

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Stefano Agnoletti Via Porta al Borgo 4 - 51100 Pistoia
C.F. GNLSFN59S20G713O - P.Iva 00916510472.
Tel. fax 0573.366654 Cell. 328.0272064
Email: stefano.agnoletti@tiscali.it PEC: stefano.agnoletti@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Spett. Tribunale di Pistoia
Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Sergio Garofalo
Esecuzioni immobiliari riunite n°163-2025 e n° 267/ 2015 Reg. Es.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Oggetto: Integrazione e chiarimenti su incarico di esperto stimatore relativo ad Immobili (terreni) ricadenti nella procedura esecutiva n°163-2025 - Reg. Es. contro il Sig.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto geom. Stefano Agnoletti con studio in Pistoia Via Porta al Borgo 4, iscritto al collegio dei geometri di Pistoia n°764, già nominato per consulente Tecnico d'Ufficio il 05.03.2019 dal precedente G.E. Ill. Dott.ssa Veronica Menchi, in riferimento all'incarico di integrazione in oggetto conferito il 19.12.2025 comunica quanto segue:

In precedente udienza del 27.11.2023 sono stato chiamato ad integrare la relazione peritale in merito all'intervenuto atto di esproprio riguardante alcuni terreni ricadenti nel;

- Bene n°8 - del Lotto 5) di quanto periziato,

oltre a chiarimenti e verifica su particelle prive di intestazione Catastale anch'esse comprese nel Lotto 5), in dettaglio:

- **particella catastale n°984 del foglio 12,**
- **particella catastale n°69 del foglio 12.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

In particolare nell'udienza del 27.11.2023 erano emerse anomalie nell'identificazione catastale del bene costituito dalla Particella catastale n° 984 del Fog.12 di categoria Ente Urbano compresa nel Bene n°8, e della particella n° 69 del Fog.12, corte a comune dei fabbricati indentificati come; Bene n°9 fabbricato Agricolo, e Bene n°10 abitazione ex Colonica .

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lo scrivente, con l'integrazione depositata il 27.06.2024 risponde e portava chiarimenti con precisazioni su origine catastale ed intestazione anomala ,come segue:

- **Quesito B- parte I ; Particella catastale 984 del Fog.12 Ente Urbano.**

Il Bene n°8 inserito nel Lotto 5, comprende la particella catastale 984 del Fog.12, di qualità Ente Urbano (priva di categoria e rendita), intestata al Sig. Prop. di 1/1, pervenuta per la diversa consistenza dell'immobile predecessore (mapp.741) dal contratto di compravendita ai rogiti del Notaio Paola Chiostrini in Pistoia, stipulato il 30.04.1992 Rep. 49746. Nella cronistoria Catastale è generata dai seguenti atti :

ASTE
GIUDIZIARIE®

-frazionamento della particella 24 del Fog.12 avente n° 59305.1/1991 in atti dal 10.01.1992, che cui è derivata la particella 741, seguita da presentazione del Tipo Mappale per nuova costruzione; Pratica PT 0060664 del 04.07.2013 n°60664.1/2013, che a sua volta ha generato la particella in oggetto (mappale 984), di qualità Ente Urbano di mq 31,00 confinante sul lato Sud del Mappale 985 - stagno.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La presentazione del Tipo Mappale costituisce in pratica la variazione con passaggio dal catasto terreni al catasto fabbricati ed inserimento in mappa della particella campita, a cui non ha fatto seguito la presentazione del modello di "Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana" secondo la Procedura Do.C.Fa, prevista dall'Agenzia delle entrate per l'accatastamento dei nuovi fabbricati, corredata da: planimetria, modulistica con i dati tecnici, che permette di attribuire categoria classe e rendita dell'immobile.

A causa della carenza descritta, il bene è rimasto ad oggi in una situazione indefinita, cioè inserito nella Sez. del catasto urbano mediante il tipo mappale, senza il completamento della procedura.

Il bene Non risulta riportato nelle varie Iscrizioni Ipotecarie e Trascrizioni dei Pignoramenti riguardanti il Sig.

In caso di aggiudicazione dei beni e predisposizione del decreto di trasferimento, resta nella discrezione dell'III. G.E. provvedere all'incarico per il completamento della procedura Catastale, oppure cedere il terreno nella condizione attuale.

- Allegato A) Estratto di Mappa e visura catastale Particella catastale n° 984 del Fog.12.

- Riferimenti alla relazione peritale depositata il 06.09.2024, su trattazione della Particella catastale 984 del Fog.12 Ente Urbano.

La reazione peritale aggiornata, depositata in PCT il 06.09.2024, comprende fra i fra i vari appezzamenti che costituiscono il bene n°8 Lotto 5) " corpo centrale dell'azienda Vivaistica, posti in prossimità dell'abitato di Valenzatico ", la particella catastale 984 del Fog.12, inserendo la stessa nel paragrafo riferito alla Consistenza del Bene, oltre a Paragrafo dati Catastali - elenco particelle, identificata come categoria; Ente Urbano di mq 31.

- Alleg. A.1) Pagg. 98 e 107-108.

Il paragrafo; Formalità-Pregiudizievoli, precisa con nota finale che la particella n°984 del fog. 12 di qualità ente urbano, costituita da piccolo Box in muratura (originata da predecessore; particella 741 mediante tipo mappale n° PT 0060664 del 04.07.2013), NON risulta gravata da Ipoteca o Pignoramento.

- Alleg.2) Pagina 127.

Nel paragrafo; Regolarità Edilizia, è precisato che su tale particella come anche per la n°1092 del Fog. 12, insistono dei manufatti in muratura, in precario stato di conservazione, edificati in assenza di atti amministrativi, da ritenersi totalmente abusivi, non sanabili, per i quali si prevede la demolizione con costo stimato forfettariamente di E. 3.000,00 per quanto in oggetto.

- Alleg.A.3) Pagina 133.

Il paragrafo riguardante la; Stima Finale, Bene n°8 del Lotto 5) comprendente vari appezzamenti di terreni agricoli, con superficie convenzionale complessiva di mq 95.677,50 attribuisce ai cespiti un valore di stima unitario di Euro 7,50/mq, per cui considerata la superficie catastale di mq 31,00 ne deriva un valore Euro 232,50 a cui segue la detrazione dei costi stimati per demolizione-sgombero del manufatto abusivo quantificati in Euro 3.000,00 quindi apportando un valore Negativo nella stima finale dei terreni inseriti nel Bene n°8.

- Alleg.A.4) Pagina 184.

- **Quesito B- parte II; Particella catastale 69 del Fog.12 Corte Comune.**

Completando l'integrazione (depositata il 27.06.2024) lo scrivente rispondeva e portava **chiarimenti al Quesito B- parte II**, in merito all'origine ed identificazione della particella di terreno priva di intestazione Catastale; **mappale 69 del Fog.12 Com. Quarrata**, come segue:

I fabbricati inseriti nel Lotto 5, quali; Bene n° 9) fabbricato Agricolo , e Bene n°10) abitazione ex colonica, sono stati costituiti con la procedura di "Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana" rispettivamente il 27.11.2012 Prot. 1.733.1/2012, ed il 28.11.2012 Prot. 1.832.1/2012, ed usufruiscono dell'area destinata a corte comune identificata dal Mappale 69 del Fog.12.

Analogamente al punto precedente, in fase di presentazione dell'accertamento delle proprietà la particella 69 è rimasta censita al catasto terreni come CORTE, con una qualità priva di intestazione, senza essere stata definita come; B.C.N.C. (bene comune non censibile) ed abbinamento formale alle unità immobiliari urbane aventi Mappale 980 , 979 sub.1 e 979 sub 2. Preso atto del titolo di provenienza in cui l'area identificata dalla particella 69 nella maggior consistenza di mq 3490 era definita come fabbricato rurale, in caso di aggiudicazione dei beni e predisposizione del decreto di trasferimento, a mio vedere può essere descritta come terreno pertinenziale (corte) a comune dei fabbricati Urbani indicati. Il bene Non risulta riportato nelle varie Iscrizioni Ipotecarie e Trascrizioni dei Pignoramenti riguardanti il Sig.

- **Riferimenti alla relazione peritale depositata il 06.09.2024, su trattazione della Particella catastale 69 del Fog.12 corte a comune.**

Nell'aggiornamento della relazione peritale depositata il 06.09.2024, l'area pertinenziale è descritta e periziata come **resede o corte a comune dei fabbricati, quali;**

- **Bene n°9 Fabbricato Agricolo Mappale 980 ubicato in Via Galigana n°109.**
- **Bene n°10 Casa ex colonica Mappale 979 sub.1 – sub.2 ubicata in Quarrata Via Galigana n°109. Entrambi compresi nel Lotto 5.**

Il terreno che si configura come **resede o corte a comune**, costituito dalla particella Catastale n°69 del Fog.12 è quindi già descritto ed inserito in perizia, stimato unitamente i fabbricati abitativi di cui costituisce pertinenza, apportando maggior valore ad entrambi, come dotazione di ampio resede avente superficie di mq 2.085.

- **Allegato B) Estratto di Mappa e visura catastale Particella catastale n° 69 del Fog.12.**

Nei paragrafi inerenti la Descrizione, in cui trattati i beni n°9 e n°10 è precisata la presenza della dotazione dell'area pertinenziale a comune (mappale 69) per entrambi i fabbricati.

- **Allegato B.1) Pag. 92**

Analogamente nel paragrafo riguardante la Consistenza, dei beni n°9 e n°10 è menzionata la dotazione di ampio resede di mq 2.805 , questo sia a carico del fabbricato Agricolo Mapp. 980 come per la Casa Colonica Mapp. 979 sub.1 e sub.2) .

Inoltre è riportata la precisazione che segue : " La valutazione dell'immobile tiene conto e comprende il maggior valore determinato dalla dotazione del resede a comune .

- **Allegato B.2) Pagg. 100 – 101.**



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il paragrafo delle Parti Comuni, indica la dotazione del resede perimetrale costituito dalla particella n°69 del fog.12 di mq 2805, ad uso comune fra il Bene n° 9: Fabbricato Agricolo, e Bene n°10 edificio abitativo, con precisazione che la vendita accorpata dei suddetti compresi nel Lotto n°5 determina unica proprietà del resede a comune.

-Allegato B.3) Pagg. 115- 116.

- Nel paragrafo inerente la valutazione e Stima Finale del Bene n° 9: Fabbricato Agricolo, è descritta la dotazione di: ... " ampia area di resede quale corte a comune con altro edificio abitativo destinato ad ufficio magazzino descritto al Bene 10.

Il paragrafo della valutazione e Stima Finale del Bene n°10: Abitazione ex colonica, ripete la descrizione di :.... ampio resede ad uso comune con il Fabbricato Agricolo periziato come bene n°9

-Allegato B.4) Pagg. 184 - 186

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

• **Indicazioni Finali.**

Preso atto dell'integrazione con risposta e chiarimenti ai quesiti, depositata in PCT il 27.06.2024 ed il contenuto della relazione peritale aggiornata depositata il 06.09.2024, che già comprende nei vari paragrafi la; trattazione descrizione e stima sui beni privi di intestazione Catastale, quali:

- particella catastale n°984 del foglio 12, compresa nel Bene n°8
- particella catastale n°69, corte a comune dei fabbricati indentificati come; Bene n°9 Fabbricato Agricolo e Bene n°10 abitazione ex Colonica.

Ritengo non necessario procedere con la redazione di ulteriore relazione peritale di cui all'incarico ricevuto dalla S.V. III. il 19.12.2025 , in quanto detti già compresi nella trattazione descrizione e stima della relazione indicata, che potrà essere integrata con ulteriori precisazioni e dettaglio.

Resto in attesa di Sue indicazioni in merito ed eventuale incontro per chiarimenti.

Con osservanza Pistoia li 26.01.2026, il tecnico; geom. Stefano Agnoletti: 

Elenco Allegati:

- Allegato A.) estratto di mappa e visura particella n° 984 del Fog.12 Catasto terreni Quarrata .
- Allegato A.1 Pagg. 98 e 107-108 della relazione peritale aggiornata depositata il 06.09.2024
- Allegato A.2 Pag. 127 " "
- Allegato A.3 Pag. 133 " "
- Allegato A.4 Pag. 184 " "
- Allegato B.) estratto di mappa e visura particella n° 69 del Fog.12 Catasto terreni Quarrata
- Allegato B.1 Pag. 92, della relazione peritale aggiornata depositata il 06.09.2024
- Allegato B.2 Pagg. 100 – 101. " "
- Allegato B.3 Pagg. 115 - 116 " "
- Allegato B.4 Pagg. 184 - 186 " "

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®