

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tridenti Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 87/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano 2	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Agliana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano S1.....	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano 2	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Agliana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano S1.....	5
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano 2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Agliana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano S1.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano 2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Agliana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano S1.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano 2	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Agliana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano S1.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano 2	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Agliana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano S1.....	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano 2	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Agliana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano S1.....	9
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Agliana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano S1.....	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Agliana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano S1.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano 2.....	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Agliana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano S1	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano 2.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Agliana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano S1	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano 2.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Agliana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano S1	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano 2.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Agliana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano S1	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano 2.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Agliana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano S1	15
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano 2.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Agliana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano S1	16
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano 2.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Agliana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano S1	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano 2.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Agliana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano S1	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 87/2024 del R.G.E.	24
Lotto Unico	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano 2.....	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Agliana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano S1	27

All'udienza del 20/06/2024, il sottoscritto Arch. Tridenti Fabio, con studio in Via Sandro Penna, 88 - 51100 - Pistoia (PT), email fabiotridentiarichitetto@gmail.com, PEC fabio.tridenti@archiworldpec.it, Tel. 338 3617943, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/06/2024 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 ELIO TONSONI, 7, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Agliana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ELIO TONSONI, 7, PIANO 2

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di più ampio complesso immobiliare articolato su tre piani fuori terra posto in Comune di Agliana via Elio Tonsoni, 7, località Ferruccia, e più precisamente appartamento di civile abitazione posto al piano secondo, con accesso da scala condominiale posta al centro di detto fabbricato ed esattamente l'appartamento posto alla sinistra di chi arriva a detto piano, composto da: ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, due camere, servizio igienico, e due balconi disposti su tre lati dell'abitazione. Il fabbricato è direttamente accessibile dalla via Tonsoni tramite resede condominiale ed è dotato di ascensore condominiale.

L'unità immobiliare, inoltre, ha proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione.

Il bene si trova in una zona di frangia urbana al confine con l'aperta campagna a pochi minuti dal centro di Agliana e dai principali servizi e con una discreta presenza di aree destinate a parcheggio.

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.

Si allegano documentazione fotografica (allegato 01) e la pianta dello stato attuale dell'unità immobiliare (allegato 02).

Il sottoscritto CTU fa presente che è stato consentito l'accesso all'immobile alla presenza dei soggetti esecutati.

Si allegano gli avvisi di ricevimento delle raccomandate inviate agli esecutati e della PEC inviata al creditore precedente per l'inizio delle operazioni peritali. (allegato 03)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ELIO TONSONI, 7, PIANO S1

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di più ampio complesso immobiliare articolato su tre piani fuori terra posto in Comune di Agliana via Elio Tonsoni, 7, località Ferruccia, e più precisamente autorimessa posta al piano seminterrato del fabbricato con accesso pedonale dalla scala interna condominiale e carrabile da rampa condominiale, ed esattamente la seconda autorimessa sulla destra per chi accede al piano seminterrato dalla via Tonsoni tramite la rampa carrabile e svolta a sinistra.

L'unità immobiliare, inoltre, ha proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione.

Il bene si trova in una zona di frangia urbana al confine con l'aperta campagna a pochi minuti dal centro di Agliana e dai principali servizi e con una discreta presenza di aree destinate a parcheggio.

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.

Si allegano documentazione fotografica (allegato 01) e la pianta dello stato attuale dell'unità immobiliare (allegato 02).

Il sottoscritto CTU fa presente che è stato consentito l'accesso all'immobile alla presenza dei soggetti esecutati.

