precisamente i primi due posti auto che si incontrano a sinistra di chi entra nel passo a comune che si diparte dalla Via Giacomo Puccini per raggiungere Via Anna Frank circoscrivendo il fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1418, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 5, Part. 1418, Sub. 17, Categoria C6 - Fg. 5, Part. 1418, Sub. 18, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 377.080,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili :

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che dalla facilità del raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica, della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza dell'esame di alcuni documenti ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadrato che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire alla porzione di immobile oggetto della stima.

Per determinare il prezzo finale a metro quadrato dell'immobile, il sottoscritto CTU ha preso in considerazione la media fra i prezzi desunti e dichiarati nelle compravendite di immobili reperite sul sito STIMATRIX City.

Determinazione del valore economico del bene da periziare.

Il sottoscritto, ha determinato il più probabile valore di mercato tenendo conto di alcuni fattori determinanti che sono :

la natura del diritto pignorato - piena proprietà -

lo stato di manutenzione e conservazione del cespite pignorato - buono -

l'ubicazione dell'edificio - la zona fa parte del comprensorio urbano, l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è ubicato all'interno dell'agglomerato urbano rispetto al centro del capoluogo, la zona è prevalentemente residenziale, (compresa fra Piazza della Libertà e Via Roma), dove vi sono concentrati i maggiori servizi che il cittadino usufruisce quotidianamente, (Banche, Poste, Farmacie, negozzi di prima necessità studi medici, servizi alla persona, uffici comunale, scuole, asili, ASL), la zona in cui è ubicato l'edificio è facilmente raggiungibile da una fitta maglia di strade comunali da cui ci si collega facilmente alla superstrada e al casello di Prato Est, che ci si immette sulla A11 autostrada Firenze-Mare.

In buona sostanza i servizi che la zona in cui è ubicato l'edificio sono ottimali-

Inerente alla tipologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo si articola in tre momenti successivi, che consistono : individuazione dell'aspetto economico, nella elaborazione del procedimento di stima e infine nella determinazione del valore. Non dobbiamo dimenticare che siamo di fronte alla

simile di un bene che viene venduto per asta pubblica, quindi con i meccanismi d'asta, ad esempio l'offerta minima è valida purché non sia inferiore al 75% del prezzo a base d'asta, già questo porta ad un deprezzamento pari al 25% del bene sul valore di stima, e quindi in teoria dovrebbe rendere come si dice più appetibile il bene sul mercato.

In teoria i criteri adottati per la valutazione di un bene sono sostanzialmente di due tipi, il primo c.d. fonte "indiretta", che fornisce una indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono da valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda da fondi c.d. "dirette" da rilevazioni di specifici dati di compravendite di immobili simili oppure da informazioni assunte presso operatori immobiliari (agenzie) dislocate sul territorio in esame.

Il primo dato informazioni desunte da fonti "indirette" come ho già relazionato nei paragrafi precedenti si basa sulla ricerca attraverso il sistema informatico Stimatrix-City di beni comparabili compravenduti. Il sottoscritto CTU ha esteso la ricerca dei beni comparabili istema informatico Stimatrix-City, negli ultimi 24 mesi e ho accertato tre atti di compravendita di edifici posti nelle immediate vicinanze del bene da periziare, eventi caratteristiche simili sia per tipologia costruttiva, linee architettoniche, superficie utile lorda a quella dell'edificio oggetto di perizia o addirittura nettamente superiori. Qui di seguito ho riportato i dati più essenziali delle tre compravendite avvenute nelle immediate vicinanze dell'edificio da periziare:

1 - Atto di compravendita 24/02/2023 Notaio Dott.ssa Ivana Troisi rep. n. 1.053_ Ubicazione Via XXV Aprile nc. 35 Agliana appartamento di civile abitazione al piano secondo con ascensore valore di compravendita dichiarato € 160.000,00 _ superficie catastale totale mq 72,00 _ €/mq 2.220,00.

2 - Atto di compravendita 02/08/2022 Notaio Dott. Renato Monteroppi _ Ubicazione Via Anna Frank nc. 4 Agliana appartamento di civile abitazione al piano primo valore di compravendita dichiarato € 170.000,00 _ superficie catastale totale mq 87,00 _ €/mq 1.950,00 arrotondato.

