

# TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Streva Samuele, nell'Esecuzione Immobiliare 3/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54 .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54 .....	6
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54 .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54 .....	7
Titolarità .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54 .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54 .....	7
Confini.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54 .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54 .....	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54 .....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54.....	11
Dati Catastali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54.....	13

Stato conservativo .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54.....	13
Parti Comuni.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54.....	15
Stato di occupazione.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54.....	16
Provenienze Ventennali.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54.....	23
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54.....	25
Normativa urbanistica.....	27
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54.....	27
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54.....	28
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54.....	29

Regolarità edilizia.....	30
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54.....	30
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54.....	31
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54.....	31
Vincoli od oneri condominiali.....	32
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54.....	32
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54.....	32
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54.....	32
Stima / Formazione lotti.....	32
Riepilogo bando d'asta.....	37
<b>Lotto Unico</b> .....	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 3/2025 del R.G.E.....	40
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 213.848,00</b> .....	40
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	42
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54.....	42
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54.....	43
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54.....	44



In data 16/01/2025, il sottoscritto Geom. Streva Samuele, con studio in Via Porta Carratica 29 - 51100 - Pistoia (PT), email geom.streva@gmail.com, PEC samuele.streva@geopec.it, Tel. 3495759192, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

Locale ad uso magazzino con corte esclusiva, posto al piano terra di un più ampio fabbricato, situato nella zona residenziale ad est del Comune di Agliana, a circa 1,5 Km dal centro cittadino e a circa 2 Km dalla principale strada di collegamento SS719 Variante Pratese. Nella zona sono presenti i principali servizi.

L'unità immobiliare risulta accessibile dalla Via Casello previo passaggio da corte esclusiva, che la circonda su tutti i lati, con ampia possibilità di parcheggio e sosta anche per mezzi pesanti. Al suo interno è costituita da un ampio vano utilizzato ad ufficio, separato mediante infisso da un'ulteriore ampio vano ad uso magazzino/deposito dove risultano inseriti i servizi, quali antibagno e bagno. Sono presenti due accessi indipendenti, uno per la zona utilizzata ad ufficio ed uno per il magazzino.

Si precisa che la corte esterna anche se appare come un unico ampio piazzale è catastalmente censita con più identificativi, nonché anche da due aree urbane che verranno descritte nella presente perizia come beni n. 2 e 3.

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.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

Trattasi di area urbana di forma rettangolare. Si estende per una superficie catastale di mq 70,00, e risulta unita al più ampio resede esclusivo dell'unità immobiliare ad uso magazzino trattata al bene n. 1 in perizia.

Con precisione detta area, risulta posta in prossimità del cancello carrabile lungo la Via del Casello, è asfaltata come l'area contigua e non risulta ben identificabile nel lotto in quanto priva di confini materiali se non dal muretto di separazione con altra proprietà confinante.

La zona dove è inserita è quindi la medesima del magazzino sempre oggetto di perizia, nonché in zona

residenziale ad est del Comune di Agliana, a circa 1,5 Km dal centro cittadino e a circa 2 Km dalla principale strada di collegamento SS719 Variante Pratese. Nella zona sono presenti i principali servizi.

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.

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBIcata A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

Trattasi di area urbana di forma rettangolare. Si estende per una superficie catastale di mq 25,00, e risulta unita al più ampio resede esclusivo dell'unità immobiliare ad uso magazzino trattata al bene n. 1 in perizia.

Con precisione detta area, risulta posta nell'angolo nord ovest, è asfaltata come l'area contigua e non risulta ben identificabile nel lotto in quanto priva di confini materiali se non dal muretto di separazione con altre proprietà confinanti, sulle quali insistono anche dei cancelli di accesso.

La zona dove è inserita è quindi la medesima del magazzino sempre oggetto di perizia, nonchè in zona residenziale ad est del Comune di Agliana, a circa 1,5 Km dal centro cittadino e a circa 2 Km dalla principale strada di collegamento SS719 Variante Pratese. Nella zona sono presenti i principali servizi.

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.

## **LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBIcato A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

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

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

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

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

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

**TITOLARITÀ**

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

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)

Mediante l'atto di provenienza, stipulato ai rogiti del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 14/12/2018 e trascritto a Pistoia il 04/01/2019 al n. 48 del reg.part., avviene la trasformazione della ragione sociale della società proprietaria dell'immobile oggetto di perizia. Con precisione la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si trasforma nella società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con socio accomandatario il Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con socio accomandante la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

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)

Mediante l'atto di provenienza, stipulato ai rogiti del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 14/12/2018 e trascritto a Pistoia il 04/01/2019 al n. 48 del reg.part., avviene la trasformazione della ragione sociale della società proprietaria dell'immobile oggetto di perizia. Con precisione la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si trasforma nella società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con socio accomandatario il Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con socio accomandante la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

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)

Mediante l'atto di provenienza, stipulato ai rogiti del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 14/12/2018 e trascritto a Pistoia il 04/01/2019 al n. 48 del reg.part., avviene la trasformazione della ragione sociale della società proprietaria dell'immobile oggetto di perizia. Con precisione la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si trasforma nella società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con socio accomandatario il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con socio accomandante la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONFINI

### BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.

### BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54

L'area confina con residua proprietà oggetto di pignoramento su più lati, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.

### BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54

L'area confina con residua proprietà oggetto di pignoramento su più lati, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino	182,00 mq	201,00 mq	1	201,00 mq	4,30 m	T
ufficio (magazzino)	47,00 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	4,30 m	t
servizi igienici	12,65 mq	15,40 mq	1	15,40 mq	4,30 m	t
piazzale esterno	250,00 mq	250,00 mq	0,10	25,00 mq	0,00 m	t
piazzale esterno	630,00 mq	630,00 mq	0,02	12,60 mq	0,00 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>307,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>307,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Considerata la destinazione d'uso artigianale, nonché magazzino, il calcolo della consistenza è stato effettuato in base all'allegato C del D.P.R. n.138/1998. Nell'applicazione del coefficiente, per il vano utilizzato ad ufficio si è tenuto conto della destinazione legittimata, ovvero a magazzino.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
area urbana	70,00 mq	70,00 mq	0,10	7,00 mq	0,00 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>7,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale è stata trattata come la medesima area contigua, nonché il resede pertinenziale del magazzino inserito in perizia al bene n.1.

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
area urbana	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale è stata trattata come la medesima area contigua, nonché il resede pertinenziale del magazzino inserito in perizia al bene n.1.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/08/1995 al 06/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 533 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 820 Reddito dominicale € 5,35 Reddito agrario € 5,51
Dal 28/08/1995 al 06/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 201 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 1993 Reddito dominicale € 12,99 Reddito agrario € 13,38
Dal 06/10/2005 al 27/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 1454, Sub. 10 Categoria C2 Cl.7, Cons. 203 Rendita € 639,53 Graffato 2097
Dal 06/10/2005 al 27/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 1455, Sub. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 48 Rendita € 151,22 Graffato 2099
Dal 27/10/2005 al 09/01/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 1454, Sub. 10 Categoria C2 Cl.7, Cons. 203 Rendita € 639,53 Graffato 2097
Dal 27/10/2005 al 09/01/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 1455, Sub. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 48 Rendita € 151,22 Graffato 2099
Dal 09/01/2006 al 08/10/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 1454, Sub. 10 Categoria C2 Cl.7, Cons. 251 Rendita € 790,75 Graffato 1455 S.6, 2097, 2099
Dal 08/10/2010 al 14/12/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 1454, Sub. 10 Categoria C2 Cl.7, Cons. 251 Superficie catastale 382 mq Rendita € 790,75

		Graffato 1455 S.6, 2101, 2102
Dal 14/12/2018 al 11/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 1454, Sub. 10 Categoria C2 Cl.7, Cons. 251 Superficie catastale 382 mq Rendita € 790,75 Graffato 1455 S.6, 2101, 2102

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/11/1999 al 10/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 818 Categoria E9 Rendita € 216,91
Dal 10/10/2005 al 27/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 2100 Categoria F1, Cons. 70
Dal 27/10/2005 al 14/12/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 2100 Categoria F1, Cons. 70
Dal 14/12/2018 al 11/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 2100 Categoria F1, Cons. 70

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/08/1987 al 19/09/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 651 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 419,62
Dal 19/09/1995 al 27/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 666 Categoria F1
Dal 27/10/2005 al 14/12/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 666 Categoria F1
Dal 14/12/2018 al 11/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 666 Categoria F1

DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1454	10		C2	7	251	382 mq	790,75 €		1455 S.6, 2101, 2102

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale. La planimetria in atti presso l'Agenzia delle Entrate, con protocollo n. PT0001259 del 09/01/2006, da un confronto con la mappa in atti al catasto terreni, non è correttamente rappresentata, in quanto differisce nella rappresentazione grafica della corte in prossimità dell'accesso dalla via Casello. L'elaborato planimetrico, in atti con protocollo PT0001260 dal 09/01/2006, riporta erroneamente i numeri di particella ad oggi superati e una errata rappresentazione della corte. Si precisa che sull'area esterna esclusiva risulta ancorata a terra una tettoia eretta su pilastri in legno con altezza variabile, min. 2,10 m e massima 2,63 m, e con dimensioni in pianta di 5,40 m X 7,40, della quale però se ne prescrive la demolizione della copertura rendendo non necessario il relativo accatastamento.

