

TRIBUNALE DI PISTOIA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. geometra Massimiliano Paolini

E.I. 108/2025 del R.G.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Lotto unico {completezza, titolarità, confini, consistenza, catasto, conservazione, gravami, caratteristiche, occupazione, provenienza, formalità, urbanistica, edilizia, condominio}.....	5
Stima del Lotto	16
Riepilogo bando d'asta.....	20
Schema riassuntivo.....	21
Formalità da cancellare.....	22
Ortofoto (aggiornamento al 25 agosto 2025).....	23
Estratto di mappa (aggiornamento a 3 settembre 2025).....	24
Visura catastale (aggiornamento al 25 agosto 2025).....	25
Scheda catastale (aggiornamento al 4 settembre 2025).....	28
Elaborato planimetrico catastale (aggiornamento al 26 agosto 2025).....	29
Ultimi titoli ed elaborati grafici edilizi (aggiornamento al 10 novembre 2025).....	31
Documentazione fotografica dei luoghi (aggiornamento al 30 settembre 2025).....	36
Titolo di provenienza e nota di trascrizione (aggiornamento al 10 settembre 2025).....	61
Elenco formalità e note tutt'ora gravanti (aggiornamento al 12 settembre 2025).....	76
Attestazione dell'Agenzia delle Entrate per la sussistenza di locazioni (agg.to al 12 settembre 2025).....	88
Certificato contestuale comunale (agg.to al 12 settembre 2025).....	91
Cartografia GEOPOI con individuazione del Lotto (aggiornamento al 16 novembre 2025).....	93
Valori banca dati O.M.I. (aggiornamento al 16 novembre 2025).....	94



Ricerca potenziali comparabili presso l'Agenzia delle Entrate <i>(aggiornamento al 14 novembre 2025)</i>	95
Comparabile 1 estratto presso l'Agenzia delle Entrate <i>(aggiornamento al 14 novembre 2025)</i>	99
Comparabile 2 estratto presso l'Agenzia delle Entrate <i>(aggiornamento al 14 novembre 2025)</i>	106
Comparabile 3 estratto presso l'Agenzia delle Entrate <i>(aggiornamento al 14 novembre 2025)</i>	114
Comunicazione all'ISVEG per la richiesta della data del sopralluogo <i>(aggiornamento al 13 agosto 2025)</i>	128
Comunicazione Inizio Operazioni Peritali alle Parti <i>(aggiornamento al 12 settembre 2025)</i>	133



All'udienza del 6 agosto 2025, notificata il 7 agosto, il sottoscritto geometra Massimiliano Paolini, con studio in Via Attilio Piccioni, 61 - 51100 - Pistoia (PT), email info@massimilianopaolini.it, PEC massimiliano.paolini@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., in data 13 agosto 2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Montebuono, 5

(Coord. Geografiche: 43.91519, 10.88745)

DESCRIZIONE

Porzione immobiliare facente parte di un fabbricato bifamiliare, ubicato in Comune di Pistoia (PT), località Bargi, Via di Montebuono, 5. Più precisamente la porzione in oggetto consiste in un appartamento posto al piano terra, composto da ingresso/disimpegno, cucina, due vani, bagno, con annessi cantina, w.c. e locale caldaia, corredato da resede esclusivo frontale antistante il prospetto sud del suddetto fabbricato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Montebuono, 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa con riferimento alla certificazione notarile ventennale redatta dal Notaio Yari Pancrazi di Firenze (FI) in data 18 luglio 2025, essendo peraltro la stessa aggiornata con la produzione da parte del sottoscritto dell'elenco telematico delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie, per immobile e per soggetto, unitamente alle relative note estese, nonché alla produzione della relativa documentazione catastale e dell'ultimo titolo di provenienza immobiliare.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare confina con la proprietà **** Omissis ****, la proprietà **** Omissis ****, Via di Montebuono, salvo se altri e/o più precisi confini.

CONSISTENZA

Il bene non è comodamente divisibile in natura. La planimetria catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia è stata utilizzata, previo una speditiva verifica sui luoghi in occasione del sopralluogo, per il calcolo delle superfici da cui dedurre il valore del compendio immobiliare. Per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite nell'Allegato C del D.P.R. n.138/1998. Nel calcolo della superficie convenzionale entra per intero la superficie principale {C"R"1a} (appartamento mq 108 al 100%), una quota parte della superficie

accessoria indiretta $\{C''R''1b\}$ (cantina e locali connessi mq 42 al 25%), ed infine una quota parte della superficie dell'area scoperta $\{C''R''1d\}$ (resede esclusivo mq 108 al 10% e mq 39 al 2%).