Si allegano gli avvisi di ricevimento delle raccomandate inviate agli esecutati e della PEC inviata al creditore procedente per l'inizio delle operazioni peritali. (allegato 03)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Agliana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ELIO TONSONI, 7, PIANO 2

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ELIO TONSONI, 7, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ELIO TONSONI, 7, PIANO 2

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)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ELIO TONSONI, 7, PIANO S1

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)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ELIO TONSONI, 7, PIANO 2

L'immobile risulta libero su due lati; per i restanti a Sud-Est vano scala condominiale o aventi causa; a Sud-Ovest **** Omissis **** o aventi causa, salvo se altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ELIO TONSONI, 7, PIANO S1

A Nord-Est area di manovra condominiale; a Sud-Est **** Omissis **** o aventi causa; a Nord-Ovest **** Omissis **** o aventi causa, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ELIO TONSONI, 7, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,00 mq	92,00 mq	1,00	92,00 mq	2,73 m	2
Balcone scoperto	34,00 mq	37,00 mq	0,25	9,25 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				101,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Gli estremi dell'atto di pignoramento sono i seguenti: - NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 5335 - R.P. 3650 DEL 04/06/2024 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - NOTIFICATO DALL'UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PISTOIA IN DATA 09/05/2024 REP.1656/2024 A FAVORE:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. CON SEDE IN NAPOLI (NA),
C.F.05828330638 PER LA QUOTA DI 1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETA'.

CONTRO

SCOZZARI BAIO IGNAZIO NATO IL 28/09/1956 A SCIACCA (AG), C.F.SCZGNZ56P28I533G PER LA QUOTA DI 1/2 DEL DIRITTO DI PROPRIETA'

E

TERRAZZINO GIUSEPPA NATA IL 25/02/1956 ALESSANDRIA DELLA ROCCA (AG), C.F.TRRGPP56B65A181F PER LA QUOTA DI 1/2 DEL DIRITTO DI PROPRIETA'

Si allega la relativa nota di trascrizione (allegato 04).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ELIO TONSONI, 7, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18,00 mq	20,00 mq	0,30	6,00 mq	2,70 m	SEMINTERRATO
Totale superficie convenzionale:				6,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Gli estremi dell'atto di pignoramento sono i seguenti: - NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 5335 - R.P. 3650 DEL 04/06/2024 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - NOTIFICATO DALL'UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PISTOIA IN DATA 09/05/2024 REP.1656/2024 A FAVORE:
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. CON SEDE IN NAPOLI (NA),
C.F.05828330638 PER LA QUOTA DI 1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETA'.

CONTRO

SCOZZARI BAIO IGNAZIO NATO IL 28/09/1956 A SCIACCA (AG), C.F.SCZGNZ56P28I533G PER LA QUOTA DI 1/2 DEL DIRITTO DI PROPRIETA'

E

TERRAZZINO GIUSEPPA NATA IL 25/02/1956 ALESSANDRIA DELLA ROCCA (AG), C.F.TRRGPP56B65A181F PER LA QUOTA DI 1/2 DEL DIRITTO DI PROPRIETA'

Si allega la relativa nota di trascrizione (allegato 04).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ELIO TONSONI, 7, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/1995 al 14/12/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 576, Sub. 9 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 348,61 Piano 2
Dal 14/12/1995 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 576, Sub. 9 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 348,61 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 17/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 576, Sub. 9 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 99 mq Rendita € 348,61 Piano 2

Il periodo di riferimento è quello che va dalla data di costituzione del 11/02/1995 fino alla data della visura aggiornata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ELIO TONSONI, 7, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/1995 al 14/12/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 576, Sub. 31 Categoria C6 Cl.3, Cons. 18 mq Rendita € 37,18 Piano S1
Dal 14/12/1995 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 576, Sub. 31

		Categoria C6 Cl.3, Cons. 18 mq Rendita € 37,18 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 17/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 576, Sub. 31 Categoria C6 Cl.3, Cons. 18 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 37,18 Piano S1

Il periodo di riferimento è quello che va dalla data di costituzione del 11/02/1995 fino alla data della visura aggiornata.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ELIO TONSONI, 7, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	576	9		A3	4	4,5 VANI	99 mq	348,61 €	2	

Corrispondenza catastale

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

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio il sottoscritto CTU ha rilevato che sussiste una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Non sussistono, comunque, difformità tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della normativa vigente.

