

# TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pucci Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 106/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Incarico .....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Lucchese, 331.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Lucchese, 331 A.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Lucchese, 331 .....	6
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità .....	7
Confini .....	7
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali.....	8
Precisazioni .....	9
Patti.....	9
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni .....	10
Servitù, censo, livello, usi civici .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	10
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 2.....	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità .....	16
Confini .....	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali .....	17
Dati Catastali.....	17
Precisazioni .....	18
Patti.....	19
Stato conservativo.....	19
Parti Comuni .....	19

Servitù, censo, livello, usi civici .....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	20
Stato di occupazione .....	21
Provenienze Ventennali .....	22
Formalità pregiudizievoli .....	22
Normativa urbanistica .....	23
Regolarità edilizia .....	24
Vincoli od oneri condominiali .....	25
Lotto 3 .....	25
Completezza documentazione ex art. 567 .....	25
Titolarità .....	25
Confini .....	26
Consistenza .....	27
Cronistoria Dati Catastali .....	27
Dati Catastali .....	27
Precisazioni .....	28
Patti .....	29
Stato conservativo .....	29
Parti Comuni .....	29
Servitù, censo, livello, usi civici .....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	29
Stato di occupazione .....	29
Provenienze Ventennali .....	30
Formalità pregiudizievoli .....	31
Normativa urbanistica .....	32
Regolarità edilizia .....	32
Vincoli od oneri condominiali .....	33
Stima / Formazione lotti .....	33
Lotto 1 .....	33
Lotto 2 .....	36
Lotto 3 .....	39
Riepilogo bando d'asta .....	42
Lotto 1 .....	42
Lotto 2 .....	42
Lotto 3 .....	42
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 106/2025 del R.G.E. ....	44
Lotto 1 - Prezzo base d'asta arrotondato: € 112.000,00 .....	44
Lotto 2 - Prezzo base d'asta arrotondato: € 113.000,00 .....	44

Lotto 3 - Prezzo base d'asta arrotondato: € 8.500,00.....	45
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	46
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Lucchese, 331.....	46
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Lucchese, 331 A.....	46
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Lucchese, 331.....	47



In data 19/09/2025, il sottoscritto Ing. Pucci Fabrizio, con studio in Via Piave, 29A - 51019 - Ponte Buggianese (PT), email fabpucci@yahoo.it, PEC fabrizio.pucci@ingpec.eu, Tel. 333 6747150, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Lucchese, 331
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Lucchese, 331 A
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Lucchese, 331

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESE, 331**

Si tratta di un immobile a destinazione commerciale posto lungo la via Provinciale Lucchese, 331 in località Ponte di Serravalle nel comune di Serravalle Pistoiese. Il negozio, attualmente adibito a Bar, è posto a piano terra di un terratetto di maggiori dimensioni ed è costituito da due grandi vani tra loro collegati da ampia apertura, antibagno, n.2 W.C., resede esclusiva tergal, oltre a un locale magazzino al piano interrato. Tale immobile risulta posizionato lungo una strada con grande transito che collega Pistoia con la Valdinievole. Nella zona sono presenti altre attività commerciali e servizi. Il centro del paese di Serravalle Pistoiese dista circa 2,5 Km.

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 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESE, 331 A**

---

Si tratta di un appartamento per civile abitazione posto lungo la via Provinciale Lucchese, 331 in località Ponte di Serravalle nel comune di Serravalle Pistoiese. Tale immobile si trova al primo piano di un fabbricato di maggiori dimensioni del tipo "Terra-tetto" con locale commerciale posto al piano terra.

L'appartamento si compone di rampa di scale ad uso esclusivo con accesso diretto da via Provinciale Lucchese, sala, cucina, bagno, disimpegno e n.2 camere matrimoniali, piccolo ripostiglio.

Tale immobile risulta posizionato lungo un'importante arteria viaria che collega Pistoia con la Valdinievole, ovvero con i comuni di Pieve a Nievole, Montecatini Terme, Monsummano Terme, ecc. Nella zona sono presenti alcune attività commerciali e servizi. Il paese di Serravalle Pistoiese dista circa 2,5 Km.

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 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESE, 331**

---

Si tratta di porzione di terreno di 280 mq attualmente utilizzato come parcheggio auto, non asfaltato e superficie in ghiaia battuta, con accesso diretto da via Provinciale Lucchese. Risulta posizionato nelle immediate vicinanze del ponte, sempre della via Provinciale Lucchese, che attraversa il torrente Nievole.

Tale terreno non risulta recintato.

Tale terreno risulta posizionato lungo un'importante arteria viaria che collega Pistoia con la Valdinievole, ovvero con i comuni di Pieve a Nievole, Montecatini Terme, Monsummano Terme, ecc. Nella zona sono presenti alcune attività commerciali e servizi. Il paese di Serravalle Pistoiese dista circa 2,5 Km.

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Lucchese, 331

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

Il locale commerciale a piano terra confina con via Provinciale Lucchese (SR 435), argine Torrente Nievole, beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Negozio	65,35 mq	78,93 mq	1	78,93 mq	3,00 m	PT
Antibagno + n.2 W.C.	6,16 mq	9,45 mq	1	9,45 mq	3,00 m	PT
Magazzino + vano scala da PT a P. INT.	24,34 mq	30,00 mq	0,50	15,00 mq	3,00 m	P. INTERRATO
Resede esclusiva	59,00 mq	59,00 mq	0,10	10,62 mq	0,00 m	PT
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>114,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>114,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si riporta in ALLEGATO 3 la visura storica catastale per immobile.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	9	15		C1	4	89 mq	114 mq	1498,45 €	S1 - T	FG. 12 PART. 11

### Corrispondenza catastale

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

In seguito al confronto dello stato dei luoghi rilevato con il sopralluogo del 30-10-2025 con l'ultima planimetria catastale prot. n.PT0052448 del 15-10-2015 è possibile affermare che esiste sostanzialmente corrispondenza, ad eccezione dei seguenti aspetti:

- nella realtà è presente una parete divisoria in legno a prolungamento del muro divisorio che delimita il vano scale che collega il piano terra con il piano interrato;
- nella realtà è presente una parete un Gazebo/tettoia con struttura portante in legno posto nella corte esclusiva non riportata nell'ultima planimetria catastale.

Per la regolarizzazione devono essere presentata nuova planimetria catastale del negozio e della resede tergale con il gazebo al costo di circa 1500,00 euro compreso tasse, iva ed oneri previdenziali.

Si precisa che:

- la Particelle 11 e la particella 9 sub 15 graffate e la particella 9 sub 16 derivano da DIVISIONE del 02/08/2013 Pratica n. PT0067409 delle particella 9 sub 12, particella 10 e particella 11 graffate, le quali derivano da VARIAZIONE del 24/07/2008 Pratica n.PT0119306 in atti dal 24/07/2008 FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI dalle particelle 9 sub. 4 e 5 e particelle 10 e 11 graffate.

Nota: La particella FG.12 particella 10 è un B.C.N.C. (bene comune non censibile)- CORTE COMUNE AI SUBALTERNI 15 E 16 DEL MAPPALE 9 foglio 12. A tal riguardo si rileva un'imprecisione nella tabella catastale "Elenco Subalterni" dove è indicato che il mappale FG.12 particella 10 è a comune AI SUBALTERNI 15 E 16 DEL MAPPALE 12 (in conclusione doveva essere riportato Mappale 9 e non Mappale 12).

## PRECISAZIONI

Nota: La titolare del Bar-Tabacchi-Alimentari "IL PONTE" \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è la moglie del debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In seguito alla richiesta di controllo degli affitti registrati effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia è emerso che NON risultano contatti di Affitto registrati sul negozio C.F. Fg.12, p.9, sub. 15 graffato FG.12 p.11.

Si riporta in Allegato 8 lettera ricevuta da Ag. Entrate di Pistoia sul controllo degli Affitti registrati.

## PATTI

Si riporta in Allegato il "Certificato contestuale di residenza, Stato civile e Stato di famiglia" del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che risulta residente a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, via G. Matteotti 45.

## STATO CONSERVATIVO

I locali del negozio a piano terra e il locale a piano seminterrato legittimato da titolo edilizio nel complesso si trovano in buono stato di manutenzione essendo stati completamente ristrutturati/realizzati in parte nel 2012-2013. Tuttavia risulta qualche infiltrazioni di acqua dal piano di calpestio del locale interrato. Si trova invece in condizioni non ottimali la tettoia con struttura in legno posta nella resede tergaie.

## PARTI COMUNI

La resede FG.12 particella 10 (di fatto parte del marciapiede lato via Provinciale Lucchese) risulta a comune tra l'immobile a destinazione locale commerciale categ. C/1, (FG. 12 particella 9 sub.15 graffata alla corte FG.12 particella 11) e l'appartamento per civile abitazione categ. A/3, (FG. 12 particella 9 sub.16).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Gli immobili oggetto della procedura saranno da considerarsi trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, con ogni annesso, accessorio, aderenza, pertinenza, diritti, azioni, usi, servitù attive e passive attualmente esistenti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato del tipo Terra Tetto a schiera al cui interno si trovano a piano terra e piano interrato il locale commerciale e al primo piano l'appartamento per civile abitazione è realizzato con struttura portante in muratura, il tetto è con struttura in latero-cemento con travetti "tipo Bausta", il manto di copertura è in tegole di laterizio.

Il fabbricato nel 2012-2013 è stato oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia con interventi strutturali a piano terra con la realizzazione n.3 cerchiature in acciaio nei muri portanti, il rifacimento ex-nuovo del solaio di calpestio del piano terra sempre in latero-cemento "tipo-bausta" e la realizzazione di un nuovo locale interrato con paratie perimetrali e solaio controterra in cemento armato di 23,0 mq utili.

Allo stato del sopralluogo il contatore dell'acqua risulta a comune tra l'appartamento e il locale commerciale; l'allaccio del gas metano è presente solo per l'appartamento; i contatori dell'energia elettrica sono invece n.2 e indipendenti, n.1 per il locale commerciale e n.1 per l'appartamento; sono presenti le fosse biologiche a comune tra il locale commerciale e l'appartamento poste nella resede a comune FG 12 particella 10 (sul marciapiede fronte-strada).

Nota: Oltre al locale interrato di circa 23,0 mq utili costruito con titolo edilizio, posto al di sotto del locale fronte strada a piano terra, risultano presenti altri n.2 locali interrati collegati tra loro nella parte tergaie sempre interni al perimetro del corpo di fabbrica del locale commerciale, realizzati SENZA TITOLO EDILIZIO, ambienti che risultano NON ultimati anche nella struttura; tali locali interrati sono accessibili dalla resede tergaie tramite discesa scavata nel terreno.

## LOCALE COMMERCIALE

Il negozio a piano terra è dotato di impianto elettrico e idraulico. In n.1 W.C. è presente uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda. Attualmente è presente un impianto di riscaldamento/raffrescamento con split elettrici di proprietà del gestore del Bar e quindi da non considerarsi facenti parte della disponibilità dell'immobile. Gli infissi esterni sono in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato.

Tutti i locali interni/esterni a piano terra sono intonacati con intonaco civile.

Il locale magazzino al piano interrato risulta dotato di impianto elettrico, le pareti sono pitturate; Risulta qualche infiltrazioni di acqua dal piano di calpestio.

Le scale di collegamento tra il piano terra e il piano interrato sono con struttura in cemento armato rivestite in pietra chiara.

Risulta presente l'impianto di allarme presente ma non funzionante.

Su porzione della resede esclusiva tergale è presente una tettoia con struttura portante in legno.

## APPARTAMENTO

L'appartamento posto al primo piano è raggiungibile tramite accesso da portoncino su via Provinciale Lucchese e nuova scala ad uso esclusivo realizzata in cemento armato rivestita in pietra. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro-camera, le persiane esterne sono in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato. I pavimenti sono in ceramica, i locali interni/esterni sono intonacati con intonaco civile. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto termo-idraulico con caldaia a gas metano (termo-singolo) posta nel sottotetto non abitabile, con radiatori in ghisa.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (moglie del debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), SENZA TITOLO OPPONIBILE alla procedura, titolare del BAR-TABACCHI-ALIMENTARI "IL PONTE".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 14/09/1972 al	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA

07/07/2011		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio GLORIA ELIO	14/09/1972	12051	5098
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI PISTOIA	09/10/1972	8780	6554
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/07/2011	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO MONACO' SIMONE	08/07/2011	7794	4982
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI PISTOIA	13/07/2011	5787	3729
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 09/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISTOIA il 13/07/2011  
Reg. gen. 5788 - Reg. part. 1206  
Importo: € 324.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Rogante: NOTAIO MONACÒ  
Data: 08/07/2011  
N° repertorio: 7795  
N° raccolta: 4983

#### Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a PISTOIA il 08/04/2025  
Reg. gen. 3139 - Reg. part. 2126  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a PISTOIA il 18/07/2025  
Reg. gen. 6746 - Reg. part. 4745  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

NOTA: Il 2° verbale di pignoramento immobili trascritto a Pistoia il 18/07/2025 ai numeri 6746/4745 si è reso necessario perché nel 1° verbale di pignoramento immobili trascritto a Pistoia il 08/04/2025 ai numeri 3139/2126 non erano stati correttamente individuati i riferimenti catastali dell'immobile categ. C1 posto in Serravalle Pistoiese.

#### NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Strutturale Intercomunale del Dicembre 2022 tra il Comune di Serravalle Pistoiese e il Comune di Marliana gli immobili della seguente perizia ricadono in "Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista, T.R.6. Tessuto a tipologie miste."

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In seguito all'accesso agli atti presso il Comune sono state trovate le seguenti pratiche edilizie al SUE (Sportello unico Edilizia):

- P.E. n.44 del 1976 parere sfavorevole della commissione edilizia;
- C.E. n.181 del 1977 per ristrutturazione fabbricato;
- Attestazione di conformità in sanatoria n.131 del 2008;
- D.I.A. n.3/2009;
- Attestazione di conformità in sanatoria n.224 del 2012;
- CIL 115/2018 relativa all'installazione del Gazebo in legno nella resede. (Pratica erroneamente presentata al SUE che doveva essere presentata al SUAP);
- CILA 378/2021 per manutenzione straordinaria facciate;
- Pratica di Agibilità per l'appartamento n.14/2023.

Da segnalare che per i lavori di ristrutturazione congiunti del Negozio a Piano terra e Piano Interrato e dell'Appartamento Primo piano sono state presentate anche le pratiche al SUAP.

In seguito all'accesso agli atti presso il Comune sono state trovate le seguenti pratiche del SUAP (Sportello unico attività produttive) :

- Pr Suap 175 prot. 8750 del 14/06/2012- Richiesta attestazione di conformità in sanatoria (rilasciata Aut. Unica n. 4/2013) + Fine lavori + Agibilità;
- Pr. Suap 213 prot. 11369 del 28/07/2012- Scia per divisione di fabbricato in due unità con cambio di destinazione d'uso;
- Pr Suap 157 prot. 11119 del 15/07/2013 -Variante a scia di divisione in due unità di fabbricato con cambio destinazione d'uso. Tale pratica risulta non completata per il non invio di alcune integrazioni richieste dagli uffici comunali.

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

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

In seguito al confronto dello stato dei luoghi rilevato con il sopralluogo del 30-10-2025 con il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio e varianti è possibile affermare che esiste sostanziale corrispondenza ad eccezione dei seguenti aspetti:

- Non risulta presente nella realtà nel prospetto tergale la finestra intermedia tra la porta di accesso alla resede e la finestra vicino ai locali W.C.;
- Non risulta presente nella realtà sempre nel prospetto tergale la finestra nel locale W.C. sulla parete portante esterna;
- risulta nella realtà una differente, seppur modesta, disposizione dei tramezzi divisorii dei n.3 W.C. in termini di larghezza;
- l'apertura porta-finestra di ingresso da via provinciale lucchese nella realtà risulta di L 218xh221cm contro una larghezza di L=262 cm riportata nell'ultimo progetto;

-il GAZEBO in legno realizzato nella resede tergale risulta con superficie netta di 31,50mq, chiuso su tutti i lati e con copertura impermeabile fissa. Nella CIL presentata 115/2018 il gazebo doveva avere una superficie coperta massima di 30,00 mq, realizzato con copertura retrattile ed essere aperto su tutti i lati.

Nota: Oltre al locale interrato di circa 23,0 mq utili costruito con titolo edilizio, posto al di sotto del locale fronte strada a piano terra, risultano presenti altri n.2 locali interrati al grezzo collegati tra loro, posti nella parte tergale sempre interni al perimetro del locale commerciale, realizzati SENZA TITOLO EDILIZIO, ambienti che risultano NON ultimati in alcune parti anche nella struttura; tali locali interrati sono accessibili dalla resede tergale tramite discesa scavata nel terreno.

Per la regolarizzazione EDILIZIA del negozio (della parte legittimata da titoli edilizi) deve essere presentata in Comune nuova planimetria aggiornata per la correzione delle incongruenze oltre alla presentazione delle integrazioni all'ultima pratica SUAP richieste dal Comune con un costo stimato di circa 3500 euro per tasse e competenze professionali compreso iva ed oneri previdenziali.

Per l'adeguamento della tettoia in legno secondo quanto riportato nel relativo titolo edilizio e per il ripristino dello stato originario dei luoghi dei n.2 locali interrati aggiuntivi posizionati nella parte tergale e REALIZZATI al grezzo SENZA TITOLO EDILIZIO è stimato un costo di circa 15.000 euro.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Non risultano presenti vincoli od oneri condominiali.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Lucchese, 331 A

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

**TITOLARITÀ**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**CONFINI**

L'appartamento a primo piano confina con via Provinciale Lucchese (SR 435), argine Torrente Nievole, beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vano scale	6,68 mq	8,10 mq	1	8,10 mq	2,80 m	PT - 1 P
Sala	17,57 mq	20,54 mq	1	20,54 mq	2,80 m	1 P
Cucina	7,14 mq	8,55 mq	1	8,55 mq	2,80 m	1 P

Bagno	5,30 mq	6,50 mq	1	6,50 mq	2,80 m	1 P
Disimpegno	5,70 mq	7,12 mq	1	7,12 mq	2,80 m	1 P
Camera matrimoniale 1	17,72 mq	20,70 mq	1	20,70 mq	2,80 m	1 P
Camera matrimoniale 2	14,63 mq	17,73 mq	1	17,73 mq	2,80 m	1 P
Ripostiglio	3,15 mq	3,76 mq	1	3,76 mq	2,80 m	1 P
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>93,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>93,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si riporta in ALLEGATO 3 la visura storica catastale per immobile.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	9	16		A3	3	5,5 vani	93 mq	355,06 €	PT-1P	

### Corrispondenza catastale

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

In seguito al confronto dello stato dei luoghi con il sopralluogo del 30-10-2025 con l'ultima planimetria catastale dell'appartamento prot. n.PT0033191 del 24-07-2018 è possibile affermare che esiste sostanzialmente corrispondenza.

Si precisa che:

- la Particelle 11 e la particella 9 sub 15 graffate e la particella 9 sub 16 derivano da DIVISIONE del 02/08/2013 Pratica n. PT0067409 delle particella 9 sub 12, particella 10 e particella 11 graffate, le quali derivano da VARIAZIONE del 24/07/2008 Pratica n. PT0119306 in atti dal 24/07/2008 FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI dalle particelle 9 subb. 4 e 5 e particelle 10 e 11 graffate.

Nota: La particella FG.12 particella 10 è un B.C.N.C. (bene comune non censibile)- CORTE COMUNE AI SUBALTERNI 15 E 16 DEL MAPPALE 9 foglio 12. A tal riguardo si rileva un'imprecisione nella tabella catastale "Elenco Subalterni" dove è indicato che il mappale FG.12 particella 10 è a comune AI SUBALTERNI 15 E 16 DEL MAPPALE 12 (in conclusione doveva essere riportato Mappale 9 e non Mappale 12).

## PRECISAZIONI

In seguito alla richiesta di controllo degli affitti registrati effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia è emerso il seguente contratto di locazione.

Sull'appartamento, rif. catastale FG 12, part.9, sub.16, è in essere il CONTRATTO DI LOCAZIONE n. 970/2023 serie 3T locatore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e conduttore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, data di registrazione 10/03/2023, data inizio locazione 12/02/2023, con durata 4 anni. Alla prima scadenza si rinnoverà tacitamente per altri 4 anni e quindi fine al 11/02/2031, CONTRATTO DI AFFITTO riportato in ALLEGATO 8 che risulta registrato in data antecedente alla trascrizione del PIGNORAMENTO del 18/07/2025.

Nota: Si segnala che nel contratto di locazione sopra riportato è riportata una NON corretta identificazione catastale dell'appartamento ovvero C.F. Fg.12, part. 9, sub.12 (invece che il sub.16 corretto).

Si riporta in Allegato 8 lettera ricevuta da Ag. Entrate di Pistoia sul controllo Affitti registrati.

1A) ANALISI DEL CANONE DI LOCAZIONE CON I VALORI DI AFFITTO OMI (VALORI IN ALLEGATO 10) per l'APPARTAMENTO

Per l'analisi dei valori delle locazioni si assumono i valori OMI anno 2025, semestre 1, comune di Serravalle Pistoiese, zona: Suburbana/CENTRO STORICO, MASOTTI, STAZIONE, PONTE, cod. zona E3:

- per "Abitazioni civili" sono ripostati valori di Locazione MINIMI di 5,8 euro/mq e valori MASSIMI 7,5 euro/mq di superficie lorda;

Tenendo conto della tipologia edilizia, della pozione, dello stato di manutenzione complessivo appare lecito prendere come riferimento il valore MEDIO O.M.I. pari a 6,65 euro/mq di superficie lorda commerciale.

Valutazione della giusta misura del canone mensile di locazione:

$2/3 \times (6,65 \text{ euro/mq} \times 93 \text{ mq euro}) = 412,30 \text{ euro} < 500,00 \text{ euro}$

Valore inferiore rispetto a quello riportato nel contratto di locazione n. 970/2023 serie 3T con canone mensile di 500,00 euro, canone annuo 6000,0 euro, pertanto il canone di locazione applicato è da considerarsi della GIUSTA MISURA.

1B) ANALISI DEL CANONE DI LOCAZIONE CON I VALORI DI AFFITTO DEL BORSINO IMMOBILIARE (VALORI IN ALLEGATO 11)

- per "Abitazioni in stabili di fascia media", si ricava direttamente il valore MEDIO di 3,70 euro/mq di superficie lorda;

Valutazione della giusta misura del canone mensile di locazione:

$2/3 \times (3,70 \text{ euro/mq} \times 93 \text{ mq euro}) = 229,4 \text{ euro} < 500,00 \text{ euro}$

Valore inferiore rispetto a quello riportato nel contratto di locazione n. 970/2023 serie 3T con canone mensile di 500,00 euro, canone annuo 6000,0 euro, pertanto il canone di locazione applicato è da considerarsi della GIUSTA MISURA.

1C) La ricerca sui siti web immobiliari di proposte di locazioni di immobili simili, recenti e nelle vicinanze ha dato esito negativo.

In conclusione, si ritiene, che il canone di locazione mensile di 500,0 euro dell'appartamento sia GIUSTA MISURA (idoneo), quindi tale contratto di affitto è OPPONIBILE alla procedura.

## PATTI

Si riporta in Allegato il "Certificato contestuale di residenza, Stato civile e Stato di famiglia" del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che risulta residente a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, via G. Matteotti 45.

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova nel complesso in buono stato conservativo considerando anche il fatto che è stato completamente ristrutturato negli anni 2012-2013. Alla data del sopralluogo del 30-10-2025 gli impianti risultano tutti funzionanti secondo quanto riferito dagli affittuari.

Da segnalare solamente una modesta infiltrazione di acqua dalla cappa di aspirazione della cucina nel punto di innesto al soffitto della cucina stessa e un modesto ammaloramento di una porzione dell'intonaco del soffitto nel disimpegno.

## PARTI COMUNI

La resede FG.12 particella 10 (di fatto parte del marciapiede lato via Provinciale Lucchese) risulta a comune tra l'immobile a destinazione locale commerciale categ. C/1, (FG. 12 particella 9 sub.15 graffata alla corte FG.12 particella 11) e l'appartamento per civile abitazione A/3, (FG. 12 particella 9 sub.16).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Gli immobili oggetto della procedura saranno da considerarsi trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, con ogni annesso, accessorio, aderenza, pertinenza, diritti, azioni, usi, servitù attive e passive attualmente esistenti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato del tipo Terra Tetto a schiera al cui interno si trovano a piano terra e piano interrato il locale commerciale e al primo piano l'appartamento per civile abitazione è realizzato con struttura portante in muratura, il tetto è con struttura in latero-cemento con travetti "tipo Bausta", il manto di copertura è in tegole di laterizio.