Per la nuova presentazione della planimetria e dell'elaborato planimetrico si stima una spesa comprensiva di onorario tecnico e diritti catastali pari ad € 670,00.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	2100			F1		70				

**Corrispondenza catastale**

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

Non risulta depositata alcuna planimetria catastale in quanto per la sua categoria, area urbana senza rendita, non occorre il relativo deposito.

Si prescrive la presentazione dell'elaborato planimetrico contestualmente a quello relativo al bene 1 in perizia.

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	666			F1						

#### **Corrispondenza catastale**

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

Risulta depositata presso l'Agenzia delle Entrate in data 19/09/1995 la relativa planimetria catastale, anche se ad oggi, sarebbe necessaria la sola rappresentazione grafica nell'elaborato planimetrico.

### **STATO CONSERVATIVO**

#### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

Il bene si trova in ottimo stato di manutenzione, sia internamente che esternamente. Il pavimento interno è costituito da cemento industriale, le pareti sono intonacate ed imbiancate, il bagno in normale stato di manutenzione risulta con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, gli infissi sono in alluminio e vetro. La struttura portante è in cemento armato con telaio a vista. Esternamente la facciata risulta intonacata ed imbiancata, il piazzale risulta quasi completamente asfaltato in buona manutenzione.

#### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

Trattasi di area libera da costruzioni o altro manufatto, interamente asfaltato e in buono stato di manutenzione.

#### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

---

Non risultano porzioni comuni, se non quanto ritenuto per legge. Occorre precisare però, che il resede esclusivo del bene oggetto di perizia, si presume sia a servizio anche delle unità immobiliari limitrofe dal quale hanno accesso attraverso cancelli pedonali e carrabili posti sul confine di proprietà, oltre ad essere a servizio degli appartamenti posti al piano primo del medesimo fabbricato. Gli appartamenti hanno come unico accesso obbligato detto resede. Nell'atto di provenienza, infatti, viene trascritto diritto di passo a favore degli appartamenti.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

---

Non risultano porzioni comuni, se non quanto ritenuto per legge. Occorre precisare però, che l'area in quanto parte del più ampio resede esclusivo del magazzino oggetto di perizia, appare a anche servizio delle unità immobiliari limitrofe dal quale hanno accesso attraverso cancelli pedonali e carrabili posti sul confine di proprietà, oltre ad essere a servizio degli appartamenti posti al piano primo del medesimo fabbricato. Gli appartamenti infatti hanno come unico accesso obbligato detto resede.

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

---

Non risultano porzioni comuni, se non quanto ritenuto per legge. Occorre precisare però, che l'area in quanto parte del più ampio resede esclusivo del magazzino oggetto di perizia, appare a servizio anche delle unità immobiliari limitrofe dal quale hanno accesso attraverso cancelli pedonali e carrabili posti sul confine di proprietà, oltre ad essere a servizio degli appartamenti posti al piano primo del medesimo fabbricato. Gli appartamenti infatti hanno come unico accesso obbligato detto resede.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

---

Mediante l'atto di provenienza ai rogiti den Notaio Bafunno del 27/10/2005, con il quale la soc \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistava i beni oggetto di perizia, oltre ad altri beni, si costituiva una servitù di passo sul resede esclusivo del magazzino (oggetto di perizia) a favore degli appartamenti posti nel medesimo fabbricato; nonchè passo di una larghezza di metri 4 che si diparte dalla Via fino al raggiungimento del vano scale, il tutto meglio rappresentato nell'allegato D del medesimo atto.

Si precisa inoltre, a seguito del sopralluogo eseguito, che sono presenti nel piazzale oggetto di perizia dei cancelli pedonali e carrabili sul confine delle altre proprietà adiacenti.

Detto quanto sopra dalle ricerche effettuate nel ventennio non risultano specifiche trascrizioni di servitù o di altro diritto reale di godimento.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

---

Sono presenti nel piazzale oggetto di perizia dei cancelli pedonali e carrabili sul confine con altre proprietà adiacenti. Per detto motivo l'area appare con diritti di passo a favore di terzi.

Dalle ricerche effettuate nel ventennio non risultano specifiche trascrizioni di servitù o di altro diritto reale di godimento.

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

Non risultano specifiche trascrizioni di servitù o di altro diritto reale di godimento sull'unità immobiliare nel ventennio analizzato. Si da atto però, a seguito del sopralluogo eseguito, che sono presenti nel piazzale oggetto di perizia, delle servitù di passo pedonali e carrabili a favore delle proprietà limitrofe, in quanto sul confine e all'interno di detto piazzale sono presenti dei cancelli utilizzati come accesso dalle proprietà adiacenti.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

Il fabbricato di cui il magazzino in oggetto ne è porzione, è stato realizzato intorno alla metà degli anni 80, con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in muratura tutto in ottimo stato di manutenzione. Il magazzino si sviluppa sul solo piano terra, risulta libero su quattro lati, con altezza interna di 4,30 m, il solaio di copertura appare in lastre prefabbricate di cemento armato ed il pavimento in cemento industriale. Esternamente le facciate risultano intonacate ed imbiancate e l'area esclusiva quasi completamente asfaltata. Gli infissi in alluminio e vetro in buono stato di manutenzione.

Non è presente l'impianto di riscaldamento e per la stanza adibita ad ufficio è presente l'impianto di condizionamento caldo/freddo. E' presente l'impianto elettrico fuori traccia e l'impianto idrico sanitario per il bagno. Risulta allacciato all'acquedotto, al sopralluogo è stato comunicato allo scrivente che risulta realizzato anche un pozzo.

Risultano installate delle tettoie in ferro ancorate alla facciata, tutte in normale stato di manutenzione ma prive di regolarità urbanistica.

L'ampio piazzale esterno consente il parcheggio delle auto. Non vi sono dotazioni condominiali.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

Trattasi di area urbana unita di fatto al resede esclusivo del magazzino trattato in perizia. Risulta privo di costruzioni o di altro manufatto ed asfaltata in buone condizioni.

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

Trattasi di area urbana unita di fatto al resede esclusivo del magazzino trattato in perizia. Risulta privo di costruzioni o di altro manufatto ed asfaltata in buone condizioni.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/05/2022
- Scadenza contratto: 09/05/2028
- Scadenza disdetta: 09/05/2027
- Rilascio: 31/03/2025

### **Stato della causa in corso per il rilascio**

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate risulta registrato contratto di locazione n. 1885 serei 3T del bene oggetto di pignoramento, con efficacia dal 01/05/2022 e della durata di anni 6 con eventuale rinnovo se non disdetto almeno 12 mesi prima della scadenza di ulteriori 6 anni. Nel contratto viene data la possibilità di recesso anticipato al conduttore previa comunicazione di almeno 6 mesi.

Al sopralluogo è stata consegnata allo scrivente la disdetta pervenuta alla soc. eseguita dal conduttore del fondo nonché la soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Detta disdetta riporta la data del 03/10/2024 con data di riconsegna del bene prevista per il 31/03/2025.

Considerate le date sopra indicate ad oggi non risulta registrata la relativa risoluzione.

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 1.200,00

Canone annuo dichiarato € 14.400,0 oltre iva.

Il sottoscritto, considerata la disdetta del contratto di locazione inviata dal conduttore al locatore mediante pec in data 03/10/2024 (che si allega), ritiene di non tener conto nella stima finale di un eventuale deprezzamento, considerando l'immobile libero in pieno possesso della società eseguita.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle entrate e dall'analisi del contratto di locazione del magazzino trattato in perizia (con disdetta non ancora registrata) l'area in questione non risulta concessa in locazione.

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle entrate e dall'analisi del contratto di locazione del magazzino trattato in perizia (con desdetta non ancora registrata) l'area in questione non risulta concessa in locazione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1954 al 27/10/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Gualtierio Cappellini	11/09/1954		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	13/10/1954		4183
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/10/2005 al 14/12/2018	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		VINCENZO BAFUNNO	27/10/2005	46575	11713
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	09/11/2005	10641	6574
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/12/2018	**** Omissis ****	<b>cessioni quote e trasformazione societa'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		VINCENZO BAFUNNO	14/12/2018	67245	26900
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	04/01/2019	71	48
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Pistoia	29/12/2018	9143	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'elenco atti sopra riportato indica in modo sommario e non preciso la continuità delle trascrizioni. Si precisa infatti che l'unità immobiliare in oggetto è il risultato della fusione di più particelle e dovendo ricostruire il ventennio antecedente il pignoramento, occorre essere più precisi ed indicare la storia ipotecaria di ogni singola particella come segue.

Il bene ad oggi è composto dalla part. 1454 sub.10, part. 1455 sub.6 e particelle 2101 e 2102, tutte unite tra loro.

- La part. 1454 e la 2101 (ex 2097) derivano da Variazione catastale del 28/08/1995 pratica n. 1808.1/1989, oltre che da Frazionamento del 06/10/2005 pratica PT0088583, nonché dalla originaria particella 201. Dette particelle al momento della vendita alla soc. eseguita (vendita del 27/10/2005) risultavano in proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per quanto riguarda la quota di 1/2 come bene personale a seguito di successione intestata di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* apertasi in data 2/05/1968 (denuncia n. 40 vol.848, trascritta a Pistoia in data 08/01/1970 art.127) e successiva riunione di usufrutto in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuta il 1/12/1976, ed a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la residua quota di 1/2 in comunione legale tra loro per Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Renzo Chiostrini del 26/03/1981 registrato a Pistoia il 15/04/1981 al n.1207 e trascritto a Pistoia il 24/04/1981 art. 1684.