Si allegano estratto di mappa (allegato 06), planimetria catastale (allegato 07), visure catastali (allegato 08), elaborato planimetrico e elenco subalterni assegnati (allegato 09).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ELIO TONSONI, 7, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	576	31		C6	3	18 mq	20 mq	37,18 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio il sottoscritto CTU ha rilevato che sussiste una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Non sussistono, comunque, difformità tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della normativa vigente.

Si allegano estratto di mappa (allegato 06), planimetria catastale (allegato 07), visure catastali (allegato 08), elaborato planimetrico e elenco subalterni assegnati (allegato 09).

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ELIO TONSONI, 7, PIANO 2

A seguito della richiesta inviata all'Agenzia delle Entrate, NON risultano registrati contratti di locazione, comodato o altro contratto relativamente agli immobili oggetto del pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ELIO TONSONI, 7, PIANO S1

A seguito della richiesta inviata all'Agenzia delle Entrate, NON risultano registrati contratti di locazione, comodato o altro contratto relativamente agli immobili oggetto del pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ELIO TONSONI, 7, PIANO 2

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione compatibile con l'età della stessa, ad eccezione del soffitto della cucina in cui è presente una macchia di una vecchia infiltrazione proveniente dalla

copertura piana soprastante, che secondo quanto dichiarato dalla proprietà, risulta riparata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ELIO TONSONI, 7, PIANO S1

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione compatibile con l'età della stessa.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ELIO TONSONI, 7, PIANO 2

L'immobile pignorato ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile, sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art.1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.) in particolare sui seguenti B.C.N.C.:

- vano scala e locale ascensore (sub. 53);
- locale autoclave (sub. 57).

Si allega elaborato planimetrico e elenco subalterni assegnati (allegato 09).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ELIO TONSONI, 7, PIANO S1

L'immobile pignorato ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile, sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art.1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.) in particolare sul seguente B.C.N.C.:

- rampa e area di manovra (sub. 59).

Si allega elaborato planimetrico e elenco subalterni assegnati (allegato 09).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ELIO TONSONI, 7, PIANO 2

STRUTTURA PORTANTE A TRAVI E PILASTRI IN CLS ARMATO
ESPOSIZIONE NORD-EST, NORD-OVEST, SUD-OVEST
ALTEZZA INTERNA MEDIA 2,73m
SOLAIO IN LATEROCEMENTO
PARETI INTERNE ED ESTERNE IN LATERIZIO FINITE AD INTONACO CIVILE
PAVIMENTI IN MONOCOTTURA
RIVESTIMENTI IN MONOCOTTURA
INFISSI ESTERNI IN LEGNO CON SISTEMA DI OSCURAMENTO IN PVC (TAPPARELLE AVVOLGIBILI)
INFISSI INTERNI IN LEGNO TAMBURATO
IMPIANTO ELETTRICO SOTTOTRACCIA A 220 V
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO AUTONOMO: CALDAIA A GAS METANO PER ACQUA CALDA SANITARIA E
IMPIANTO TERMICO CON TERMINALI IN ALLUMINIO
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE DELL'ARIA NEL SOGGIORNO E NELLE CAMERE
IMPIANTO IDRICO DOTATO DI AUTOCLAVE E ALLACCIATO ALL'ACQUEDOTTO COMUNALE
IMPIANTO DI SMALTIMENTO LIQUAMI ALLACCIATO ALLA FOGNATURA PUBBLICA

Si precisa che tutti gli impianti risultano funzionanti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ELIO TONSONI, 7, PIANO S1

STRUTTURA PORTANTE A TRAVI E PILASTRI IN CLS ARMATO
 ALTEZZA INTERNA MEDIA 2,70m
 SOLAIO IN LATEROCEMENTO
 PARETI INTERNE ED ESTERNE IN LATERIZIO FINITE AD INTONACO CIVILE
 PAVIMENTO IN MONOCOTTURA
 INFISSO BASCULANTE IN METALLO
 IMPIANTO ELETTRICO SOTTOTRACCIA A 220 V

Si precisa che l'impianto elettrico risulta funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ELIO TONSONI, 7, PIANO 2

L'immobile risulta occupato dai soggetti eseguiti:

- **** Omissis ****
- **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ELIO TONSONI, 7, PIANO S1

L'immobile risulta occupato dai soggetti eseguiti:

- **** Omissis ****
- **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ELIO TONSONI, 7, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/12/1995	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MARCO REGNI	14/12/1995	82632	8973

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
PISTOIA	16/12/1995	8018	5400
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega copia dell'atto di provenienza (allegato 05).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ELIO TONSONI, 7, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/12/1995	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MARCO REGNI	14/12/1995	82632	8973
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	16/12/1995	8018	5400
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ELIO TONSONI, 7, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 08/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a PISTOIA il 23/12/2004
Reg. gen. 12670 - Reg. part. 2938
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.000,00
Rogante: NOTAIO MARCO REGNI
Data: 16/12/2004
N° repertorio: 1184622
N° raccolta: 30332
- **IPOTECA GIUDIZIARIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISTOIA il 03/08/2012
Reg. gen. 5923 - Reg. part. 955
Quota: 1/2
Importo: € 7.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.285,60
Rogante: GIUDICE DI PACE DI PRATO
Data: 15/02/2012
N° repertorio: 686
- **IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a PISTOIA il 25/10/2019
Reg. gen. 9101 - Reg. part. 1443
Quota: 1/2
Importo: € 190.063,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 95.031,69
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE
Data: 25/10/2019

Trascrizioni

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 09/05/2024
Reg. gen. 5335 - Reg. part. 3650
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Si allegano l'ispezione ipotecaria del soggetto esecutato (allegato 10) e le note delle formalità (allegato 11).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ELIO TONSONI, 7, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 08/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a PISTOIA il 23/12/2004
Reg. gen. 12670 - Reg. part. 2938
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.000,00
Rogante: NOTAIO MARCO REGNI
Data: 16/12/2004
N° repertorio: 1184622

• **IPOTECA GIUDIZIARIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 03/08/2012
Reg. gen. 5923 - Reg. part. 955
Quota: 1/2
Importo: € 7.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.285,60
Rogante: GIUDICE DI PACE DI PRATO
Data: 15/02/2012
N° repertorio: 686

- **IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a PISTOIA il 25/10/2019
Reg. gen. 9101 - Reg. part. 1443
Quota: 1/2
Importo: € 190.063,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 95.031,69
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE
Data: 25/10/2019
N° repertorio: 1372
N° raccolta: 8919

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PISTOIA il 09/05/2024
Reg. gen. 5335 - Reg. part. 3650
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Si allegano l'ispezione ipotecaria del soggetto esecutato (allegato 10) e le note delle formalità (allegato 11).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ELIO TONSONI, 7, PIANO 2

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Agliana, relativamente al REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE l'immobile ricade in zona B (Art. 2.1.1.3 del R.U.) - Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.

In linea generale tutto il patrimonio edilizio esistente a destinazione Residenziale all'interno del Limite Urbano è classificato sotto questa categoria, compreso le aree che derivano da Piani Attuativi ormai realizzati in vigenza dell'ultimo PRG e le zone destinate all'edificazione di completamento o destinate alla riqualificazione insediativa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ELIO TONSONI, 7, PIANO S1

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Agliana, relativamente al REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE l'immobile ricade in zona B (Art. 2.1.1.3 del R.U.) - Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.

In linea generale tutto il patrimonio edilizio esistente a destinazione Residenziale all'interno del Limite Urbano è classificato sotto questa categoria, compreso le aree che derivano da Piani Attuativi ormai realizzati in vigenza dell'ultimo PRG e le zone destinate all'edificazione di completamento o destinate alla riqualificazione insediativa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ELIO TONSONI, 7, PIANO 2

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

A seguito delle verifiche urbanistiche effettuate presso il Comune di Agliana Settore Urbanistica-Ufficio Cartografico e Archivio Licenze Edilizie risulta che il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE EDILIZIA N.142/91 PER LA COSTRUZIONE DI COMPLESSO RESIDENZIALE rilasciata il 31.10.1991;
- CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA N.99/95 rilasciata il 01.09.1995;
- ATTESTAZIONE DI ABITABILITA' N.25/04 del 04.05.2004.

Si allega l'ultimo stato autorizzato relativo alle unità immobiliari in oggetto (allegato 12) e l'attestazione di abitabilità (allegato 13).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito del rilievo dello stato dei luoghi e della sovrapposizione ai grafici di cui alla Concessione Edilizia a Sanatoria 99/95 del 01.09.1995 sono state riscontrate alcune difformità interne quali la realizzazione di un muretto nel locale soggiorno e un caminetto nel locale cucina. Per una miglior comprensione si rimanda agli elaborati grafici allegati.

La regolarizzazione di dette difformità potrà avvenire mediante la presentazione di C.I.L.A. TARDIVA con la corresponsione di un importo a titolo di sanzione pari ad €1.000,00 oltre diritti di segreteria ed €1.000,00 per spese tecniche relative alla predisposizione e presentazione della pratica presso il Comune di Agliana.

Si allega lo stato sovrapposto tra stato attuale e stato autorizzato per evidenziare le difformità riscontrate (allegato 14) e le dichiarazioni di conformità degli impianti (allegato 15).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ELIO TONSONI, 7, PIANO S1

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

A seguito delle verifiche urbanistiche effettuate presso il Comune di Agliana Settore Urbanistica-Ufficio Cartografico e Archivio Licenze Edilizie risulta che il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE EDILIZIA N.142/91 PER LA COSTRUZIONE DI COMPLESSO RESIDENZIALE rilasciata il 31.10.1991;
- CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA N.99/95 rilasciata il 01.09.1995.

Si allega l'ultimo stato autorizzato relativo alle unità immobiliari in oggetto (allegato 12)

A seguito del rilievo dello stato dei luoghi e della sovrapposizione ai grafici di cui alla Concessione Edilizia a Sanatoria 99/95 del 01.09.1995 si può affermare che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto autorizzato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ELIO TONSONI, 7, PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.330,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.857,18

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.081,97

Si precisa che le spese straordinarie già deliberate sono relative al rifacimento della guaina di copertura e sono già comprese nelle spese dell'anno in corso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ELIO TONSONI, 7, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.330,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.857,18

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.081,97

Si precisa che le spese straordinarie già deliberate sono relative al rifacimento della guaina di copertura e sono già comprese nelle spese dell'anno in corso.

Le spese sopraindicate sono già state considerate nella valutazione dell'appartamento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano 2
Piena ed esclusiva proprietà di porzione di più ampio complesso immobiliare articolato su tre piani fuori terra posto in Comune di Agliana via Elio Tonsoni, 7, località Ferruccia, e più precisamente appartamento di civile abitazione posto al piano secondo, con accesso da scala condominiale posta al centro di detto fabbricato ed esattamente l'appartamento posto alla sinistra di chi arriva a detto piano, composto da: ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, due camere, servizio igienico, e due balconi disposti su tre lati dell'abitazione. Il fabbricato è direttamente accessibile dalla via Tonsoni tramite resede condominiale ed è dotato di ascensore condominiale. L'unità immobiliare, inoltre, ha proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione. Il bene si trova in una zona di frangia urbana al confine con l'aperta campagna a pochi minuti dal centro di Agliana e dai principali servizi e con una discreta presenza di aree destinate a parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 576, Sub. 9, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 154.000,00

Per determinare il valore del bene in oggetto si è ritenuto di applicare il metodo del confronto.

Il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti da vari manuali immobiliari e prontuari, nonché da dati desunti da borsini immobiliari, siti internet, pubblicazioni di agenzie immobiliari e da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona.

Per effettuare la stima si è proceduto prendendo come riferimento tre unità immobiliari in vendita con caratteristiche simili ed ubicate nella stessa zona del bene oggetto di stima. Più precisamente sono stati presi in esame i seguenti immobili (allegato 16):

- Appartamento di circa 130,00mq commerciali in buone condizioni di manutenzione posto al secondo ed ultimo piano di più ampio complesso condominiale ad un prezzo di vendita di €209.000,00;

- Appartamento di circa 135,00mq commerciali in buone condizioni di manutenzione posto al secondo ed ultimo piano di più ampio complesso condominiale ad un prezzo di vendita di €209.000,00;

- Appartamento di circa 105,00mq commerciali in ottime condizioni di manutenzione posto al primo ed ultimo piano di più ampio complesso condominiale ad un prezzo di vendita di €200.000,00;

- Appartamento di circa 170,00mq commerciali in da ristrutturare posto al secondo ed ultimo piano di più ampio complesso condominiale ad un prezzo di vendita di €171.000,00.

Dall'analisi delle informazioni così acquisite, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, delle sue

dimensioni e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della destinazione d'uso dell'immobile, dell'attuale andamento negativo del mercato immobiliare, si è rilevato che per strutture simili a quella oggetto della presente perizia, abitabili, liberi ed in buone condizioni di manutenzione, il più probabile valore di mercato è pari a circa €160.000,000 (1.578,00€/mq).

A tale valore devono essere sottratti i seguenti costi:

- oneri e compensi professionali necessari alla regolarizzazione urbanistico-catastale dell'immobile (2.000,00€);

- spese condominiali per l'anno in corso ed il precedente (3.857,18€).

In conclusione il sottoscritto valuta in 1.521,00€/mq il prezzo unitario e un valore di mercato del bene di circa 154.000,00€.

• **Bene N° 2** - Garage ubicato a Agliana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano S1

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di più ampio complesso immobiliare articolato su tre piani fuori terra posto in Comune di Agliana via Elio Tonsoni, 7, località Ferruccia, e più precisamente autorimessa posta al piano seminterrato del fabbricato con accesso pedonale dalla scala interna condominiale e carrabile da rampa condominiale, ed esattamente la seconda autorimessa sulla destra per chi accede al piano seminterrato dalla via Tonsoni tramite la rampa carrabile e svolta a sinistra. L'unità immobiliare, inoltre, ha proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione. Il bene si trova in una zona di frangia urbana al confine con l'aperta campagna a pochi minuti dal centro di Agliana e dai principali servizi e con una discreta presenza di aree destinate a parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 576, Sub. 31, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.500,00

Per determinare il valore del bene in oggetto si è ritenuto di applicare il metodo del confronto.

Il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti da vari manuali immobiliari e prontuari, nonché da dati desunti da borsini immobiliari, siti internet, pubblicazioni di agenzie immobiliari e da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona.

Per effettuare la stima si è proceduto prendendo come riferimento tre unità immobiliari in vendita con caratteristiche simili ed ubicate nella stessa zona del bene oggetto di stima. Più precisamente sono stati presi in esame i seguenti immobili (allegato 16):

- Appartamento di circa 130,00mq commerciali in buone condizioni di manutenzione posto al secondo ed ultimo piano di più ampio complesso condominiale ad un prezzo di vendita di €209.000,00;

- Appartamento di circa 135,00mq commerciali in buone condizioni di manutenzione posto al secondo ed ultimo piano di più ampio complesso condominiale ad un prezzo di vendita di €209.000,00;

- Appartamento di circa 105,00mq commerciali in ottime condizioni di manutenzione posto al primo ed ultimo piano di più ampio complesso condominiale ad un prezzo di vendita di €200.000,00;

- Appartamento di circa 170,00mq commerciali in da ristrutturare posto al secondo ed ultimo piano di più ampio complesso condominiale ad un prezzo di vendita di €171.000,00.

Dall'analisi delle informazioni così acquisite, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, delle sue dimensioni e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della destinazione d'uso dell'immobile, dell'attuale andamento negativo del mercato immobiliare, si è rilevato che per strutture simili a quella oggetto della presente perizia, abitabili, liberi ed in buone condizioni di manutenzione, il più probabile valore di mercato è pari a circa €9.500,000 (1.578,00€/mq).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	101,25 mq	1.521,00 €/mq	€ 154.001,25	100,00%	€ 154.000,00

Agliaiana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano 2					
Bene N° 2 - Garage Agliaiana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano S1	6,00 mq	1.578,00 €/mq	€ 9.468,00	100,00%	€ 9.500,00
Valore di stima:					€ 163.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 25/09/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tridenti Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - 01_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - 02_STATO ATTUALE
- ✓ Altri allegati - 03_COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI
- ✓ Altri allegati - 04_NOTA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO
- ✓ Atto di provenienza - 05_ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ Estratti di mappa - 06_ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ Planimetrie catastali - 07_PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Visure e schede catastali - 08_VISURE CATASTALI
- ✓ Visure e schede catastali - 09_ELABORATO PLANIMETRICO E SUBALTERNI ASSEGNATI
- ✓ Altri allegati - 10_ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ Altri allegati - 11_FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
- ✓ Altri allegati - 12_STATO AUTORIZZATO_PRATICHE EDILIZIE
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - 13_ATTESTAZIONE ABITABILITA'
- ✓ Altri allegati - 14_STATO SOVRAPPOSTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



✓ Altri allegati - 15_DICHIARAZIONI CONFORMITA' IMPIANTI

✓ Altri allegati - 16_QUOTAZIONI IMMOBILIARI



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Agliana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano 2

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di più ampio complesso immobiliare articolato su tre piani fuori terra posto in Comune di Agliana via Elio Tonsoni, 7, località Ferruccia, e più precisamente appartamento di civile abitazione posto al piano secondo, con accesso da scala condominiale posta al centro di detto fabbricato ed esattamente l'appartamento posto alla sinistra di chi arriva a detto piano, composto da: ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, due camere, servizio igienico, e due balconi disposti su tre lati dell'abitazione. Il fabbricato è direttamente accessibile dalla via Tonsoni tramite resede condominiale ed è dotato di ascensore condominiale. L'unità immobiliare, inoltre, ha proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione. Il bene si trova in una zona di frangia urbana al confine con l'aperta campagna a pochi minuti dal centro di Agliana e dai principali servizi e con una discreta presenza di aree destinate a parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 576, Sub. 9, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Agliana, relativamente al REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE l'immobile ricade in zona B (Art. 2.1.1.3 del R.U.) - Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq. In linea generale tutto il patrimonio edilizio esistente a destinazione Residenziale all'interno del Limite Urbano è classificato sotto questa categoria, compreso le aree che derivano da Piani Attuativi ormai realizzati in vigore dell'ultimo PRG e le zone destinate all'edificazione di completamento o destinate alla riqualificazione insediativa.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Agliana (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano S1

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di più ampio complesso immobiliare articolato su tre piani fuori terra posto in Comune di Agliana via Elio Tonsoni, 7, località Ferruccia, e più precisamente autorimessa posta al piano seminterrato del fabbricato con accesso pedonale dalla scala interna condominiale e carrabile da rampa condominiale, ed esattamente la seconda autorimessa sulla destra per chi accede al piano seminterrato dalla via Tonsoni tramite la rampa carrabile e svolta a sinistra. L'unità immobiliare, inoltre, ha proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione. Il bene si trova in una zona di frangia urbana al confine con l'aperta campagna a pochi minuti dal centro di Agliana e dai principali servizi e con una discreta presenza di aree destinate a parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 576, Sub. 31, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Agliana, relativamente al REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE l'immobile ricade in zona B (Art. 2.1.1.3 del R.U.) - Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq. In linea generale tutto il patrimonio edilizio esistente a destinazione Residenziale all'interno del Limite Urbano è classificato sotto questa categoria, compreso le aree che derivano da Piani Attuativi ormai realizzati in vigore dell'ultimo PRG e le zone destinate all'edificazione di completamento o destinate alla riqualificazione insediativa.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 87/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Agliaia (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 576, Sub. 9, Categoria A3	Superficie	101,25 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione compatibile con l'età della stessa, ad eccezione del soffitto della cucina in cui è presente una macchia di una vecchia infiltrazione proveniente dalla copertura piana soprastante, che secondo quanto dichiarato dalla proprietà, risulta riparata.		
Descrizione:	Piena ed esclusiva proprietà di porzione di più ampio complesso immobiliare articolato su tre piani fuori terra posto in Comune di Agliana via Elio Tonsoni, 7, località Ferruccia, e più precisamente appartamento di civile abitazione posto al piano secondo, con accesso da scala condominiale posta al centro di detto fabbricato ed esattamente l'appartamento posto alla sinistra di chi arriva a detto piano, composto da: ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, due camere, servizio igienico, e due balconi disposti su tre lati dell'abitazione. Il fabbricato è direttamente accessibile dalla via Tonsoni tramite resede condominiale ed è dotato di ascensore condominiale. L'unità immobiliare, inoltre, ha proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione. Il bene si trova in una zona di frangia urbana al confine con l'aperta campagna a pochi minuti dal centro di Agliana e dai principali servizi e con una discreta presenza di aree destinate a parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai soggetti eseguiti: - **** Omissis **** - **** Omissis ****		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Agliaia (PT) - via ELIO TONSONI, 7, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 576, Sub. 31, Categoria C6	Superficie	6,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione compatibile con l'età della stessa.		
Descrizione:	Piena ed esclusiva proprietà di porzione di più ampio complesso immobiliare articolato su tre piani fuori terra posto in Comune di Agliana via Elio Tonsoni, 7, località Ferruccia, e più precisamente autorimessa posta al piano seminterrato del fabbricato con accesso pedonale dalla scala interna condominiale e carrabile da rampa condominiale, ed esattamente la seconda autorimessa sulla destra per chi accede al piano seminterrato dalla via Tonsoni tramite la rampa carrabile e svolta a sinistra. L'unità immobiliare, inoltre, ha proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione. Il bene si trova in una zona di frangia urbana al confine con l'aperta campagna a pochi minuti dal centro di Agliana e dai principali servizi e con una discreta presenza di aree destinate a parcheggio.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai soggetti eseguiti: - **** Omissis **** - **** Omissis ****



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ELIO TONSONI, 7, PIANO 2

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a PISTOIA il 23/12/2004
Reg. gen. 12670 - Reg. part. 2938
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.000,00
Rogante: NOTAIO MARCO REGNI
Data: 16/12/2004
N° repertorio: 1184622
N° raccolta: 30332
- **IPOTECA GIUDIZIARIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISTOIA il 03/08/2012
Reg. gen. 5923 - Reg. part. 955
Quota: 1/2
Importo: € 7.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.285,60
Rogante: GIUDICE DI PACE DI PRATO
Data: 15/02/2012
N° repertorio: 686
- **IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a PISTOIA il 25/10/2019
Reg. gen. 9101 - Reg. part. 1443
Quota: 1/2
Importo: € 190.063,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 95.031,69
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE
Data: 25/10/2019
N° repertorio: 1372
N° raccolta: 8919

Trascrizioni

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 09/05/2024
Reg. gen. 5335 - Reg. part. 3650
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A AGLIANA (PT) - VIA ELIO TONSONI, 7, PIANO S1

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a PISTOIA il 23/12/2004
Reg. gen. 12670 - Reg. part. 2938
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.000,00
Rogante: NOTAIO MARCO REGNI
Data: 16/12/2004
N° repertorio: 1184622
N° raccolta: 30332

• **IPOTECA GIUDIZIARIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 03/08/2012
Reg. gen. 5923 - Reg. part. 955
Quota: 1/2
Importo: € 7.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.285,60
Rogante: GIUDICE DI PACE DI PRATO
Data: 15/02/2012
N° repertorio: 686

• **IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a PISTOIA il 25/10/2019
Reg. gen. 9101 - Reg. part. 1443
Quota: 1/2
Importo: € 190.063,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 95.031,69
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE
Data: 25/10/2019

Trascrizioni

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 09/05/2024

Reg. gen. 5335 - Reg. part. 3650

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura