

# TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Moncini Lisa, nell'Esecuzione Immobiliare 46/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 30, piano T-1-2.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 28, piano T-1-2.....	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 30, piano T-1-2.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 28, piano T-1-2 .....	6
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 30, piano T-1-2.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 28, piano T-1-2 .....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 30, piano T-1-2.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 28, piano T-1-2 .....	7
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 30, piano T-1-2.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 28, piano T-1-2 .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 30, piano T-1-2.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 28, piano T-1-2.....	10
Dati Catastali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 30, piano T-1-2.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 28, piano T-1-2.....	13
Precisazioni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 30, piano T-1-2.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 28, piano T-1-2.....	13
Patti.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 30, piano T-1-2.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 28, piano T-1-2.....	14
Stato conservativo .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 30, piano T-1-2.....	14

<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 28, piano T-1-2.....	14
Parti Comuni.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 30, piano T-1-2.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 28, piano T-1-2.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 30, piano T-1-2.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 28, piano T-1-2.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 30, piano T-1-2.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 28, piano T-1-2.....	16
Stato di occupazione.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 30, piano T-1-2.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 28, piano T-1-2.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 30, piano T-1-2.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 28, piano T-1-2.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 30, piano T-1-2.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 28, piano T-1-2.....	22
Normativa urbanistica.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 30, piano T-1-2.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 28, piano T-1-2.....	24
Regolarità edilizia.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 30, piano T-1-2.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 28, piano T-1-2.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 30, piano T-1-2.....	26
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 28, piano T-1-2.....	26
Stima / Formazione lotti.....	27
Riepilogo bando d'asta.....	31
<b>Lotto 1</b> .....	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 46/2024 del R.G.E.....	32
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 497.000,00</b> .....	32



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	34
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 30, piano T-1-2.....	34
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 28, piano T-1-2.....	35



All'udienza del 16/04/2024, il sottoscritto Arch. Moncini Lisa, con studio in Via Don Minzoni, 27 - 51018 - Pieve a Nievole (PT), email lisa.moncini@tin.it, PEC lisa.moncini@archiworldpec.it, Tel. 0572 82 760, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 30, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 43.902655, 11.103650)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 28, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 43.902550, 11.013453)

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ADELMO SANTINI, 30, PIANO T-1-2**

Il bene è costituito da un appartamento disposto su tre piani fuori terra facente parte di un più ampio fabbricato, ubicato in zona centrale completamente urbanizzata e dotata dei principali servizi.

L'appartamento è direttamente accessibile dal civico n. 30 della via Adelmo Santini ed è composto da:

- ingresso e vano scala a piano terra;
- soggiorno, doppia sala, cucina, lavanderia, disimpegno, bagno, due camere matrimoniali con ciascuna servizio igienico privato, ripostiglio, un ampio terrazzo tergal e uno frontale oltre due vani scala che conducono a due porzioni di soffitta separate al piano primo;
- porzione di soffitta costituita da disimpegno, due vani non abitabili e bagno ed altra porzione di soffitta costituita da vari locali allo stato grezzo (con altezza massima circa 150 cm.) al piano secondo sottotetto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il sopralluogo è stato eseguito in data 17.05.2024 alla presenza dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e del custode giudiziario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ADELMO SANTINI, 28, PIANO T-1-2**

Il bene, accessibile dal civico n. 28 della via Adelmo Santini, attraverso sottopasso e resedi comuni, è costituito da un ampio vano destinato ad autorimessa, ripostiglio, scala interna di collegamento con Bene 1 e resede esclusivo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il sopralluogo è stato eseguito in data 17.05.2024 alla presenza dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e del custode giudiziario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 30, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 28, piano T-1-2

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ADELMO SANTINI, 30, PIANO T-1-2**

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

La documentazione depositata in atti, di cui all'art. 567 c.2 del C.P.C. prevede che l'istanza di vendita sia accompagnata dall'estratto di mappa catastale e dai certificati delle Iscrizioni e Trascrizioni relativi all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla Trascrizione del Pignoramento oppure da un Certificato Notarile attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari.

Secondo quanto si evince dal Fascicolo della Procedura depositato in Tribunale, la Certificazione redatta dal Notaio Vincenzo Calderini, con sede in Maddaloni (CE) via San Francesco D'Assisi n.6, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), riporta correttamente sia le informazioni riguardanti la Certificazione Ipotecaria ventennale che quelle relative alla identificazione catastale del bene pignorato con esatta indicazione delle loro precedenti rappresentazioni del ventennio.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ADELMO SANTINI, 28, PIANO T-1-2**

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

La documentazione depositata in atti, di cui all'art. 567 c.2 del C.P.C. prevede che l'istanza di vendita sia accompagnata dall'estratto di mappa catastale e dai certificati delle Iscrizioni e Trascrizioni relativi

all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla Trascrizione del Pignoramento oppure da un Certificato Notarile attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari.

Secondo quanto si evince dal Fascicolo della Procedura depositato in Tribunale, la Certificazione redatta dal Notaio Vincenzo Calderini, con sede in Maddaloni (CE) via San Francesco D'Assisi n.6, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), riporta correttamente sia le informazioni riguardanti la Certificazione Ipotecaria ventennale che quelle relative alla identificazione catastale del bene pignorato con esatta indicazione delle loro precedenti rappresentazioni del ventennio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## TITOLARITÀ

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ADELMO SANTINI, 30, PIANO T-1-2**

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)

Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha dichiarato durante il sopralluogo di essere di stato civile celibe.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ADELMO SANTINI, 28, PIANO T-1-2**

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)

Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha dichiarato durante il sopralluogo di essere di stato civile celibe.

## CONFINI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ADELMO SANTINI, 30, PIANO T-1-2**

Il bene confina a Nord con Via Santini, ad Est con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a Sud con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad Ovest con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ADELMO SANTINI, 28, PIANO T-1-2**

Il bene confina a Nord con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, passo a comune proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad Est con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a Sud con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad Ovest con

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ADELMO SANTINI, 30, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	179,50 mq	245,00 mq	1	245,00 mq	0,00 m	Piano Terra - Primo
Soffitta	54,00 mq	73,00 mq	0,33	24,09 mq	0,00 m	Piano Secondo
Soffitta	82,00 mq	106,00 mq	0,15	15,90 mq	0,00 m	Piano Secondo
Terrazza	54,10 mq	54,10 mq	0,15	13,53 mq	0,00 m	Piano Primo
Loggia	1,80 mq	2,40 mq	0,50	1,20 mq	0,00 m	Piano Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>299,72 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>299,72 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie dell'abitazione e degli accessori sono stati calcolati mediante sviluppo delle misure rilevate direttamente in loco durante il sopralluogo.