- La particella 1455 e 2102 (ex 2099), derivano dalla originaria particella 533 ed ex 201. Dette particelle al momento della vendita alla soc. eseguita (vendita del 27/10/2005) risultavano in proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/1 a seguito di Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Gualtiero Cappellini del 11/09/1954 registrato a Pistoia il 01/10/1954 al n.621 vol.241 e trascritto a Pistoia il 13/10/1954 art. 4183 ed a seguito di atti sempre ai rogiti del Notaio Gualtiero Cappellini del 09/04/1955 registrato a Pistoia il 22/04/1955 al n.2429 vol.243 e trascritto a Pistoia il 05/05/1955 art.1721.

#### BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/1999 al 27/10/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Rossana Madrussan	29/11/1999		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	29/12/1999		6870

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pistoia	16/12/1999	3167	
Dal 27/10/2005 al 14/12/2018	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		VINCENZO BAFUNNO	27/10/2005	46575	11713
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	09/11/2005	10641	6574
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Pistoia	08/11/2005	4185			
Dal 14/12/2018	**** Omissis ****	<b>cessioni quote e trasformazione societa'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		VINCENZO BAFUNNO	14/12/2018	67245	26900
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	04/01/2019	71	48
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Pistoia	29/12/2018	9143			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ai fini della continuità storica e ipotecaria si precisa che la particella in oggetto identificata nel comune di Agliana Foglio 6 mappale 2100 deriva dalla soppressione della particella 818.

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>
Dal 16/10/1959 al	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>

27/10/2005		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Renzo Chiostrini	16/10/1959		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	07/11/1959	1362	4312
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pistoia	03/11/1959	1260			
Dal 27/10/2005 al 14/12/2018	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		VINCENZO BAFUNNO	27/10/2005	46575	11713
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	09/11/2005	10641	6574
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pistoia	08/11/2005	4185	
Dal 14/12/2018	**** Omissis ****	<b>cessioni quote e trasformazione societa'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		VINCENZO BAFUNNO	14/12/2018	67245	26900
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	04/01/2019	71	48
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pistoia	29/12/2018	9143	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ai fini della continuità storica e ipotecaria si precisa che la particella in oggetto identificata nel comune di Agliana Foglio 6 mappale 666 deriva dalla soppressione della particella 651 ex 201b.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 12/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

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

Iscritto a PISTOIA il 09/11/2005

Reg. gen. 10644 - Reg. part. 2586

Quota: 1/1

Importo: € 1.400.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 700.000,00

Spese: € 350.000,00

Interessi: € 350.000,00

Percentuale interessi: 4,15 %

Rogante: Bafunno Vincenzo

Data: 27/10/2005

N° repertorio: 46576

N° raccolta: 11714

Note: Detta ipoteca grava anche su altri beni non oggetto di pignoramento.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 03/11/2011

Reg. gen. 8313 - Reg. part. 1732

Quota: 1/1

Importo: € 45.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 24.220,00

Spese: € 20.780,00

Rogante: tribunale di Prato

Data: 21/05/2010

N° repertorio: 2459

N° raccolta: 10

Note: l'iscrizione è stata annotata a causa di documenti correlati, nonchè iscrizione n. 939 del 19/07/2024.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 19/07/2024

Reg. gen. 6981 - Reg. part. 939

Quota: 1/1

Importo: € 17.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Rogante: tribunale di Prato

Data: 21/05/2010  
N° repertorio: 2459  
N° raccolta: 2010

Note: Il presente decreto ingiuntivo è stato emesso in estensione dell'ipoteca eseguita in data 3 novembre 2011 reg.part. 1732, al fine di garantire una ulteriore somma di € 17.000,00.

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2017  
Reg. gen. 7685 - Reg. part. 5031  
Quota: 1/1

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

Formalità a carico della procedura

- **atto esecutivo o cautelare - pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 09/01/2025  
Reg. gen. 80 - Reg. part. 124  
Quota: 1/1

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

Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Iscritta a Pistoia il 09/11/2005 Reg. gen. 10644 Reg. part. 2586 SPESE PER LA CANCELLAZIONE € 35,00 TASSA IPOTECARIA + IMP. DI BOLLO € 59,00 + IMP. IPOTECARIA € 200,00;

- ANNOTAMENTO PER CANCELLAZIONE ISCRIZIONE DEL 03/11/2011 REG. PART. 1732 REG. GEN. 8313 SPESE PER LA CANCELLAZIONE/ANNOTAMENTO: TASSA IPOTECARIA € 35,00 + IMP. DI BOLLO € 59,00 + IMP. IPOTECARIA (DA CALCOLARE LO 0,5% SUL DEBITO CHE HA CAUSATO L'IPOTECA) IMPORTO MASSIMO € 225,00;

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili Trascritto a Pistoia il 26/09/2017 Reg. gen. 7685 Reg. part. 5031 SPESE PER LA CANCELLAZIONE/ANNOTAMENTO TASSA IPOTECARIA € 35,00 + IMP. DI BOLLO € 59,00 + IMP. IPOTECARIA € 200,00;

- ANNOTAMENTO PER CANCELLAZIONE ISCRIZIONE DEL 19/07/2024 REG. PART. 939 REG. GEN. 6981 SPESE PER LA CANCELLAZIONE/ANNOTAMENTO: TASSA IPOTECARIA € 35,00 + IMP. DI BOLLO € 59,00 + IMP. IPOTECARIA (DA CALCOLARE LO 0,5% SUL DEBITO CHE HA CAUSATO L'IPOTECA) IMPORTO MINIMI € 200,00;

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili Trascritto a Pistoia il 09/01/2025 Reg. gen. 80 Reg. part. 5031124 SPESE PER LA CANCELLAZIONE/ANNOTAMENTO TASSA IPOTECARIA € 35,00 +

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 12/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

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

Iscritto a PISTOIA il 09/11/2005

Reg. gen. 10644 - Reg. part. 2586

Quota: 1/1

Importo: € 1.400.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 700.000,00

Spese: € 350.000,00

Interessi: € 350.000,00

Percentuale interessi: 4,15 %

Rogante: Bafunno Vincenzo

Data: 27/10/2005

N° repertorio: 46576

N° raccolta: 11714

Note: Detta ipoteca grava anche su altri beni non oggetto di pignoramento.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a PISTOIA il 03/11/2011

Reg. gen. 8313 - Reg. part. 1732

Quota: 1/1

Importo: € 45.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 24.220,00

Spese: € 20.780,00

Rogante: tribunale di Prato

Data: 21/05/2010

N° repertorio: 2459

N° raccolta: 10

Note: l'iscrizione è stata annotata a causa di documenti correlati, nonchè iscrizione n. 939 del 19/07/2024.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a PISTOIA il 19/07/2024

Reg. gen. 6981 - Reg. part. 939

Quota: 1/1

Importo: € 17.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: tribunale di Prato

Data: 21/05/2010

N° repertorio: 2459

N° raccolta: 2010

Note: Il presente decreto ingiuntivo è stato emesso in estensione dell'ipoteca eseguita in data 3 novembre 2011 reg.part. 1732, al fine di garantire una ulteriore somma di € 17.000,00.

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2017

Reg. gen. 7685 - Reg. part. 5031

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **atto esecutivo o cautelare - pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 09/01/2025

Reg. gen. 80 - Reg. part. 124

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Iscritta a Pistoia il 09/11/2005 Reg. gen. 10644 Reg. part. 2586 SPESE PER LA CANCELLAZIONE € 35,00 TASSA IPOTECARIA + IMP. DI BOLLO € 59,00 + IMP. IPOTECARIA € 200,00;

- ANNOTAMENTO PER CANCELLAZIONE ISCRIZIONE DEL 03/11/2011 REG. PART. 1732 REG. GEN. 8313 SPESE PER LA CANCELLAZIONE/ANNOTAMENTO: TASSA IPOTECARIA € 35,00 + IMP. DI BOLLO € 59,00 + IMP. IPOTECARIA (DA CALCOLARE LO 0,5% SUL DEBITO CHE HA CAUSATO L'IPOTECA) IMPORTO MASSIMO € 225,00;

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili Trascritto a Pistoia il 26/09/2017 Reg. gen. 7685 Reg. part. 5031 SPESE PER LA CANCELLAZIONE/ANNOTAMENTO TASSA IPOTECARIA € 35,00 + IMP. DI BOLLO € 59,00 + IMP. IPOTECARIA € 200,00;

- ANNOTAMENTO PER CANCELLAZIONE ISCRIZIONE DEL 19/07/2024 REG. PART. 939 REG. GEN. 6981 SPESE PER LA CANCELLAZIONE/ANNOTAMENTO: TASSA IPOTECARIA € 35,00 + IMP. DI BOLLO € 59,00 + IMP. IPOTECARIA (DA CALCOLARE LO 0,5% SUL DEBITO CHE HA CAUSATO L'IPOTECA) IMPORTO MINIMI € 200,00;

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili Trascritto a Pistoia il 09/01/2025 Reg. gen. 80 Reg. part. 5031124 SPESE PER LA CANCELLAZIONE/ANNOTAMENTO TASSA IPOTECARIA € 35,00 + IMP. DI BOLLO € 59,00 + IMP. IPOTECARIA € 200,00;

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 12/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

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

Iscritto a PISTOIA il 09/11/2005

Reg. gen. 10644 - Reg. part. 2586

Quota: 1/1

Importo: € 1.400.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 700.000,00

Spese: € 350.000,00

Interessi: € 350.000,00

Percentuale interessi: 4,15 %

Rogante: Bafunno Vincenzo

Data: 27/10/2005

N° repertorio: 46576

N° raccolta: 11714

Note: Detta ipoteca grava anche su altri beni non oggetto di pignoramento.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a PISTOIA il 03/11/2011

Reg. gen. 8313 - Reg. part. 1732

Quota: 1/1

Importo: € 45.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 24.220,00

Spese: € 20.780,00

Rogante: tribunale di Prato

Data: 21/05/2010

N° repertorio: 2459

N° raccolta: 10

Note: l'iscrizione è stata annotata a causa di documenti correlati, nonchè iscrizione n. 939 del 19/07/2024.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a PISTOIA il 19/07/2024

Reg. gen. 6981 - Reg. part. 939

Quota: 1/1

Importo: € 17.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: tribunale di Prato  
Data: 21/05/2010  
N° repertorio: 2459  
N° raccolta: 2010

Note: Il presente decreto ingiuntivo è stato emesso in estensione dell'ipoteca eseguita in data 3 novembre 2011 reg.part. 1732, al fine di garantire una ulteriore somma di € 17.000,00.

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2017

Reg. gen. 7685 - Reg. part. 5031

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **atto esecutivo o cautelare - pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 09/01/2025

Reg. gen. 80 - Reg. part. 124

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue:

-IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Iscritta a Pistoia il 09/11/2005 Reg. gen. 10644 Reg. part. 2586 SPESE PER LA CANCELLAZIONE € 35,00 TASSA IPOTECARIA + IMP.DI BOLLO € 59,00 + IMP.IPOTECARIA € 200,00;

- ANNOTAMENTO PER CANCELLAZIONE ISCRIZIONE DEL 03/11/2011 REG.PART. 1732 REG. GEN. 8313 SPESE PER LA CANCELLAZIONE/ANNOTAMENTO: TASSA IPOTECARIA € 35,00 + IMP. DI BOLLO € 59,00 + IMP.IPOTECARIA (DA CALCOLARE LO 0,5% SUL DEBITO CHE HA CAUSATO L'IPOTECA) IMPORTO MASSIMO € 225,00;

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili Trascritto a Pistoia il 26/09/2017 Reg. gen. 7685 Reg. part. 5031 SPESE PER LA CANCELLAZIONE/ANNOTAMENTO TASSA IPOTECARIA € 35,00 + IMP.DI BOLLO € 59,00 + IMP.IPOTECARIA € 200,00;

- ANNOTAMENTO PER CANCELLAZIONE ISCRIZIONE DEL 19/07/2024 REG.PART. 939 REG. GEN. 6981 SPESE PER LA CANCELLAZIONE/ANNOTAMENTO: TASSA IPOTECARIA € 35,00 + IMP. DI BOLLO € 59,00 + IMP.IPOTECARIA (DA CALCOLARE LO 0,5% SUL DEBITO CHE HA CAUSATO L'IPOTECA) IMPORTO MINIMI € 200,00;

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili Trascritto a Pistoia il 09/01/2025 Reg. gen. 80 Reg. part. 5031124 SPESE PER LA CANCELLAZIONE/ANNOTAMENTO TASSA IPOTECARIA € 35,00 + IMP.DI BOLLO € 59,00 + IMP.IPOTECARIA € 200,00;

L'unità immobiliare ricade ai sensi del Regolamento Urbanistico Comunale, approvato con DCC 41/12 e pubblicato sul BURT 28 del 11/07/2012 con la sua Variante Tematica e di Adeguamento, approvata con DCC 80/19 del 18/11/19 e pubblicata sul BURT 52 del 24/12/2019, come segue:

- zone B, parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;

-in Territorio Urbano, la Residenza, R2 - Residenza Compatta nonchè definita da parti di tessuto residenziale cresciute in base a singole iniziative, in genere di piccole dimensioni, che hanno dato luogo, nella maggior parte dei casi, a case isolate su lotto o case a schiera di modeste dimensioni, generalmente poste lungo la viabilità storica trasformata. Il carattere principale di queste zone è costituito dalla disomogeneità degli edifici e dei lotti, dalla estrema frammentazione del suolo pubblico e da una dotazione di opere di urbanizzazione primaria non correlata ai carichi insediativi esistenti.

Il Regolamento Urbanistico per le aree della Residenza Compatta dettaglia norme per il governo degli interventi sull'edilizia esistente, permettendo ampliamenti volumetrici "una tantum" che si inseriscano in modo armonico nel contesto insediativo, indicando gli allineamenti da rispettare per gli interventi di sopraelevazione o i parametri da osservare nei frazionamenti.

## 2. REGOLE PER GLI USI

Sono usi ammessi nella Residenza Compatta:

R - Residenziale.

Ca - Commercio al Dettaglio per Esercizi di Vicinato.

Ib - Artigianato di servizio.

D - Direzionale.

U - Turistico Ricettivo.

S - Servizi Pubblici o di Uso Pubblico.

Sono comunque escluse le seguenti destinazioni d'uso, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico, nelle quali, oltre agli usi ammessi, la caratterizzazione individuata potrà garantire la presenza dell'uso indicato fino al 100% del totale dello spazio aperto e/o della Superficie Edificata (SE).

A - Agricolo;

Ia - Industriale e Artigianale, per Fabbriche, Manifatture e Officine;

L - Commerciale all'Ingrosso e Logistica;

Cb - Commercio al Dettaglio per Medie Strutture di Vendita;

Cc - Commercio al Dettaglio per Grandi Strutture di Vendita;

M - Mobilità.

## 3. REGOLE PER GLI INTERVENTI

Sono Interventi caratterizzanti le aree della Residenza Compatta:

RL - la Ristrutturazione Edilizia Large.

RX - Sostituzione Edilizia.

Sono esclusi i seguenti tipi d'intervento, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico:

RU - Ristrutturazione Urbanistica;

N - Nuovi Interventi.

Sull'unità immobiliare sono concesse opere edili fino alla RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA LARGE - RL

Tale tipo d'intervento prevede la possibilità di realizzare addizione volumetriche come definite nella normativa regionale di merito, a condizione che:

- rispettino i limiti e i parametri in merito alle distanze;  
- siano rispettati sul lotto di intervento comprensivo dei fabbricati esistenti di riferimento i seguenti parametri edilizi, in funzione delle Zone, come individuate nelle tavole di Regolamento Urbanistico.

## **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

L'area ricade ai sensi del Regolamento Urbanistico Comunale, approvato con DCC 41/12 e pubblicato sul BURT 28 del 11/07/2012 con la sua Variante Tematica e di Adeguamento, approvata con DCC 80/19 del 18/11/19 e pubblicata sul BURT 52 del 24/12/2019, come segue:

- zone B, parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;

-in Territorio Urbano, la Residenza, R2 - Residenza Compatta nonchè definita da parti di tessuto residenziale cresciute in base a singole iniziative, in genere di piccole dimensioni, che hanno dato luogo, nella maggior parte dei casi, a case isolate su lotto o case a schiera di modeste dimensioni, generalmente poste lungo la viabilità storica trasformata. Il carattere principale di queste zone è costituito dalla disomogeneità degli edifici e dei lotti, dalla estrema frammentazione del suolo pubblico e da una dotazione di opere di urbanizzazione primaria non correlata ai carichi insediativi esistenti.

Il Regolamento Urbanistico per le aree della Residenza Compatta dettaglia norme per il governo degli interventi sull'edilizia esistente, permettendo ampliamenti volumetrici "una tantum" che si inseriscano in modo armonico nel contesto insediativo, indicando gli allineamenti da rispettare per gli interventi di sopraelevazione o i parametri da osservare nei frazionamenti.

### **2. REGOLE PER GLI USI**

Sono usi ammessi nella Residenza Compatta:

R - Residenziale.

Ca - Commercio al Dettaglio per Esercizi di Vicinato.

Ib - Artigianato di servizio.

D - Direzionale.

U - Turistico Ricettivo.

S - Servizi Pubblici o di Uso Pubblico.

Sono comunque escluse le seguenti destinazioni d'uso, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico, nelle quali, oltre agli usi ammessi, la caratterizzazione individuata potrà garantire la presenza dell'uso indicato fino al 100% del totale dello spazio aperto e/o della Superficie Edificata (SE).

A - Agricolo;

Ia - Industriale e Artigianale, per Fabbriche, Manifatture e Officine;

L - Commerciale all'Ingrosso e Logistica;

Cb - Commercio al Dettaglio per Medie Strutture di Vendita;

Cc - Commercio al Dettaglio per Grandi Strutture di Vendita;

M - Mobilità.

### **3. REGOLE PER GLI INTERVENTI**

Sono interventi caratterizzanti le aree della Residenza Compatta:

RL - la Ristrutturazione Edilizia Large.

RX - Sostituzione Edilizia.

Sono esclusi i seguenti tipi d'intervento, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico:

RU - Ristrutturazione Urbanistica;

N - Nuovi Interventi.