Il fabbricato nel 2012-2013 è stato oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia con interventi strutturali a piano terra con la realizzazione n.3 cerchiate in acciaio nei muri portanti, il rifacimento ex-novo del solaio di calpestio del piano terra sempre in latero-cemento "tipo-bausta" e la realizzazione di un nuovo locale interrato con paratie perimetrali e solaio controterra in cemento armato.

Allo stato del sopralluogo il contatore dell'acqua risulta a comune tra l'appartamento e il locale commerciale; l'allaccio del gas metano è presente solo per l'appartamento; i contatori dell'energia elettrica sono invece n.2 e indipendenti, n.1 per il locale commerciale e n.1 per l'appartamento; sono presenti le fosse biologiche a comune tra il locale commerciale e l'appartamento poste nella resede a comune FG 12 particella 10 (sul marciapiede fronte-strada).

Nota: Oltre al locale interrato di circa 23,0 mq utili costruito con titolo edilizio, posto al di sotto del locale fronte strada a piano terra, risultano presenti altri n.2 locali interrati collegati tra loro nella parte tergale sempre interni al perimetro del locale commerciale, realizzati SENZA TITOLO EDILIZIO, ambienti che risultano NON ultimati anche nella struttura; sono accessibili dalla resede tergale tramite discesa scavata nel terreno.

## LOCALE COMMERCIALE

Il negozio a piano terra è dotato di impianto elettrico e idraulico. In un W.C. è presente uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda. Attualmente è presente un impianto di riscaldamento/raffrescamento con split elettrici di proprietà del gestore del Bar e quindi da non considerarsi facenti parte della disponibilità dell'immobile. Gli infissi esterni sono in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato.

Tutti i locali interni/esterni a piano terra sono intonacati con intonaco civile.

Il locale magazzino al piano interrato risulta dotato di impianto elettrico, le pareti sono pitturate; Risulta qualche infiltrazioni di acqua dal piano di calpestio.

Le scale di collegamento tra il piano terra e il piano interrato sono con struttura in cemento armato rivestite in pietra chiara.

Risulta presente l'impianto di allarme presente ma non funzionante.

Su porzione della resede esclusiva tergale è presente una tettoia con struttura portante in legno.

#### APPARTAMENTO

L'appartamento posto al primo piano è raggiungibile tramite accesso da portoncino su via Provinciale Lucchese e nuova scala ad uso esclusivo realizzata in cemento armato rivestita in pietra. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro-camera, le persiane esterne sono in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato. I pavimenti sono in ceramica, i locali interni/esterni sono intonacati con intonaco civile. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto termo-idraulico con caldaia a gas metano (termo-singolo) posta nel sottotetto non abitabile, con radiatori in ghisa.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato con contratto di affitto OPPONIBILE alla procedura.

Dati: CONTRATTO DI LOCAZIONE n. 970/2023 serie 3T locatore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e conduttore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, data di registrazione 10/03/2023, data inizio locazione 12/02/2023, con durata 4 anni. Alla prima scadenza si rinnoverà tacitamente per altri 4 anni e quindi fine al 11/02/2031, CONTRATTO DI AFFITTO riportato in ALLEGATO 8 che risulta registrato in data antecedente alla trascrizione del PIGNORAMENTO del 18/07/2025.

Alla data del sopralluogo del 30-10-2025 l'appartamento è occupato dal conduttore, dalla compagna e da n.2 figli minori.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>14/09/1972</b> al <b>07/07/2011</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio GLORIA ELIO	14/09/1972	12051	5098
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI PISTOIA	09/10/1972	8780	6554
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal <b>08/07/2011</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO MONACO' SIMONE	08/07/2011	7794	4982
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI PISTOIA	13/07/2011	5787	3729
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 09/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISTOIA il 13/07/2011  
Reg. gen. 5788 - Reg. part. 1206  
Importo: € 324.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Rogante: NOTAIO MONACÒ  
Data: 08/07/2011  
N° repertorio: 7795  
N° raccolta: 4983

#### Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a PISTOIA il 08/04/2025  
Reg. gen. 3139 - Reg. part. 2126  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a PISTOIA il 18/07/2025  
Reg. gen. 6746 - Reg. part. 4745  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

NOTA: Il 2° verbale di pignoramento immobili trascritto a Pistoia il 18/07/2025 ai numeri 6746/4745 si è reso necessario perché nel 1° verbale di pignoramento immobili trascritto a Pistoia il 08/04/2025 ai numeri 3139/2126 non erano stati correttamente individuati i riferimenti catastali dell'immobile categ. C1 posto in Serravalle Pistoiese.

#### NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Strutturale Intercomunale del Dicembre 2022 tra il Comune di Serravalle Pistoiese e il Comune di Marliana gli immobili della seguente perizia ricadono in "Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista, T.R.6. Tessuto a tipologie miste."

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In seguito all'accesso agli atti presso il Comune sono state trovate le seguenti pratiche edilizie al SUE (Sportello Unico Edilizia):

- P.E. n.44 del 1976 parere sfavorevole commissione edilizia;
- C.E. n.181 del 1977 per ristrutturazione fabbricato;
- Attestazione di conformità in sanatoria n.131 del 2008;
- D.I.A. n.3/2009;
- Attestazione di conformità in sanatoria n.224 del 2012;
- CIL 115/2018 relativa all'installazione del Gazebo in legno nella resede. (Pratica erroneamente presentata al SUE che doveva essere presentata al SUAP);
- Pratica 131/2018 Accertamento di conformità in sanatoria (relativo all'appartamento);
- CILA 378/2021 per manutenzione straordinaria facciate;
- Pratica di Agibilità per l'appartamento n.14/2023.

Da segnalare che per i lavori di ristrutturazione congiunti del Negozio a Piano terra e Piano Interrato e dell'Appartamento Primo piano sono state presentate pratiche al SUAP.

In seguito all'accesso agli atti presso il Comune sono state trovate le seguenti pratiche del SUAP (Sportello unico attività produttive) :

- Pr Suap 175 prot. 8750 del 14/06/2012- Richiesta attestazione di conformità in sanatoria (rilasciata Aut. Unica n. 4/2013) + Fine lavori + Agibilità;
- Pr. Suap 213 prot. 11369 del 28/07/2012- Scia per divisione di fabbricato in due unità con cambio di destinazione d'uso;
- Pr Suap 157 prot. 11119 del 15/07/2013 -Variante a scia di divisione in due unità di fabbricato con cambio destinazione d'uso. Tale pratica risulta non completata per il non invio di alcune integrazioni richieste dagli uffici comunali.

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

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito al confronto dello stato dei luoghi accertato con il sopralluogo del 30-10-2025 con il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio ovvero con la Pratica 131/2018 Accertamento di conformità in sanatoria è possibile affermare che esiste sostanziale corrispondenza essendo quest'ultima pratica stata redatta proprio per sanare le difformità tra le opere realizzate e quanto riportato nei precedenti titoli edilizi.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Non risultano presenti vincoli od oneri condominiali.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Lucchese, 331

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nota: La particella di terreno di 280 mq oggetto della presente procedura esecutiva è SOGGETTA PER UNA PORZIONE A PROCEDURA DI ESPROPRIO da Parte della Regione Toscana per la Sistemazione dell'intersezione tra la SRT 435 e la SP 40 della Nievole nel Comune di Serravalle Pistoiese (PT) - (CUP D27H24000400001).

Si riporta di seguito estratto della comunicazione ricevuta dalla Regione Toscana, Ufficio Direzione Politiche Mobilità Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale, Settore Viabilità Regionale ambiti Firenze - Prato e Pistoia;

"A riscontro della vs richiesta informazioni trasmessa a Regione Toscana con nota prot. 0870683 del 07/11/2025 si comunica che la particella posta nel Comune di Serravalle Pistoiese, F12, map 148 è soggetta a procedura di esproprio di cui al Decreto n. 10217 del 16/05/2025 ai sensi dell'art. 20, comma 4, del D.P.R. n. 327/2001 ; si comunica inoltre che per la somma proposta si è provveduto alla costituzione del deposito al Mef con Decreto n.20251 del 23-09-2025."