L'altezza dell'abitazione non è stata indicata in tabella in quanto risulta essere a piano terra pari a circa ml. 3.10 ed al piano primo pari a circa ml.3.00 ad eccezione del bagno con accesso diretto da disimpegno che risulta avere un'altezza di ml. 2.87; la zona giorno e le camere presentano controsoffitti in cartongesso che riducono in parte l'altezza indicata. Le soffitte sono state valutate separatamente in quanto, pur essendo entrambe accessibili direttamente dal piano primo attraverso una rampa di scale, hanno caratteristiche ed altezze diverse:

- alla porzione, allo stato grezzo, con altezza minima pari a circa ml.0.10 e massima ml.1.50, non fruibile, in considerazione anche della superficie, è stato dato un coefficiente pari a 0,15;
- all'altra costituita da disimpegno, due vani oltre a servizio igienico, con altezza minima nel vano sul retro pari a ml. 2.02 e massima nel vano sul fronte pari a circa ml. 3.50, è stato dato un coefficiente pari a 0,33.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ADELMO SANTINI, 28, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	54,60 mq	61,30 mq	0,50	30,65 mq	0,00 m	Piano Terra
Resede	47,10 mq	47,10 mq	0,18	8,48 mq	0,00 m	Piano Terra

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>39,13 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>39,13 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie del bene è stata calcolata mediante sviluppo delle misure rilevate direttamente in loco durante il sopralluogo.

L'altezza dell'autorimessa non è stata indicata in tabella in quanto risulta essere circa ml. 3.30 nella parte anteriore e circa ml. 2.80 nella porzione retrostante.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ADELMO SANTINI, 30, PIANO T-1-2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/1984 al 19/11/1984	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 84, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 15 vani Graffato 1309
Dal 19/11/1984 al 23/04/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 84, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 15 vani Graffato 1309
Dal 23/04/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 84, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 15 vani Graffato 1309
Dal 01/01/1992 al 06/08/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 84, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 15 vani Rendita € 1.859,24 Piano T-1-2 Graffato 1309
Dal 06/08/2000 al 16/04/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 84, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 15 vani Rendita € 1.859,24 Piano T-1-2 Graffato 1309
Dal 16/04/2002 al 22/03/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 84, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 15 vani Rendita € 1.859,24 Piano T-1-2

		Graffato 1309
Dal 22/03/2005 al 29/06/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 84, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 15 vani Rendita € 1.859,24 Piano T-1-2
Dal 29/06/2005 al 28/05/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 84, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 15 vani Rendita € 1.859,24 Piano T-1-2
Dal 28/05/2007 al 13/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 84, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 12,5 vani Rendita € 1.549,37 Piano T-1-2
Dal 13/05/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 84, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 13 vani Rendita € 1.611,35 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 18/01/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 84, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 13 vani Superficie catastale Totale 304 mq.; Totale escluse aree scoperte 294 mq Rendita € 1.611,35 Piano T-1-2
Dal 18/01/2018 al 07/01/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 84, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 13 vani Superficie catastale Totale: 416 mq. Totale escluso aree scoperte: 406 mq Rendita € 1.611,35 Piano T-1-2
Dal 07/01/2019 al 22/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 84, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 13 vani Superficie catastale Totale 280 mq. Totale escluse aree scoperte 270 mq Rendita € 1.611,35 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che l'immobile identificato al NCEU nel foglio 6 particella 84 sub.2 in base alla nota di divisione del 22.03.2005 pratica n. PT0032857 in atti dal 22.03.2005 divisione n. 11640.1/2005, risulta precedentemente identificato al NCEU nel foglio 6 particella 84 sub.2 graffato con Foglio 6 particella 1309.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ADELMO SANTINI, 28, PIANO T-1-2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/1984 al 19/11/1984	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 84, Sub. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 59 mq. Rendita € 0,17 Piano T-1
Dal 19/11/1984 al 23/04/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 84, Sub. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 59 mq. Rendita € 0,17 Piano T-1
Dal 23/04/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 84, Sub. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 59 mq. Rendita € 0,17 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 06/08/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 84, Sub. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 59 mq. Rendita € 143,21 Piano T - 1
Dal 06/08/2000 al 16/04/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 84, Sub. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 59 mq. Rendita € 143,21 Piano T - 1
Dal 16/04/2002 al 22/03/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 84, Sub. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 59 mq. Rendita € 143,21 Piano T - 1
Dal 22/03/2005 al 22/04/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 1307, Sub. 2 Categoria F1, Cons. 77 mq. Piano T
Dal 22/03/2005 al 29/06/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 84, Sub. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 59 mq. Rendita € 143,21 Piano T
Dal 22/04/2005 al 29/06/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 1307, Sub. 3 Categoria F1, Cons. 48 mq. Piano T
Dal 29/06/2005 al 28/05/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 84, Sub. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 59 mq. Rendita € 143,21 Piano T
Dal 29/06/2005 al 28/05/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 1307, Sub. 3 Categoria F1, Cons. 48 mq.

		Piano T
Dal 28/05/2007 al 29/11/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 84, Sub. 6 Categoria C6 Cl.5, Cons. 58 mq. Rendita € 164,75 Piano T Graffato p.1307 sub.5
Dal 29/11/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 84, Sub. 6 Categoria C6 Cl.5, Cons. 51 mq. Rendita € 144,87 Piano T Graffato p. 1307 sub.5
Dal 09/11/2015 al 22/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 84, Sub. 6 Categoria C6 Cl.5, Cons. 51 mq. Superficie catastale Totale: 62 mq Rendita € 144,87 Piano T Graffato p. 1307 sub. 5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che l'attuale identificazione catastale del bene al NCEU nel foglio 6, particella 84, Sub. 6 graffata alla particella 1307 sub. 5, deriva dalla fusione (n.2907.1/2007) del 28/05/2007 pratica n. PT0056837 in atti dal 28/05/2007 della particella 84, Sub. 4 con la particella 1307 sub. 3.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ADELMO SANTINI, 30, PIANO T-1-2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	84	2		A2	2	13 vani	Totale 280 mq. Totale escluse aree scoperte 270 mq	1611,35 €	T-1-2	

**Corrispondenza catastale**

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

Da sopralluogo effettuato, in data 17/05/2024, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale, trasmessa in allegato, stato dei luoghi e quanto descritto nell'atto di pignoramento.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ADELMO SANTINI, 28, PIANO T-1-2**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	84	6		C6	5	51 mq.	Totale: 62 mq	144,87 €	T		p. 1307 sub. 5

**Corrispondenza catastale**

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

Da sopralluogo effettuato, in data 17/05/2024, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale, trasmessa in allegato, stato dei luoghi e quanto descritto nell'atto di pignoramento.