Sull'unità immobiliare sono concesse opere edili fino alla RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA LARGE - RL  
Tale tipo d'intervento prevede la possibilità di realizzare addizione volumetriche come definite nella normativa regionale di merito, a condizione che:

- rispettino i limiti e i parametri in merito alle distanze;
- siano rispettati sul lotto di intervento comprensivo dei fabbricati esistenti di riferimento i seguenti parametri edilizi, in funzione delle Zone, come individuate nelle tavole di Regolamento Urbanistico.

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

L'area ricade ai sensi del Regolamento Urbanistico Comunale, approvato con DCC 41/12 e pubblicato sul BURT 28 del 11/07/2012 con la sua Variante Tematica e di Adeguamento, approvata con DCC 80/19 del 18/11/19 e pubblicata sul BURT 52 del 24/12/2019, come segue:

- zone B, parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;

- in Territorio Urbano, la Residenza, R2 - Residenza Compatta nonchè definita da parti di tessuto residenziale cresciute in base a singole iniziative, in genere di piccole dimensioni, che hanno dato luogo, nella maggior parte dei casi, a case isolate su lotto o case a schiera di modeste dimensioni, generalmente poste lungo la viabilità storica trasformata. Il carattere principale di queste zone è costituito dalla disomogeneità degli edifici e dei lotti, dalla estrema frammentazione del suolo pubblico e da una dotazione di opere di urbanizzazione primaria non correlata ai carichi insediativi esistenti.

Il Regolamento Urbanistico per le aree della Residenza Compatta dettaglia norme per il governo degli interventi sull'edilizia esistente, permettendo ampliamenti volumetrici "una tantum" che si inseriscano in modo armonico nel contesto insediativo, indicando gli allineamenti da rispettare per gli interventi di sopraelevazione o i parametri da osservare nei frazionamenti.

#### **2. REGOLE PER GLI USI**

Sono usi ammessi nella Residenza Compatta:

- R - Residenziale.
- Ca - Commercio al Dettaglio per Esercizi di Vicinato.
- Ib - Artigianato di servizio.
- D - Direzionale.
- U - Turistico Ricettivo.
- S - Servizi Pubblici o di Uso Pubblico.

Sono comunque escluse le seguenti destinazioni d'uso, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico, nelle quali, oltre agli usi ammessi, la caratterizzazione individuata potrà garantire la presenza dell'uso indicato fino al 100% del totale dello spazio aperto e/o della Superficie Edificata (SE).

- A - Agricolo;
- Ia - Industriale e Artigianale, per Fabbriche, Manifatture e Officine;
- L - Commerciale all'Ingrosso e Logistica;
- Cb - Commercio al Dettaglio per Medie Strutture di Vendita;
- Cc - Commercio al Dettaglio per Grandi Strutture di Vendita;
- M - Mobilità.

#### **3. REGOLE PER GLI INTERVENTI**

Sono Interventi caratterizzanti le aree della Residenza Compatta:

- RL - la Ristrutturazione Edilizia Large.
- RX - Sostituzione Edilizia.

Sono esclusi i seguenti tipi d'intervento, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di

Regolamento Urbanistico:

RU - Ristrutturazione Urbanistica;

N - Nuovi Interventi.

Sull'unità immobiliare sono concesse opere edili fino alla RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA LARGE - RL

Tale tipo d'intervento prevede la possibilità di realizzare addizione volumetriche come definite nella normativa regionale di merito, a condizione che:

- rispettino i limiti e i parametri in merito alle distanze;
- siano rispettati sul lotto di intervento comprensivo dei fabbricati esistenti di riferimento i seguenti parametri edilizi, in funzione delle Zone, come individuate nelle tavole di Regolamento Urbanistico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

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

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare ne è parte, è stato realizzato mediante domanda di Concessione Edilizia presentata in data 17/03/1981 per poi essere rilasciata con C.E. n.46 il 21/07/1983. In data 12 gennaio 1985 è stata presentata Variante alla predetta concessione per essere successivamente rilasciata con C.E. n. 129 il 29/09/1987. Risulta presentata domanda di abitabilità e uso in data 26/03/1985 prot. 2295 ma carente del relativo rilascio.

Con Denuncia di inizio attività del 06/08/2005 prot.13586 p.e. 218/2005 è stata realizzata parte della recinzione della proprietà.

In data 13/06/2008 prot. 11382 con p.e. 155/2008 è stata presentata Denuncia di Inizio attività per la sostituzione del manto di copertura in amianto con lastre metalliche.

In data 10/12/2013 con protocollo n. 21525 è stata depositata Comunicazione di Attività di Edilizia Libera per la realizzazione di pavimentazione esterna ed installazione di struttura metallica a copertura di una cisterna di gasolio.

Con Segnalazione Certificata di Inizio Attività depositata contestualmente alla CIL sopra citata, in data 10/12/2013 con prot. 21528 e alla p.e. 154/2013, si è proceduto alla demolizione di alcune opere abusive tra cui pensiline metalliche ancorate alla facciata dell'edificio e tettoia in legno per il parcheggio delle auto (opere presenti alla data del sopralluogo).

Infine per la realizzazione di una struttura in legno con copertura ombreggiante è stata depositata Comunicazione di Attività Edilizia Libera in data 17/05/2014 prot. 8671 p.e. 120/2014.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 18/02/2025 nonché a seguito del rilievo eseguito e mediante un raffronto con le tavole grafiche allegate alla Variante Finale Concessione edilizia n.129/1987, oltre agli allegati ai titoli successivi, è stato possibile riscontrare le seguenti difformità:

- piccole differenze nelle dimensioni dell'unità immobiliare rientranti nelle tolleranze edilizie di cui all'art. 34

bis del DPR 380/2001 e s.m.i.;

- diversa realizzazione dello scalino di accesso all'unità immobiliare, in quanto dai grafici in atti risulta un'alzata netta (scalino) di 20 cm, mentre nella realtà tale dislivello è stato superato con la pendenza della pavimentazione esterna in asfalto;
- non sono stati indicati alcuni pilastri interni;
- diversa realizzazione di una parete posta al centro dell'unità immobiliare;
- tettoie a sbalzo metalliche ancorate alla facciata dell'edificio (per le quali era prevista la demolizione con SCIA p.e. 154/2013);
- realizzazione di una copertura sopra la struttura in legno comunicata in comune con la p.e. 120/2014.

Per quanto sopra esposto, ai fini della regolarizzazione edilizia, risulta necessario procedere con:

- demolizione delle tettoie ancorate alla facciata, non sanabili e precarie dal punto di vista strutturale;
- la rimozione della copertura posta sopra la struttura in legno;
- per le restanti opere occorre la presentazione di una Segnalazione certificata di Inizio Attività in sanatoria, ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/2001 aggiornato con la L. 105/2024, mediante il pagamento della relativa sanzione amministrativa.

Si stima una spesa di circa € 2.000,00 per le opere di ripristino, € 4.000,00 di onorario tecnico ed € 1.032,00 di sanzione.

## **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

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

L'area urbana non è altro che il risultato della demolizione totale di un remoto corpo di fabbrica destinato a lavatoio. Risulta infatti depositata presso il Comune di Agliana Denuncia di inizio Attività del 30/11/1999 prot. 18236 e con p.e. 294/1999 per demolizione manufatto ex lavatoio.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'area in quanto libera è conforme.

## **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

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

Non risultano depositati precedenti edilizi su questa area. Risulta area libera da costruzioni.

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'area in quanto libera è conforme.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito un condominio.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito un condominio.

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito un condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54  
Locale ad uso magazzino con corte esclusiva, posto al piano terra di un più ampio fabbricato, situato nella zona residenziale ad est del Comune di Agliana, a circa 1,5 Km dal centro cittadino e a circa 2 Km dalla principale strada di collegamento SS719 Variante Pratese. Nella zona sono presenti i principali servizi. L'unità immobiliare risulta accessibile dalla Via Casello previo passaggio da corte esclusiva, che

la circoscrive su tutti i lati, con ampia possibilità di parcheggio e sosta anche per mezzi pesanti. Al suo interno è costituita da un ampio vano utilizzato ad ufficio, separato mediante infisso da un'ulteriore ampio vano ad uso magazzino/deposito dove risultano inseriti i servizi, quali antibagno e bagno. Sono presenti due accessi indipendenti, uno per la zona utilizzata ad ufficio ed uno per il magazzino. Si precisa che la corte esterna anche se appare come un unico ampio piazzale è catastalmente censita con più identificativi, nonchè anche da due aree urbane che verranno descritte nella presente perizia come beni n. 2 e 3.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1454, Sub. 10, Categoria C2, Graffato 1455 S.6, 2101, 2102  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 214.900,00

Per la stima del valore di mercato del bene oggetto di perizia, si è proceduto alla ricerca delle compravendite effettuate negli ultimi 3 anni di immobili aventi simili caratteristiche all'intero del comune di Agliana. Detta ricerca non ha prodotto alcun risultato. E' stata eseguita anche una ricerca delle pubblicazioni delle compravendite mediante la consultazione dei valori immobiliari dichiarati sul portale dell'Agenzia delle Entrate, trovando però una sola compravendita risalente al maggio del 2021. Tutto questo fa pensare alla bassa offerta di immobili simili presenti sul mercato immobiliare nel comune di Agliana.

Visto quanto sopra, lo scrivente ha proceduto alla ricerca degli immobili aventi solite caratteristiche nelle pubblicazioni di vendita immobiliari, che si allegano, trovando così tre unità immobiliari e con precisione:

- magazzino deposito di 100,00 mq commerciali con richiesta di € 65.000,00, quindi con prezzo al €/mq 650,00;

- magazzino deposito di 140,00 mq commerciali con richiesta di € 140.000,00, quindi con prezzo al €/mq 1000,00;

- capannone di 180,00 mq commerciali con richiesta di € 120.000,00, quindi con prezzo al €/mq 666,00;

Per una più precisa valutazione è stato effettuato anche un riscontro dei valori OMI pubblicati dall'agenzia delle Entrate, dove le vendite di un magazzino in normale stato di manutenzione al secondo semestre del 2024 si aggirano da un minimo di € 500,00 ad un massimo di € 750,00;

Considerato quanto sopra esposto (pubblicazioni offerte di vendite, valori OMI) e considerato il buono stato di manutenzione dell'unità oggetto di perizia nonchè la dotazione esclusiva di un ampio piazzale con accesso carrabile dalla pubblica Via, caratteristica non di poco conto per la tipologia di immobile; si ritiene opportuno applicare un valore medio alto, nonchè pari ad €/mq 700,00.

Nella stima complessiva verranno decurtate la spese da sostenere e gli oneri per la procedura di sanatoria oltre alle spese di adeguamento edilizio. Come descritto nell'apposito paragrafo della regolarità edilizia si stima gli oneri di sanatoria, quali sanzione € 1.032,00 messa in pristino opere abusive € 2.000,00 ed onorario tecnico € 4.000,00. Saranno considerate anche le spese per l'aggiornamento della planimetria catastale di circa € 670,00.

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54

Trattasi di area urbana di forma rettangolare. Si estende per una superficie catastale di mq 70,00, e risulta unita al più ampio resede esclusivo dell'unità immobiliare ad uso magazzino trattata al bene n. 1 in perizia. Con precisione detta area, risulta posta in prossimità del cancello carrabile lungo la Via del Casello, è asfaltata come l'area contigua e non risulta ben identificabile nel lotto in quanto priva di confini materiali se non dal muretto di separazione con altra proprietà confinante. La zona dove è inserita è quindi la medesima del magazzino sempre oggetto di perizia, nonchè in zona residenziale ad est del Comune di Agliana, a circa 1,5 Km dal centro cittadino e a circa 2 Km dalla principale strada di collegamento SS719 Variante Pratese. Nella zona sono presenti i principali servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2100, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 4.900,00

Considerato che l'area urbana in questione non è altro che porzione del più ampio resede esclusivo del magazzino descritto in perizia, per la valutazione unitaria, il sottoscritto ha ritenuto di procedere attribuendo il valore di €/mq 700,00 alla superficie convenzionale; determinata mediante l'uso del medesimo coefficiente di destinazione utilizzato appunto per il più ampio resede esclusivo al bene 1 in perizia.

Il metodo di stima, con le relative motivazioni, è sempre riportato nell'apposito paragrafo del bene n. 1 in perizia.

- **Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54**

Trattasi di area urbana di forma rettangolare. Si estende per una superficie catastale di mq 25,00, e risulta unita al più ampio resede esclusivo dell'unità immobiliare ad uso magazzino trattata al bene n. 1 in perizia. Con precisione detta area, risulta posta nell'angolo nord ovest, è asfaltata come l'area contigua e non risulta ben identificabile nel lotto in quanto priva di confini materiali se non dal muretto di separazione con altre proprietà confinanti, sulle quali insistono anche dei cancelli di accesso. La zona dove è inserita è quindi la medesima del magazzino sempre oggetto di perizia, nonché in zona residenziale ad est del Comune di Agliana, a circa 1,5 Km dal centro cittadino e a circa 2 Km dalla principale strada di collegamento SS719 Variante Pratese. Nella zona sono presenti i principali servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 666, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 1.750,00

Considerato che l'area urbana in questione non è altro che porzione del più ampio resede esclusivo del magazzino descritto in perizia, per la valutazione unitaria, il sottoscritto ha ritenuto di procedere attribuendo il valore di €/mq 700,00 alla superficie convenzionale; determinata mediante l'uso del medesimo coefficiente di destinazione utilizzato appunto per il più ampio resede esclusivo al bene 1 in perizia.

Il metodo di stima, con le relative motivazioni, è sempre riportato nell'apposito paragrafo del bene n. 1 in perizia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino Agliana (PT) - VIA CASELLO 54	307,00 mq	700,00 €/mq	€ 214.900,00	100,00%	€ 214.900,00
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana Agliana (PT) - VIA CASELLO 54	7,00 mq	700,00 €/mq	€ 4.900,00	100,00%	€ 4.900,00
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana Agliana (PT) - VIA CASELLO 54	2,50 mq	700,00 €/mq	€ 1.750,00	100,00%	€ 1.750,00
Valore di stima:					€ 221.550,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - sanzione	1032,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - messa in pristino opere abusive	2000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - onorario tecnico	4000,00	€
oneri di regolarizzazione catastale	670,00	€

**Valore finale di stima: € 213.848,00**

Come già precedentemente specificato, per la stima si è proceduto con il metodo di comparazione con altre unità immobiliari con valore di vendita richiesto sugli annunci pubblicati dalle agenzie immobiliari, oltre ai valori OMI.

Si è potuto così stabilire il valore di stima totale che tiene conto, dello stato manutentivo e delle seguenti spese: - redazione delle pratiche di sanatoria, citate nell'apposito paragrafo relativo alla regolarità edilizia, oltre alla presentazione della nuova planimetria catastale ed elaborato planimetrico, che comprensive di onorario tecnico professionale oltre a diritti accessori, è stimato in € 7.702,00.

Infine, considerata la disdetta del contratto di locazione 1885/2022 serie 3T ad oggi non registrata perchè nei termini, il sottoscritto non ha tenuto conto nel valore di stima finale dell'eventuale deprezzamento considerando altresì l'immobile libero.

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 23/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Strega Samuele

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di compravendita notaio Vincenzo Bafunno del 27/10/2005
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - atto di cessioni quote e trasformazione società notaio Vincenzo Bafunno del 14/12/2018



- ✓ N° 3 Altri allegati - 1 -ELENCO ISPEZIONI IPOTECARIE -magazzino con corte esclusiva (Aggiornamento al 12/03/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - 2- Allegato 3.2 ELENCO ISPEZIONI IPOTECARIE (aree urbane) (Aggiornamento al 22/01/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - 3 - NOTE IPOTECARIE ESTESE
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI STORICHE (magazzino e aree urbane)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - ELABORATO PLANIMETRICO ELENCO SUBALTERNI E PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE e DI REGOLAMENTO URBANISTICO
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - PRECEDENTI EDILIZI e COPIA GRAFICI ULTIMO TITOLO EDILIZIO
- ✓ N° 8 Altri allegati - ACCERTAMENTO LOCAZIONI AGENZIA ENTRATE e DISDETTA
- ✓ N° 9 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 10 Altri allegati - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- ✓ N° 11 Altri allegati - Annunci pubblicitari agenzie immobiliari e valori OMI
- ✓ N° 12 Altri allegati - COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI e VERBALE SOPRALLUOGO



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54

Locale ad uso magazzino con corte esclusiva, posto al piano terra di un più ampio fabbricato, situato nella zona residenziale ad est del Comune di Agliana, a circa 1,5 Km dal centro cittadino e a circa 2 Km dalla principale strada di collegamento SS719 Variante Pratese. Nella zona sono presenti i principali servizi. L'unità immobiliare risulta accessibile dalla Via Casello previo passaggio da corte esclusiva, che la circonda su tutti i lati, con ampia possibilità di parcheggio e sosta anche per mezzi pesanti. Al suo interno è costituita da un ampio vano utilizzato ad ufficio, separato mediante infisso da un'ulteriore ampio vano ad uso magazzino/deposito dove risultano inseriti i servizi, quali antibagno e bagno. Sono presenti due accessi indipendenti, uno per la zona utilizzata ad ufficio ed uno per il magazzino. Si precisa che la corte esterna anche se appare come un unico ampio piazzale è catastalmente censita con più identificativi, nonchè anche da due aree urbane che verranno descritte nella presente perizia come beni n. 2 e 3.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1454, Sub. 10, Categoria C2, Graffato 1455 S.6, 2101, 2102  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare ricade ai sensi del Regolamento Urbanistico Comunale, approvato con DCC 41/12 e pubblicato sul BURT 28 del 11/07/2012 con la sua Variante Tematica e di Adeguamento, approvata con DCC 80/19 del 18/11/19 e pubblicata sul BURT 52 del 24/12/2019, come segue: - zone B, parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq; - in Territorio Urbano, la Residenza, R2 - Residenza Compatta nonchè definita da parti di tessuto residenziale cresciute in base a singole iniziative, in genere di piccole dimensioni, che hanno dato luogo, nella maggior parte dei casi, a case isolate su lotto o case a schiera di modeste dimensioni, generalmente poste lungo la viabilità storica trasformata. Il carattere principale di queste zone è costituito dalla disomogeneità degli edifici e dei lotti, dalla estrema frammentazione del suolo pubblico e da una dotazione di opere di urbanizzazione primaria non correlata ai carichi insediativi esistenti. Il Regolamento Urbanistico per le aree della Residenza Compatta dettaglia norme per il governo degli interventi sull'edilizia esistente, permettendo ampliamenti volumetrici "una tantum" che si inseriscano in modo armonico nel contesto insediativo, indicando gli allineamenti da rispettare per gli interventi di sopraelevazione o i parametri da osservare nei frazionamenti.

2. REGOLE PER GLI USI  
Sono usi ammessi nella Residenza Compatta: R - Residenziale. Ca - Commercio al Dettaglio per Esercizi di Vicinato. Ib - Artigianato di servizio. D - Direzionale. U - Turistico Ricettivo. S - Servizi Pubblici o di Uso Pubblico. Sono comunque escluse le seguenti destinazioni d'uso, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico, nelle quali, oltre agli usi ammessi, la caratterizzazione individuata potrà garantire la presenza dell'uso indicato fino al 100% del totale dello spazio aperto e/o della Superficie Edificata (SE). A - Agricolo; Ia - Industriale e Artigianale, per Fabbriche, Manifatture e Officine; L - Commerciale all'Ingrosso e Logistica; Cb - Commercio al Dettaglio per Medie Strutture di Vendita; Cc - Commercio al Dettaglio per Grandi Strutture di Vendita; M - Mobilità.

3. REGOLE PER GLI INTERVENTI  
Sono Interventi caratterizzanti le aree della Residenza Compatta: RL - la Ristrutturazione Edilizia Large. RX - Sostituzione Edilizia. Sono esclusi i seguenti tipi d'intervento, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico: RU - Ristrutturazione Urbanistica; N - Nuovi Interventi. Sull'unità immobiliare sono concesse opere edili fino alla RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA LARGE - RL Tale tipo d'intervento prevede la possibilità di realizzare addizione volumetriche come definite nella normativa regionale di merito, a condizione che: - rispettino i limiti e i parametri in merito alle distanze; - siano rispettati sul lotto di

intervento comprensivo dei fabbricati esistenti di riferimento i seguenti parametri edilizi, in funzione delle Zone, come individuate nelle tavole di Regolamento Urbanistico.

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54

Trattasi di area urbana di forma rettangolare. Si estende per una superficie catastale di mq 70,00, e risulta unita al più ampio resede esclusivo dell'unità immobiliare ad uso magazzino trattata al bene n. 1 in perizia. Con precisione detta area, risulta posta in prossimità del cancello carrabile luongo la Via del Casello, è asflatata come l'area contigua e non risulta ben identificabile nel lotto in quanto priva di confini materiali se non dal muretto di separazione con altra proprietà confinante. La zona dove è inserita è quindi la medesima del magazzino sempre oggetto di perizia, nonchè in zona residenziale ad est del Comune di Agliana, a circa 1,5 Km dal centro cittadino e a circa 2 Km dalla principale strada di collegamento SS719 Variante Pratese. Nella zona sono presenti i principali servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2100, Categoria F1

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

Destinazione urbanistica: L'area ricade ai sensi del Regolamento Urbanistico Comunale, approvato con DCC 41/12 e pubblicato sul BURT 28 del 11/07/2012 con la sua Variante Tematica e di Adeguamento, approvata con DCC 80/19 del 18/11/19 e pubblicata sul BURT 52 del 24/12/2019, come segue: - zone B, parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq; -in Territorio Urbano, la Residenza, R2 - Residenza Compatta nonchè definita da parti di tessuto residenziale cresciute in base a singole iniziative, in genere di piccole dimensioni, che hanno dato luogo, nella maggior parte dei casi, a case isolate su lotto o case a schiera di modeste dimensioni, generalmente poste lungo la viabilità storica trasformata. Il carattere principale di queste zone è costituito dalla disomogeneità degli edifici e dei lotti, dalla estrema frammentazione del suolo pubblico e da una dotazione di opere di urbanizzazione primaria non correlata ai carichi insediativi esistenti. Il Regolamento Urbanistico per le aree della Residenza Compatta dettaglia norme per il governo degli interventi sull'edilizia esistente, permettendo ampliamenti volumetrici "una tantum" che si inseriscano in modo armonico nel contesto insediativo, indicando gli allineamenti da rispettare per gli interventi di sopraelevazione o i parametri da osservare nei frazionamenti. 2. REGOLE PER GLI USI Sono usi ammessi nella Residenza Compatta: R - Residenziale. Ca - Commercio al Dettaglio per Esercizi di Vicinato. Ib - Artigianato di servizio. D - Direzionale. U - Turistico Ricettivo. S - Servizi Pubblici o di Uso Pubblico. Sono comunque escluse le seguenti destinazioni d'uso, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico, nelle quali, oltre agli usi ammessi, la caratterizzazione individuata potrà garantire la presenza dell'uso indicato fino al 100% del totale dello spazio aperto e/o della Superficie Edificata (SE). A - Agricolo; Ia - Industriale e Artigianale, per Fabbriche, Manifatture e Officine; L - Commerciale all'Ingresso e Logistica; Cb - Commercio al Dettaglio per Medie Strutture di Vendita; Cc - Commercio al Dettaglio per Grandi Strutture di Vendita; M - Mobilità. 3. REGOLE PER GLI INTERVENTI Sono Interventi caratterizzanti le aree della Residenza Compatta: RL - la Ristrutturazione Edilizia Large. RX - Sostituzione Edilizia. Sono esclusi i seguenti tipi d'intervento, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico: RU - Ristrutturazione Urbanistica; N - Nuovi Interventi. Sull'unità immobiliare sono concesse opere edili fino alla RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA LARGE - RL Tale tipo d'intervento prevede la possibilità di realizzare addizione volumetriche come definite nella normativa regionale di merito, a condizione che: - rispettino i limiti e i parametri in merito alle distanze; - siano rispettati sul lotto di intervento comprensivo dei fabbricati esistenti di riferimento i seguenti parametri edilizi, in funzione delle Zone, come individuate nelle tavole di Regolamento Urbanistico.

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Agliana (PT) - VIA CASELLO 54

Trattasi di area urbana di forma rettangolare. Si estende per una superficie catastale di mq 25,00, e risulta unita al più ampio resede esclusivo dell'unità immobiliare ad uso magazzino trattata al bene n. 1 in perizia. Con precisione detta area, risulta posta nell'angolo nord ovest, è asflatata come l'area

contigua e non risulta ben identificabile nel lotto in quanto priva di confini materiali se non dal muretto di separazione con altre proprietà confinanti, sulle quali insistono anche dei cancelli di accesso. La zona dove è inserita è quindi la medesima del magazzino sempre oggetto di perizia, nonchè in zona residenziale ad est del Comune di Agliana, a circa 1,5 Km dal centro cittadino e a circa 2 Km dalla principale strada di collegamento SS719 Variante Pratese. Nella zona sono presenti i principali servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 666, Categoria F1

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

Destinazione urbanistica: L'area ricade ai sensi del Regolamento Urbanistico Comunale, approvato con DCC 41/12 e pubblicato sul BURT 28 del 11/07/2012 con la sua Variante Tematica e di Adeguamento, approvata con DCC 80/19 del 18/11/19 e pubblicata sul BURT 52 del 24/12/2019, come segue: - zone B, parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq; -in Territorio Urbano, la Residenza, R2 - Residenza Compatta nonchè definita da parti di tessuto residenziale cresciute in base a singole iniziative, in genere di piccole dimensioni, che hanno dato luogo, nella maggior parte dei casi, a case isolate su lotto o case a schiera di modeste dimensioni, generalmente poste lungo la viabilità storica trasformata. Il carattere principale di queste zone è costituito dalla disomogeneità degli edifici e dei lotti, dalla estrema frammentazione del suolo pubblico e da una dotazione di opere di urbanizzazione primaria non correlata ai carichi insediativi esistenti. Il Regolamento Urbanistico per le aree della Residenza Compatta dettaglia norme per il governo degli interventi sull'edilizia esistente, permettendo ampliamenti volumetrici "una tantum" che si inseriscano in modo armonico nel contesto insediativo, indicando gli allineamenti da rispettare per gli interventi di sopraelevazione o i parametri da osservare nei frazionamenti. 2. REGOLE PER GLI USI Sono usi ammessi nella Residenza Compatta: R - Residenziale. Ca - Commercio al Dettaglio per Esercizi di Vicinato. Ib - Artigianato di servizio. D - Direzionale. U - Turistico Ricettivo. S - Servizi Pubblici o di Uso Pubblico. Sono comunque escluse le seguenti destinazioni d'uso, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico, nelle quali, oltre agli usi ammessi, la caratterizzazione individuata potrà garantire la presenza dell'uso indicato fino al 100% del totale dello spazio aperto e/o della Superficie Edificata (SE). A - Agricolo; Ia - Industriale e Artigianale, per Fabbriche, Manifatture e Officine; L - Commerciale all'Ingrosso e Logistica; Cb - Commercio al Dettaglio per Medie Strutture di Vendita; Cc - Commercio al Dettaglio per Grandi Strutture di Vendita; M - Mobilità. 3. REGOLE PER GLI INTERVENTI Sono Interventi caratterizzanti le aree della Residenza Compatta: RL - la Ristrutturazione Edilizia Large. RX - Sostituzione Edilizia. Sono esclusi i seguenti tipi d'intervento, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico: RU - Ristrutturazione Urbanistica; N - Nuovi Interventi. Sull'unità immobiliare sono concesse opere edili fino alla RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA LARGE - RL Tale tipo d'intervento prevede la possibilità di realizzare addizione volumetriche come definite nella normativa regionale di merito, a condizione che: - rispettino i limiti e i parametri in merito alle distanze; - siano rispettati sul lotto di intervento comprensivo dei fabbricati esistenti di riferimento i seguenti parametri edilizi, in funzione delle Zone, come individuate nelle tavole di Regolamento Urbanistico.

**Prezzo base d'asta: € 213.848,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 3/2025 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 213.848,00**

Bene N° 1 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Agliaia (PT) - VIA CASELLO 54		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1454, Sub. 10, Categoria C2, Graffato 1455 S.6, 2101, 2102	<b>Superficie</b>	307,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in ottimo stato di manutenzione, sia internamente che esternamente. Il pavimento interno è costituito da cemento industriale, le pareti sono intonacate ed imbiancate, il bagno in normale stato di manutenzione risulta con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, gli infissi sono in alluminio e vetro. La struttura portante è in cemento armato con telaio a vista. Esternamente la facciata risulta intonacata ed imbiancata, il piazzale risulta quasi completamente asfaltato in buona manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Locale ad uso magazzino con corte esclusiva, posto al piano terra di un più ampio fabbricato, situato nella zona residenziale ad est del Comune di Agliana, a circa 1,5 Km dal centro cittadino e a circa 2 Km dalla principale strada di collegamento SS719 Variante Pratese. Nella zona sono presenti i principali servizi. L'unità immobiliare risulta accessibile dalla Via Casello previo passaggio da corte esclusiva, che la circonda su tutti i lati, con ampia possibilità di parcheggio e sosta anche per mezzi pesanti. Al suo interno è costituita da un ampio vano utilizzato ad ufficio, separato mediante infisso da un'ulteriore ampio vano ad uso magazzino/deposito dove risultano inseriti i servizi, quali antibagno e bagno. Sono presenti due accessi indipendenti, uno per la zona utilizzata ad ufficio ed uno per il magazzino. Si precisa che la corte esterna anche se appare come un unico ampio piazzale è catastalmente censita con più identificativi, nonché anche da due aree urbane che verranno descritte nella presente perizia come beni n. 2 e 3.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 2 - Area urbana			
<b>Ubicazione:</b>	Agliaia (PT) - VIA CASELLO 54		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2100, Categoria F1	<b>Superficie</b>	7,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di area libera da costruzioni o altro manufatto, interamente asfaltato e in buono stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di area urbana di forma rettangolare. Si estende per una superficie catastale di mq 70,00, e risulta unita al più ampio resede esclusivo dell'unità immobiliare ad uso magazzino trattata al bene n. 1 in perizia. Con precisione detta area, risulta posta in prossimità del cancello carrabile lungo la Via del Casello, è asfaltata come l'area contigua e non risulta ben identificabile nel lotto in quanto priva di confini materiali se non dal muretto di separazione con altra proprietà confinante. La zona dove è inserita è quindi la medesima del magazzino sempre oggetto di perizia, nonché in zona residenziale ad est del Comune di Agliana, a circa 1,5 Km dal centro cittadino e a circa 2 Km dalla principale strada di collegamento SS719		

	Variante Pratese. Nella zona sono presenti i principali servizi.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle entrate e dall'analisi del contratto di locazione del magazzino trattato in perizia (con desdetta non ancora registrata) l'area in questione non risulta concessa in locazione.

**Bene N° 3 - Area urbana**

<b>Ubicazione:</b>	Agliaiana (PT) - VIA CASELLO 54		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 666, Categoria F1	<b>Superficie</b>	2,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di area libera da costruzioni o altro manufatto, interamente asfaltato e in buono stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di area urbana di forma rettangolare. Si estende per una superficie catastale di mq 25,00, e risulta unita al più ampio resede esclusivo dell'unità immobiliare ad uso magazzino trattata al bene n. 1 in perizia. Con precisione detta area, risulta posta nell'angolo nord ovest, è asflatata come l'area contigua e non risulta ben identificabile nel lotto in quanto priva di confini materiali se non dal muretto di separazione con altre proprietà confinanti, sulle quali insistono anche dei cancelli di accesso. La zona dove è inserita è quindi la medesima del magazzino sempre oggetto di perizia, nonché in zona residenziale ad est del Comune di Agliana, a circa 1,5 Km dal centro cittadino e a circa 2 Km dalla principale strada di collegamento SS719 Variante Pratese. Nella zona sono presenti i principali servizi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle entrate e dall'analisi del contratto di locazione del magazzino trattato in perizia (con desdetta non ancora registrata) l'area in questione non risulta concessa in locazione.		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

**Iscrizioni**

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

Iscritto a PISTOIA il 09/11/2005

Reg. gen. 10644 - Reg. part. 2586

Quota: 1/1

Importo: € 1.400.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 700.000,00

Spese: € 350.000,00

Interessi: € 350.000,00

Percentuale interessi: 4,15 %

Rogante: Bafunno Vincenzo

Data: 27/10/2005

N° repertorio: 46576

N° raccolta: 11714

Note: Detta ipoteca grava anche su altri beni non oggetto di pignoramento.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a PISTOIA il 03/11/2011

Reg. gen. 8313 - Reg. part. 1732

Quota: 1/1

Importo: € 45.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 24.220,00

Spese: € 20.780,00

Rogante: tribunale di Prato

Data: 21/05/2010

N° repertorio: 2459

N° raccolta: 10

Note: l'iscrizione è stata annotata a causa di documenti correlati, nonchè iscrizione n. 939 del 19/07/2024.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a PISTOIA il 19/07/2024

Reg. gen. 6981 - Reg. part. 939

Quota: 1/1

Importo: € 17.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: tribunale di Prato

Data: 21/05/2010

N° repertorio: 2459

N° raccolta: 2010

Note: Il presente decreto ingiuntivo è stato emesso in estensione dell'ipoteca eseguita in data 3 novembre 2011 reg.part. 1732, al fine di garantire una ulteriore somma di € 17.000,00.

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2017

Reg. gen. 7685 - Reg. part. 5031

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **atto esecutivo o cautelare - pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 09/01/2025

Reg. gen. 80 - Reg. part. 124

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54**

### Iscrizioni

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

Iscritto a PISTOIA il 09/11/2005

Reg. gen. 10644 - Reg. part. 2586

Quota: 1/1

Importo: € 1.400.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 700.000,00

Spese: € 350.000,00

Interessi: € 350.000,00

Percentuale interessi: 4,15 %

Rogante: Bafunno Vincenzo

Data: 27/10/2005

N° repertorio: 46576

N° raccolta: 11714

Note: Detta ipoteca grava anche su altri beni non oggetto di pignoramento.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a PISTOIA il 03/11/2011

Reg. gen. 8313 - Reg. part. 1732

Quota: 1/1

Importo: € 45.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 24.220,00  
Spese: € 20.780,00  
Rogante: tribunale di Prato  
Data: 21/05/2010  
N° repertorio: 2459  
N° raccolta: 10

Note: l'iscrizione è stata annotata a causa di documenti correlati, nonchè iscrizione n. 939 del 19/07/2024.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 19/07/2024  
Reg. gen. 6981 - Reg. part. 939  
Quota: 1/1  
Importo: € 17.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura  
Rogante: tribunale di Prato  
Data: 21/05/2010  
N° repertorio: 2459  
N° raccolta: 2010

Note: Il presente decreto ingiuntivo è stato emesso in estensione dell'ipoteca eseguita in data 3 novembre 2011 reg.part. 1732, al fine di garantire una ulteriore somma di € 17.000,00.

#### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2017  
Reg. gen. 7685 - Reg. part. 5031  
Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **atto esecutivo o cautelare - pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 09/01/2025  
Reg. gen. 80 - Reg. part. 124  
Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

#### BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A AGLIANA (PT) - VIA CASELLO 54

#### Iscrizioni

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

Iscritto a PISTOIA il 09/11/2005  
Reg. gen. 10644 - Reg. part. 2586  
Quota: 1/1

Importo: € 1.400.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 700.000,00

Spese: € 350.000,00

Interessi: € 350.000,00

Percentuale interessi: 4,15 %

Rogante: Bafunno Vincenzo

Data: 27/10/2005

N° repertorio: 46576

N° raccolta: 11714

Note: Detta ipoteca grava anche su altri beni non oggetto di pignoramento.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 03/11/2011

Reg. gen. 8313 - Reg. part. 1732

Quota: 1/1

Importo: € 45.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 24.220,00

Spese: € 20.780,00

Rogante: tribunale di Prato

Data: 21/05/2010

N° repertorio: 2459

N° raccolta: 10

Note: l'iscrizione è stata annotata a causa di documenti correlati, nonchè iscrizione n. 939 del 19/07/2024.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 19/07/2024

Reg. gen. 6981 - Reg. part. 939

Quota: 1/1

Importo: € 17.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: tribunale di Prato

Data: 21/05/2010

N° repertorio: 2459

N° raccolta: 2010

Note: Il presente decreto ingiuntivo è stato emesso in estensione dell'ipoteca eseguita in data 3 novembre 2011 reg.part. 1732, al fine di garantire una ulteriore somma di € 17.000,00.

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2017

Reg. gen. 7685 - Reg. part. 5031

Quota: 1/1

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



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

Formalità a carico della procedura

- **atto esecutivo o cautelare - pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 09/01/2025

Reg. gen. 80 - Reg. part. 124

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