3 - Atto di compravendita 22/12/2022 Notaio Dott. Nicola Pianese _ Ubicazione Via Anna Frank nc. snc Agliana appartamento di civile abitazione al piano terra terra valore di compravendita dichiarato € 170.000,00 _ superficie catastale totale mq 74,00 _ €/mq 2.300,00 arrotondato.

4 - Atto di compravendita 20/11/2025 Notaio Dott.ssa Anna Chiostrini _ Ubicazione Via XX Settembre nc. 27 San Niccolò (Agliana) terra tetto di civile abitazione valore di compravendita dichiarato € 190.000,00 _ superficie catastale totale mq 125,00 _ €/mq 1.520,00.

A parere di questa CTU, il valore unitario al metro quadrato di superficie convenzionale, per l'unità immobiliare da periziare, che più si attenaglia è il valore riferito all'atto n. 1, ossia euro al metro quadrato 2.200,00.

Come ho relazionato nel capitolo relativo alla regolarità edilizia, e alla conformità catastale, i costi per la regolarizzazione delle difformità riscontrate vengono qui di seguito sintetizzati :

Deposito di C.I.L.A. tardiva :

Onorario euro 1.200,00 (oltre IVA se dovuta e accessori)

Sanzione euro 1.000,00

Spese generali e diritti di segreteria euro 150,00

Spese per ripristinare il vano wc in ripostiglio euro 3.000,00

Onorario planimetria catastale euro 500,00 (oltre IVA se dovuta e accessori)

Tributi catastali euro 70,00

Totale onorario e spese euro 5.920,00.

Per la determinazione del valore del cespite pignorato il sottoscritto CTU ha proceduto attraverso queste fasi :

Calcolo della superficie dell'immobile da periziare, specificando quella commerciale/convenzionale applicando i coefficienti correttivi in base alla funzione d'uso del vano o altro;

Determinazione del valore al metro quadrato applicando le correzioni e gli adeguamenti scaturiti dalle fonti informative prese a confronto;

Determinazione del valore complessivo, calcolato matematicamente applicando alla superficie commerciale/convenzionale il valore a metro quadrato unitario.

Sulla base della superficie convenzionale precedentemente determinata e calcolata, applicata al valore unitario a metro quadrato precedentemente determinato e calcolato in euro 2.200,00 al mq, si stima il più probabile valore di stima del compendio immobiliare pignorato in € 377.080,00, che andando a sottrarre i costi stimati per la regolarizzazione edilizia, catastale e ripristino dello stato dei luoghi autorizzati (ripostiglio al piano interrato) in € 5.920,00, si ottiene il più probabile valore di stima del compendio immobiliare pignorato che si determina in $(€ 377.080,00 - € 5.920,00) = 371.160,00$ arrotondato a € 370.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Agliana (PT) - Via Giacomo Puccini nc. 39, piano S1-T-1	171,40 mq	2.200,00 €/mq	€ 377.080,00	100,00%	€ 377.080,00
Valore di stima:					€ 377.080,00

Valore di stima: € 377.080,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	370.000,00	€

Valore finale di stima: € 370.000,00

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione edilizia, catastale e costi di ripristino del vano wc in ripostiglio come deve essere stimati (vedi capitolo di stima in euro 5.920,00) si ottiene il valore finale di stima del compendio immobiliare pignorato determinato in euro 370.000,00 arrotondato

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Questa CTU ritiene opportuno segnalare come ho constatato in sede di sopralluogo una certa presenza di umidità di risalita al piano interrato, a giudizio del sottoscritto imputabile a ripetuti allagamenti del piano interrato dovuto alle abbondanti precipitazioni piovose.

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.