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ADELMO SANTINI, 30, PIANO T-1-2**

Si precisa che la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa e vi è congruenza tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ADELMO SANTINI, 28, PIANO T-1-2**

Si precisa che la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa e vi è congruenza tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

**PATTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ADELMO SANTINI, 30, PIANO T-1-2**

Gli atti di provenienza del ventennio e precedente non hanno riscontrato la presenza di patti riguardanti il bene interessato.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ADELMO SANTINI, 28, PIANO T-1-2**

Gli atti di provenienza del ventennio e precedente non hanno riscontrato la presenza di patti riguardanti il bene interessato.

## **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ADELMO SANTINI, 30, PIANO T-1-2**

L'unità immobiliare, come da documentazione fotografica allegata alla presente, si presenta in buono stato conservativo per quanto riguarda le parti interne dove si rileva soltanto la presenza di umidità nel soffitto e nella parte alta del bagno al piano soffitta e al piano primo esclusivo della camera sul retro.

Le facciate risultano in mediocre stato di conservazione: la facciata principale sul fronte e quella sul retro, intonacate, presentano porzioni di intonaco distaccate e necessitano di nuova tinteggiatura; la facciata nord/ovest risulta priva di intonaco nella porzione rivolta verso la viabilità.

La copertura della porzione più alta risulta in sufficiente stato di manutenzione, la restante necessita di opere di manutenzione straordinaria.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ADELMO SANTINI, 28, PIANO T-1-2**

L'unità immobiliare, come da documentazione fotografica allegata alla presente, si presenta in buono stato conservativo ad eccezione del ripristino di alcune porzioni di intonaco (nel muretto di confine tra resede ed altra proprietà, nel prospetto esterno ed internamente in prossimità della scala di accesso al bene 1) e di alcune infiltrazioni presenti nell'intersezione tra il soffitto e la trave interna.

## **PARTI COMUNI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ADELMO SANTINI, 30, PIANO T-1-2**

Il bene oggetto di stima risulta inserito in un più ampio contesto, non costituito in condominio, dove oltre l'unità in oggetto, che occupa piccola porzione del piano terra oltre a piano primo e secondo, sono presenti altre due unità ubicate al piano terra.

Risultano parti a comune tutte le parti a norma dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ADELMO SANTINI, 28, PIANO T-1-2**

Il bene oggetto di stima, costituito da autorimessa e resede esclusivo, è accessibile attraverso sottopasso (mappale 84 sub. 5) e resede (mappale 1307 sub.6) a comune.

In merito al resede a comune, identificato oggi al N.C.E.U. nel foglio 6 mappale 1307 sub.6 quale area urbana senza reddito, si rileva che in atto di compravendita viene venduto al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 2/6.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ADELMO SANTINI, 30, PIANO T-1-2**

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ADELMO SANTINI, 28, PIANO T-1-2**

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ADELMO SANTINI, 30, PIANO T-1-2**

**DESCRIZIONE\_** L'appartamento, disposto su tre piani, è parte di un più ampio fabbricato ubicato in zona centrale prevalentemente residenziale. La porzione abitabile occupa il piano primo, accessibile da piano terra attraverso vano scala, ed è collegata da due vani scala separati a soffitte sovrastanti l'intera unità.

**ESPOSIZIONE\_** Gli affacci dei vani principali sono rivolti a sud ed a nord, la cucina e l'adiacente lavanderia si affacciano sulla terrazza rivolta ad ovest.

**ALTEZZA INTERNA UTILE E RAPPORTI AERO-ILLUMINANTI\_** L'altezza interna utile dei vani principali è circa ml. 3.00, rilevabile parzialmente nella sala e nelle camere per la presenza di controsoffitti in cartongesso. Tutti i vani, sia principali che accessori (escluso il bagno a servizio della camera sul fronte) presentano areazione ed illuminazione naturale diretta attraverso aperture sui prospetti.

**FONDAZIONI\_** L'intero fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1967 e viste le caratteristiche della muratura in elevazione si presume che le fondazioni siano continue in muratura o miste, in pietrame e muratura.

**STRUTTURE\_** Le strutture in elevazione, in buone condizioni statiche, sono in muratura.

**COPERTURA\_** La copertura sovrastante l'intera zona giorno, a capanna nella parte principale, a falda unica sopra la zona cucina, lavanderia, è costituita da struttura principale e secondaria in legno con sovrastanti tavelloni, guaina e manto in laterizio e si presenta in mediocre stato di conservazione. La copertura sovrastante la zona notte, a quota superiore rispetto alla precedente, a capanna è costituita da solaio in latero cemento e sovrastante guaina in sufficiente stato di manutenzione.

**PARETI INTERNE\_** Le pareti interne dell'appartamento risultano intonacate e tinteggiate in buone condizioni con presenza di tracce di umidità solo nel servizio igienico ubicato al piano soffitta ed in quello al piano primo esclusivo della camera sul retro; le pareti della cucina, della zona lavanderia e dei bagni sono rivestite con mattonelle di gres in buono stato di manutenzione.

**PAVIMENTAZIONE\_** La pavimentazione, in buono stato di conservazione, è in parquet in tutti i vani interni ad eccezione dei bagni, della cucina e della lavanderia in gres e dell'ingresso a piano terra dove sono presenti mattonelle in cotto. La pavimentazione della porzione di soffitta più alta è in parquet nel disimpegno e nel vano sul retro, in mattonelle di graniglia in quello sul fronte. La restante è allo stato grezzo.

La pavimentazione dei terrazzi esterni e della loggia a piano terra è in cotto in sufficiente stato di manutenzione.

**INFISSI ESTERNI ED INTERNI\_** Gli infissi esterni, in sufficiente stato di manutenzione, sono in parte in pvc ed in parte in legno con vetrocamera, dotati di persiane in legno in mediocre stato di conservazione ad eccezione delle porte di accesso alla terrazza dalla zona pranzo, dalla cucina e dalla lavanderia che non hanno alcun infisso esterno. L'infisso che separa la zona disimpegno dalla terrazza sul fronte è in alluminio con vetrocamera. Il portone d'ingresso, in buono stato di manutenzione, è di tipo blindato, ad un'anta, con pannello interno ed esterno in legno.

Le porte interne, in buono stato di manutenzione, sono in legno tamburato verniciato.

**SCALE\_** Le scale che conducono dall'ingresso a piano terra all'appartamento al piano primo sono in muratura come quelle che conducono al piano soffitta nella porzione grezza, con gradini rivestiti in cotto per le prime ed in pietra per le seconde. Il vano scala che conduce all'altra porzione di soffitta ha struttura in c.a. e gradini rivestiti in legno. La scala che conduce dal vano lavanderia al bene 2 ha struttura in c.a. e gradini rivestiti in cotto.



IMPIANTI\_ All'interno sono presenti le seguenti dotazioni:

- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico;
- impianto di riscaldamento autonomo a metano con radiatori in alluminio e caldaia ubicata nella porzione di soffitta al grezzo oltre ad impianto fotovoltaico a servizio della zona notte e di un vano della soffitta con termoconvettori;
- impianto di condizionamento costituito da due split, uno posizionato nella cucina ed uno nella camera sul retro;
- impianto citofonico;
- allacciamento alla rete idrica, elettrica e gas.

RESEDE E POSTI AUTO\_ L'appartamento è corredato da garage, direttamente collegato all'abitazione con scala interna, oltre resede esclusivo ubicato di fronte allo stesso (Bene 2).

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ADELMO SANTINI, 28, PIANO T-1-2**

DESCRIZIONE\_ Il bene, costituito da autorimessa con ripostiglio e resede esclusivo, direttamente collegato con l'abitazione di cui al bene 1 attraverso vano scala, è accessibile da sottopasso e resede a comune con altre proprietà.

ESPOSIZIONE\_ Il portone di accesso all'autorimessa è rivolto ad ovest mentre l'accesso al resede si trova nel lato nord in corrispondenza delle porzioni a comune che lo collegano alla viabilità principale.

ALTEZZA INTERNA UTILE E RAPPORTI AERO-ILLUMINANTI\_ L'altezza interna utile del vano è di circa ml. 3.30 nella parte anteriore e circa ml. 2.80 nella retrostante. Il vano principale è illuminato direttamente dal portone d'ingresso.

STRUTTURE\_ La struttura in elevazione, in buone condizioni statiche, è costituita da pilastri e travi in cemento armato con tamponamento in laterizio.

COPERTURA\_ La copertura piana è costituita da solaio in latero cemento e corrisponde in parte alla terrazza accessibile dalla zona giorno di cui al bene 1; sono presenti infiltrazioni in corrispondenza della trave interna.

PARETI INTERNE\_ Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate in sufficienti condizioni, in corrispondenza della scala interna che conduce al bene 1 sono evidenti rigonfiamenti e distacchi parziali.

PAVIMENTAZIONE\_ La pavimentazione, in buono stato di conservazione, è in cotto nell'autorimessa e nel resede esterno in porfido.

INFISSI ESTERNI ED INTERNI\_ Il portone di accesso all'autorimessa è in ferro a due ante con porta pedonale e parte superiore in vetro, in sufficiente stato di manutenzione.

Le porte interne, in buono stato di manutenzione, sono in legno tamburato.

SCALE\_ La scala che conduce al bene 1 ha struttura in c.a. e gradini rivestiti in cotto.

IMPIANTI\_ All'interno è presente impianto elettrico esterno con canaline a vista.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ADELMO SANTINI, 30, PIANO T-1-2**

Al momento dell'accesso all'appartamento pignorato, effettuato alla presenza del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, lo stesso risultava occupato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ADELMO SANTINI, 28, PIANO T-1-2**

Al momento dell'accesso al bene, effettuato alla presenza del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, lo stesso risultava occupato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ADELMO SANTINI, 30, PIANO T-1-2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/11/1984 al 16/04/2002	**** Omissis ****	<b>Atto di Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. P. Marchitelli	19/11/1984	847	678
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	01/12/1984	6633	4821
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Agenzia delle Entrate di Pistoia	07/12/1984	3451			
Dal 16/04/2002 al 29/07/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Marco Regni	16/04/2002	152872	23466
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	14/05/2002	4053	2643
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 29/06/2005 al 29/06/2005	**** Omissis ****	<b>Risoluzione di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Dott. Marco Regni	29/06/2005	189520	31877	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	26/07/2005	7370		4589
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
Agenzia delle Entrate di Pistoia	11/07/2005	215		1V		
Dal 29/06/2005 al 03/08/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Dott. Marco Regni	29/06/2005	189520		31877
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	26/07/2005	7371		4590
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
Agenzia delle Entrate di Pistoia	11/07/2005	215		1V		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza viene inserito come allegato.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ADELMO SANTINI, 28, PIANO T-1-2**

Dal 19/11/1984 al 16/04/2002	**** Omissis ****	<b>Atti</b>				
		<b>Atto di Donazione</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Dott. P. Marchitelli	19/11/1984	847		678
<b>Trascrizione</b>						