Dalla documentazione ricevuta dalla Reg. Toscana risulta:

- Superficie in esproprio 145 mq;
- Superficie in occupazione temporanea per 1,5 anni pari a 135 mq.

Si riporta in Allegato 12 la documentazione ricevuta dalla Regione Toscana sull'Esproprio del Terreno.

## CONFINI

Il terreno C.T. FG.12 part. 148 confina con via Provinciale Lucchese (SR 435), argine Torrente Nievole, beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	280,00 mq	280,00 mq	1	280,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>280,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>280,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si riporta in ALLEGATO 3 la VISURA STORICA catastale per immobile.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	148				Incolto produttivo	U	0280 mq		0,01 €	

### Corrispondenza catastale

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

In seguito al confronto dello stato dei luoghi con il sopralluogo del 30-10-2025 con l'ultima mappa catastale è possibile affermare che esiste sostanzialmente corrispondenza.

Nota 1:

In seguito alla richiesta di controllo degli affitti registrati effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia è emerso che NON risultano contatti di Affitto registrati sul TERRENO C.T. Fg.12, p.148.

Si riporta in Allegato 8 lettera ricevuta da Ag. Entrate di Pistoia sul controllo Affitti registrati.

Nota 2:

Nota: La particella di terreno di 280 mq oggetto della presente procedura esecutiva è SOGGETTA PER UNA PORZIONE A PROCEDURA DI ESPROPRIO da Parte della Regione Toscana per la Sistemazione dell'intersezione tra la SRT 435 e la SP 40 della Nievole nel Comune di Serravalle Pistoiese (PT) - (CUP D27H24000400001).

Si riporta di seguito estratto della comunicazione ricevuta dalla Regione Toscana, Ufficio Direzione Politiche Mobilità Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale, Settore Viabilità Regionale ambiti Firenze – Prato e Pistoia;

"A riscontro della vs richiesta informazioni trasmessa a Regione Toscana con nota prot. 0870683 del 07/11/2025 si comunica che la particella posta nel Comune di Serravalle Pistoiese, F12, map 148 è soggetta a procedura di esproprio di cui al Decreto n. 10217 del 16/05/2025 ai sensi dell'art. 20, comma 4, del D.P.R. n. 327/2001 ; si comunica inoltre che per la somma proposta si è provveduto alla costituzione del deposito al Mef con Decreto n.20251 del 23-09-2025."

Dalla documentazione ricevuta dalla Reg. Toscana risulta:

- Superficie in esproprio 145 mq;
- Superficie in occupazione temporanea di 135 mq per 1,5 anni;
- L'indennità di occupazione temporanea è pari a 1139,06 euro.

Si riporta in Allegato 12 la documentazione ricevuta dalla Regione Toscana sull'Esproprio del Terreno.

## PATTI

Si riporta in Allegato il "Certificato contestuale di residenza, Stato civile e Stato di famiglia" del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che risulta residente a Uzzano, via G. Matteotti 45.

## STATO CONSERVATIVO

Il terreno è quasi interamente con superficie in ghiaia battuta, una modesta porzione all'ingresso è asfaltata. Il terreno non è recintato e non è dotato di cancello. Risulta attualmente adibito a parcheggio auto.

## PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni con altri immobili.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Gli immobili oggetto della procedura saranno da considerarsi trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, con ogni annesso, accessorio, aderenza, pertinenza, diritti, azioni, usi, servitù attive e passive attualmente esistenti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno, con il fondo in ghiaia battuta, adibito a parcheggio auto, è posto a circa a 44 m.l.m (fonte Google Earth). Confina a est con la sponda del torrente Nievole.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo del 30-10-2025 risultano parcheggiate n.3 auto nel terreno.

Da presumere che il terreno viene utilizzato come parcheggio delle auto dei clienti del BAR-TABACCHI-ALIMENTARI "IL PONTE" di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Nota: La titolare del Bar-Tabacchi-Alimentari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è la moglie del debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/09/1972 al 07/07/2011	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio GLORIA ELIO	14/09/1972	12051	5098
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI PISTOIA	09/10/1972	8780	6554
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/07/2011	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO MONACO' SIMONE	08/07/2011	7794	4982
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI PISTOIA	13/07/2011	5787	3729
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 09/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISTOIA il 13/07/2011  
Reg. gen. 5788 - Reg. part. 1206  
Importo: € 324.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Rogante: NOTAIO MONACÒ  
Data: 08/07/2011  
N° repertorio: 7795  
N° raccolta: 4983

### Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a PISTOIA il 08/04/2025  
Reg. gen. 3139 - Reg. part. 2126  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a PISTOIA il 18/07/2025  
Reg. gen. 6746 - Reg. part. 4745  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

NOTA: Il 2° verbale di pignoramento immobili trascritto a Pistoia il 18/07/2025 ai numeri 6746/4745 si è reso necessario perché nel 1° verbale di pignoramento immobili trascritto a Pistoia il 08/04/2025 ai numeri 3139/2126 non erano stati correttamente individuati i riferimenti catastali dell'immobile categ. C1 posto in Serravalle Pistoiese.

## NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato CDU - CERTIFICAZIONE URBANISTICA - Art. 30 D.P.R. 380/01 00111/2025, rilasciato dal Comune il 10-11-2025 si evince che secondo il Piano Operativo Comunale (POC), la particella di terreno censita al Catasto Terreni col Foglio 12 p. 148 è destinata:

- Zone destinate alla viabilità veicolare – viabilità pubblica di progetto (art. 49 N.T.A.) per porzione;
- B1 – Tessuto consolidato (art. 41.2.2 N.T.A.) per porzione;
- E4 – Sistema del fondovalle del Nievole (art. 31 N.T.A.) sovrapposto a Ambiti periurbani (art. 37 N.T.A.) per porzione;

Si riporto il Allegato 12 il CDU del Terreno rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Nota: La particella di terreno di 280 mq oggetto della presente procedura esecutiva è SOGGETTA PER UNA PORZIONE A PROCEDURA DI ESPROPRIO da Parte della Regione Toscana per la Sistemazione dell'intersezione tra la SRT 435 e la SP 40 della Nievole nel Comune di Serravalle Pistoiese (PT) - (CUP D27H24000400001).

Si riporta di seguito estratto della comunicazione ricevuta dalla Regione Toscana, Ufficio Direzione Politiche Mobilità Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale, Settore Viabilità Regionale ambiti Firenze – Prato e Pistoia;

"A riscontro della vs richiesta informazioni trasmessa a Regione Toscana con nota prot. 0870683 del 07/11/2025 si comunica che la particella posta nel Comune di Serravalle Pistoiese, F12, map 148 è soggetta a procedura di esproprio di cui al Decreto n. 10217 del 16/05/2025 ai sensi dell'art. 20, comma 4, del D.P.R. n. 327/2001 ; si comunica inoltre che per la somma proposta si è provveduto alla costituzione del deposito al Mef con Decreto n.20251 del 23-09-2025."

Dalla documentazione ricevuta dalla Reg. Toscana risulta:

- Superficie in esproprio 145 mq con valore dell'indennità di esproprio di 9787,50 euro, indennità NON accettata nei termini di legge dal debitore e quindi depositata presso il MEF;
- Superficie in occupazione temporanea di 135 mq per 1,5 anni;
- L'indennità di occupazione temporanea è pari a 1139,06 euro.

Si riporta in Allegato 12 la documentazione ricevuta dalla Regione Toscana sull'Esproprio del Terreno.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Non risultano presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Lucchese, 331

Si tratta di un immobile a destinazione commerciale posto lungo la via Provinciale Lucchese, 331 in località Ponte di Serravalle nel comune di Serravalle Pistoiese. Il negozio, attualmente adibito a Bar, è posto a piano terra di un terratetto di maggiori dimensioni ed è costituito da due grandi vani tra loro collegati da ampia apertura, antibagno, n.2 W.C., resede esclusiva tergaie, oltre a un locale magazzino al piano interrato. Tale immobile risulta posizionato lungo una strada con grande transito che collega Pistoia con la Valdinievole. Nella zona sono presenti altre attività commerciali e servizi. Il centro del paese di Serravalle Pistoiese dista circa 2,5 Km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 9, Sub. 15, Categoria C1, Graffato FG. 12 PART. 11

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

Valore di stima del bene: € 139.764,00

La ricerca del più probabile valore di mercato può essere ottenuto utilizzando un criterio comparativo, di confronto con immobili simili tenendo presente la sua ubicazione, la sua distribuzione e la sua conformazione.

Tale metodo di stima per essere applicato correttamente necessita di un grande numero di dati aggiornati di compravendite di immobili simili. Tuttavia, considerando il perdurare della fase di stagnazione del mercato immobiliare per immobili analoghi a quello oggetto di stima è risultato praticamente impossibile ricavare un numero di compravendite di immobili analoghi che potessero rendere sufficientemente credibile, a livello statistico, il metodo comparativo.

In questa situazione si è scelto di ricavare i dati necessari attraverso fonti indirette. In particolare sono stati utilizzati:

- 1) i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio (valori riportati in Allegato 10);
- 2) i dati pubblicati sul sito web del BORSINO IMMOBILIARE (valori riportati in Allegato 11);
- 3) le pubblicazioni di Agenzie immobiliari, NON utilizzate per questo immobile perché non è stato possibile trovare immobili sufficientemente simili per dimensioni, posizione e destinazione;
- 4) Ricerca tramite la "Consultazione valori immobiliari dichiarati" dell'ag. delle Entrate, la ricerca a dato esito negativo. (ricerca in Allegato 10).

Si riportano di seguito i dati ricavati.

1) Attraverso la funzione GEPOI messa a disposizione direttamente dall'Agenzia delle Entrate è stato possibile ricavare graficamente la zona O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) in cui si trova l'immobile oggetto di stima, che nel caso specifico ricade nella zona E3 Fascia/zona Suburbana/CENTRO STORICO, MASOTTI, STAZIONE, PONTE del Comune di Serravalle Pistoiese (PT). La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2025, Semestre 1 (ultimi valori disponibili) per "Negozii" in stato conservativo "normale" riporta un valore minimo di 1200 euro/mq e un valore massimo di 1550 euro/mq entrambi riferiti alla superficie commerciale lorda.

Tenendo conto della tipologia edilizia, della posizione lungo arteria stradale di grande passaggio veicoli, dello stato di manutenzione complessivo appare lecito prendere come riferimento il valore MEDIO O.M.I. pari a 1375 euro/mq di superficie lorda commerciale.

2) Attraverso il sito web [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) per Serravalle Pistoiese (PT), inserendo l'indirizzo via Provinciale Lucchese, 331 per "Negozii" ricaviamo un valore minimo di 947 euro/mq e un valore massimo di 1208 euro/mq sempre di superficie lorda commerciale.

Sempre tenendo conto della tipologia edilizia, della posizione, dello stato di conservazione appare lecito prendere come riferimento il valore MEDIO del Borsino Immobiliare pari a 1077,5 euro/mq di superficie lorda commerciale.

Il valore unitario di stima del Bene da utilizzare per la presente perizia può essere ricavato come media dei n.2 valori sopra riportati:

$$(1375 + 1077,5)/2 = 1226,25 \text{ euro/mq}$$

Pertanto per l'immobile oggetto della presente perizia si assume il valore unitario arrotondato di vendita di 1226,0 euro/mq di superficie lorda commerciale.

Il valore di stima finale è da intendersi a corpo e non a misura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Lucchese, 331	114,00 mq	1.226,00 €/mq	€ 139.764,00	100,00%	€ 139.764,00
				Valore di stima:	€ 139.764,00

Valore di stima: € 139.764,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per vendita tramite asta giudiziaria e per presenza di irregolarità edilizie e catastali sul negozio	20,00	%

**Valore finale di stima arrotondato: € 112.000,00**

## DEPREZZAMENTI

1) Per tener conto che l'immobile verrà venduto tramite asta giudiziaria, che sono presenti difformità edilizie e catastali sull'appartamento oggetto della procedura è stato apportato un deprezzamento del 20%.

In tale deprezzamento sono comprese le spese per l'aggiornamento della planimetria catastale del negozio pari a circa 1500,00 euro (per tasse, spese tecniche compresa iva e cassa previdenziale), le spese per l'aggiornamento della planimetrie e integrazioni pratiche edilizie in comune pari a circa 3500,00 euro (per tasse, spese tecniche compresa iva e cassa previdenziale) e il costo per l'adeguamento del gazebo e il ripristino dello stato dei luoghi originari al piano seminterrato per i n.2 locali aggiuntivi realizzati senza titolo edilizio stimato in 15.000 euro.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Lucchese, 331 A

Si tratta di un appartamento per civile abitazione posto lungo la via Provinciale Lucchese, 331 in località Ponte di Serravalle nel comune di Serravalle Pistoiese. Tale immobile si trova al primo piano di un fabbricato di maggiori dimensioni del tipo "Terra-tetto" con locale commerciale posto al piano terra. L'appartamento si compone di rampa di scale ad uso esclusivo con accesso diretto da via Provinciale Lucchese, sala, cucina, bagno, disimpegno e n.2 camere matrimoniali, piccolo ripostiglio. Tale immobile risulta posizionato lungo un'importante arteria viaria che collega Pistoia con la Valdinievole, ovvero con i comuni di Pieve a Nievole, Montecatini Terme, Monsummano Terme, ecc. Nella zona sono presenti alcune attività commerciali e servizi. Il paese di Serravalle Pistoiese dista circa 2,5 Km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 9, Sub. 16, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 145.080,00

La ricerca del più probabile valore di mercato può essere ottenuto utilizzando un criterio comparativo, di confronto con immobili simili tenendo presente la sua ubicazione, la sua distribuzione e la sua conformazione.

Tale metodo di stima per essere applicato correttamente necessita di un grande numero di dati aggiornati di compravendita di immobili simili. Tuttavia, considerando il perdurare della fase di stagnazione del mercato immobiliare per immobili analoghi a quello oggetto di stima è risultato praticamente impossibile ricavare un numero di compravendite di immobili analoghi che potessero rendere sufficientemente credibile, a livello statistico, il metodo comparativo.

In questa situazione si è scelto di ricavare i dati necessari attraverso fonti indirette. In particolare sono stati utilizzati:

- 1) i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio (valori riportati in Allegato 10);
- 2) i dati pubblicati sul sito web del BORSINO IMMOBILIARE (valori riportati in Allegato 11);
- 3) le pubblicazioni di Agenzie immobiliari inerenti ad immobili comparabili (valori riportati in Allegato 11);
- 4) Ricerca tramite la "Consultazione valori immobiliari dichiarati" dell'ag. delle Entrate, la ricerca a dato esito negativo. (ricerca in Allegato 10).

Si riportano di seguito i dati ricavati.

1) Attraverso la funzione GEPOI messa a disposizione direttamente dall'Agenzia delle Entrate è stato possibile ricavare graficamente la zona O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) in cui si trova l'immobile oggetto di stima, che nel caso specifico ricade nella zona E3 Fascia/zona Suburbana/CENTRO STORICO, MASOTTI, STAZIONE, PONTE del Comune di Serravalle Pistoiese (PT). La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2025, Semestre 1 (ultimi valori disponibili) per "Abitazioni civili" in stato conservativo "normale" riporta un valore minimo di 1450 euro/mq e un valore massimo di 1750 euro/mq entrambi riferiti alla superficie commerciale lorda.

Tenendo conto della tipologia edilizia, della pozione, dello stato di manutenzione complessivo appare lecito prendere come riferimento il valore MEDIO O.M.I. pari a 1600 euro/mq di superficie lorda commerciale.

2) Attraverso il sito web [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) per Serravalle Pistoiese (PT), inserendo l'indirizzo via Provinciale Lucchese, 331 per "Abitazioni in stabili di fascia media" ricaviamo un valore minimo di 1131 euro/mq e un valore massimo di 1413 euro/mq sempre di superficie lorda commerciale.

Sempre tenendo conto della tipologia edilizia, della posizione, dello stato di conservazione appare lecito prendere come riferimento il valore MEDIO del Borsino Immobiliare pari a 1272 euro/mq di superficie lorda commerciale.

3) Dalla pubblicazione dei prezzi di vendita pubblicati dalle Agenzie Immobiliari per n.3 immobili comparabili (in Allegato 11) per tipologia e posizionamento a quello oggetto di perizia si ricava un valore di vendita medio pari a 1812 euro/mq di superficie lorda commerciale.

Il valore unitario di stima del Bene da utilizzare per la presente perizia può essere ricavato come media dei n.2 valori sopra riportati:

$$(1600 + 1272 + 1812)/3 = 1561,33 \text{ euro/mq}$$

Pertanto per l'immobile oggetto della presente perizia si assume il valore unitario arrotondato di vendita di 1560,0 euro/mq di superficie lorda commerciale.

Il valore di stima finale è da intendersi a corpo e non a misura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Lucchese, 331 A	93,00 mq	1.560,00 €/mq	€ 145.080,00	100,00%	€ 145.080,00
				Valore di stima:	€ 145.080,00

Valore di stima: € 145.080,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vendita tramite asta giudiziaria	10,00	%
Deprezzamento per Contratto di Affitto opponibile alla procedura	12,00	%

**Valore finale di stima arrotondato: € 113.000,00**

### DEPREZZAMENTI

1) Per tener conto che l'immobile verrà venduto tramite asta giudiziaria è stato apportato un deprezzamento del 10%.

2) Si sottolinea che il Lotto n.2 - Appartamento rif. catastale CF FG 12, part.9, sub.16, nella consistenza sopra descritta, risulta occupato in forza di un CONTRATTO DI LOCAZIONE n. 970/2023 serie 3T locatore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e conduttore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, data di registrazione 10/03/2023, data inizio locazione 12/02/2023, con durata 4 anni. Alla prima scadenza il contratto si rinnoverà tacitamente per altri 4 anni e quindi fine al 11/02/2031, CONTRATTO DI AFFITTO riportato in ALLEGATO 8.

Il suddetto contratto di Locazione, valutato a canone NON vile e registrato il 10/03/2023 prima della notifica del pignoramento del 18/07/2025 risulta opponibile alla procedura fino al 11/02/2031.

Ricerca del deprezzamento del Lotto 1 a causa del contratto di Locazione opponibile alla procedura.

Si ricerca la Valorizzazione della durata residua del rapporto locativo ai fini della corretta determinazione del valore di mercato attraverso il criterio del valore di un ipotetico diritto di "usufrutto a termine" per la durata legale residua della locazione.

La durata legale residua della locazione può essere valutata dal pignoramento del 18/07/2025 al 11/02/2031, corrispondente a circa 5,5 anni.

Il calcolo dell'usufrutto a termine si basa sulla regola secondo cui il valore della nuda proprietà è tanto più elevato quanto più breve è il periodo di durata dell'usufrutto e viceversa.

Da un punto di vista strettamente algebrico ogni anno di minor durata dell'usufrutto fa aumentare il valore della nuda proprietà del 2,50%, pari al tasso di interesse legale.

La formula per il calcolo dell'usufrutto a tempo determinato è la seguente:

$$VU = VP * (1 - (1+i)^{-n})$$

Dove:

VU = Valore Usufrutto

VP = Valore piena Proprietà

i = interesse legale pari a 2,50%

$^{-n}$  = potenza negativa costituita dagli anni di durata dell'usufrutto.

$VU = VP * (1 - (1 + 0,025)^{-5,5}) = VP * 0,12699096 = 145080 * 0,12699096 = 18423,85$  euro

In termini percentuali la riduzione del valore di stima (deprezzamento) è del 12,699096%.

Si può giungere a tale risultato del calcolo dell'"Usufrutto a Termine" anche tramite un metodo tabellare riportato in Allegato 13. Considerando il dato fisso del tasso di interesse legale del 2,50%, in funzione della durata dell'usufrutto a Termine (o durata residua del contratto di locazione) è possibile ricavare le percentuali del Valore della nuda proprietà e del Valore dell'usufrutto.

Per rendere appetibili alla vendita il bene del lotto 1 appare ragionevole, dopo la decurtazione del 12,699096%, non aumentare il valore del lotto 1 del canone di locazione che dovrà essere corrisposto fino al 11/02/20231 al compratore.

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Lucchese, 331

Si tratta di porzione di terreno di 280 mq attualmente utilizzato come parcheggio auto, non asfaltato e superficie in ghiaia battuta, con accesso diretto da via Provinciale Lucchese. Risulta posizionato nelle immediate vicinanze del ponte, sempre della via Provinciale Lucchese, che attraversa il torrente Nievole. Tale terreno non risulta recintato. Tale terreno risulta posizionato lungo un'importante arteria viaria che collega Pistoia con la Valdnievole, ovvero con i comuni di Pieve a Nievole, Montecatini Terme, Monsummano Terme, ecc. Nella zona sono presenti alcune attività commerciali e servizi. Il paese di Serravalle Pistoiese dista circa 2,5 Km.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 148, Qualità Incolto produttivo

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

Valore di stima del bene: € 9.450,00

La ricerca del più probabile valore di mercato può essere ottenuto utilizzando un criterio comparativo, di confronto con immobili simili tenendo presente la sua ubicazione, la sua distribuzione e la sua conformazione.

Tale metodo di stima per essere applicato correttamente necessita di un grande numero di dati aggiornati di compravendita di immobili simili.

Tuttavia, in questo particolare caso, dove esiste una valutazione dell'ente espropriante, si ritiene lecito utilizzare per la stima del terreno il valore pari 1/2 di quello riportato nella documentazione della procedura di Esproprio forniti dalla Regione Toscana pari a 67,50 euro/mq considerando che l'indennità di esproprio su 145mq risulta NON accettata dal debitore nei termini di legge e quindi depositata presso il MEF, per l'occupazione temporanea di 1,5 anni dell'area rimante e considerando la perdita di appetibilità per la riduzione di circa il 50% della superficie per per l'area di manovra e di parcheggio.

Il valore di stima finale è da intendersi a corpo e non a misura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Lucchese, 331	280,00 mq	33,75 €/mq	€ 9.450,00	100,00%	€ 9.450,00
				Valore di stima:	€ 9.450,00

Valore di stima: € 9.450,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per vendita tramite asta giudiziaria e per presenza di procedura di esproprio	10,00	%

**Valore finale di stima arrotondato: € 8.500,00**

### DEPREZZAMENTI

Per tener conto che il Terreno verrà venduto tramite asta giudiziaria, che risulta in essere una procedura di esproprio su 145 mq e un'occupazione temporanea stimata in 1,5 anni sui rimanenti 135 mq è stato apportato un deprezzamento del 10%.

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Pucci Fabrizio

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 1 - TITOLI DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 2 - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 3 - VISURE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 4 - ESTRATTO ULTIMI TITOLI EDILIZI E AGIBILITÀ
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 5 - DOC FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 6 - ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 7 - CERTIFICATI ANAGRAFE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 8 - CONTROLLI SU AFFITTI REGISTRATI E CONTRATTO DI AFFITTO APPARTAMENTO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 9 - RACCOMANDATE ED EMAIL PEC
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 10 - VALORI OMI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 11 - BORSINO IMMOB. E PUBBLICAZIONI AG. IMMOB.
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 12 - CDU TERRENO E DOC ESPROPIO TERRENO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 13 - TABELLE CALCOLO RIDUZIONE PREZZO DI VENDITA PER PRESENZA AFFITTO

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Lucchese, 331

Si tratta di un immobile a destinazione commerciale posto lungo la via Provinciale Lucchese, 331 in località Ponte di Serravalle nel comune di Serravalle Pistoiese. Il negozio, attualmente adibito a Bar, è posto a piano terra di un terratetto di maggiori dimensioni ed è costituito da due grandi vani tra loro collegati da ampia apertura, antibagno, n.2 W.C., resede esclusiva tergaie, oltre a un locale magazzino al piano interrato. Tale immobile risulta posizionato lungo una strada con grande transito che collega Pistoia con la Valdinievole. Nella zona sono presenti altre attività commerciali e servizi. Il centro del paese di Serravalle Pistoiese dista circa 2,5 Km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 9, Sub. 15, Categoria C1, Graffato FG. 12 PART. 11

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

Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Strutturale Intercomunale del Dicembre 2022 tra il Comune di Serravalle Pistoiese e il Comune di Marliana gli immobili della seguente perizia ricadono in "Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista, T.R.6. Tessuto a tipologie miste."

**Prezzo base d'asta arrotondato: € 112.000,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Lucchese, 331 A

Si tratta di un appartamento per civile abitazione posto lungo la via Provinciale Lucchese, 331 in località Ponte di Serravalle nel comune di Serravalle Pistoiese. Tale immobile si trova al primo piano di un fabbricato di maggiori dimensioni del tipo "Terra-tetto" con locale commerciale posto al piano terra. L'appartamento si compone di rampa di scale ad uso esclusivo con accesso diretto da via Provinciale Lucchese, sala, cucina, bagno, disimpegno e n.2 camere matrimoniali, piccolo ripostiglio. Tale immobile risulta posizionato lungo un'importante arteria viaria che collega Pistoia con la Valdinievole, ovvero con i comuni di Pieve a Nievole, Montecatini Terme, Monsummano Terme, ecc. Nella zona sono presenti alcune attività commerciali e servizi. Il paese di Serravalle Pistoiese dista circa 2,5 Km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 9, Sub. 16, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Strutturale Intercomunale del Dicembre 2022 tra il Comune di Serravalle Pistoiese e il Comune di Marliana gli immobili della seguente perizia ricadono in "Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista, T.R.6. Tessuto a tipologie miste."

**Prezzo base d'asta arrotondato: € 113.000,00**

**LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Lucchese, 331

Si tratta di porzione di terreno di 280 mq attualmente utilizzato come parcheggio auto, non asfaltato e superficie in ghiaia battuta, con accesso diretto da via Provinciale Lucchese. Risulta posizionato nelle immediate vicinanze del ponte, sempre della via Provinciale Lucchese, che attraversa il torrente Nievole. Tale terreno non risulta recintato. Tale terreno risulta posizionato lungo un'importante arteria viaria che collega Pistoia con la Valdinievole, ovvero con i comuni di Pieve a Nievole, Montecatini Terme, Monsummano Terme,

ecc. Nella zona sono presenti alcune attività commerciali e servizi. Il paese di Serravalle Pistoiese dista circa 2,5 Km.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 148, Qualità Incolto produttivo

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

Destinazione urbanistica: Dal certificato CDU - CERTIFICAZIONE URBANISTICA - Art. 30 D.P.R. 380/01 00111/2025, rilasciato dal Comune il 10-11-2025 si evince che secondo il Piano Operativo Comunale (POC), la particella di terreno censita al Catasto Terreni col Foglio 12 p. 148 è destinata: - Zone destinate alla viabilità veicolare - viabilità pubblica di progetto (art. 49 N.T.A.) per porzione; - B1 - Tessuto consolidato (art. 41.2.2 N.T.A.) per porzione; - E4 - Sistema del fondovalle del Nievole (art. 31 N.T.A.) sovrapposto a Ambiti periurbani (art. 37 N.T.A.) per porzione; Si riporto il Allegato 12 il CDU del Terreno rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese.

**Prezzo base d'asta arrotondato: € 8.500,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 106/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO: € 112.000,00**

<b>Bene N° 1 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Lucchese, 331		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 9, Sub. 15, Categoria C1, Graffato FG. 12 PART. 11	<b>Superficie</b>	114,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I locali del negozio a piano terra e il locale a piano seminterrato legittimato da titolo edilizio nel complesso si trovano in buono stato di manutenzione essendo stati completamente ristrutturati/realizzati in parte nel 2012-2013. Tuttavia risulta qualche infiltrazioni di acqua dal piano di calpestio del locale interrato. Si trova invece in condizioni non ottimali la tettoia con struttura in legno posta nella resede tergaie.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta di un immobile a destinazione commerciale posto lungo la via Provinciale Lucchese, 331 in località Ponte di Serravalle nel comune di Serravalle Pistoiese. Il negozio, attualmente adibito a Bar, è posto a piano terra di un terratetto di maggiori dimensioni ed è costituito da due grandi vani tra loro collegati da ampia apertura, antibagno, n.2 W.C., resede esclusiva tergaie, oltre a un locale magazzino al piano interrato. Tale immobile risulta posizionato lungo una strada con grande transito che collega Pistoia con la Valdnievole. Nella zona sono presenti altre attività commerciali e servizi. Il centro del paese di Serravalle Pistoiese dista circa 2,5 Km.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO: € 113.000,00**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Lucchese, 331 A		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 9, Sub. 16, Categoria A3	<b>Superficie</b>	93,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si trova nel complesso in buono stato conservativo considerando anche il fatto che è stato completamente ristrutturato negli anni 2012-2013. Alla data del sopralluogo del 30-10-2025 gli impianti risultano tutti funzionanti secondo quanto riferito dagli affittuari. Da segnalare solamente una modesta infiltrazione di acqua dalla cappa di aspirazione della cucina nel punto di innesto al soffitto della cucina stessa e un modesto ammaloramento di una porzione dell'intonaco del soffitto nel disimpegno.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta di un appartamento per civile abitazione posto lungo la via Provinciale Lucchese, 331 in località Ponte di Serravalle nel comune di Serravalle Pistoiese. Tale immobile si trova al primo piano di un fabbricato di maggiori dimensioni del tipo "Terra-tetto" con locale commerciale posto al piano terra. L'appartamento si compone di rampa di scale ad uso esclusivo con accesso diretto da via Provinciale		

<b>ASTE GIUDIZIARIE®</b>	Lucchese, sala, cucina, bagno, disimpegno e n.2 camere matrimoniali, piccolo ripostiglio. Tale immobile risulta posizionato lungo un'importante arteria viaria che collega Pistoia con la Valdinievole, ovvero con i comuni di Pieve a Nievole, Montecatini Terme, Monsummano Terme, ecc. Nella zona sono presenti alcune attività commerciali e servizi. Il paese di Serravalle Pistoiese dista circa 2,5 Km.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI



### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO: € 8.500,00

Bene N° 3 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Lucchese, 331		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 12, Part. 148, Qualità Incolto produttivo	<b>Superficie</b>	280,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno è quasi interamente con superficie in ghiaia battuta, una modesta porzione all'ingresso è asfaltata. Il terreno non è recintato e non è dotato di cancello. Risulta attualmente adibito a parcheggio auto.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta di porzione di terreno di 280 mq attualmente utilizzato come parcheggio auto, non asfaltato e superficie in ghiaia battuta, con accesso diretto da via Provinciale Lucchese. Risulta posizionato nelle immediate vicinanze del ponte, sempre della via Provinciale Lucchese, che attraversa il torrente Nievole. Tale terreno non risulta recintato. Tale terreno risulta posizionato lungo un'importante arteria viaria che collega Pistoia con la Valdinievole, ovvero con i comuni di Pieve a Nievole, Montecatini Terme, Monsummano Terme, ecc. Nella zona sono presenti alcune attività commerciali e servizi. Il paese di Serravalle Pistoiese dista circa 2,5 Km.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESE, 331**

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISTOIA il 13/07/2011  
Reg. gen. 5788 - Reg. part. 1206  
Importo: € 324.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Rogante: NOTAIO MONACÒ  
Data: 08/07/2011  
N° repertorio: 7795  
N° raccolta: 4983

### *Trascrizioni*

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a PISTOIA il 08/04/2025  
Reg. gen. 3139 - Reg. part. 2126  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a PISTOIA il 18/07/2025  
Reg. gen. 6746 - Reg. part. 4745  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESE, 331 A**

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISTOIA il 13/07/2011  
Reg. gen. 5788 - Reg. part. 1206  
Importo: € 324.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 180.000,00  
Rogante: NOTAIO MONACÒ  
Data: 08/07/2011  
N° repertorio: 7795  
N° raccolta: 4983

### Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 08/04/2025  
Reg. gen. 3139 - Reg. part. 2126  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 18/07/2025  
Reg. gen. 6746 - Reg. part. 4745  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESE, 331**

### Iscrizioni

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

Iscritto a PISTOIA il 13/07/2011  
Reg. gen. 5788 - Reg. part. 1206  
Importo: € 324.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 180.000,00

Rogante: NOTAIO MONACÒ

Data: 08/07/2011

N° repertorio: 7795

N° raccolta: 4983

### Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 08/04/2025  
Reg. gen. 3139 - Reg. part. 2126  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



• **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 18/07/2025

Reg. gen. 6746 - Reg. part. 4745

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

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

Formalità a carico della procedura