Quarrata, li 12/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Tonini Gianni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - COMUNICAZIONE SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Altri allegati - COMUNICAZIONE DELLA PERIZIA ALLE PARTI
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - VISURE CATASTALI SUBB. 1-17 E 18
- ✓ N° 5 Altri allegati - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 6 Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 7 Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO
- ✓ N° 8 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 9 Altri allegati - TITOLI DI PROVENIENZA
- ✓ N° 10 Altri allegati - TITOLI EDILIZI
- ✓ N° 11 Altri allegati - RILIEVO DELL'EDIFICIO
- ✓ N° 12 Altri allegati - NORMATIVA URBANISTICA
- ✓ N° 13 Altri allegati - RICHIESTA CONTRATTI DI LOCAZIONE
- ✓ N° 14 Altri allegati - CERTIFICATO CONTESTUALE DI RESIDENZA
- ✓ N° 15 Altri allegati - BENI COMPARABILI

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Agliana (PT) - Via Giacomo Puccini nc. 39, piano S1-T-1
Porzione di un più ampio fabbricato di civile abitazione, costituito da due villette terra-tetto adiacenti fra loro e contigue ad un ulteriore corpo di fabbrica comprendente n. 6 (sei) appartamenti distribuiti su tre piani fuori terra, posto in Comune di Agliana in Via Giacomo Puccini angolo Via Anna Frank e precisamente una villetta terra-tetto, la prima a sinistra per chi guarda l'intero fabbricato dalla Via Giacomo Puccini, distribuita su due piani fuori terra oltre a piano interrato composto, al piano interrato da : lavanderia, ripostiglio, wc, locale tecnico, due cantine, scannafosso e piccolo resede allo stesso livello; al piano terreno da : cucina, sala da pranzo, soggiorno, bagno, e due piccoli resedi esclusivi, uno sul tergo e l'altro sul fronte, tettoia tergale e una tettoia posta sul fronte principale; al piano primo da tre camere, due bagni, disimpegno, e due terrazzi. E' altresì compresa la soffitta posta al piano secondo che ripiomba su tutto il perimetro del piano primo, con altezza massima sul colmo minore di metri lineari 1,50, con accesso dal pianerottolo del piano primo a mezzo di scala retrattile. Sono annessi all'unità immobiliare in proprietà esclusiva due posti auto scoperti e precisamente i primi due posti auto che si incontrano a sinistra di chi entra nel passo a comune che si diparte dalla Via Giacomo Puccini per raggiungere Via Anna Frank circoscrivendo il fabbricato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1418, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 5, Part. 1418, Sub. 17, Categoria C6 - Fg. 5, Part. 1418, Sub. 18, Categoria C6
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, ai sensi del Regolamento Urbanistico vigente approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 80 del 18/11/2019, estratto pubblicazione delibera di approvazione sul BURT n. 52 del 24/12/2019 ricade all'interno della perimetrazione delle zone B - le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A. Per quanto riguardano gli interventi ammessi sugli edifici, si rimanda alla lettura delle N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione allegate al vigente Regolamento Urbanistico.

Prezzo base d'asta: € 370.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 173/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 370.000,00

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Agliaia (PT) - Via Giacomo Puccini nc. 39, piano S1-T-1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1418, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 5, Part. 1418, Sub. 17, Categoria C6 - Fg. 5, Part. 1418, Sub. 18, Categoria C6	Superficie	171,40 mq
Stato conservativo:	L'edificio oggetto della relazione tecnica si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Porzione di un più ampio fabbricato di civile abitazione, costituito da due villette terra-tetto adiacenti fra loro e contigue ad un ulteriore corpo di fabbrica comprendente n. 6 (sei) appartamenti distribuiti su tre piani fuori terra, posto in Comune di Agliaia in Via Giacomo Puccini angolo Via Anna Frank e precisamente una villetta terra-tetto, la prima a sinistra per chi guarda l'intero fabbricato dalla Via Giacomo Puccini, distribuita su due piani fuori terra oltre a piano interrato composto, al piano interrato da : lavanderia, ripostiglio, wc, locale tecnico, due cantine, scannafosso e piccolo resede allo stesso livello; al piano terreno da : cucina, sala da pranzo, soggiorno, bagno, e due piccoli resedi esclusivi, uno sul tergo e l'altro sul fronte, tettoia tergale e una tettoia posta sul fronte principale; al piano primo da tre camere, due bagni, disimpegno, e due terrazzi. E' altresì compresa la soffitta posta al piano secondo che ripiomba su tutto il perimetro del piano primo, con altezza massima sul colmo minore di metri lineari 1,50, con accesso dal pianerottolo del piano primo a mezzo di scala retrattile. Sono annessi all'unità immobiliare in proprietà esclusiva due posti auto scoperti e precisamente i primi due posti auto che si incontrano a sinistra di chi entra nel passo a comune che si diparte dalla Via Giacomo Puccini per raggiungere Via Anna Frank circoscrivendo il fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PISTOIA il 03/10/2008
Reg. gen. 9.354 - Reg. part. 2.129
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Percentuale interessi: 5,70 %
Rogante: NOTAIO ZANNINO GIULIO
Data: 24/09/2008
N° repertorio: 65.691
N° raccolta: 5.738

Note: Sul seguente immobile : UNITA' NEGOZIALE N. 1 immobile 1: - Fabbricato in Comune di Agliana (PT), distinto al Catasto Fabbricati sul foglio 5 particella 1418 sub. 1 categoria catastale A/2 - abitazioni di tipo civile - consistenza 10,5 vani - Via Giacomo Puccini; immobile 2: - Fabbricato in Comune di Agliana (PT), distinto al Catasto Fabbricati sul foglio 5 particella 1418 sub. 17 categoria catastale C/6 - rimesse, autorimesse - consistenza 10 metri quadrati - Via Giacomo Puccini; immobile 3: - Fabbricato in Comune di Agliana (PT), distinto al Catasto Fabbricati sul foglio 5 particella 1418 sub. 18 categoria catastale C/6 - rimesse, autorimesse - consistenza 10 metri quadrati - Via Giacomo Puccini;

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 13/06/2016
Reg. gen. 4.563 - Reg. part. 803
Quota: 1/1
Importo: € 242.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 161.613,30
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 24/09/2015
N° repertorio: 1.146

Note: Sul seguente immobile : UNITA' NEGOZIALE N. 1 immobile 1: - Fabbricato in Comune di Agliana (PT), distinto al Catasto Fabbricati sul foglio 5 particella 1418 sub. 1 categoria catastale A/2 - abitazioni di tipo civile - consistenza 10,5 vani - Via Giacomo Puccini; immobile 2: - Fabbricato in Comune di Agliana (PT), distinto al Catasto Fabbricati sul foglio 5 particella 1418 sub. 17 categoria catastale C/6 - rimesse, autorimesse - consistenza 10 metri quadrati - Via Giacomo Puccini; immobile 3: - Fabbricato in Comune di Agliana (PT), distinto al Catasto Fabbricati sul foglio 5 particella 1418 sub. 18 categoria catastale C/6 - rimesse, autorimesse - consistenza 10 metri quadrati - Via Giacomo Puccini; UNITA' NEGOZIALE N. 2 immobile 1: - Fabbricato in Comune di Agliana (PT), distinto al Catasto Fabbricati sul foglio 5 particella 1418 sub. 20 Ente comune; immobile 2: - Fabbricato in Comune di Agliana (PT), distinto al Catasto Fabbricati sul foglio 5 particella 1418 sub. 21 Ente comune;

Trascrizioni

• **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 17/12/2025

Reg. gen. 11.540 - Reg. part. 8.164

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Sul seguente immobile : UNITA' NEGOZIALE N. 1 immobile 1: - Fabbricato in Comune di Agliana (PT), distinto al Catasto Fabbricati sul foglio 5 particella 1418 sub. 1 categoria catastale A/2 - abitazioni di tipo civile - consistenza 10,5 vani - Via Giacomo Puccini; immobile 2: - Fabbricato in Comune di Agliana (PT), distinto al Catasto Fabbricati sul foglio 5 particella 1418 sub. 17 categoria catastale C/6 - rimesse, autorimesse - consistenza 10 metri quadrati - Via Giacomo Puccini; immobile 3: - Fabbricato in Comune di Agliana (PT), distinto al Catasto Fabbricati sul foglio 5 particella 1418 sub. 18 categoria catastale C/6 - rimesse, autorimesse - consistenza 10 metri quadrati - Via Giacomo Puccini; UNITA' NEGOZIALE N. 2 immobile 1: - Fabbricato in Comune di Agliana (PT), distinto al Catasto Fabbricati sul foglio 5 particella 1418 sub. 20 Ente comune; immobile 2: - Fabbricato in Comune di Agliana (PT), distinto al Catasto Fabbricati sul foglio 5 particella 1418 sub. 21 Ente comune;