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	01/12/1984	6633	4821
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	07/12/1984	3451	
Dal 19/11/1984 al 29/06/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. P. Marchitelli	19/11/1984	846	677
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	01/12/1984		4820
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	07/12/1984	3450	
Dal 16/04/2002 al 29/07/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Marco Regni	16/04/2002	152872	23466
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	14/05/2002	4053	2643
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/01/2005 al 29/06/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. M. Muscariello	28/01/2005	4835	1619
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	08/02/2005		767
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		Agenzia delle Entrate di Prato	08/02/2005	1002	1T
Dal 28/01/2005 al 29/06/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. M. Muscariello	28/01/2005	4835	1619
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	08/02/2005		767
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Agenzia delle Entrate di Prato	28/02/2005	1002	1T		
Dal 29/06/2005 al 29/06/2005	**** Omissis ****	<b>Risoluzione di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Marco Regni	29/06/2005	189520	31877
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	26/07/2005	7370	4589
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Agenzia delle Entrate di Pistoia	11/07/2005	215	1V		
Dal 29/06/2005 al 03/08/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Marco Regni	29/06/2005	189520	31877
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	26/07/2005	7371	4590
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Agenzia delle Entrate di Pistoia	11/07/2005	215	1V		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza viene inserito come allegato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ADELMO SANTINI, 30, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 03/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pistoia il 26/07/2005  
Reg. gen. 7373 - Reg. part. 1786  
Quota: 1/1  
Importo: € 740.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 370.000,00  
Rogante: Notaio Dott. Marco Regni  
Data: 29/06/2005  
N° repertorio: 189521  
N° raccolta: 31878
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 01/12/2015  
Reg. gen. 8069 - Reg. part. 1506  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 30.000,00  
Rogante: Notaio Dott. Federico Venturini  
Data: 26/11/2015  
N° repertorio: 254  
N° raccolta: 191  
Note: Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* interviene come terzo datore di ipoteca mentre il debitore non datore di ipoteca risulta essere la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 01/12/2015



Reg. gen. 8067 - Reg. part. 1504

Quota: 1/1

Importo: € 220.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 110.000,00

Rogante: Notaio Dott. Federico Venturini

Data: 26/11/2015

N° repertorio: 253

N° raccolta: 190

Note: Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* interviene come terzo datore di ipoteca mentre il debitore non datore di ipoteca risulta essere la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- **Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 27/03/2024

Reg. gen. 3056 - Reg. part. 2049

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Si precisa che la Banca di Credito Cooperativo di Vignole - Società Cooperativa e la Banca di Credito Cooperativo Montagna Pistoiese- Maresca, in data 02/07/2012, si sono fuse divenendo "Banca di Credito Cooperativo di Vignole e Montagna Pistoiese".

Dal 1 luglio 2017, a seguito di una nuova fusione per incorporazione avvenuta questa volta con la Banca di Credito Cooperativo di Masiano, nasce la "Banca Alta Toscana Credito Cooperativo".

La Banca Alta Toscana Credito Cooperativo, con contratto di efficacia economica al 1 gennaio 2023 ed efficacia giuridica al 24/03/2023, ha ceduto il credito vantato nei confronti del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A..

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ADELMO SANTINI, 28, PIANO T-1-2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 03/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pistoia il 26/07/2005

Reg. gen. 7373 - Reg. part. 1786

Quota: 1/1

Importo: € 740.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 370.000,00  
Rogante: Notaio Dott. Marco Regni  
Data: 29/06/2005  
N° repertorio: 189521  
N° raccolta: 31878

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 01/12/2015  
Reg. gen. 8069 - Reg. part. 1506  
Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 30.000,00

Rogante: Notaio Dott. Federico Venturini  
Data: 26/11/2015  
N° repertorio: 254  
N° raccolta: 191

Note: Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* interviene come terzo datore di ipoteca mentre il debitore non datore di ipoteca risulta essere la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 01/12/2015  
Reg. gen. 8067 - Reg. part. 1504  
Quota: 1/1

Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 110.000,00

Rogante: Notaio Dott. Federico Venturini  
Data: 26/11/2015  
N° repertorio: 253  
N° raccolta: 190

Note: Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* interviene come terzo datore di ipoteca mentre il debitore non datore di ipoteca risulta essere la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 27/03/2024  
Reg. gen. 3056 - Reg. part. 2049  
Quota: 1/1

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

Formalità a carico della procedura

Si precisa che la Banca di Credito Cooperativo di Vignole - Società Cooperativa e la Banca di Credito Cooperativo Montagna Pistoiese- Maresca, in data 02/07/2012, si sono fuse divenendo "Banca di Credito Cooperativo di Vignole e Montagna Pistoiese".

Dal 1 luglio 2017, a seguito di una nuova fusione per incorporazione avvenuta questa volta con la Banca di Credito Cooperativo di Masiano, nasce la "Banca Alta Toscana Credito Cooperativo".

La Banca Alta Toscana Credito Cooperativo, con contratto di efficacia economica al 1 gennaio 2023 ed efficacia giuridica al 24/03/2023, ha ceduto il credito vantato nei confronti del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A..

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ADELMO SANTINI, 30, PIANO T-1-2**

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Agliana, approvato con D.C.C. n. 80 in data 18.11.2019, il bene si trova all'interno del centro abitato, in zona omogenea B "parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A", in area di appartenenza R2 "Residenza Compatta" (N.T.A. Art. 2.4.4.1 Disposizioni Generali e Obiettivi

Art. 2.4.4.11 R2 - Residenza Compatta), con tipologia di intervento RL "Ristrutturazione edilizia Large" (N.T.A. Art. 2.3.1.3 Interventi Ristrutturativi).

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ADELMO SANTINI, 28, PIANO T-1-2**

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Agliana, approvato con D.C.C. n. 80 in data 18.11.2019, il bene si trova all'interno del centro abitato, in zona omogenea B "parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A", in area di appartenenza R2 "Residenza Compatta" (N.T.A. Art. 2.4.4.1 Disposizioni Generali e Obiettivi

Art. 2.4.4.11 R2 - Residenza Compatta), con tipologia di intervento RL "Ristrutturazione edilizia Large" (N.T.A. Art. 2.3.1.3 Interventi Ristrutturativi).

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ADELMO SANTINI, 30, PIANO T-1-2**

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 non risulta agibile.

Da accertamenti eseguiti, presso l'Archivio del Comune di Agliana, si rileva che il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto della presente ne costituisce porzione, costruito ante 1967, è stato oggetto dei seguenti atti autorizzativi:

- Nulla osta per esecuzione lavori edili, Pratica 397, Anno 1968, per restauri alla casa;
- Nulla osta per esecuzione lavori edili, Pratica 200, Anno 1972, per trasformazione tetto del garage;
- Concessione Edilizia n.140/1978 decaduta e pertanto con relative opere mai eseguite;
- Concessione Edilizia n.178/1981 decaduta e pertanto con relative opere mai eseguite;
- Concessione Edilizia n.185/1982 del 20/12/1982 per modifiche interne e costruzione di un vano ad uso corridoio;

- Domanda di Condono Edilizio prot. n. 21038 del 09/12/2004, p.e. n. 1485, ai sensi della L.R. 53/2004, per difformità interne rispetto alla C.E. 185/1982 per la quale è stata versata oblazione in corso di definizione in quanto non è stata ad oggi né rigettata né rilasciata;
- D.I.A. n. 180/2005 del 07/07/2005, prot. gen. 11682, per modifiche interne;
- D.I.A. n. 7/2007 del 17/01/2007, prot. gen. 1265, avente come oggetto la variante in corso d'opera alla D.I.A. 180/2005;
- D.I.A. n. 148/2008 del 15/01/2008, avente come oggetto l'installazione di impianto fotovoltaico e successiva variante finale prot. gene. 10595 del 03/06/2008;
- D.I.A. n. 246/2008 del 02/10/2008, prot. gen. 19294, per realizzazione di pergolato sopra terrazza a copertura di autorimessa con sovrastante impianto fotovoltaico e la realizzazione di un soppalco nel vano soffitta;
- D.I.A. n. 131/2009 del 09/06/2009, prot. gen. 11393, per manutenzione straordinaria;
- S.C.I.A. n. 17/2013 del 01/02/2013, prot. gen. 2130, per arretramento del portone d'ingresso, ridimensionamento pergolato in resede esclusivo piano terra e realizzazione di fioriere in cls alla base dei montanti del pergolato fotovoltaico;
- S.C.I.A. n. 9/2015 del 28/01/2015, prot. gen. 1518, per demolizione di manufatto in struttura metallica a sostegno di impianto fotovoltaico a seguito di sentenza del Tribunale di Pistoia.

#### **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.

In seguito al sopralluogo e rilievo dello stato di fatto del bene si rileva che c'è corrispondenza con gli elaborati grafici depositati in Comune.

Si rileva, da foto aerea, che oltre ad impianto fotovoltaico installato a seguito di D.I.A. 148/2008 e successiva variante finale, sono presenti ulteriori pannelli fotovoltaici, sulle falde sud ed ovest della zona giorno, a servizio dell'unità immobiliare. Per l'installazione di tale impianto, di cui non è stata reperita alcuna documentazione, non è necessario alcun titolo a seguito del DM 02/08/2022 che ha esteso come "attività libera" anche a potenze fino a 200 KW.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ADELMO SANTINI, 28, PIANO T-1-2**

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 non risulta agibile.

Da accertamenti eseguiti, presso l'Archivio del Comune di Agliana, si rileva che il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto della presente ne costituisce porzione, costruito ante 1967, è stato oggetto dei seguenti atti autorizzativi:

- Nulla osta per esecuzione lavori edili, Pratica 397, Anno 1968, per restauri alla casa;
- Nulla osta per esecuzione lavori edili, Pratica 200, Anno 1972, per trasformazione tetto del garage;
- Concessione Edilizia n.140/1978 decaduta e pertanto con relative opere mai eseguite;

- Concessione Edilizia n.178/1981 decaduta e pertanto con relative opere mai eseguite;
- Concessione Edilizia n.185/1982 del 20/12/1982 per modifiche interne e costruzione di un vano ad uso corridoio;
- Domanda di Condono Edilizio prot. n. 21038 del 09/12/2004, p.e. n. 1485, ai sensi della L.R. 53/2004, per difformità interne rispetto alla C.E. 185/1982 per la quale è stata versata oblazione in corso di definizione in quanto non è stata ad oggi né rigettata né rilasciata;
- D.I.A. n. 180/2005 del 07/07/2005, prot. gen. 11682, per modifiche interne;
- D.I.A. n. 7/2007 del 17/01/2007, prot. gen. 1265, avente come oggetto la variante in corso d'opera alla D.I.A. 180/2005;
- D.I.A. n. 148/2008 del 15/01/2008, avente come oggetto l'installazione di impianto fotovoltaico e successiva variante finale prot. gene. 10595 del 03/06/2008;
- D.I.A. n. 246/2008 del 02/10/2008, prot. gen. 19294, per realizzazione di pergolato sopra terrazza a copertura di autorimessa con sovrastante impianto fotovoltaico e la realizzazione di un soppalco nel vano soffitta;
- D.I.A. n. 131/2009 del 09/06/2009, prot. gen. 11393, per manutenzione straordinaria;
- S.C.I.A. n. 17/2013 del 01/02/2013, prot. gen. 2130, per arretramento del portone d'ingresso, ridimensionamento pergolato in resede esclusivo piano terra e realizzazione di fioriere in cls alla base dei montanti del pergolato fotovoltaico;
- S.C.I.A. n. 9/2015 del 28/01/2015, prot. gen. 1518, per demolizione di manufatto in struttura metallica a sostegno di impianto fotovoltaico a seguito di sentenza del Tribunale di Pistoia.

#### **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.

In seguito al sopralluogo e rilievo dello stato di fatto del bene si rileva che c'è corrispondenza con gli elaborati grafici depositati in Comune.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ADELMO SANTINI, 30, PIANO T-1-2**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

##### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ADELMO SANTINI, 28, PIANO T-1-2**

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 30, piano T-1-2  
Il bene è costituito da un appartamento disposto su tre piani fuori terra facente parte di un più ampio fabbricato, ubicato in zona centrale completamente urbanizzata e dotata dei principali servizi. L'appartamento è direttamente accessibile dal civico n. 30 della via Adelmo Santini ed è composto da: - ingresso e vano scala a piano terra; - soggiorno, doppia sala, cucina, lavanderia, disimpegno, bagno, due camere matrimoniali con ciascuna servizio igienico privato, ripostiglio, un ampio terrazzo tergo ed uno frontale oltre due vani scala che conducono a due porzioni di soffitta separate al piano primo; - porzione di soffitta costituita da disimpegno, due vani non abitabili e bagno ed altra porzione di soffitta costituita da vari locali allo stato grezzo (con altezza massima circa 150 cm.) al piano secondo sottotetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 84, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 473.557,60

Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene, costituito da appartamento ubicato in più ampio fabbricato in zona centrale, si è proceduto alla stima con procedimento sintetico comparativo attraverso la ricerca del prezzo di mercato al metro quadro di superficie commerciale di immobili con caratteristiche simili ed ubicazione, messi in vendita sui maggiori siti di agenzie immobiliari.

Da tale ricerca è emerso un valore al metro quadro di superficie lorda pari ad circa €/mq. 1.539,78, derivante dai seguenti comparabili che si allegano:

- comparabile n.1 \_ richiesta € 395.000,00 / superficie mq. 290 = €/mq. 1.362,07;
- comparabile n.2 \_ richiesta € 375.000,00 / superficie mq. 237 = €/mq. 1.582,28;
- comparabile n.3 \_ richiesta € 335.000,00 / superficie mq. 200 = €/mq. 1.675,00.

I comparabili presi in considerazione pur diversificandosi come tipologia sono tutte abitazioni con caratteristiche interne ed esterne simili.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) in zona Centrale/San Piero San Niccolò - anno 2023 - semestre 2, Abitazioni Civili, individua un Valore di Mercato medio pari ad €/mq. 1.800,00 (con minimo €/mq 1.600,00 e massimo €/mq 2.000,00).

Il Borsino Immobiliare riporta un valore medio di €/mq.1.426,00 come quotazione residenziale



nell'andamento delle vendite del comune nel 3° trimestre 2023.

Facendo una media tra il valore ottenuto con il metodo comparativo di immobili a mercato libero, il valore OMI e del Borsino Immobiliare si ottiene un valore pari a ad €/mq. 1588,59 arrotondato per difetto ad €/mq. 1.580,00.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 28, piano T-1-2

Il bene, accessibile dal civico n. 28 della via Adelmo Santini, attraverso sottopasso e resedi comuni, è costituito da un ampio vano destinato ad autorimessa, ripostiglio, scala interna di collegamento con Bene 1 e resede esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 84, Sub. 6, Categoria C6, Graffato p. 1307 sub. 5

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

Valore di stima del bene: € 61.825,40

Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene è stato utilizzata, quale elemento di paragone, la tipologia di abitazione di cui la presente autorimessa e resede ne costituiscono utilità ed accessorietà, andando ad agire sul coefficiente riduttivo con conseguente decurtazione della consistenza, in quanto non è possibile reperire dati di beni con le medesime caratteristiche nella zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 30, piano T-1-2	299,72 mq	1.580,00 €/mq	€ 473.557,60	100,00%	€ 473.557,60
<b>Bene N° 2</b> - Garage Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 28, piano T-1-2	39,13 mq	1.580,00 €/mq	€ 61.825,40	100,00%	€ 61.825,40
Valore di stima:					€ 535.383,00

Valore di stima: € 535.383,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%
Vendita in asta	2,00	%

**Valore finale di stima: € 497.000,00**

Al valore finale di stima è stata decurtata una percentuale di deprezzamento pari a 5% in quanto sia per il bene 1 che per il bene 2, pur essendo conformi sia dal punto di vista urbanistico che catastale, non è stata presentata Agibilità e non sono presenti le conformità degli impianti.

Si è applicata, inoltre, una percentuale di deprezzamento pari al 2% per la tipologia di vendita a cui sarà sottoposto (procedura aste).

Il valore finale scaturito è pari ad € 497.906,19 che viene arrotondato per difetto ad € 497.000,00.

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.

Pieve a Nievole, li 19/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Moncini Lisa

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Raccomandata e ricevuta al debitore
- ✓ N° 1 Altri allegati - PEC e ricevuta al creditore
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di residenza e stato di famiglia eseguito (Aggiornamento al 13/06/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Modello e Conformità\_D.I.A.7\_07\_per modifiche interne ed esterne
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborato grafico\_D.I.A.7\_07\_per modifiche interne ed esterne
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Modello e Conformità\_D.I.A.148\_08\_per installazione impianto fotovoltaico
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborato grafico\_D.I.A.148\_08\_per installazione impianto fotovoltaico
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Modello e Conformità\_D.I.A.246\_08\_per realizzazione pergolato e soppalco in vano soffitta
- ✓ Tavola del progetto - Elaborato grafico\_D.I.A.246\_08\_per realizzazione pergolato e soppalco in vano soffitta
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Modello e Conformità\_S.C.I.A.17\_13\_per arretramento portone ingresso-ridimensionamento pergolato in resede-realizzazione fioriere sulla terrazza
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborato grafico\_S.C.I.A.17\_13\_per arretramento portone ingresso-ridimensionamento pergolato in resede-realizzazione fioriere sulla terrazza

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Modello e Conformità\_S.C.I.A.9\_15\_per demolizione struttura metallica sulla terrazza a sostegno di imp. fotovoltaico
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborato grafico\_S.C.I.A.9\_15\_per demolizione struttura metallica sulla terrazza a sostegno di imp. fotovoltaico
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 22/04/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto R.U. e N.T.A.
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 17/05/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica F.6 p.84 sub.2 (Aggiornamento al 22/04/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F.6 p.84 sub.2 (Aggiornamento al 22/04/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica F.6 p.84 sub.6 unita alla p.1307 sub.5 (Aggiornamento al 22/04/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F.6 p.84 sub.6 unita alla p.1307 sub.5 (Aggiornamento al 22/04/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica F.6 p.84 sub.4 (Aggiornamento al 18/08/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica F.6 p.1307 sub.3 (Aggiornamento al 18/08/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elaborato Planimetrico \_ Elenco Subalterni F.6 p.84 e 1307 (Aggiornamento al 06/07/2009)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Elenco Sintetico Formalità Ipotecarie (Aggiornamento al 03/08/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Annotazioni (Aggiornamento al 05/08/2008)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comparabili

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 30, piano T-1-2  
Il bene è costituito da un appartamento disposto su tre piani fuori terra facente parte di un più ampio fabbricato, ubicato in zona centrale completamente urbanizzata e dotata dei principali servizi. L'appartamento è direttamente accessibile dal civico n. 30 della via Adelmo Santini ed è composto da: - ingresso e vano scala a piano terra; - soggiorno, doppia sala, cucina, lavanderia, disimpegno, bagno, due camere matrimoniali con ciascuna servizio igienico privato, ripostiglio, un ampio terrazzo tergestale ed uno frontale oltre due vani scala che conducono a due porzioni di soffitta separate al piano primo; - porzione di soffitta costituita da disimpegno, due vani non abitabili e bagno ed altra porzione di soffitta costituita da vari locali allo stato grezzo (con altezza massima circa 150 cm.) al piano secondo sottotetto.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 84, Sub. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Agliana, approvato con D.C.C. n. 80 in data 18.11.2019, il bene si trova all'interno del centro abitato, in zona omogenea B "parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A", in area di appartenenza R2 "Residenza Compatta" (N.T.A. Art. 2.4.4.1 Disposizioni Generali e Obiettivi Art. 2.4.4.11 R2 - Residenza Compatta), con tipologia di intervento RL "Ristrutturazione edilizia Large" (N.T.A. Art. 2.3.1.3 Interventi Ristrutturativi). Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Agliana (PT) - Via Adelmo Santini, 28, piano T-1-2  
Il bene, accessibile dal civico n. 28 della via Adelmo Santini, attraverso sottopasso e resedi comuni, è costituito da un ampio vano destinato ad autorimessa, ripostiglio, scala interna di collegamento con Bene 1 e resede esclusivo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 84, Sub. 6, Categoria C6, Graffato p. 1307 sub. 5  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Agliana, approvato con D.C.C. n. 80 in data 18.11.2019, il bene si trova all'interno del centro abitato, in zona omogenea B "parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A", in area di appartenenza R2 "Residenza Compatta" (N.T.A. Art. 2.4.4.1 Disposizioni Generali e Obiettivi Art. 2.4.4.11 R2 - Residenza Compatta), con tipologia di intervento RL "Ristrutturazione edilizia Large" (N.T.A. Art. 2.3.1.3 Interventi Ristrutturativi). Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

**Prezzo base d'asta: € 497.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 46/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 497.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Agliaia (PT) - Via Adelmo Santini, 30, piano T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 84, Sub. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	299,72 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare, come da documentazione fotografica allegata alla presente, si presenta in buono stato conservativo per quanto riguarda le parti interne dove si rileva soltanto la presenza di umidità nel soffitto e nella parte alta del bagno al piano soffitta e al piano primo esclusivo della camera sul retro. Le facciate risultano in mediocre stato di conservazione: la facciata principale sul fronte e quella sul retro, intonacate, presentano porzioni di intonaco distaccate e necessitano di nuova tinteggiatura; la facciata nord/ovest risulta priva di intonaco nella porzione rivolta verso la viabilità. La copertura della porzione più alta risulta in sufficiente stato di manutenzione, la restante necessita di opere di manutenzione straordinaria.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene è costituito da un appartamento disposto su tre piani fuori terra facente parte di un più ampio fabbricato, ubicato in zona centrale completamente urbanizzata e dotata dei principali servizi. L'appartamento è direttamente accessibile dal civico n. 30 della via Adelmo Santini ed è composto da: - ingresso e vano scala a piano terra; - soggiorno, doppia sala, cucina, lavanderia, disimpegno, bagno, due camere matrimoniali con ciascuna servizio igienico privato, ripostiglio, un ampio terrazzo tergal e un frontale oltre due vani scala che conducono a due porzioni di soffitta separate al piano primo; - porzione di soffitta costituita da disimpegno, due vani non abitabili e bagno ed altra porzione di soffitta costituita da vari locali allo stato grezzo (con altezza massima circa 150 cm.) al piano secondo sottotetto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento dell'accesso all'appartamento pignorato, effettuato alla presenza del Sig. **** Omissis ****, lo stesso risultava occupato dalla Sig.ra **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e dai figli **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****, **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Agliaia (PT) - Via Adelmo Santini, 28, piano T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 84, Sub. 6, Categoria C6, Graffato p. 1307 sub. 5	<b>Superficie</b>	39,13 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare, come da documentazione fotografica allegata alla presente, si presenta in buono stato conservativo ad eccezione del ripristino di alcune porzioni di intonaco (nel muretto di confine tra resede ed altra proprietà, nel prospetto esterno ed internamente in prossimità della scala di accesso al bene 1) e di alcune infiltrazioni presenti nell'intersezione tra il soffitto e la trave interna.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene, accessibile dal civico n. 28 della via Adelmo Santini, attraverso sottopasso e resedi comuni, è costituito da un ampio vano destinato ad autorimessa, ripostiglio, scala interna di collegamento con Bene 1		

	e resede esclusivo.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento dell'accesso al bene, effettuato alla presenza del Sig. **** Omissis ****, lo stesso risultava occupato dalla Sig.ra **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e dai figli **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****, **** Omissis ****.



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ADELMO SANTINI, 30, PIANO T-1-2**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pistoia il 26/07/2005  
Reg. gen. 7373 - Reg. part. 1786  
Quota: 1/1  
Importo: € 740.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 370.000,00  
Rogante: Notaio Dott. Marco Regni  
Data: 29/06/2005  
N° repertorio: 189521  
N° raccolta: 31878
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 01/12/2015  
Reg. gen. 8067 - Reg. part. 1504  
Quota: 1/1  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 110.000,00  
Rogante: Notaio Dott. Federico Venturini  
Data: 26/11/2015  
N° repertorio: 253  
N° raccolta: 190  
Note: Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* interviene come terzo datore di ipoteca mentre il debitore non datore di ipoteca risulta essere la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 01/12/2015  
Reg. gen. 8069 - Reg. part. 1506  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 30.000,00  
Rogante: Notaio Dott. Federico Venturini  
Data: 26/11/2015  
N° repertorio: 254  
N° raccolta: 191  
Note: Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* interviene come terzo datore di ipoteca mentre il debitore non datore di



ipoteca risulta essere la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 27/03/2024

Reg. gen. 3056 - Reg. part. 2049

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ADELMO SANTINI, 28, PIANO T-1-2**

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pistoia il 26/07/2005

Reg. gen. 7373 - Reg. part. 1786

Quota: 1/1

Importo: € 740.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 370.000,00

Rogante: Notaio Dott. Marco Regni

Data: 29/06/2005

N° repertorio: 189521

N° raccolta: 31878

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 01/12/2015

Reg. gen. 8067 - Reg. part. 1504

Quota: 1/1

Importo: € 220.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 110.000,00

Rogante: Notaio Dott. Federico Venturini

Data: 26/11/2015

N° repertorio: 253

N° raccolta: 190

Note: Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* interviene come terzo datore di ipoteca mentre il debitore non datore di ipoteca risulta essere la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 01/12/2015

Reg. gen. 8069 - Reg. part. 1506



Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 30.000,00

Rogante: Notaio Dott. Federico Venturini

Data: 26/11/2015

N° repertorio: 254

N° raccolta: 191

Note: Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* interviene come terzo datore di ipoteca mentre il debitore non datore di ipoteca risulta essere la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



### Trascrizioni



- **Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 27/03/2024

Reg. gen. 3056 - Reg. part. 2049

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