Pertanto, la superficie convenzionale vale: $S = 108 \{C''R''1a\} + 10,50 \{C''R''1b\} + 11,60 \{C''R''1d\} = \text{mq } 130$. La superficie netta del solo appartamento, escluso i locali pertinenziali, è pari a circa mq 78.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/12/1988 al 28/09/2007	**** Omissis **** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 123 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 00 06 00
Dal 31/10/2007 al 25/03/2011	**** Omissis **** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 123, Sub. 1 Categoria E Piano T
Dal 31/10/2007 al 25/03/2011	**** Omissis **** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 123, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4°, Cons. 5 vani Rendita € 322,79 Piano T
Dal 31/10/2007 al 25/03/2011	**** Omissis **** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 123, Sub. 4 Categoria A3 Cl.5°, Cons. 8,5 vani Rendita € 658,48 Piano T-1
Dal 25/03/2011 al 05/04/2011	**** Omissis **** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 123, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4°, Cons. 5 vani Superficie catastale 146 mq Rendita € 322,79 Piano T
Dal 05/04/2011 al 24/07/2014	**** Omissis **** per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1. **** Omissis **** per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 123, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4°, Cons. 5 vani Superficie catastale 146 mq Rendita € 322,79

		Piano T
Dal 24/07/2014 al 09/03/2017	**** Omissis **** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 123, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4°, Cons. 5 vani Superficie catastale 146 mq Rendita € 322,79 Piano T
Dal 09/03/2017 al 25/08/2025	**** Omissis **** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 123, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4°, Cons. 5 vani Superficie catastale 146 mq Rendita € 322,79 Piano T

Gli attuali dati identificativi e di classamento dell'appartamento derivano dall'inserimento in visura dei dati di superficie del 9 novembre 2015, nonché dalla precedente variazione del 7 settembre 2015, Pratica n. PT0045668, (n. 12719.1/2015), in atti da pari data per mancata rettifica dei dati di classamento e rendita, derivanti dalla precedente variazione del 26 marzo 2012, Pratica n. PT0031602, (n. 4342.1/2012), in atti da pari data. Infine, il detto identificativo ebbe origine dalla variazione per assegnazione di corti esclusive del 25 marzo 2011, Pratica n. PT0054442, (n. 22982.1/2011) in atti da pari data.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	234	123	6		A3	4°	5 vani	146 mq	322,79 €	T	

Corrispondenza catastale I diritti sull'appartamento oggetto della presente procedura derivano dal contratto del Notaio Monica Paggi di Pistoia, stipulato in data 9 marzo 2017 (repertorio n. 3.533 - raccolta n. 2.348), trascritto a Pistoia il 17 marzo 2017, al Registro Particolare n. 1.360 e Registro Generale n. 2.112. Con il suddetto contratto il sig. **** Omissis **** (esecutato) acquistò il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Si rileva la corretta intestazione, sia dal punto di vista catastale che da quello ipotecario, dell'appartamento in oggetto risultando attribuiti all'esecutato i diritti di proprietà per la quota di 1/1 e pertanto anche in conformità all'atto di pignoramento.

Si rileva infine la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Si allega alla presente copia della suddetta planimetria catastale oggi in atti e della visura catastale storica dell'unità immobiliare in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione sia per quanto riguarda i locali interni che le porzioni esterne dello stesso. Si rileva che la cantina ed i locali ad essa connessa, pur trovandosi allo stato definibile "grezzo", risultano invece in mediocri condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

Dal citato atto Notaio Monica Paggi del 9 marzo 2017 (repertorio n. 3.533 – raccolta n. 2.348), si legge che *"...costituisce bene di proprietà comune alle unità immobiliari facenti parte del fabbricato in oggetto, quale bene comune non censibile, la particella 123, subalterno 5 (passo carrabile a comune ai subalterni 2, 6 e 7 della particella 123 del foglio 234)"*.

Inoltre, saranno a comune fra le unità immobiliari del più ampio fabbricato in misura proporzionale a quanto verrà trasmesso con il Decreto di trasferimento, tutte quelle parti e quegli impianti che per legge, consuetudine e destinazione siano da considerarsi beni comuni indivisibili di ogni fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che l'aggiudicazione della porzione immobiliare in oggetto dovrà essere eseguita a corpo e non a misura, con tutti i diritti e le servitù attive e passive inerenti e/o nascenti dallo stato dei luoghi, pertinenze, accessioni, impianti, usi, azioni e ragioni; con quanto in essa esiste che sia o possa essere considerato immobile a norma di legge, nulla escluso od eccettuato; con i proporzionali diritti di comproprietà alle parti comuni dell'intero complesso per legge o per destinazione; nello stato di fatto e di diritto in cui essa attualmente si trova e così come dall'esecutato posseduto in forza del titolo menzionato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di una unità immobiliare ricompresa in un più ampio fabbricato costituito da una struttura verticale in muratura con orizzontamenti in latero-cemento e con solaio di copertura a falde inclinate anch'esse in latero-cemento sovrastato da un manto in laterizio.

L'appartamento risulta dotato di affacci a nord, est e a sud. Le pareti ed i soffitti sono intonacati con finitura di tipo civile. I pavimenti ed i rivestimenti sono eseguiti prevalentemente con piastrelle di ceramica con finitura a mezzo di battiscopa. Le finestre, sono esternamente dotate di persiane tipo legno ed internamente di infissi in legno e vetro. Le porte interne sono in maggior parte in legno tamburato. L'impianto elettrico è di tipo civile posto sotto traccia e sotto pavimento, composto da tubazioni corrugate, conduttori in rame isolato, scatole di derivazione e portafrutti. L'impianto idrico – sanitario è anch'esso con rete di distribuzione sotto traccia e sotto pavimento con sanitari in porcellana di colore bianco e rubinetterie cromate.

È presente l'impianto di produzione dell'acqua calda, l'impianto di riscaldamento con termosifoni a parete ed in due locali l'impianto di climatizzazione. In occasione del sopralluogo effettuato, si è riscontrato, che gli impianti ivi presenti sembrano totalmente funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come risulta dalla certificazione, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 12 settembre 2025, sulla base di una visura dei dati presenti in anagrafe tributaria a nome del signor **** Omissis **** (esecutato), non risultano registrati e attualmente in essere contratti di locazione, comodato o altro contratto dal quale si ricavi l'eventuale occupazione, ad oggi, di terzi relativamente al bene oggetto di stima. Tuttavia, in base al certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia, rilasciato dall'Ufficiale del Comune di Pistoia in data 11 settembre 2025, si è potuto constatare che nell'unità immobiliare oltre al signor **** Omissis **** (esecutato) risultano abitare la signora **** Omissis **** (moglie dell'esecutato) la figlia minorenni **** Omissis **** e la signora **** Omissis ****.

Si allega alla presente la certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate e il certificato di residenza e di stato di famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/03/2017 al 25/08/2025	**** Omissis **** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paggi Monica	09/03/2017	3533	2348
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg.

					part.
		Pistoia	17/03/2017	2112	1360
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega alla presente il più volte richiamato contratto del Notaio Monica Paggi di Pistoia (PT), stipulato in data 9 marzo 2017 (repertorio n. 3.533 – raccolta n. 2.348).

In precedenza, la dante causa dell'attuale esecutato, signora **** Omissis ****, risultava titolare dell'immobile in oggetto in virtù di atto di donazione a rogito del Notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia del 5 aprile 2011 (repertorio n. 92.764 – raccolta n. 40.699), registrato a Pistoia il 2 maggio 2011 al n. 2942 serie 1T ed ivi trascritto il 6 maggio 2011 al n. 2402 di registro particolare, con trascrizione della relativa accettazione di donazione al n. 2404 di Registro Particolare. Con lo stesso contratto il signor **** Omissis **** si riservava l'usufrutto del suddetto immobile; in seguito l'usufrutto si riunì alla nuda proprietà alla morte del signor **** Omissis ****, deceduto il 24 luglio 2014 a Pistoia.

Antecedentemente, la nuda proprietà sul bene in oggetto era pervenuta al signor **** Omissis **** a mezzo di contratto di donazione (dal padre **** Omissis ****) e cessione (dai fratelli **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****) stipulato dal Notaio Gualtiero Cappellini di Pistoia del 19 giugno 1974 (repertorio n. 106.329 – raccolta n. 9.453), registrato a Pistoia il 4 luglio 1974 al n. 2421 ed ivi trascritto il 9 luglio 1974, al Registro Particolare n. 2781 per quanto riguarda la donazione e la riserva di usufrutto ed al Registro Particolare n. 2782 per quanto riguarda la vendita. In seguito l'usufrutto si riunì alla nuda proprietà alla morte del signor **** Omissis ****, avvenuta in data 16 dicembre 1988.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

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

Iscritto a Pistoia il 17/03/2017

Reg. gen. 2113 - Reg. part. 377

Quota: 1/1

Importo: € 144.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 72.000,00

Interessi: € 72.000,00

Percentuale interessi: 3,15 %

Rogante: Notaio Paggi Monica

Data: 09/03/2017

N° repertorio: 3534

N° raccolta: 2349.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 11/07/2025

Reg. gen. 6515 - Reg. part. 4565

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione In relazione alle formalità oggi presenti, costituite da una trascrizione (verbale di pignoramento immobili) e da una iscrizione (ipoteca volontaria) sarà necessario, a seguito della trascrizione del decreto di trasferimento immobiliare, predisporre le relative annotazioni. Gli importi esatti, andranno calcolati in base alle tariffe vigenti al momento dell'emissione del Decreto di Trasferimento. Nell'ipotesi che la prassi rimanga uguale a quella attuale, sarà necessario effettuare per quanto riguarda la trascrizione il pagamento in misura fissa dell'imposta ipotecaria, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria, mentre per quanto riguarda l'ipoteca volontaria sarà invece necessario effettuare il pagamento in misura fissa della sola tassa ipotecaria, così come disciplinato dal D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, articolo 15 e seguenti.

Complessivamente si tratta di un importo di circa euro 800,00 comprensivo del relativo onorario tecnico.

Si allega alla presente l'ispezione ipotecaria telematica, eseguita per soggetto e per immobile aggiornata alla data del 12 settembre 2025 e le relative note estese tutt'ora gravanti sul bene in oggetto.

Si evidenzia inoltre che, sul più ampio bene immobile allora costituito che ricomprendeva anche l'attuale porzione in oggetto, fu trascritto, in data 22 agosto 1980, al Registro Particolare n. 3219, un atto d'obbligo a favore del Comune di Pistoia, stipulato dal Notaio Maurizio Ersoch di Pistoia in data 2 agosto 1980 (repertorio n. 8.628 – raccolta n. 1.752). Si trattava di un vincolo di destinazione di uso, effettuato a seguito di una "convenzione per atto di obbligo", ai sensi della Legge Regionale 19 febbraio 1979, n. 10 con durata ventennale a partire dalla data della sua stipulazione per la realizzazione di un capannone agricolo sulla particella 124 del foglio 234, necessario alla conduzione agricola dell'azienda allora presente.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Regolamento Urbanistico adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 10 marzo 2010 e approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 17 aprile 2013, aggiornato all'ultima variante approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 166 del 14 settembre 2020, include l'area su cui insiste il fabbricato negli *"Ambiti di pianura – aree agricole specializzate di pianura"* di cui all'art. 84 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Il fabbricato abitativo è censito come esistente all'anno 1953, risultando classificato con tipologia *"F – casa rurale"* e grado di trasformazione *"4 – trasformato nei caratteri tipologici costruttivi"* come disciplinato all'art. 38 delle N.T.A.

Il fabbricato risulta inoltre ricompreso all'interno della perimetrazione di cui al vincolo paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le opere di costruzione dell'intero fabbricato rurale, comprendente l'appartamento in oggetto, sono state eseguite in data anteriore al 1° settembre 1967. Successivamente lo stesso fabbricato è stato interessato da un intervento di riadattamento di cui alla Licenza Edilizia, protocollo n. 150/1975 del 23 settembre 1976.

Successivamente per questo fabbricato rurale fu presentata al Comune di Pistoia in data 2 gennaio 1987, al protocollo n. 200, di cui alla pratica edilizia n. 7358/22, la domanda di sanatoria per opere di ristrutturazione edilizia e modifiche ai prospetti, eseguite in difformità dalla citata Licenza. A seguito di tale domanda, in data 20 gennaio 1989, al n. 86 fu rilasciata la relativa Concessione Edilizia a sanatoria.

Si precisa che dalla ricerca effettuata presso l'archivio storico comunale, all'interno della pratica in esame, non è stata riscontrata la copia della relativa Concessione Edilizia.

A seguire, il solo appartamento in oggetto è stato interessato da opere interne, di cui all'art. 26 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, pratica edilizia n. 1302 del 28 agosto 1989, per modifiche delle tramezzature interne, creazione di un servizio igienico, nonché ulteriori varianti resesi necessarie al fine di rendere più funzionale l'appartamento rurale. Più tardi, al fine di preservare l'accesso al suddetto appartamento è stata realizzata, al di sopra della porta di ingresso, una tettoia. Tale intervento è stato legittimato con l'Autorizzazione Edilizia n. 654 del 24 settembre 1993.

Nel seguito, da quanto potuto appurare presso l'archivio storico comunale, l'appartamento non sembra essere stato interessato da ulteriore attività edilizia.

Per quanto riguarda gli aspetti edilizi, a seguito del sopralluogo effettuato, dal confronto svolto non sono emerse incongruenze sostanziali con quanto riportato negli ultimi elaborati grafici disponibili contenuti all'interno della pratica edilizia n. 1302/1989, nonostante sia stato possibile rilevare che sussistono in alcuni casi discordanze nelle tavole grafiche depositate e si riscontrano, in alcuni casi, dimensioni delle aperture esterne che non hanno le dimensioni minime per il rispetto dei parametri igienico-sanitari. Si ritiene però necessario evidenziare due aspetti che si ritengono significativi.

Il primo riguarda l'effettivo numero di unità immobiliari presenti nel fabbricato. Infatti, sia con la Licenza del 1976 che con la Concessione Edilizia in sanatoria del 1989 viene trattata la sola unità abitativa dislocata a piano terra e piano primo del fabbricato così come effettivamente legittimata. Invece, senza che siano state riscontrate pratiche edilizie che ne legittimano la presenza, con la pratica edilizia n. 1302/1989 compaiono due distinte unità abitative, di cui quella di piano terra rappresenta l'appartamento in oggetto e quella di piano primo un appartamento estraneo alla presente procedura.

Il secondo aspetto riguarda la natura dell'appartamento in oggetto che, nonostante non ne venga fatta menzione nell'ultimo contratto di compravendita che lo ha riguardato, dal punto di vista edilizio rientra a tutti gli effetti tra quelli abitativi rurali; nelle pratiche visionate non esiste infatti nessun tipo di suo passaggio al civile.

Alla luce di quanto appena argomentato circa la particolare situazione edilizia-urbanistica dell'appartamento, si ritiene che il requisito di commerciabilità della suddetta unità abitativa sia fortemente compromesso; si rimanda comunque al G.E. qualunque decisione in merito.

Pertanto, pur constatando la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto, rimandando all'esito di una eventuale istruttoria amministrativa, conseguente alla presentazione di un procedimento tecnico per il superamento delle criticità riscontrate, di seguito si cerca comunque di chiarire con una descrizione sommaria le procedure amministrative da attivare, nonché la loro consistenza economica.

Ai fini del rispetto normativo, da una preliminare analisi, per le incongruità riscontrate, si ipotizza che sia necessario predisporre un accertamento di conformità. Strumento attraverso il quale l'ordinamento

consente la sanatoria delle opere e delle trasformazioni realizzate in assenza o in difformità dal titolo edilizio. Per ottenere l'attestazione di conformità occorre presentare al competente ufficio comunale un'istanza a firma del responsabile dell'abuso o del proprietario, accompagnata dalla documentazione a firma di un progettista abilitato che asseveri la richiamata conformità. Il rilascio è altresì subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma di denaro prevista dalla legge, oltre al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed infine al pagamento del contributo per il costo di costruzione. Tale istanza dovrà essere approntata nel rispetto della Legge Regionale n. 65 del 10 novembre 2014 e s.m.i.

In particolare dovrà essere predisposta una dettagliata relazione che asseveri la conformità delle opere realizzate; elaborati progettuali relativamente allo stato legittimato, modificato e sovrapposto; ogni parere, certificazione, nulla-osta, autorizzazione e/o atto d'assenso necessario a confermare che quanto realizzato risulta conforme alle normative vigenti.

In relazione alla tipologia della difformità principale, frazionamento edilizio di unità immobiliare con aumento del carico urbanistico dovuto anche alla trasformazione di alcuni locali da accessori a locali principali, il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria verrà effettuato applicando le tariffe indicate nella tabella "1" dello *"schema per l'autodeterminazione del contributo di cui all'art. 184 della L.R. 65/2014"* in vigore dal 1° gennaio 2025, che è stato stimato in circa euro 6.000,00 assumendo come parametro al metro quadrato euro 55,05 e come superficie di riferimento quella lorda abitativa. Per quanto riguarda il contributo per il costo di costruzione, quest'ultimo si otterrà calcolando le superfici residenziali nette come differenza tra il contributo relativo al costo di costruzione nello stato modificato e quello relativo al costo di costruzione nello stato autorizzato. A tale calcolo si applicherà la percentuale del 7% indicata nella tabella "D" del citato schema comunale. Il valore complessivo del costo di costruzione è stato stimato in circa euro 1.000,00.

Per quanto riguarda il calcolo dell'oblazione per il pagamento della sanzione amministrativa si farà riferimento alla Determinazione Dirigenziale n. 306/2022, s.m.i. che prevede di applicare il valore tabellare di cui all'art. 8, che risulta compreso fra un importo minimo di euro 3.000,00 ed un importo massimo di euro 5.164,00, secondo quanto verrà stabilito dai tecnici dell'ufficio comunale. Generalmente l'Amministrazione comunale opta per l'applicazione del valore minimo.

Si evidenzia che i calcoli sono stati effettuati in base alle tariffe in vigore ad oggi; non è, evidentemente, garantito che tali tariffe restino invariate anche nel futuro.

Per la definizione dei costi necessari per l'ottenimento della più volte ricordata sanatoria, è necessario tener conto anche delle spese tecniche, oltre che degli oneri da corrispondere ai vari enti interessati (diritti di segreteria, diritti comunali, regionali, marche da bollo, ecc.). Tali costi possono essere, ad oggi, sommariamente stimati, utilizzando la formula a "discrezione", in euro 3.500,00 comprensivi degli oneri e contributi di legge.

Inoltre, laddove il potenziale acquirente non dovesse possedere i requisiti di coltivatore diretto e/o imprenditore agricolo, sarà necessario provvedere anche al cambio di destinazione di uso da agricolo a civile abitazione. In questo caso, trattandosi di un edificio antecedente all'entrata in vigore della Legge Regionale Toscana n. 10/1997, applicando le tariffe indicate nella tabella "2b" del già citato *"schema per l'autodeterminazione del contributo di cui all'art. 184 della L.R. 65/2014"*, sarà necessario versare il contributo relativo agli "oneri verdi", ai sensi dell'art. 83 della Legge Regionale 65/2014, che è stato calcolato in circa euro 8.500,00 assumendo, anche in questo caso, come parametro al metro quadrato euro 55,05 e come superficie di riferimento quella lorda abitativa e quella non abitativa.

Complessivamente quindi il costo necessario per la richiesta di regolarizzazione può essere stimato in almeno circa euro 13.500,00 arrotondati, considerando l'oblazione minima di euro 3.000,00 ed escludendo da questo importo gli ulteriori euro 8.500,00 per l'eventuale cambio di uso.

In definitiva, trattandosi di aspetti sostanziali che potrebbero interagire con la commerciabilità immobiliare, è opportuno precisare fin d'ora in primo luogo che comunque si tratterà di attività in carico al futuro aggiudicatario ed in secondo luogo che quest'ultimo dovrà pertanto valutare opportunamente assumendo anche, laddove lo ritenga necessario, ulteriori e più precise notizie. Infatti trattandosi di aspetti, ben rappresentati nel corso della presente analisi, la futura aggiudicazione non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o anche riduzione del prezzo.

L'appartamento non è dotato di alcuna certificazione di Abitabilità. Sullo stesso appartamento non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, non sono altresì presenti diritti demaniali o usi civici.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si precisa che nel più ampio complesso immobiliare, ricomprendente anche l'unità in oggetto, non risulta costituito un condominio. Le spese condominiali, di natura ordinaria e straordinaria, sono comunque suddivise fra le proprietà ivi presenti. Ad oggi, dalle informazioni assunte, risulta che non vi sia programmato alcun intervento straordinario di natura condominiale.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Montebuono 5 Porzione immobiliare facente parte di un fabbricato bifamiliare, ubicato in Comune di Pistoia (PT), località Bargi, Via di Montebuono, 5. Più precisamente la porzione in oggetto consiste in un appartamento posto al piano terra, composto da ingresso/disimpegno, cucina, due vani, bagno, con annessi cantina, w.c. e locale caldaia, corredato da resede esclusivo frontale antistante il prospetto sud del suddetto fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 234, Particella 123, Sub. 6, Categoria A3

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

La stima del più probabile valore di mercato dell'appartamento verrà svolta utilizzando il cosiddetto metodo sintetico-comparativo. Si opererà cioè considerando la patrimonialità attiva e passiva del bene in relazione a correnti stime commerciali di valori di mercato oppure in riferimento a valori comparativi. In generale con il metodo sintetico si devono accertare, con ricerche di mercato, le variazioni dei prezzi dei fabbricati contenenti le unità in oggetto. Tali prezzi devono essere poi "calzati" sull'unità oggetto di stima in funzione delle principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche che connotano le consistenze da stimare rispetto ai valori utilizzati come comparativi. Il metodo, che in apparenza può sembrare semplicistico, per essere applicato correttamente necessita in realtà di una larga massa di dati aggiornati di compravendita di immobili analoghi.

Questa stima non solo richiede accuratezza nella selezione dei termini di paragone (perché le banche dati disponibili contengono valori di riferimento disomogenei e non banalmente comparabili con il caso specifico) ma anche nel tenere conto dell'incidenza di qualsiasi elemento che possa rappresentare un eventuale punto debole nell'offerta immobiliare.

È evidente che i valori immobiliari finali di stima sono influenzati, oltre che dall'aleatorietà connessa all'assunzione dei prezzi unitari, anche dalla precisione ed accuratezza raggiunta nelle misure quantitative determinate con il suddetto metodo. Si osserva che, in questo caso, l'attendibilità del risultato finale è assai più condizionata dalla scelta del prezzo appropriato che non dall'accuratezza raggiunta nella determinazione quantitativa. Stanti le finalità cui è diretta la valutazione, il sottoscritto ha comunque adottato criteri di valutazione prudenziali ed i valori assunti per la stima sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Per la stima la prima operazione svolta è stata quella di individuare con esattezza, all'interno della banca dati proposta dall'O.M.I., la classificazione della zona in cui è collocata l'unità immobiliare in oggetto. Per fare questo si è ricorso alla funzione GEOPOI, presente ovviamente all'interno dell'Osservatorio, che permette di individuare graficamente la zona in cui ricade il bene in oggetto. Nel

nostro caso si tratta di un fabbricato, comprendente l'unità in oggetto, inserito nella zona "E7", fascia "suburbana e frazioni di pianura". La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare individua per tale zona come tipologia prevalente le abitazioni di tipo civile e la destinazione residenziale con stato conservativo normale.

Successivamente, sono stati eseguiti alcuni accessi al servizio telematico di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia, con il quale si sono ricercati atti di compravendita relativi ad unità "comparabili" con quella in oggetto collocate nella stessa fascia catastale di quest'ultima. Per quanto riguarda questa ricerca si è provveduto a verificare, tra tutti questi immobili, quali fossero stati oggetto di compravendita negli ultimi anni. Da questa verifica è emerso che in quest'arco temporale esaminato si sono riscontrate oltre duecento trascrizioni. Tuttavia, si evidenzia che si è incontrato una notevole difficoltà nel reperire proposte relative ad immobili strettamente "comparabili" a quello in oggetto, in quanto per molti di questi casi, si è trattato di atti di divisione, di dichiarazioni di successione, di pignoramenti o più in generale di costituzione di diritti reali. Vi sono però una serie di compravendite che hanno riguardato tre unità immobiliari abitative, con relativi accessori, che a prima vista sembrerebbero potenzialmente confrontabili con l'unità in oggetto. Ciononostante, approfondendo l'analisi di queste singole transazioni, è emerso però che si tratta sempre di beni con una tipologia modestamente simile, ma comunque tale da poter procedere con una timida apprezzabile analisi comparativa.

Questa ricerca, della quale si allegano le risultanze, ha posto in evidenza due aspetti. Il primo riguarda l'esiguo numero di comparabili che è possibile reperire nella zona in relazione alle caratteristiche immobiliari confrontabili. Il secondo riguarda l'estrema variabilità dei prezzi che si riscontra nelle transazioni reperite.

A questo riguardo si è provveduto all'estrazione dei relativi contratti notarili. In particolare si tratta di:

- **1)**, compravendita stipulata dal Notaio Anna Chiostrini di Pistoia, in data 28 febbraio 2025, repertorio n. 3.127, raccolta n. 1.662, trascritta a Pistoia in data 11 marzo 2025, al Registro Particolare n. 1362 e Registro Generale n. 2072. La compravendita, ha interessato una porzione di un maggior fabbricato, ubicato in Comune di Pistoia, Via di Bargi, 29, consistente in un appartamento di civile abitazione, posto al piano terra e composto da ingresso su soggiorno, disimpegno, cucina, camera e bagno, oltre resede esclusivo. Al catasto fabbricati del Comune di Pistoia quanto descritto risulta rappresentato, in foglio 235, mappale 944 unito al mappale 281, subalterno 6, con categoria A/3, classe 4a, consistenza 4,5 vani. Risulta compresa nella compravendita la corrispondente quota di comproprietà sulle parti condominiali come per legge e per destinazione. I beni sono stati compravenduti per l'importo complessivo di euro 60.000,00. La superficie catastale ragguagliata complessiva deducibile è pari a circa mq 58. Quindi, effettuando il semplice rapporto fra prezzo e consistenza, poco più di euro 1.000,00 per ogni metro quadrato di superficie;

- 2), compravendita stipulata dal Notaio Mario Muschio di Agliana, in data 19 maggio 2020, repertorio n. 3.885, raccolta n. 2,851, trascritta a Pistoia in data 5 giugno 2020, al Registro Particolare n. 2551 e Registro Generale n. 3817. La compravendita, ha interessato una porzione del fabbricato condominiale ubicato in Pistoia, Via di Bargi, 95, posta al piano terra costituita da un appartamento per civile abitazione, composto da ingresso, soggiorno, cucina con sala da pranzo, disimpegno, due camere, servizio igienico e ripostiglio oltre a resede esclusivo e rimessa. Al catasto fabbricati del Comune di Pistoia quanto descritto, relativamente all'appartamento e al resede, risulta rappresentato in foglio 235, mappale 395, subalterno e mappale 466, subalterno 7 uniti fra di loro, con categoria A/3, classe 4a, consistenza 6,5 vani. La rimessa risulta rappresentata, in foglio 235, mappale 467, subalterno 6, con categoria C/6, classe 4a, consistenza 13 metri quadrati. Risulta compresa nella compravendita la corrispondente quota di comproprietà sulle parti condominiali come per legge e per destinazione. I beni sono stati compravenduti per l'importo complessivo di euro 92.500,00. La superficie catastale ragguagliata complessiva deducibile è pari a circa mq 111. Quindi, effettuando il semplice rapporto fra prezzo e consistenza, poco meno di euro 900,00 per ogni metro quadrato di superficie;

- 3), compravendita stipulata dal Notaio Francesca Borea di Pistoia, in data 23 ottobre 2023, repertorio n. 1.738, raccolta n. 1.313, trascritta a Pistoia in data 15 novembre 2023, al Registro Particolare n. 7403 e Registro Generale n. 10851. La compravendita, ha interessato in questo caso un fabbricato di tipo terratetto di un solo piano fuori terra, destinato a civile abitazione, sito in comune di Pistoia in Via Garibaldi, 8, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, servizio igienico, piccolo ripostiglio, terrazzo, corredato da resede esclusiva e rimessa. Al catasto fabbricati del Comune di Pistoia quanto descritto, relativamente all'appartamento e al resede, risulta rappresentato in foglio 235, mappale 584, subalterno 1, con categoria A/3, classe 3a, consistenza 5,5 vani. La rimessa risulta rappresentata in foglio 235, mappale 584, subalterno 2, con categoria C/6, classe 3a, consistenza 36 metri quadrati. I beni sono stati compravenduti per l'importo complessivo di euro 122.667,00. La superficie catastale ragguagliata complessiva deducibile è pari a circa mq 117. Quindi, effettuando il semplice rapporto fra prezzo e consistenza, poco più di euro 1.000,00 per ogni metro quadrato di superficie.

In definitiva la stima si è basata sulla comparazione di alcuni parametri riscontrabili negli atti estratti con quanto offerto dalle unità in oggetto; in particolare sono analizzati il prezzo di vendita, la data del contratto, le superfici, il numero di vani, le posizioni di piano, la distribuzione e gli affacci. Dopo queste preliminari analisi, si è ritenuto oggettivo assumere il valore di stima quello derivante da una ponderazione dei beni immobili presi a riferimento pari a euro 1.000,00 per ogni metro quadrato di superficie. Quanto fin qui determinato è stato poi anche confrontato, con le necessarie cautele tecniche,

con quanto riscontrabile nelle quotazioni immobiliari riportate nella banca O.M.I. che con riferimento ai valori disponibili relativi al primo semestre 2025 nella fascia per la nostra tipologia riporta un valore di mercato compreso tra un minimo di euro 1.150,00 ed un massimo di euro 1.450,00 al metro quadrato riferito alla superficie commerciale.

Rispetto ai valori riportati nelle tabelle O.M.I., analisi comunque necessaria per avere un'ulteriore conoscenza dell'andamento del mercato immobiliare, si riscontra che il valore di stima assunto in euro 1.000,00 al metro quadrato, al netto di tutti i costi considerati nel corso della presente perizia, si pone leggermente al di sotto del limite inferiore di quanto riportato nelle banche dati immobiliari.

Pertanto, moltiplicando la superficie individuata al precedente paragrafo "consistenza", pari a 130 mq, per il valore unitario di euro 1.000,00 al metro quadrato, si ottiene un valore di stima pari a euro 130.000,00 al quale andranno detratti gli importi di regolarizzazione sopra stimati pari ad euro 13.500,00. **Di conseguenza, il più probabile valore di stima dell'appartamento, in funzione delle superfici commerciali e del valore unitario al metro quadrato assunto, arrotondato è pari a euro 116.000,00.** *(Si precisa che tale importo deve essere considerato "netto" cioè ricomprensivo anche tutti i vari costi stimati nel corso della presente perizia).*

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, 16 novembre 2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
geometra Massimiliano Paolini

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Montebuono 5 Porzione immobiliare facente parte di un fabbricato bifamiliare, ubicato in Comune di Pistoia (PT), località Bargi, Via di Montebuono, 5. Più precisamente la porzione in oggetto consiste in un appartamento posto al piano terra, composto da ingresso/disimpegno, cucina, due vani, bagno, con annessi cantina, w.c. e locale caldaia, corredato da resede esclusivo frontale antistante il prospetto sud del suddetto fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 234, Particella 123, Sub. 6, Categoria A3

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

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 108/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Montebuono, 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 234, Particella 123, Subalterno 6, Categoria A3	Superficie	130,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione sia per quanto riguarda i locali interni che le porzioni esterne dello stesso. Si rileva che la cantina ed i locali ad essa connessa, pur trovandosi allo stato definibile "grezzo", risultano invece in mediocri condizioni manutentive.		
Descrizione:	Porzione immobiliare facente parte di un fabbricato bifamiliare, ubicato in Comune di Pistoia (PT), località Bargi, Via di Montebuono, 5. Più precisamente la porzione in oggetto consiste in un appartamento posto al piano terra, composto da ingresso/disimpegno, cucina, due vani, bagno, con annessi cantina, w.c. e locale caldaia, corredato da resede esclusivo frontale antistante il prospetto sud del suddetto fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

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

Iscritto a Pistoia il 17/03/2017

Reg. gen. 2113 - Reg. part. 377

Quota: 1/1

Importo: € 144.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 72.000,00

Interessi: € 72.000,00

Percentuale interessi: 3,15 %

Rogante: Notaio Paggi Monica

Data: 09/03/2017

N° repertorio: 3534

N° raccolta: 2349.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 11/07/2025

Reg. gen. 6515 - Reg. part. 4565

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura