

## TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lenzi Gianluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 57/2025 del R.G.E.

promossa da

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

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

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

contro

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

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

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	9
Precisazioni.....	11
Stato conservativo .....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	11
Stato di occupazione .....	12
Provenienze Ventennali .....	12
Formalità pregiudizievoli .....	13
Normativa urbanistica .....	15
Regolarità edilizia .....	15
Lotto 2.....	17
Descrizione .....	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità .....	18
Confini .....	19
Consistenza .....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali .....	20
Precisazioni.....	21
Stato conservativo .....	21
Servitù, censo, livello, usi civici .....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	21
Stato di occupazione .....	22
Provenienze Ventennali .....	22
Formalità pregiudizievoli .....	23
Normativa urbanistica .....	24

Regolarità edilizia .....	24
Stima / Formazione lotti .....	26
<b>Lotto 1</b> .....	26
<b>Lotto 2</b> .....	29
Riserve e particolarità da segnalare .....	31
Riepilogo bando d'asta.....	33
<b>Lotto 1</b> .....	33
<b>Lotto 2</b> .....	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 57/2025 del R.G.E. ....	35
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 117.000,00</b> .....	35
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 150.000,00</b> .....	35
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	37
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Valenta n.1 (frazione Castellina), piano T-1-2 .....	37
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Pistoia (PT) - Via Bassa della Vergine n.95-99, piano terra .....	37

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In data 21/05/2025, il sottoscritto Geom. Lenzi Gianluigi, con studio in Via C. e Montanara, 67 - 51100 - Pistoia (PT), email gianlenzi@hotmail.it, PEC gianluigi.lenzi@geopec.it, Tel. 0573 975586, Fax 0573 975586, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Valenta n.1 (frazione Castellina), piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 43.92365,10.83907)
- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Pistoia (PT) - Via Bassa della Vergine n.95-99, piano terra (Coord. Geografiche: 43.91892, 10.92748)



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Valenta n.1 (frazione Castellina), piano T-1-2

## DESCRIZIONE

Fabbricato ad uso abitativo di remota costruzione, posto su tre piani fuori terra da terra a tetto e libero su tre lati, composto al piano terra da unico vano uso ingresso-soggiorno-cucina, al piano primo da disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio ed al piano secondo da disimpegno e una camera. Quanto sopra oltre locali accessori esterni aventi accesso autonomo e consistenti in cantina e locale uso lavanderia con adiacente forno, il tutto oltre a corte esclusiva dotata di terrazza panoramica. Sono inoltre compresi limitrofi appezzamenti di terreno ad uso agricolo di superficie complessiva mq.12020, nella maggior parte destinati a uliveto, attraverso i quali è consentito l'accesso dalla viabilità pubblica ed all'interno dei quali si rileva la presenza di una rimessa limitrofa al fabbricato e manufatti in lamiera in posizione distaccata.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il fabbricato in oggetto fa parte di agglomerato di vetusta costruzione composto da più unità abitative, ubicato in prossimità della frazione "Castellina" più precisamente presso la località "Casolari", ovvero in zona collinare dotata di vista panoramica e posta a Nord del capoluogo di Comune (distanza circa Km.5) e ad Ovest del capoluogo di provincia (distanza circa km.10), il tutto come indicato nella cartografia allegata alla presente (v.All.n.3).

I servizi ivi presenti si possono definire limitati a quelli di primaria importanza (strade, reti elettrica, idrica, telefonica e fognaria), mentre scarsi per i restanti (illuminazione pubblica, trasporti e parcheggi pubblici, scuole, attività ricreative), con assenza di locali commerciali.

La località ha accesso dalle vie di grande comunicazione in quanto ubicata in diramazione dalla strada regionale SR435 (ex strada statale Lucchese).

## 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 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'intera proprietà del bene in oggetto proviene agli esecutati per accettazione tacita dell'eredità dei genitori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come si evince dalle seguenti note di trascrizione allegate alla presente (v.All.n.21-22):

- R.P. n.6714 del 24/10/2024 atto giudiziario emesso dal Tribunale di Pistoia in data 03/10/2024 (rep.n.83), derivante da accertamento acquisto qualità di erede ex art.485 CC, con riferimento alla quota complessiva di proprietà di 1/3 sui beni in oggetto, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con citazione testuale a margine "IL TRIBUNALE DI PISTOIA IN COMPOSIZIONE MONOCRATICA, DEFINITIVAMENTE PRONUNCIANDO, COSI' PROVVEDE:IN ACCOGLIMENTO DEL RICORSO, ACCERTA E DICHIARA CHE \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, MEGLIO IDENTIFICATI NEL QUADRO SOGGETTI, HANNO ACCETTATO TACITAMENTE LE EREDITA', E SONO QUINDI EREDI, DEL PADRE \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DECEDUTO IL 04/07/2016 E DELLA MADRE \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DECEDUTA IL 28/11/2017";

- R.P. n.6715 del 24/10/2024 atto giudiziario emesso dal Tribunale di Pistoia in data 03/10/2024 (rep.n.83), derivante da accertamento acquisto qualità di erede ex art.485 CC, con riferimento alla quota complessiva di proprietà di 2/3 sui beni in oggetto, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con citazione testuale a margine "IL TRIBUNALE DI PISTOIA IN COMPOSIZIONE MONOCRATICA, DEFINITIVAMENTE PRONUNCIANDO, COSI' PROVVEDE:IN ACCOGLIMENTO DEL RICORSO, ACCERTA E DICHIARA CHE \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, MEGLIO IDENTIFICATI NEL QUADRO SOGGETTI, HANNO ACCETTATO TACITAMENTE LE EREDITA', E SONO QUINDI EREDI, DEL PADRE \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DECEDUTO IL 04/07/2016 E DELLA MADRE \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DECEDUTA IL 28/11/2017".

Tuttavia si rileva agli atti della Conservatoria RR.II. di Pistoia che, mentre per il padre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta essere presentata la relativa denuncia di successione (come da nota di trascrizione R.P.n.5555 del 16/10/2017), nessuna nota né titolo emerge a seguito del decesso della madre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONFINI

proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà [REDACTED], strada pubblica, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	128,00 mq	1	128,00 mq	2,50 m	T-1-2
cantina	20,00 mq	28,00 mq	0,40	11,20 mq	2,25 m	T
lavanderia	5,00 mq	7,00 mq	0,40	2,80 mq	2,35 m	T
corte esclusiva	70,00 mq	70,00 mq	0,10	7,00 mq	0,00 m	T



rimessa	12,00 mq	14,00 mq	0,40	5,60 mq	2,50 m	T
Terreno agricolo	12006,00 mq	12006,00 mq	0,0035	42,02 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>196,62 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>196,62 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Anche se il bene comprende terreni agricoli adiacenti al fabbricato (peraltro suddivisi in più particelle catastali), si ritiene che non sia comodamente divisibile in natura per evitare formazioni di pesi o aggravii sui medesimi, ovvero reciproche servitù di passaggio sulle porzioni derivate che, al fine di consentirne l'accesso, ne limiterebbero l'attuale godibilità.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/10/1971</b> al <b>04/12/2008</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 2, Sub. 2 Qualità porzione rurale di fabbricato promiscuo
Dal <b>01/10/1971</b> al <b>04/12/2008</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 2, Sub. 3 Qualità porzione rurale di fabbricato promiscuo
Dal <b>01/10/1971</b> al <b>04/12/2008</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 4, Sub. 1 Qualità porzione rurale di fabbricato promiscuo
Dal <b>01/10/1971</b> al <b>04/09/2025</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 228 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 670 Reddito dominicale € 0,87 Reddito agrario € 1,04
Dal <b>01/10/1971</b> al <b>04/09/2025</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 170 Qualità uliveto-vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 6450 Reddito dominicale € 9,99 Reddito agrario € 9,99
Dal <b>01/10/1971</b> al <b>04/09/2025</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 169 Qualità uliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1190 Reddito dominicale € 3,69 Reddito agrario € 3,07
Dal <b>01/04/1974</b> al <b>04/09/2025</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 166

		Qualità uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1410 Reddito dominicale € 2,18 Reddito agrario € 1,46
Dal 13/08/1985 al 04/09/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 152 Qualità uliveto-vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1530 Reddito dominicale € 5,53 Reddito agrario € 3,95
Dal 13/08/1985 al 04/09/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 321 Qualità uliveto-vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 770 Reddito dominicale € 2,78 Reddito agrario € 1,99
Dal 04/12/2008 al 15/05/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 2 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 120
Dal 04/12/2008 al 15/05/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 4 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 32
Dal 15/05/2009 al 04/09/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 2, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7 Superficie catastale 146 mq Rendita € 542,28 Piano T-1-2 Graffato 2 sub.3 e 4 sub.1

Si fa presente che l'unità immobiliare iscritta al Catasto Fabbricati con foglio di mappa 3 particella 2 sub.2 unita al 2 sub.3 ed al 4 sub.1 è stata accampionata con COSTITUZIONE del 15/05/2009 Pratica n.PT00778567 in atti da detta data (n.888.1/2009).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	2	2		A3	4	7	146 mq	542,28 €	T-1-2	2 sub.3 e 4 sub.1



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
3	152				uliveto-vigneto	2	1530 mq	5,53 €	3,95 €	
3	166				uliveto	3	1410 mq	2,18 €	1,46 €	
3	169				uliveto	2	1190 mq	3,69 €	3,07 €	
3	170				uliveto-vigneto	3	6450 mq	9,99 €	9,99 €	
3	228				Seminativo	4	670 mq	0,87 €	1,04 €	
3	321				uliveto-vigneto	2	770 mq	2,78 €	1,99 €	

### Corrispondenza catastale

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

Quanto sopra come dalla documentazione catastale allegata (v.All.n.5).

E' stata verificata con esito POSITIVO la corrispondenza:

- tra lo stato dei luoghi ispezionati e lo stato rappresentativo della planimetria dell'unità abitativa attualmente agli atti del Catasto Fabbricati;
- tra i dati censuari agli atti del Catasto Fabbricati e Catasto Terreni con quanto presente nell'atto di pignoramento in riferimento alla procedura esecutiva in oggetto.

Si fa tuttavia presente che NON sussiste corrispondenza:

- tra l'intestazione agli atti del Catasto Fabbricati e del Catasto Terreni delle particelle sopra indicate con l'attuale titolo di proprietà, in quanto risulta ancora agli atti catastali la presenza della quota dei diritti di proprietà appartenenti alla madre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* attualmente deceduta;
- tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa del Catasto Terreni per gli appezzamenti di terreno, in quanto quest'ultimo privo della rimessa limitrofa alla corte esclusiva del fabbricato e dei due box in lamiera in posizione distaccata.

Il costo totale per le spese e gli onorari professionali relativi all'accampionamento della rimessa comprensivo di tipo mappale per aggiornamento della mappa al Catasto Terreni e della denuncia nuova costruzione DocFa al Catasto Fabbricati, si presume complessivamente pari a € 2.000,00 (duemila/00) che andrà a detrarsi al valore di mercato del bene in oggetto determinato come alla scheda allegata (v.All.n.8), al fine di determinare il valore finale di stima (o di vendita forzata) come alla scheda allegata (v.All.n.9).

In riferimento ai due box in lamiera non si prevede alcun adempimento catastale in quanto si ritiene che debbano essere rimossi poichè urbanisticamente non sanabili (vedi successivo link "regolarità edilizia").

## PRECISAZIONI

Il bene immobile in oggetto è stato pignorato con atto del Tribunale di Pistoia del 08/04/2025 rep.n.1313/2024 (UNEP c/o Tribunale di Pistoia) trascritto a Pistoia il 14/05/2025 n.2971 R.P., con riferimento all'intero diritto di proprietà.

Si fa presente che in riferimento alla presente relazione non si sono svolte indagini geologiche, chimiche o idrauliche sulla natura dei terreni e del loro sottosuolo.

## STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il bene immobile in oggetto è apparso in stato di conservazione mediocre in riferimento all'unità abitativa ed ai relativi locali accessori e pertinenze. I terreni agricoli e la rimessa ivi insistente sono apparsi in scarso stato di manutenzione.

Quanto sopra come da documentazione fotografica allegata (v.All.n.11).

## PARTI COMUNI

Il fabbricato risulta avere diritti sulla corte limitrofa distinta al Catasto Terreni con foglio di mappa 3 particella 5 (superficie mq.130), come risulta dall'atto di provenienza del 18/01/1984 allegato (v.All.n.4) "con diritto alla corte n.5 del foglio 3") e come si rileva dalla visura catastale allegata (v.All.5) "comune ai num.4 sub.1 e 4 sub.2".

Per ogni effetto giuridico ed economico ricadente sul bene in oggetto si fa riferimento ai titoli di provenienza sopra indicati, ovvero al precedente rogito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 30/12/1974 reg. a Pistoia il 20/01/1975 al n.205, ivi trascritto il 29/01/1975 al n.275 R.P.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dai documenti in possesso del sottoscritto perito e dalle risultanze rilevate in loco non sono emerse servitù o vincoli tali da limitare o pregiudicare il valore dei Beni, salvo vincoli attualmente non emersi o non apparenti derivanti dalla natura condominiale del fabbricato (es. tubazioni, ecc.).

I soggetti eseguiti presenti al sopralluogo hanno fatto presente che sulla corte esclusiva, più precisamente nella porzione antistante l'entrata principale del fabbricato, è esercitata il passaggio per l'accesso ai fabbricati limitrofi posti sui lati Nord ed Est. Si fa presente che detta servitù non è indicata nell'atto di acquisto del 18/01/1984 allegato alla presente (v.All.n.4).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: affaccio panoramico del fabbricato ed esposizione dei terreni sul lato Sud-Est;

Altezza interna utile fabbricato: ml.2.25 circa piano terra, ml.2,60 circa piano primo e secondo;



Strutture verticali: fabbricato in muratura di pietrame e mattoni;  
 Solai: fabbricato in latero cemento;  
 Copertura: fabbricato a falde con manto in laterizio,  
 Pareti esterne ed interne: fabbricato in muratura intonacata e tinteggiata;  
 Pavimentazione interna: fabbricato in gres e graniglia;  
 Infissi interni: fabbricato ante in legno, porte tamburate;  
 Infissi esterni: fabbricato munito in parte di doppi vetri, tamponamenti esterni con persiane ad ante;  
 Impianto elettrico ed idrico del fabbricato: sottotraccia;  
 Impianto termico del fabbricato: stufa a legna;  
 Corte pertinenziale: in parte pavimentata;  
 Terreno agricoli: limitrofi alla corte e che consentono l'accesso al fabbricato dalla strada pubblica tramite viabilità interna esclusiva, costituiti da appezzamenti di terreno nella maggior parte a uliveto con esposizione a Sud-Est, all'interno dei quali è stato rilevato:  
 - una rimessa di mq.14 e altezze ml.2,25/2,80, in blocchi di cemento e copertura in eternit, posta in adiacenza al fabbricato ed in scarse condizioni di manutenzione, munita di precaria tettoia tergale;  
 - annessi precari in lamiera, aventi superficie complessiva circa mq.45 e altezze circa ml.1,90/2,50, posti in posizione distaccata rispetto al fabbricato ed alla suddetta rimessa.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il bene immobile in oggetto, sia con riferimnto al fabbricato ed accessori che ai terreni, è apparso in possesso degli esecutati, rilevando tuttavia che dalle certificazioni anagrafiche i medesimi risultano residenti presso altro fabbricato limitrofo a quello in oggetto (vedi certificazione anagrafica contestuale allegata alla presente, v.All.n.2).

Dalle verifiche svolte presso la banca dati dell'Anagrafe Tributaria a seguito di richiesta inoltrata dal sottoscritto Perito in data 03/06/2025 ed acquisita con prot.n.41825/2025, quindi risultante da relativa documentazione emessa dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 05/06/2025 ed allegata alla presente (v.All.n.19), non si rilevano atti di locazione, comodato o altro attestante l'occupazione del bene immobile in oggetto da parte di terzi.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>18/01/1984</b> al <b>04/07/2016</b>	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Caponnetto Francesco	18/01/1984	241935	13064
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	19/01/1984	560	478

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	19/01/1984	478	
Dal <b>04/07/2016</b>	**** Omissis ****	dichiarazione di successione di [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/07/2016	870	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	16/10/2017	8424	5555
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	12/10/2017	870	9990

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 risulta attualmente invariata.

Dall'atto di compravendita del 18/01/1984 sopra indicato ed allegato alla presente (v.All.n.4) si rileva quanto segue:

- la mancanza della rappresentazione catastale dell'appezzamento di terreno pignorato attualmente identificato al C.T. nel foglio di mappa 3 particella 321, riscontrando tuttavia dalla relativa visura storica che all'epoca faceva parte della particella 152 comunque compresa in detto rogito e facente parte del compendio pignorato in oggetto;
- il diritto esercitato dal fabbricato sulla corte limitrofa distinta con foglio di mappa 3 particella 5.

Si fa presente che agli atti della Conservatoria RR.II. di Pistoia non emerge alcuna nota di trascrizione (né alcun titolo) relativo alla denuncia di successione della madre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quale se ne rileva tuttavia l'accettazione tacita dell'eredità da parte di entrambi gli esecutati (vedi note di trascrizione R.P.n.6715 del 24/10/2024 sopra indicata ed allegati n.18 e 19 alla presente). Altresì si fa presente che in riferimento al decesso del padre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è stata presentata la denuncia di successione sopra indicata, rilevandone anche la tacita accettazione dell'eredità come si evince dalla suddetta nota di trascrizione R.P.n.6714/2024. Quanto sopra come risulta dall'elenco delle formalità emerse dagli accertamenti ipotecari eseguiti ed allegati alla presente (v.All.n.20).

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 10/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 14/03/2011

Reg. gen. 2077 - Reg. part. 416

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: Zogheri Lorenzo

Data: 09/03/2011

N° repertorio: 30238

N° raccolta: 12296

Note: La presente ipoteca contro i genitori di entrambi gli esecutati, ovvero \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di debitore ipotecario e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di terzo datore di ipoteca.

- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 24/03/2020

Reg. gen. 2415 - Reg. part. 359

Quota: 1/1

Importo: € 35.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 14/03/2020

N° repertorio: 464

#### Trascrizioni

- **verbale pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 14/05/2025

Reg. gen. 4336 - Reg. part. 2971

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

#### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla tipologia di formalità da cancellare.



Gli accertamenti sono stati eseguiti sia in riferimento al soggetto esecutato che alle particelle catastali identificative dei beni immobili pignorati, quest'ultime come definite nel ventennio anteriore al pignoramento e sulla base della documentazione ipocatastale già agli atti della presente procedura.  
Quanto sopra come da documentazione allegata (v.All.n.20).

## **NORMATIVA URBANISTICA**

Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "E2 - Sistema della collina arborata" di cui all'art.31 delle N.T.A. allegate al Piano Operativo Comunale (POC) approvato con delibera C.C.n.15 del 08/05/2025.

Con riferimento agli appezzamenti di terreno agricoli si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica n.74/2025 allegato alla presente (v.All.n.7), rilasciato a seguito di richiesta inoltrata dal sottoscritto Perito in data 05/08/2025.

Il bene risulta ricadente in parte all'interno di area tutelata per legge (D.L.42/2004 art.142), nonché totalmente interessata da vincolo idrogeologico (R.D.n.3267/1923).

## **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.

Si fa presente che a seguito di ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Serravalle Pistoiese (PT) è emerso sono emersi i seguenti titoli edilizi successivi alla sua costruzione:

- comunicazione di inizio lavori di manutenzione ordinaria n.18/1984 (prot.n.1223 del 20/02/1984);
- concessione per l'esecuzione di lavori edili n.212 del 20/01/1989 (partica edilizia n.212/89) riguardante la sanatoria per la costruzione di muro di contenimento;
- autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili n.269 del 01/10/1994 (pratica edilizia n.269/94) per la manutenzione straordinaria alla copertura del fabbricato.

E' altresì emerso il rilascio di autorizzazione ai soli fini del vincolo idrogeologico di cui alla pratica edilizia n.433/2000, per allargamento di strada e costruzione di muro a retta e di cancello non rilevato al momento del sopralluogo.

In riferimento alla dichiarazione di Agibilità del fabbricato si fa presente che, nel corso della medesima ispezione presso l'archivio comunale non è emersa la presenza della relativa autorizzazione o attestazione e che allo stato attuale è attestabile soltanto previa rilascio di dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico.

Quanto sopra come dalla documentazione edilizia urbanistica allegata (v.All.n.6).

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

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

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

Visto che non è emerso alcun titolo edilizio riguardante la costruzione degli annessi in lamiera, si ritiene che i medesimi non siano attualmente sanabili e che pertanto si debba procedere con la relativa rimozione. Stesso iter anche per la tettoia precaria posta a tergo della rimessa.

Il costo totale per dette rimozioni si presume pari si presume complessivamente pari a € 1.000,00 (mille/00) che andrà a detrarsi al valore di mercato del bene in oggetto determinato come alla scheda allegata (v.All.n.8), al fine di determinare il valore finale di stima (o di vendita forzata) come alla scheda allegata (v.All.n.10).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Pistoia (PT) - Via Bassa della Vergine n.95-99, piano terra

#### DESCRIZIONE

Fabbricato artigianale libero su tre lati e posto su un piano fuori terra, composto da due locali ad uso laboratorio, due locali di deposito, locale uso mostra con ufficio e servizi igienici, il tutto oltre corte esclusiva all'interno della quale sono posti locali accessori e tettoie in precario stato di manutenzione.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il bene in oggetto consiste in edificio realizzato tra gli anni 1950 e 1960, ubicato nella immediata periferia Sud della città di Pistoia, in zona di pianura il tutto come indicato nella cartografia allegata alla presente (v.All.n.12). I servizi ivi presenti si possono definire sufficienti per quelli di primaria importanza (strade, reti elettrica, idrica, telefonica, di metanizzazione, fognaria e di illuminazione pubblica, trasporti pubblici e parcheggi pubblici), mentre scarsi relativamente ad attività commerciali, terziario, ecc.

La località ha facile accesso dalle vie di grande comunicazione in quanto ubicata in prossimità strada statale Fiorentina (S.S.n.66).

#### 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 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)



L'intera proprietà del bene in oggetto proviene agli esecutati per accettazione tacita dell'eredità dei genitori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come si evince dalle seguenti note di trascrizione allegate alla presente (v.All.n.21-22):

- R.P. n.6714 del 24/10/2024 atto giudiziario emesso dal Tribunale di Pistoia in data 03/10/2024 (rep.n.83), derivante da accertamento acquisto qualità di erede ex art.485 CC, con riferimento alla quota complessiva di proprietà di 1/3 sui beni in oggetto, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con citazione testuale a margine "IL TRIBUNALE DI PISTOIA IN COMPOSIZIONE MONOCRATICA, DEFINITIVAMENTE PRONUINCIANDO, COSI' PROVVEDE:IN ACCOGLIMENTO DEL RICORSO, ACCERTA E DICHIARA CHE \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, MEGLIO IDENTIFICATI NEL QUADRO SOGGETTI, HANNO ACCETTATO TACITAMENTE LE EREDITA', E SONO QUINDI EREDI, DEL PADRE \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DECEDUTO IL 04/07/2016 E DELLA MADRE \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DECEDUTA IL 28/11/2017";

- R.P. n.6715 del 24/10/2024 atto giudiziario emesso dal Tribunale di Pistoia in data 03/10/2024 (rep.n.83), derivante da accertamento acquisto qualità di erede ex art.485 CC, con riferimento alla quota complessiva di proprietà di 2/3 sui beni in oggetto, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con citazione testuale a margine "IL TRIBUNALE DI PISTOIA IN COMPOSIZIONE MONOCRATICA, DEFINITIVAMENTE PRONUINCIANDO, COSI' PROVVEDE:IN ACCOGLIMENTO DEL RICORSO, ACCERTA E DICHIARA CHE \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, MEGLIO IDENTIFICATI NEL QUADRO SOGGETTI, HANNO ACCETTATO TACITAMENTE LE EREDITA', E SONO QUINDI EREDI, DEL PADRE \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DECEDUTO IL 04/07/2016 E DELLA MADRE \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DECEDUTA IL 28/11/2017".

Tuttavia si rileva agli atti della Conservatoria RR.II. di Pistoia che per il bene in oggetto non risulta denuncia di successione sia del padre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che della madre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONFINI

strada pubblica, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
laboratorio ed accessori	420,00 mq	455,00 mq	1	455,00 mq	5,50 m	terra
corte esclusiva	1300,00 mq	1300,00 mq	0,10	130,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				585,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				585,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Anche se il bene è costituito da ampi spazi interni si ritiene che la relativa divisione con la sua attuale destinazione d'uso non ne accresca la relativa appetibilità nel mercato locale.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>14/09/1999</b> al <b>14/09/1999</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 239, Part. 234, Sub. 7 Categoria C3 Cl.5, Cons. 420 Rendita € 1.691,91 Piano T
Dal <b>14/09/1999</b> al <b>11/09/2025</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 239, Part. 234, Sub. 7 Categoria C3 Cl.7, Cons. 427 Superficie catastale 443 mq Rendita € 2.337,59 Piano T

Si fa presente che i titolari dei diritti reali non corrispondono a quelli indicati nell'intestazione catastale in quanto manca la denuncia di successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	239	234	7		C3	7	427	443 mq	2337,59 €	T	

### Corrispondenza catastale

Quanto sopra come dalla documentazione catastale allegata (v.All.n.14).

E' stata verificata con esito POSITIVO la corrispondenza:

- tra lo stato dei luoghi ispezionati e lo stato rappresentativo delle planimetrie attualmente agli atti del Catasto Fabbricati facendo tuttavia presente che la porzione di corte esclusiva prospiciente la strada pubblica risulta graficamente in definita nella planimetria dell'u.i.;
- tra i dati censuari agli atti del Catasto Fabbricati e quanto presente nell'atto di pignoramento in riferimento alla procedura esecutiva in oggetto

Si fa tuttavia presente che NON sussiste corrispondenza:

- tra l'intestazione agli atti del Catasto Fabbricati e l'attuale titolo di proprietà, in quanto risulta ancora agli atti catastali l'intestazione al padre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* attualmente deceduto.

In riferimento ai manufatti rilevati all'interno della corte esclusiva non si prevede alcun adempimento catastale in quanto si ritiene che debbano essere rimossi poichè urbanisticamente non sanabili (vedi successivo link "regolarità edilizia").

## PRECISAZIONI

Il bene immobile in oggetto è stato pignorato con atto del Tribunale di Pistoia del 08/04/2025 rep.n.1313/2024 (UNEP c/o Tribunale di Pistoia) trascritto a Pistoia il 14/05/2025 n.2971 R.P., con riferimento all'intero diritto di proprietà.

Si fa presente che in riferimento alla presente relazione non si sono svolte indagini geologiche, chimiche o idrauliche sulla natura dei terreni e del loro sottosuolo.

## STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il bene immobile in oggetto è apparso in stato di conservazione mediocre. Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato (v.All.n.18).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dai documenti in possesso del sottoscritto perito e dalle risultanze rilevate in loco non sono emerse servitù o vincoli tali da limitare o pregiudicare il valore dei Beni, salvo vincoli attualmente non emersi o non apparenti derivanti dalla natura condominiale del fabbricato (es. tubazioni, ecc.).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: facciata principale sul lato Sud-Ovest (strada pubblica), nonché altri due lati liberi sui lati Nord-Ovest e Nord;

Altezza interna utile: locali laboratorio da ml.4,45 a ml.6,00; locali di deposito da ml.2,60 a ml.6.85; mostra e ufficio da ml.4,60 a ml.3,10 e servizi igienici ml.2,60;

Str. verticali: muratura e cemento armato;

Solai: latero-cemento e legno;

Copertura: a falde con manto in laterizio;

Pareti esterne ed interne: in muratura intonacata;

Pavimentazione interna: battuto di cemento nei laboratori e nei locali di deposito, piastrelle gres nella mostra, in ufficio e nei servizi igienici (quest'ultimi dotati anche di rivestimento a parete);

Infissi esterni ed interni: metallici;

Soppalco interno in struttura metallica posto all'interno di un locale di deposito;

Impianto elettrico: con canalette esterne a parete;

Impianto idrico: sottotraccia;

Terreno esclusivo: in parte pavimentato in battuto di cemento ed in parte a verde, dotato di passocarrabile con cancello metallico ad ante arretrato a filo fabbricato sul fronte strada;

Posti auto: interni ala corte esclusiva e prospicienti agli accessi sul fronte strada.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il bene immobile in oggetto risulta attualmente occupato dagli esecutati in qualità di esercenti della ditta "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*". In precedenza risultava occupato dalla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cancellata dal 20/12/2018. Quanto sopra come risulta dalle sedi legali indicate nelle visure camerali rilasciate al sottoscritto Perito dalla CCIA di Pistoia in data 06/08/2025 ed allegate alla presente (v.All.n.22-23).

Si fa tuttavia presente che dalle verifiche svolte presso la banca dati dell'Anagrafe Tributaria a seguito di richiesta inoltrata dal sottoscritto Perito in data 03/06/2025 ed acquisita con prot.n.41825/2025, quindi risultante da relativa documentazione emessa dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 05/06/2025 ed allegata alla presente (v.All.n.19), non si rilevano atti di locazione, comodato o altro attestante l'occupazione del bene immobile in oggetto.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1997	**** Omissis ****	vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cappellini Giulio Cesare	16/07/1997	58854	21007
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	21/07/1997	4982	3560
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	01/08/1997	1721	

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 risulta attualmente invariata.

Entrambi gli esecutati sono stati dichiarati eredi di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come risulta dalle note di trascrizione nn.6714 e 6715 del 24/10/2024 sopra indicate ed allegate alla presente (v.All.n.21-22).

Il padre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* aveva acquistato il bene in oggetto con atto Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 16/07/1997



\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra indicato ed allegato alla presente (v.All.n.13).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 14/03/2011  
Reg. gen. 2077 - Reg. part. 416  
Quota: 1/1  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Zogheri Lorenzo  
Data: 09/03/2011  
N° repertorio: 30238  
N° raccolta: 12296  
Note: La presente ipoteca contro i genitori di entrambi gli esecutati, ovvero \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di debitore ipotecario e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di terzo datore di ipoteca.

### Trascrizioni

- **verbale pignoramento**  
Trascritto a Pistoia il 14/05/2025  
Reg. gen. 4336 - Reg. part. 2971  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla tipologia di formalità da cancellare.

Gli accertamenti sono stati eseguiti sia in riferimento al soggetto esecutato che alle particelle catastali identificative dei beni immobili pignorati, quest'ultime come definite nel ventennio anteriore al pignoramento e sulla base della documentazione ipocatastale già agli atti della presente procedura.

Quanto sopra come da documentazione allegata (v.All.n.20).

## NORMATIVA URBANISTICA

Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata dal vigente Regolamento Urbanistico approvato con delibera C.C.n.35/2013 come "Aree a destinazione industriale ed artigianale - TP4 - Insediamenti produttivi isolati in ambito urbano" (art.46 N.T.A.), con possibile destinazione d'uso industriale e artigianale, artigianato di servizio (alla persona, alle cose ed ai mezzi), servizi dedicati alla ricerca e dell'innovazione tecnologica nei settori produttivi, magazzini, depositi e silos legati alle attività produttive, abitazione per il solo servizio di sorveglianza ad impianti, servizi aziendali per gli addetti, servizi sociali, culturali, sportivi e ricreativi, commercio all'ingrosso e deposito non alimentare e lavorazione all'aperto di materiali, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, direzionale, commerciale al dettaglio con superfici di vendita ammissibili fino alle medie strutture di secondo livello sia alimentare che non alimentare (fino a 800mq di Sv), esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita.

Nella fattispecie il fabbricato in oggetto, in quanto facente parte del patrimonio edilizio storico, ai sensi dell'art.38 delle dette norme è classificato come "L3" e "M3" con intervento ammesso fino al restauro morfologico finalizzato alla conservazione ed al ripristino degli elementi e dei caratteri riferiti alle invarianti morfologiche, nonché alla riqualificazione dei caratteri alterati secondo le moderne metodologie del restauro.

Si fa presente che in data 11/11/2024 il Comune di Pistoia con delibera C.C.n.76/2024 ha adottato il nuovo Piano Strutturale con entrata in vigore delle relative norme e misure di salvaguardia.

Il bene risulta ricadente in parte all'interno di area tutelata per legge (D.L.42/2004 art.136).

## 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.

A seguito di ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pistoia è emerso che il fabbricato in oggetto in epoca successiva alla sua costruzione, avvenuta in data antecedente al 01/09/1967, è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- art.26 L.47/1985 presentato in data 24/08/1988 ed acquisito con prot.n.22511/1988 per modifiche interne;
- D.I.A. n.1854/1997 presentata in data 23/10/1997 ed acquisita con prot.n.52987/1997 per modifiche interne ed esterne;
- D.I.A. n.2354/1998 presentata in data 12/12/1998 ed acquisita con prot.n.58875/1998 per modifiche interne.

Si fa presente che la D.I.A. n.92/2006 del 18/01/2006 per modifiche interne e sistemazione esterna è stata archiviata per la mancata realizzazione delle opere previste come da dichiarazione del proprietario ivi allegata con prot.n.25097/2011.

In riferimento alla dichiarazione di Agibilità si fa presente che nel corso della medesima ispezione presso il Comune di Pistoia, è emersa la relativa autorizzazione numero d'ordine 10/1999 rilasciata con prot.n.4587/1999 (pratica n.1854/1997) allegata alla sono emerse le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico.

Quanto sopra come dalla documentazione edilizia urbanistica allegata, consistente in estratto dell'ultimo titolo edilizio rilasciato con elaborati grafici fuori scala (v.All.n.15).



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

Visto che non è emerso alcun titolo edilizio riguardante i manufatti rilevati all'interno della corte esclusiva, si ritiene che i medesimi non siano attualmente sanabili e che pertanto si debba procedere con la relativa rimozione.

Il costo totale per dette rimozioni si presume pari si presume complessivamente pari a € 2.000,00 (duemila/00) che andrà a detrarsi al valore di mercato del bene in oggetto determinato come alla scheda allegata (v.All.n.8), al fine di determinare il valore finale di stima (o di vendita forzata) come alla scheda allegata (v.All.n.9).

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, il tutto direttamente dal mercato di compravendite recentemente avvenute per beni simili a quello in oggetto oppure in via indiretta con metodologia finanziaria o, in alternativa anche a quest'ultima, in base al costo di costruzione deprezzato.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di documentazioni ufficiali ed alla conseguente verifica dei luoghi, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato e, con l'applicazione di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, a determinarne il più probabile Valore finale di Stima.

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

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Valenta n.1 (frazione Castellina), piano T-1-2

Fabbricato ad uso abitativo di remota costruzione, posto su tre piani fuori terra da terra a tetto e libero su tre lati, composto al piano terra da unico vano uso ingresso-soggiorno-cucina, al piano primo da disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio ed al piano secondo da disimpegno e una camera. Quanto sopra oltre locali accessori esterni aventi accesso autonomo e consistenti in cantina e locale uso lavanderia con adiacente forno, il tutto oltre a corte esclusiva dotata di terrazza panoramica. Sono inoltre compresi limitrofi appezzamenti di terreno ad uso agricolo di superficie complessiva mq.12020, nella maggior parte destinati a uliveto, attraverso i quali è consentito l'accesso dalla viabilità pubblica ed all'interno dei quali si rileva la presenza di una rimessa limitrofa al fabbricato e manufatti in lamiera in posizione distaccata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 2, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 2 sub.3 e 4 sub.1 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 152, Qualità uliveto-vigneto - Fg. 3, Part. 166, Qualità uliveto - Fg. 3, Part. 169, Qualità uliveto - Fg. 3, Part. 170, Qualità uliveto-vigneto - Fg. 3, Part. 228, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 321, Qualità uliveto-vigneto

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

Valore di stima del bene: € 134.000,00

Il valore complessivo sopra indicato arrotondato all'intero importo di € 134.000,00 è dato dalla somma dei seguenti valori di mercato indicati per il fabbricato e per i terreni agricoli, entrambi determinati come appresso indicato.

Per la determinazione del valore € 106.000,00 (centoseimila/00) relativo all'INTERO DIRITTO DI PROPRIETÀ DEL FABBRICATO E DELLE PERTINENZE considerati liberi di gravami, si è fatto ricorso alla metodologia comparativa denominata "Market Comparison Approach", o MCA, consistente in procedimento di stima del valore di mercato basato sul confronto tra l'immobile oggetto di valutazione ed un insieme di immobili simili, costituendo quindi una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

La stima è stata eseguita con riferimento alla data del sopralluogo, alle superfici rilevate (principali ed accessorie), allo stato di manutenzione, agli impianti esistenti e all'andamento del mercato locale. I dati di confronto riguardano n°3 beni immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima.



Detti comparabili sono stati oggetto di recenti compravendite e/o fanno parte di offerte di vendita in corso di pubblicazione, il tutto come appresso indicato ed illustrato nella scheda di calcolo allegata (v.All.n.8) redatta con l'ausilio di "fogli di calcolo elettronico" Excel®, alla quale sono uniti la georeferenziazione del bene oggetto di stima e dei beni comparabili oltre ai documenti riferiti a quest'ultimi (copia degli atti compravendita e/o degli annunci di vendita utilizzati):

- Immobile A scheda di calcolo, derivante da atto di compravendita del 03/04/2024 al prezzo di € 97.000,00 Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- Immobile B scheda di calcolo, derivante da offerta di vendita rilevata da Portale Idealista.it - annuncio rif.n.28449539 <https://www.idealista.it/immobile/28449539> aggiornato alla data del 04/09/2025 al prezzo € 265.000,00 dal quale è stato scorporato un margine prudenziale di sconto da trattativa desunto dai dati indicati nel sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia (fonte ediz. Banca d'Italia);

- Immobile C scheda di calcolo, derivante da atto di compravendita del 30/05/2025 al prezzo di € 160.000,00 Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La scelta dell'utilizzo dell'offerte di vendita è stata dettata dalla scarsa dinamicità del mercato locale, per beni appartenenti allo stesso segmento e recentemente compravenduti. Lo scrivente ha proceduto cercando di rendere comunque quanto più "trasparente" possibile il procedimento estimativo adottato, fermo restando che l'utilizzo delle cosiddette "tecniche residuali", quali gli "asking price" (offerte di vendita) e/o quotazioni da listini, non può che condurre ad indicazioni di valori di massima. Si fa comunque presente che l'uso dei prezzi richiesti pur avendo "...soltanto un valore indicativo al fine di contribuire a interpretare le tendenze del mercato e non possono essere intesi come prezzi in senso proprio..." (Capitolo 5 paragrafo 4.2.1 della V edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari - Edizioni TecnoBorsa). Tuttavia l'utilizzo di dette fonti ai fini della stima è previsto in via residuale dalla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili), che al paragrafo 4.1 indica "Al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento), laddove il committente nella fase di sottoscrizione della lettera d'incarico sia stato informato preventivamente delle potenziali criticità, previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price); tuttavia la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita e analizzata in modo critico nonché giustificata, obbligatoriamente, nel rapporto estimativo".

Si fa presente che:

- nella metodologia comparativa utilizzata è stata eseguita una pari affidabilità tra i prezzi corretti dei comparabili assunti;

- la consistenza del Bene è costituita dalla superficie commerciale la quale si basa sulla misura delle superfici dei vani principali e degli accessori, quest'ultimi computati in base alla funzione da loro assolta e alla qualità conferita all'immobile. Il tipo di misura per detta consistenza è determinato dalla S.E.L. (SUPERFICIE ESTERNA LORDA) per la quale si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata internamente/esternamente agli stessi e su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml.1.50 dal piano pavimento, ovvero definita con le modalità di cui al Capitolo 18, paragrafo 4, della V edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Edizioni TecnoBorsa).

Per la determinazione del valore € 28.000,00 (ventottomila/00) relativo all'INTERO DIRITTO DI PROPRIETA' DEI TERRENI in oggetto considerati liberi di gravami, si è fatto ricorso alla metodologia di stima monoparametrica, previa indicazione dei costi unitari al mq. desunti dal mercato locale dei terreni confrontati con la pubblicazione di listino "EXEO 2024 con rilevazione anno 2023", quest'ultima ritenuta attendibile fonte di confronto per i terreni agricoli in zona.

Si è assunto il seguente valore unitario €/ha per la qualità di coltura catastale rilevata, per poi ricondurla alle condizioni del terreno di che trattasi con l'applicazione di coefficienti in riferimento alle

sue caratteristiche più influenti (giacitura, l'accesso, l'ampiezza, la forma, ubicazione, ecc.), il tutto in conformità anche alle "specifiche tecniche per l'attribuzione del livello qualitativo, adeguato alle caratteristiche tecniche del terreno oggetto di valutazione" riportate nel listino EXEO sopra indicato.

Pertanto:

- f.3 particelle 152-166-169-170-228-321 superficie catastale totale indicata in visura mq.12020, al netto della rimessa mq.12.006, nella quasi totalità destinate a uliveto;
- valore unitario attribuito da suddetto listino €/ha 29.000÷61.000, come evidenziato nell'estratto del suddetto listino allegato alla presente (v.All.n.9), da cui si estrapola il valore minore visto l'attuale scarso stato di manutenzione;
- coefficienti applicati (desunti da listino "EXEO 2018 con rilevazione anno 2017"): esposizione 1,00 / giacitura mediocre 0,90 / densità piante ordinaria 1,00 / accesso sufficiente 0,95/ fertilità discreta 0,95;
- per un per un valore di mercato unitario modificato in €/ha 23.555,25, ovvero €/mq 2,36;
- per una valore complessivo € 28.334,16, arrotondato in difetto a € 28.000,00.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto Serravalle Pistoiese (PT) - Via Valenta n.1 (frazione Castellina), piano T-1-2	196,62 mq	680,00 €/mq	€ 134.000,00	100,00%	€ 134.000,00
Valore di stima:					€ 134.000,00

Valore di stima: € 134.000,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Quota ammortamento	773,79	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	3000,00	€

**Valore finale di stima: € 117.000,00**

Il VALORE FINALE DI STIMA arrotondato come sopra indicato, quale scopo della presente valutazione finalizzata alla vendita coattiva del bene, è stato calcolato tramite l'applicazione di ASSUNZIONI illustrate nella scheda allegata (v.All.n.10), ed illustrate nel suddetto prospetto, portate in detrazione al VALORE DI MERCATO come calcolato nella relativa scheda (v.All.n.8).

Dette ASSUNZIONI si riferiscono alle differenti caratteristiche che si configurano tra il libero mercato ed il mercato in condizioni di vendita forzata (vendite giudiziarie), ovvero determinate in parte a quanto espressamente indicato dall'art.568 c.p.c. ed in parte da quanto applicato dal sottoscritto Perito in riferimento





alla QUOTA AMMORTAMENTO TRA LA DATA DI STIMA E LA DATA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO con indicazione dell'ammortamento annuo del solo fabbricato, quindi determinato al netto del valore di mercato dei terreni agricoli. Quanto sopra come indicato nella prima colonna a sinistra della scheda allegata v.(All.n.10).

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Pistoia (PT) - Via Bassa della Vergine n.95-99, piano terra. Fabbricato artigianale libero su tre lati e posto su un piano fuori terra, composto da due locali ad uso laboratorio, due locali di deposito, locale uso mostra con ufficio e servizi igienici, il tutto oltre corte esclusiva all'interno della quale sono posti locali accessori e tettoie in precario stato di manutenzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 239, Part. 234, Sub. 7, Categoria C3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 170.000,00

Il valore complessivo sopra indicato arrotondato all'intero importo di € 170.000,00 riferito al valore dell'INTERO DIRITTO DI PROPRIETÀ dell'immobile in oggetto considerato libero di gravami, è stato determinato facendo ricorso alla metodologia comparativa denominata "Market Comparison Approach", o MCA, consistente in procedimento di stima del valore di mercato basato sul confronto tra l'immobile oggetto di valutazione ed un insieme di immobili simili, costituendo quindi una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

La stima è stata eseguita con riferimento alla data del sopralluogo, alle superfici rilevate (principali ed accessorie), allo stato di manutenzione, agli impianti esistenti e all'andamento del mercato locale. I dati di confronto riguardano n°2 beni immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima.

Detti comparabili fanno parte di offerte di vendita in corso di pubblicazione, il tutto come appresso indicato ed illustrato nella scheda di calcolo allegata redatta con l'ausilio di "fogli di calcolo elettronico" Excel® a cui sono uniti gli annunci utilizzati per la stima (v.All.n.16):

- Immobile A scheda di calcolo, derivante da offerta di vendita rilevata da Portale Immobiliare.it - annuncio rif.n.117760119 <https://www.immobiliare.it/annunci/117760119/> aggiornato alla data del 11/07/2025 al prezzo € 200.000,00 dal quale è stato scorporato un margine prudenziale di sconto da trattativa desunto dai dati indicati nel sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia (fonte ediz. Banca d'Italia);

- Immobile B scheda di calcolo, derivante da offerta di vendita rilevata da Portale Immobiliare.it - annuncio rif.n.117821683 <https://www.immobiliare.it/annunci/117821683/> aggiornato alla data del 14/02/2025 al prezzo € 200.000,00 dal quale è stato scorporato un margine prudenziale di sconto da trattativa desunto dai dati indicati nel sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia (fonte ediz. Banca d'Italia).

La scelta dell'utilizzo dell'offerte di vendita è stata dettata dalla scarsa dinamicità del mercato locale, per beni appartenenti allo stesso segmento e recentemente compravenduti. Lo scrivente ha proceduto cercando di rendere comunque quanto più "trasparente" possibile il procedimento estimativo adottato, fermo restando che l'utilizzo delle cosiddette "tecniche residuali", quali gli "asking price" (offerte di vendita) e/o quotazioni da listini, non può che condurre ad indicazioni di valori di massima. Si fa comunque presente che l'uso dei prezzi richiesti pur avendo "....soltanto un valore indicativo al fine di contribuire a interpretare le tendenze del mercato e non possono essere intesi come prezzi in senso proprio..." (Capitolo 5 paragrafo 4.2.1 della V edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari - Edizioni TecnoBorsa). Tuttavia l'utilizzo di dette fonti ai fini della stima è previsto in via residuale dalla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili), che al paragrafo 4.1 indica "Al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di

riferimento), laddove il committente nella fase di sottoscrizione della lettera d'incarico sia stato informato preventivamente delle potenziali criticità, previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price); tuttavia la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita e analizzata in modo critico nonché giustificata, obbligatoriamente, nel rapporto estimativo".

Si fa presente che nella metodologia comparativa utilizzata è stata eseguita una pari affidabilità tra i prezzi corretti dei comparabili assunti.

Al fine di un eventuale uso alternativo a quello riscontrato, si fa presente che l'H.B.U. (Highest and Best Use) è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo del bene in oggetto nella sua destinazione maggiormente redditizia, esprimendo pertanto la possibile potenzialità del bene da attuarsi previa la verifica dei seguenti vincoli:

- Tecnico => fisicamente e tecnicamente realizzabile nelle destinazioni urbanisticamente possibili (vedi link "Normativa urbanistica")

- Giuridico => legalmente consentito

- Di bilancio => finanziariamente sostenibile

- Economico => più conveniente rispetto alla destinazione attuale

Visti i vincoli sopra indicati, viste le destinazioni possibili precedentemente elencate (vedi link "normativa urbanistica") e visto l'attuale andamento del mercato locale, si ritiene di scartare ogni ipotesi di destinazione alternativa per l'immobile in oggetto per il quale viene pertanto stimato il più probabile valore di mercato nel suo "corrente" uso (MVEU – Market Value for Existing Use).

La consistenza del Bene è costituita dalla superficie commerciale la quale si basa sulla misura delle superfici dei vani principali e degli accessori, quest'ultimi computati in base alla funzione da loro assolta e alla qualità conferita all'immobile. Il tipo di misura per detta consistenza è determinato dalla S.I.L./S.E.L. (SUPERFICIE INTERNA/ESTERNA LORDA) per la quale si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata internamente/esternamente agli stessi e su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml.1.50 dal piano pavimento, ovvero definita con le modalità di cui al Capitolo 18, paragrafo 4, della V edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Edizioni TecnoBorsa).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato artigianale Pistoia (PT) - Via Bassa della Vergine n.95-99, piano terra	585,00 mq	290,00 €/mq	€ 170.000,00	100,00%	€ 170.000,00
Valore di stima:					€ 170.000,00

Valore di stima: € 170.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------



Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Quota ammortamento	1240,99	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€

**Valore finale di stima: € 150.000,00**

Il VALORE FINALE DI STIMA arrotondato come sopra indicato, quale scopo della presente valutazione finalizzata alla vendita coattiva del bene, è stato calcolato tramite l'applicazione di ASSUNZIONI illustrate nella scheda allegata (v.All.n.17), ed illustrate nel suddetto prospetto, portate in detrazione al VALORE DI MERCATO come calcolato nella relativa scheda (v.All.n.16).

Dette ASSUNZIONI si riferiscono alle differenti caratteristiche che si configurano tra il libero mercato ed il mercato in condizioni di vendita forzata (vendite giudiziarie), ovvero determinate in parte a quanto espressamente indicato dall'art.568 c.p.c. ed in parte da quanto applicato dal sottoscritto Perito in riferimento alla QUOTA AMMORTAMENTO TRA LA DATA DI STIMA E LA DATA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO (con indicazione dell'ammortamento annuo riferito all'intervallo di tempo considerato).

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La presente valutazione è redatta in base ai seguenti riferimenti temporali:

- data sopralluogo 03/07/2025, con relativi riscontri metrici e fotografici (v.All.n.11-18);
- data di stima 16/09/2025 a cui fanno riferimento i calcoli di stima riportate nelle schede di valutazione allegata (v.All.n.8-16);
- data redazione del presente elaborato peritale 23/09/2025.

Il sottoscritto Perito fa presente che dalla documentazione anagrafica allegata (v.All.n.2) reperita presso il Comune di Serravalle Pistoiese emerge quanto segue:

- che entrambi gli esecutati sono in stato civile libero;
- che entrambi gli esecutati sono residenti in detto Comune in Via Valenta n.3/A (in prossimità del bene di cui al Lotto n.1).

Le operazioni peritali sono state svolte tramite preavviso allegato alla presente (v.All.n.1), inviato con R/R agli esecutati ed al creditore procedente con posta elettronica certificata.

Al sopralluogo sono intervenuti entrambi gli esecutati contestualmente al Custode nominato.

La presente perizia è stata inoltrata sia al creditore che agli esecutati.

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.



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - avviso operazioni
- ✓ N° 2 Altri allegati - certificazione contestuale residenza, stato civile e stati di famiglia degli esecutati
- ✓ N° 3 Altri allegati - LOTTO n.1 cartografia generale
- ✓ N° 4 Altri allegati - LOTTO n.1 atto di provenienza del 18/01/1984 (ante ventennio dal pignoramento)
- ✓ N° 5 Altri allegati - LOTTO n.1 doc catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - LOTTO n.1 doc edilizia
- ✓ N° 7 Altri allegati - LOTTO n.1 certificato di destinazione urbanistica dei terreni
- ✓ N° 8 Altri allegati - LOTTO n.1 scheda valore di MERCATO con allegati
- ✓ N° 9 Altri allegati - LOTTO n.1 scheda listino EXEO per terreni agricoli
- ✓ N° 10 Altri allegati - LOTTO n.1 scheda valore di VENDITA FORZATA
- ✓ N° 11 Foto - LOTTO n.1
- ✓ N° 12 Altri allegati - LOTTO n.2 cartografia generale
- ✓ N° 13 Altri allegati - atto di provenienza del 16/07/1997 (ante ventennio dal pignoramento)
- ✓ N° 14 Altri allegati - LOTTO n.2 doc catastale
- ✓ N° 15 Altri allegati - LOTTO n.2 doc edilizia
- ✓ N° 16 Altri allegati - LOTTO n.2 scheda valore di MERCATO con allegati
- ✓ N° 17 Altri allegati - LOTTO n.2 scheda valore di VENDITA FORZATA
- ✓ N° 18 Foto - LOTTO n.2
- ✓ N° 19 Altri allegati - doc occupazione e/o possesso
- ✓ N° 20 Altri allegati - doc ipotecaria
- ✓ N° 21 Altri allegati - nota trascrizione n.6714/2024 R.P. per accertamento qualità di erede dell'esecutato n.1
- ✓ N° 22 Altri allegati - nota trascrizione n.6715/2024 R.P. per accertamento qualità di erede dell'esecutato n.2
- ✓ N° 23 Altri allegati - visura ordinaria CCIA Pistoia ditta attuale
- ✓ N° 24 Altri allegati - visura ordinaria CCIA Pistoia ditta cancellata

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Valenta n.1 (frazione Castellina), piano T-1-2

Fabbricato ad uso abitativo di remota costruzione, posto su tre piani fuori terra da terra a tetto e libero su tre lati, composto al piano terra da unico vano uso ingresso-soggiorno-cucina, al piano primo da disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio ed al piano secondo da disimpegno e una camera. Quanto sopra oltre locali accessori esterni aventi accesso autonomo e consistenti in cantina e locale uso lavanderia con adiacente forno, il tutto oltre a corte esclusiva dotata di terrazza panoramica. Sono inoltre compresi limitrofi appezzamenti di terreno ad uso agricolo di superficie complessiva mq.12020, nella maggior parte destinati a uliveto, attraverso i quali è consentito l'accesso dalla viabilità pubblica ed all'interno dei quali si rileva la presenza di una rimessa limitrofa al fabbricato e manufatti in lamiera in posizione distaccata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 2, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 2 sub.3 e 4 sub.1 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 152, Qualità uliveto-vigneto - Fg. 3, Part. 166, Qualità uliveto - Fg. 3, Part. 169, Qualità uliveto - Fg. 3, Part. 170, Qualità uliveto-vigneto - Fg. 3, Part. 228, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 321, Qualità uliveto-vigneto

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

Destinazione urbanistica: Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "E2 - Sistema della collina arborata" di cui all'art.31 delle N.T.A. allegate al Piano Operativo Comunale (POC) approvato con delibera C.C.n.15 del 08/05/2025. Con riferimento agli appezzamenti di terreno agricoli si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica n.74/2025 allegato alla presente (v.All.n.7), rilasciato a seguito di richiesta inoltrata dal sottoscritto Perito in data 05/08/2025. Il bene risulta ricadente in parte all'interno di area tutelata per legge (D.L.42/2004 art.142), nonché totalmente interessata da vincolo idrogeologico (R.D.n.3267/1923).

**Prezzo base d'asta: € 117.000,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Pistoia (PT) - Via Bassa della Vergine n.95-99, piano terra  
Fabbricato artigianale libero su tre lati e posto su un piano fuori terra, composto da due locali ad uso laboratorio, due locali di deposito, locale uso mostra con ufficio e servizi igienici, il tutto oltre corte esclusiva all'interno della quale sono posti locali accessori e tettoie in precario stato di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 239, Part. 234, Sub. 7, Categoria C3

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

Destinazione urbanistica: Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata dal vigente Regolamento Urbanistico approvato con delibera C.C.n.35/2013 come "Aree a destinazione industriale ed artigianale - TP4 - Insediamenti produttivi isolati in ambito urbano" (art.46 N.T.A.), con possibile destinazione d'uso industriale e artigianale, artigianato di servizio (alla persona, alle cose ed ai mezzi), servizi dedicati alla ricerca e dell'innovazione tecnologica nei settori produttivi, magazzini, depositi e silos legati alle attività produttive, abitazione per il solo servizio di sorveglianza ad impianti, servizi aziendali per gli addetti, servizi sociali, culturali, sportivi e ricreativi, commercio all'ingrosso e deposito non alimentare e lavorazione all'aperto di materiali, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, direzionale, commerciale al dettaglio con superfici di vendita ammissibili fino alle medie strutture di secondo livello sia alimentare che non alimentare (fino a 800mq di Sv), esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci

ingombranti ed a consegna differita. Nella fattispecie il fabbricato in oggetto, in quanto facente parte del patrimonio edilizio storico, ai sensi dell'art.38 delle dette norme è classificato come "L3" e "M3" con intervento ammesso fino al restauro morfologico finalizzato alla conservazione ed al ripristino degli elementi e dei caratteri riferiti alle invarianti morfologiche, nonché alla riqualificazione dei caratteri alterati secondo le moderne metodologie del restauro. Si fa presente che in data 11/11/2024 il Comune di Pistoia con delibera C.C.n.76/2024 ha adottato il nuovo Piano Strutturale con entrata in vigore delle relative norme e misure di salvaguardia. Il bene risulta ricadente in parte all'interno di area tutelata per legge (D.L.42/2004 art.136).

**Prezzo base d'asta: € 150.000,00**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 117.000,00**

Bene N° 1 - Terratetto			
<b>Ubicazione:</b>	Serravalle Pistoiese (PT) - Via Valenta n.1 (frazione Castellina), piano T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 2, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 2 sub.3 e 4 sub.1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 152, Qualità uliveto-vigneto - Fg. 3, Part. 166, Qualità uliveto - Fg. 3, Part. 169, Qualità uliveto - Fg. 3, Part. 170, Qualità uliveto-vigneto - Fg. 3, Part. 228, Qualità Seminativo - Fg. 3, Part. 321, Qualità uliveto-vigneto	<b>Superficie</b>	196,62 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo il bene immobile in oggetto è apparso in stato di conservazione mediocre in riferimento all'unità abitativa ed ai relativi locali accessori e pertinenze. I terreni agricoli e la rimessa ivi insistente sono apparsi in scarso stato di manutenzione. Quanto sopra come da documentazione fotografica allegata (v.All.n.11).		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato ad uso abitativo di remota costruzione, posto su tre piani fuori terra da terra a tetto e libero su tre lati, composto al piano terra da unico vano uso ingresso-soggiorno-cucina, al piano primo da disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio ed al piano secondo da disimpegno e una camera. Quanto sopra oltre locali accessori esterni aventi accesso autonomo e consistenti in cantina e locale uso lavanderia con adiacente forno, il tutto oltre a corte esclusiva dotata di terrazza panoramica. Sono inoltre compresi limitrofi appezzamenti di terreno ad uso agricolo di superficie complessiva mq.12020, nella maggior parte destinati a uliveto, attraverso i quali è consentito l'accesso dalla viabilità pubblica ed all'interno dei quali si rileva la presenza di una rimessa limitrofa al fabbricato e manufatti in lamiera in posizione distaccata.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 150.000,00**

Bene N° 2 - Fabbricato artigianale			
<b>Ubicazione:</b>	Pistoia (PT) - Via Bassa della Vergine n.95-99, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 239, Part. 234, Sub. 7, Categoria C3	<b>Superficie</b>	585,00 mq

<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo il bene immobile in oggetto è apparso in stato di conservazione mediocre. Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato (v.All.n.18).
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato artigianale libero su tre lati e posto su un piano fuori terra, composto da due locali ad uso laboratorio, due locali di deposito, locale uso mostra con ufficio e servizi igienici, il tutto oltre corte esclusiva all'interno della quale sono posti locali accessori e tettoie in precario stato di manutenzione.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA VALENTA N.1 (FRAZIONE CASTELLINA), PIANO T-1-2

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 14/03/2011  
Reg. gen. 2077 - Reg. part. 416  
Quota: 1/1  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Zogheri Lorenzo  
Data: 09/03/2011  
N° repertorio: 30238  
N° raccolta: 12296  
Note: La presente ipoteca contro i genitori di entrambi gli esecutati, ovvero \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di debitore ipotecario e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di terzo datore di ipoteca.
- **atto giudiziario** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 24/03/2020  
Reg. gen. 2415 - Reg. part. 359  
Quota: 1/1  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 14/03/2020  
N° repertorio: 464

### Trascrizioni

- **verbale pignoramento**  
Trascritto a Pistoia il 14/05/2025  
Reg. gen. 4336 - Reg. part. 2971  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA BASSA DELLA VERGINE N.95-99, PIANO TERRA

### Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 14/03/2011

Reg. gen. 2077 - Reg. part. 416

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: Zogheri Lorenzo

Data: 09/03/2011

N° repertorio: 30238

N° raccolta: 12296

Note: La presente ipoteca contro i genitori di entrambi gli esecutati, ovvero \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di debitore ipotecario e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di terzo datore di ipoteca.

#### Trascrizioni

- **verbale pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 14/05/2025

Reg. gen. 4336 - Reg. part. 2971

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura