

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Landini Alessia, nell'Esecuzione Immobiliare 111/2025 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Riserve e particolarità da segnalare	19
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 111/2025 del R.G.E.	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 432.100,90	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25

In data 02/09/2025, il sottoscritto Arch. Landini Alessia, con studio in Via Dei Bianchi, 1B - 51100 - Pistoia (PT), email alessialandini@alice.it, PEC alessia.landini@archiworldpec.it, Tel. 3384758717, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Pacinotti, 46, piano T-1

Unità immobiliare ad uso civile abitazione, ubicata al piano primo di un più ampio fabbricato situato tra Viale Pacinotti e la terza cerchia muraria lungo Via Zamenhof, su cui si addossa posteriormente. L'accesso avviene al piano terra attraverso ingresso e vano scale esclusivi, che prospettano su Viale Pacinotti al n. 46, Comune di Pistoia (PT); al piano terra al di sotto del vano scala è stato ricavato un piccolo ripostiglio. Al piano primo dal vano scale si accede frontalmente all'appartamento e sulla sinistra ad una terrazza pertinenziale. Il bene è costituito da ingresso - disimpegno, sala da pranzo e cucina abitabile, salotto, ulteriore disimpegno di accesso alla zona notte in cui sono tre camere e due servizi igienici; due camere presentano un doppio volume con soppalco e relativa scala di accesso. Il tutto è corredato da un'ampia terrazza, esposta verso sud ed accessibile dalla sala da pranzo - cucina oltre che dal vano scale anzidetto e da una camera; a nord è presente un'ampia veranda suddivisa in due porzioni accessibili rispettivamente dal soggiorno o dalla zona notte. La prima porzione è collegata ad un piccolo terrazzo prospiciente su Via Zamenhof e ad un'ulteriore area di servizio composta da piccolo disimpegno, lavanderia con bozzino, locale w.c. e ripostiglio. La seconda porzione è corredata da un piccolo ripostiglio ricavato in corrispondenza delle mura urbane, su cui si addossa appunto il fabbricato sul retro; in questa zona è presente anche un caminetto. L'appartamento è dotato inoltre di soffitta al di sotto della copertura a padiglione dell'immobile, oltre lastrici solari di copertura. La soffitta attualmente è accessibile e suddivisa in varie stanze opportunamente disimpegnate e collegate in modo autonomo alle stanze sottostanti, mediante scale indipendenti, tra cui sono stati ricavati due ulteriori servizi igienici, sebbene tale area nei titoli edilizi risulti come soffitta non accessibile.

I prospetti dell'immobile oggetto di stima non sono ben visibili dall'esterno, se non allontanandosi, poichè sono arretrati rispetto al filo esterno del fabbricato principale.

Il bene si trova, quindi, immediatamente al confine con il centro storico della città di Pistoia (allegato n.7), raggiungibile a piedi, ed a breve distanza anche dalla zona commerciale di Viale Adua, dove è possibile trovare tutti i principali servizi.

Non è presente posto auto esclusivo, anche se nella zona sono ubicate diverse aree a parcheggio.

Trattandosi di un'area centrale, il bene è ben servito dai mezzi di trasporto pubblico e quindi ben collegato sia attraverso gli autobus, che con la linea ferroviaria, poichè la stazione di Pistoia è distante poche centinaia di metri.

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 comunica che è stato necessario effettuare due sopralluoghi per l'accesso al bene oggetto di perizia, come da copia dei verbali (allegato n.11).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Pacinotti, 46, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nel fascicolo è presente il certificato notarile ai sensi dell'art. 567 II comma C.P.C., redatto dal Notaio **** Omissis ****.

TITOLARITÀ

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

- **** 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)

Dal certificato rilasciato dal Comune di Firenze (allegato n.2) si ricava lo scioglimento del matrimonio tra i signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, dichiarato con sentenza del Tribunale di Arezzo n.420/2021 del 30/04/2021. La sentenza è relativa agli adempimenti dei coniugi nei confronti dei figli, per cui non viene allegata alla presente perizia.

CONFINI

A sud Viale Pacinotti, a nord mura urbane lungo Via Zamenhof (**** Omissis ****), ad est **** Omissis **** (ex bagni pubblici), salvo se altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	180,00 mq	228,60 mq	1	228,60 mq	3,15 m	1
Abitazione	10,00 mq	16,40 mq	1	16,40 mq	0,00 m	T
Terrazza	151,00 mq	162,00 mq	0,25	40,50 mq	0,00 m	1
Veranda	75,00 mq	81,70 mq	0,95	77,61 mq	3,60 m	1
Totale superficie convenzionale:				363,11 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				363,11 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel calcolo della consistenza non si considera il piano sottotetto, per le valutazioni indicate nel paragrafo "Regolarità edilizia".

L'altezza interna dell'abitazione è allo stato attuale 3,15 m; originariamente il piano presentava un'altezza di 4,30 m.

La veranda presenta una copertura a falda, con altezza minima 3,60 m.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 13/10/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 221, Part. 14, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 10,5 vani Piano 1
Dal 13/10/1988 al 09/02/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 221, Part. 14, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 10,5 vani Piano 1
Dal 09/02/2001 al 10/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 221, Part. 14, Sub. 2 Categoria A2, Cons. 10,5 vani Piano T-1
Dal 10/10/2006 al 01/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 221, Part. 14, Sub. 2 Categoria A2, Cons. 10,5 vani Piano T-1
Dal 01/07/2010 al 02/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 221, Part. 14, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 14 vani

		Superficie catastale 354 (333 escluse le aree scoperte) mq Rendita € 1.771,45 Piano T-1
--	--	---

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

I dati catastali sopra riportati derivano dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 e successivamente da variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; diversa distribuzione degli spazi interni del 01/07/2010 pratica n. PT0074627 in atti dal 01/07/2010 (n.5315.1/2010); variazione del classamento del 27/06/2011 pratica n.PT0092884 in atti dal 27/06/2011 (n.26076.1/2011); variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

NOTA: Il codice fiscale della signora **** Omissis **** riportato nelle visure catastali è **** Omissis ****, nell'atto **** Omissis **** del 1988 compare come nominativo **** Omissis **** con C.F.**** Omissis ****, mentre nell'ultimo atto di provenienza del 2006 compare il nominativo **** Omissis **** con C.F.**** Omissis ****.

Il bene risulta identificato con la categoria catastale A2, ossia abitazioni di tipo civile, fin dalla data d'impianto.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	221	14	2		A2	4	14 vani	354 (333 escluse le aree scoperte) mq	1771,45 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato rilevato durante il sopralluogo, poichè non è rappresentato il piano soffitta dell'unità immobiliare, allo stato attuale utilizzato ed accessibile come meglio descritto nel successivo paragrafo "Regolarità edilizia". La situazione rilevata non è ad oggi sanabile dal punto di vista urbanistico, pertanto si ritiene che non sia da presentare planimetria catastale aggiornata alla situazione attuale.

PRECISAZIONI

Non sussistono precisazioni da fare, a parte quanto esplicitato in merito alle difformità rilevate tra stato attuale e stato autorizzato, di seguito illustrate.

PATTI

Dall'atto di provenienza (allegato n.3) non risultano patti particolari, a parte quanto già riportato nel paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici", in merito appunto alle servitù costituite.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ristrutturato di recente, in seguito alla presentazione di una pratica per opere interne di manutenzione straordinaria nel 2009. Per quanto riguarda le finiture, si denota un ottimo stato conservativo relativamente al piano soffitta trattandosi di una zona di completa ristrutturazione; si evidenziano, però, in corrispondenza dell'intradosso della copertura alcune macchie derivanti da probabili vecchie infiltrazioni ed alcune pareti mostrano lievi lesioni. Secondo quanto riferito dalla proprietà il tetto a padiglione è stato completamente rinnovato in fase di ristrutturazione, sia per quanto riguarda l'impermeabilizzazione che il manto di copertura in laterizio. Esternamente i parapetti della terrazza prospiciente Viale Pacinotti mostrano una situazione di degrado degli intonaci, che necessitano invece di opere di manutenzione varia (allegato n.6). Per quanto riguarda il piano primo, ossia quello abitabile e valutato in questa perizia, lo stato conservativo si presenta in normali condizioni. Pertanto in generale il bene è caratterizzato da buone condizioni, con impiego di materiali in parte originali dell'epoca di costruzione in parte rinnovati e dal gusto più moderno, il tutto comunque nell'insieme ben curato e conservato, come da documentazione fotografica redatta in fase di sopralluogo (allegato n.6).

PARTI COMUNI

Dall'atto di provenienza e dalla documentazione catastale non risultano parti a comune, tranne quanto dovuto per legge quali murature perimetrali, coperture ecc. L'ingresso all'unità abitativa è autonomo; da una planimetria riportata all'interno del fascicolo delle tabelle millesimali (di cui all'allegato n. 13) si ricava che il resede esterno di accesso è a comune.

Non sussiste elaborato planimetrico di riferimento e dalla documentazione catastale tale informazione non è comunque ricavabile; nell'estratto di mappa il resede frontale di fatto corrisponde al marciapiede pubblico di pertinenza della strada (allegato n.4).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di provenienza (allegato n.3) si ricava che non sussistono censi, livelli ed usi civici ad eccezione di quanto di seguito riportato in merito a servitù di passaggio degli impianti a favore di parte acquirente, quindi degli attuali proprietari:

"Gli odierni venditori, come sopra rappresentati, per loro e loro aventi causa a qualsiasi titolo, concedono il diritto perpetuo, senza obbligo di corrispettivo alcuno, a favore dell'unità immobiliare oggi acquistata dai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, di passaggio di tutte le condutture necessarie per gli allacciamenti alle reti di servizio (acqua potabile, fognatura comunale, rete Enel e telefonica, gas metano, ecc.) sia nelle parti

comuni dell'edificio, che nelle unità immobiliari di residua proprietà dei venditori stessi, con le relative opere da effettuarsi ad esclusiva cura e spese degli odierni acquirenti. Tali opere dovranno essere eseguite secondo le norme e le modalità prescritte dai regolamenti vigenti e le prescrizioni degli Enti erogatori dei servizi di rete e con le modalità meno onerose per la parte venditrice. Gli stessi venditori, come sopra presenti e rappresentati, per loro e loro aventi causa a qualsiasi titolo, autorizzano i signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, e loro aventi causa, ad eseguire i lavori necessari per la installazione di un ascensore nel vano scale della abitazione, autorizzando sin da ora la costruzione sul lastrico solare di un piccolo vano o tettoia per lo sbarco dell'ascensore stesso, il tutto previa autorizzazione del Comune e degli altri Enti competenti. I venditori, come sopra presenti e rappresentati, si obbligano anche per loro aventi causa a qualsiasi titolo a non eseguire, senza il preventivo consenso scritto degli odierni acquirenti o loro aventi causa, alcun lavoro di demolizione o radicale trasformazione dell'edificio esistente, ovviamente in relazione agli immobili che residuano in proprietà dei venditori stessi, anche sulla base di strumenti urbanistici esistenti o futuri, che comprometta l'integrità dell'unità immobiliare oggetto del presente atto o comunque che ne riduca sensibilmente la funzionalità o ne comprometta l'estetica. Nel caso in cui nel periodo di due anni, decorrenti dalla data di stipula del presente atto, dovessero essere effettuati lavori di manutenzione straordinaria di rifacimento, modifica o integrazione del tetto esistente, le relative spese verranno sostenute esclusivamente dai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****; la presente clausola, per espresso accordo fra le parti, non si applicherà in caso di lavori di manutenzione ordinaria e/o ad eventuali lavori di ripristino ad oggi imprevisi che si potrebbero rendere necessari in seguito a gravi cedimenti delle strutture o ad eventi atmosferici eccezionali. Decorso due anni dalla data di stipula del presente atto, gli oneri relativi agli interventi che risulteranno necessari al tetto esistente, verranno ripartiti fra i condomini in base alle tabelle millesimali che i costituiti comparenti si obbligano a redigere entro e non oltre un anno dalla stipula del presente atto e con le relative spese che saranno ripartire in base alle quote millesimali derivanti dalla dette tabelle."

Si allega copia delle tabelle millesimali ricevute dagli attuali proprietari (allegato n.13).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è realizzata con struttura in muratura portante, addossata sul retro alle mura della terza cerchia muraria di Pistoia.

La copertura del fabbricato principale è a padiglione, le altre a falda inclinata; il manto è in tegole di laterizio. La copertura della veranda è in parte in laterizio, in parte vetrata. Le due terrazze sono pavimentate, mentre i lastrici solari presentano guaina impermeabile a vista di colore nero. Il solaio di copertura ha una struttura portante lignea, sebbene allo stato attuale sia in parte nascosta all'interno di murature realizzate in epoca successiva; dal progetto si ricava la sussistenza di un sistema di capriate lignee di cui oggi sono visibili solamente le travi portanti inclinate. Il solaio d'interpiano tra l'abitazione (piano primo) e la soffitta (piano secondo), costruito ad una quota inferiore rispetto all'originario con l'ultima ristrutturazione del 2010, dal progetto allegato all'autorizzazione del Genio Civile risulta realizzato in travi di acciaio IPE e laterizio di alleggerimento.

Internamente, diverse zone presentano le pavimentazioni originarie con mattonelle decorate e colorate, mentre la soffitta e tutti i servizi igienici hanno finiture rinnovate in epoca successiva e dal gusto più minimalista e contemporaneo. I servizi igienici sono tutti rifiniti con rivestimenti nuovi e moderni, con presenza di tutti i sanitari, lavelli, docce e/o vasche in ceramica bianca.

Tutte le scale interne di collegamento tra le varie stanze ed i relativi soppalchi e/o soffitte soprastanti sono in struttura metallica e scalini di legno, così come i soppalchi presenti nelle stanze a doppio volume; una scala a chiocciola, degli stessi materiali, collega centralmente il salone al piano soprastante. Gli infissi esterni sono in legno e dotati di persiane lignee di colore verde; le porte interne sono di legno tinteggiate di colore chiaro. La veranda è fornita di una copertura con ampi lucernari con struttura intelaiata metallica, apribili mediante meccanismo elettrizzato in modo da creare un sistema di aerazione naturale. Sulla copertura a padiglione, in corrispondenza delle varie stanze ricavate in luogo della soffitta, sono stati aperti lucernari di diverse dimensioni.

Il vano cucina è dotato della predisposizione degli impianti, sebbene al momento non siano materialmente presenti gli arredi. L'accesso principale al piano terra avviene attraverso un ampio portone di legno, dotato di più ante esternamente, mentre dall'interno il portone visibile ha minori dimensioni; dal disimpegno al piano terra si accede a piccolo vano chiuso con porta metallica ricavato nel sottoscala e al vano scale di accesso al piano primo, caratterizzato da gradini in graniglia o simili e ringhiera in ferro battuto, tinteggiata di colore rosso scuro, con corrimano in legno. Il vano scale è protetto con un'inferriata apribile ed è illuminato da lucernari nel solaio della copertura e da due piccole finestre. In prossimità del portone al piano terra, a destra, è presente un rubinetto per l'acqua.

Il bene è allacciato alla rete elettrica. L'impianto di riscaldamento avviene mediante caldaia alimentata a gas metano e radiatori in ghisa; la caldaia è localizzata in un vano della soffitta, in cui si trova anche uno scaldabagno elettrico ad integrazione della caldaia. Le stanze sono tutte dotate di impianto per rete telefonica, Internet e TV. Sono presenti gli split per l'aria condizionata, sebbene al momento non funzionanti. L'intero complesso edilizio è servito dall'acquedotto comunale. L'impianto di smaltimento dei liquami reflui avviene in fognatura pubblica, presente in Viale Pacinotti.

Come già detto nella descrizione iniziale, i prospetti dell'immobile non sono ben visibili dall'esterno, se non allontanandosi, poichè sono arretrati rispetto al filo del fabbricato principale; quello che appare frontalmente da viale Pacinotti è un fabbricato a destinazione artigianale, che nasconde le reali caratteristiche estetiche e storiche del bene oggetto di stima. Il tutto come ben illustrato nella documentazione fotografica redatta in data 15/10/2025 (allegato n.6).

STATO DI OCCUPAZIONE

Dal certificato di residenza l'immobile risulta occupato da parte debitrice signor **** Omissis **** con C.F. **** Omissis **** e dal figlio **** Omissis ****, nato a Pistoia il 22/03/2008 con C.F. **** Omissis ****, mentre la signora **** Omissis **** con C.F. **** Omissis **** risulta residente in altro Comune (allegato n.2).

Alla data del sopralluogo (15/10/2025) l'unità immobiliare risulta priva della maggior parte degli arredi, come da documentazione fotografica redatta in tale data (allegato n.6); parte esecutata **** Omissis **** dichiara di abitarci insieme al figlio **** Omissis **** (si veda copia del verbale - allegato n.11).

Dalla ricerca presso l'Ufficio del Registro di Pistoia, non risultano contratti di affitto in essere sull'immobile oggetto di stima (allegato n.8).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/05/1974 al 13/10/1988	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Romana Villoresi	30/05/1974	8256	2789
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Pistoia	01/07/1974	3811	2590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	19/06/1974		
Dal 13/10/1988 al 09/02/2001	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Cesare Cappellini	13/10/1988	26052	8541
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	11/11/1988	7159	4402
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/02/2001 al 10/10/2006	**** Omissis ****	Pistoia	31/10/1988	2063	
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	30/07/2001	29	1204
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	03/10/2002	8193	5269
		Registrazione			
Dal 10/10/2006	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	30/07/2001	29	1204
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franco Bernardini	10/10/2006	16578	8134
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	24/10/2006	10731	6713
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Prato	18/10/2006	8020	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza del 10/10/2006, compreso i precedenti indicati nella provenienza ventennale, vengono inseriti come allegati (allegato n.3).

Da un'approfondita ricerca presso i vari uffici di competenza è stato possibile risalire alla proprietà del bene nel corso degli anni, fino alla data di costruzione del bene effettuata a cura del signor **** Omissis **** probabilmente nell'anno 1925, come da informazioni rilevate nella documentazione catastale storica (allegato n.4).

NOTA: in alcuni atti la signora **** Omissis **** viene indicata come **** Omissis **** e con codice fiscale **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 17/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Prato il 24/10/2006
Reg. gen. 10732 - Reg. part. 2392
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Franco Bernardini
Data: 10/10/2006
N° repertorio: 16579
N° raccolta: 8135
Note: Nota 1: Il signor **** Omissis **** nato a Firenze il 26 luglio 1944 con codice fiscale **** Omissis **** risulta debitore non datore di ipoteca. Nota 2: Copia dell'atto di mutuo è presente nel fascicolo depositato da parte creditrice. Nota 3: **** Omissis **** denominata **** Omissis **** a seguito di modifica di denominazione ai rogiti del Notaio **** Omissis **** del 28/12/2006 Rep. n. 109563 Racc. n. 17118.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 08/01/2010
Reg. gen. 153 - Reg. part. 36
Quota: 1/1
Importo: € 237.440,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Giovanna Acquisti
Data: 22/12/2009
N° repertorio: 38431
N° raccolta: 9702

Note: Nota 1: Il signor **** Omissis **** nato a Firenze il 26 luglio 1944 con codice fiscale **** Omissis **** risulta debitore non datore di ipoteca. Nota 2: Copia dell'atto di mutuo è presente nel fascicolo depositato da parte creditrice.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Pistoia il 27/04/2022

Reg. gen. 4008 - Reg. part. 590

Quota: 1/2

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 49.564,91

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 25/01/2022

N° repertorio: 63

Note: Ipoteca accettata con riserva e successivamente annotata come segue: - Annotazione del 01/07/2022 Reg. part. 1097 Reg. gen. 6809: proposizione ricorso al Tribunale; - Annotazione del 30/10/2023 Reg. part. 1901 Reg. gen. 10223: decreto esecutivo del Tribunale; con provvedimento 1108/2022 del 25 ottobre 2022 il Tribunale di Pistoia rigetta il reclamo di cui alla precedente annotazione. Si evidenzia che tra i soggetti "contro" è indicato il nominativo non correttamente ovvero **** Omissis **** anziché **** Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 31/01/2023

Reg. gen. 1061 - Reg. part. 102

Quota: 1/2

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 51.196,06

Rogante: Tribunale di Grosseto

Data: 12/12/2022

N° repertorio: 892

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 13/04/2021

Reg. gen. 3428 - Reg. part. 2281

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che in data 13 aprile 2021 con Rep. Part. n. 2281 è stata trascritta sul bene oggetto di pignoramento domanda giudiziale del 20 dicembre 2019 Rep. n. 2151 del Tribunale di Pistoia relativa

al giudizio di divisione promosso dalla signora **** Omissis **** e contro il signor **** Omissis ****, descritto nel dettaglio nella nota allegata (allegato n.5).

- **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 21/07/2025

Reg. gen. 6787 - Reg. part. 4772

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel corrispondere, per la loro annotazione, importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare; per ogni annotazione, attualmente risultano in essere:

- Atto esecutivo - verbale di pignoramento trascritto a Pistoia il 21/07/2025: € 294,00.
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritto a Pistoia il 24/10/2006: 0,50% dell'ipoteca con minimo di € 200,00 oltre € 59 imposta di bollo e € 35 taxa ipotecaria.
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritto a Pistoia il 08/01/2010: 0,50% dell'ipoteca con minimo di € 200,00 oltre € 59 imposta di bollo e € 35 taxa ipotecaria.
- Domanda giudiziale trascritta a Pistoia il 13/04/2021: € 294,00.
- Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di condanna iscritta a Pistoia il 27/04/2022: € 294,00.
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritto a Pistoia il 31/01/2023: € 294,00.

Per la visualizzazione della documentazione elencata (copie ispezioni ipotecarie), si rimanda all'allegato n.5.

NORMATIVA URBANISTICA

Alla data di presentazione dell'ultimo titolo edilizio (Denuncia di inizio attività del 04/02/2009), l'immobile è ricompreso nella zona assoggettata a Variante al Piano Particolareggiato delle aree ex Breda est. Il piano approvato nel 2006, per effetto di varie proroghe di legge, è tuttora vigente e la normativa di riferimento è costituita dalle N.T.A alla Variante al Piano Particolareggiato delle aree ex Breda approvato con Delibera di C.C. n.105 del 29/09/2014. Nella tavola 6 del Piano Particolareggiato, il fabbricato risulta oggetto di demolizione e ricostruzione, intervento che nel Piano (sebbene oramai datato) aveva l'obiettivo di recuperare la visibilità delle mura urbane. L'art. 16 delle norme tecniche disciplinano l'intervento sulle mura urbane (allegato n.9).

Dall'atto di provenienza (allegato n.3) si ricava che alla data di stipula dell'atto "non è previsto alcun procedimento di esproprio, così come risulta anche dalla comunicazione inoltrata dal Comune di Pistoia all'arch. **** Omissis ****, professionista dei venditori, in data 3 luglio 2006 che, in fotocopia si allega al presente atto sotto la lettera "B".

Estratto allegato B sopra indicato, ossia del parere del 3 luglio 2006 prot. n.42347 rilasciato dall'Ufficio Urbanistica: "... allo stato non è previsto alcun procedimento di acquisizione dell'immobile di cui trattasi. Non può comunque escludersi che in futuro l'Amministrazione Comunale, nel termine di efficacia del piano, possa far ricorso all'acquisizione dell'immobile, qualora si rendesse necessario rendere operativo l'obiettivo che l'Amministrazione Comunale si è prefissa per il recupero della terza cerchia muraria della città. Si ricorda infatti, che l'obiettivo del recupero della visibilità delle mura urbane è una previsione estesa a tutti i fabbricati

posti nelle adiacenze delle mura della città che non presentino caratteristiche tali che possono determinare il loro mantenimento".

Vista la questione piuttosto importante, la sottoscritta ha richiesto un parere all'Ufficio Comunale con Pec del 23/10/2025, a cui non è stato rilasciato alcun parere scritto.

Attualmente l'immobile si trova in area soggetta a trasformazione urbanistica denominata AT 27 - Piano di recupero dell'area ex Breda di cui alla D.C.C. n.169/05 di cui all'art. 112 del Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia (allegato n.9), attualmente valido quindi:

"Art. 112 Strumenti previgenti confermati

1. Il Regolamento Urbanistico individua con apposita campitura grafica le aree per le quali si confermano le previsioni dei Piani Regolatori previgenti e/o dei piani o progetti di dettaglio già approvati dalla Amministrazione Comunale.

...

9. Altri piani urbanistici derivanti dal PRG previgente sono i seguenti:

...

- AT27 Piano di recupero dell'area ex Breda di cui alla DCC 169/05".

10. In tali ultimi casi vale la disciplina urbanistica di cui agli elaborati grafici e normativi approvati con le Delibere di Consiglio Comunale richiamate sopra o con successive Delibere.

Art. 113 Efficacia dei Piani Urbanistici previgenti

1. La validità dei Piani Urbanistici previgenti è quella definita a termine di legge, con decorrenza dall'efficacia della delibera di approvazione degli stessi da parte del Consiglio Comunale, fatti salvi più specifici accordi contenuti all'interno delle convenzioni stesse".

In sintesi, la normativa di riferimento sia oggi che all'epoca di presentazione dell'ultimo titolo edilizio è costituita dalle N.T.A. alla Variante al Piano Particolareggiato delle aree ex Breda approvato con Delibera di C.C. n.105 del 29/09/2014 (allegato n.9).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da un'approfondita ricerca storica presso i vari uffici di competenza è stato possibile risalire alle proprietà dell'unità immobiliare nel corso degli anni, fino alla costruzione del fabbricato più ampio, di cui il bene oggetto di stima fa parte, effettuata a cura del signor **** Omissis ****; pertanto l'immobile risulta esistente in data anteriore al 1942.

Dalla planimetria catastale storica del 1940, che si allega (allegato n.4), si ricava che il fabbricato a tale data si trovava nella sua consistenza attuale, ad eccezione del piccolo ripostiglio ricavato all'interno delle mura urbane. Infatti dall'Accertamento generale della proprietà urbana del 29/12/39 n.6589 di registrazione risulta quale bene ubicato in Viale Pacinotti n.14 piano primo a destinazione "abitazione" avente la seguente consistenza: 7 camere o stanze, 1 cucina, 1 bagno con latrina, 1 latrina, 2 ripostigli, 1 corridoio, 1 veranda, 1 ingresso e 1 terrazza. Il proprietario **** Omissis **** dichiara che trattasi di "nuova costruzione, perchè costruita nel 1925" (scheda catastale n.12426615), da cui si ricava quindi anche il probabile anno di costruzione dell'immobile. Con il successivo accertamento del 21/5/1943 la proprietà risulta essere della **** Omissis **** e la consistenza di 10,5 vani derivati da 8 vani utili, 6 accessori (ossia bagno con latrina, latrina, 2 ripostigli, corridoio, ingresso), 1 veranda e terrazza calcolata al 3% di 10,25 mq; l'unità risulta adibita a casa padronale. In seguito alla voltura 1413/1974 la proprietà risulta intestata ai nominativi **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Da un'approfondita ricerca d'archivio effettuata presso l'Archivio del Comune di Pistoia e presso l'Archivio

Storico sono stati ricavati i seguenti precedenti edilizi:

- 1) Pratica n. 10776/CART del 01/01/1970 (di cui non è stato possibile reperire la copia);
- 2) Pratica n.1974/1158 a nome di **** Omissis **** e **** Omissis ****: Permesso per lavori del 20 agosto 1974 ad eseguire lavori vari al fabbricato già adibito a mensa aziendale della **** Omissis ****, posto in Viale Pacinotti n.44-46 e successiva pratica n. 380/1975 per occupazione suolo pubblico (opere varie di restauro e consolidamento).
- 3) P.E.230/2007 prot. n. 7473 del 06/02/2007: richiesta di parere preventivo con ESITO NEGATIVO, quindi non rilasciato.
- 4) Pratica n. 2209/2007 prot. n. 66121 del 27/11/2007: Denuncia di inizio attività e successiva richiesta di archiviazione del 09/01/2008 prot. n.1531: PRATICA ARCHIVIATA.
- 5) Pratica n.32/2008 prot. n. 1533 del 09/01/2008: Denuncia di inizio attività per modifiche interne ed esterne, con successiva richiesta di annullamento prot. n.63842 del 04/11/2008 da parte dei proprietari: PRATICA ANNULLATA. In questa pratica sono presenti alcune indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico in merito alle opere ammissibili sull'immobile in funzione della normativa vigente, da cui risulta non ammissibile l'aumento di superficie utile.
- 6) Pratica n.148/2009 prot. n. 6785 del 04/02/2009: Denuncia di inizio attività per manutenzione straordinaria, a cui ha fatto seguito la comunicazione di fine lavori del 07/06/2010 con deposito di variante finale.
Per le opere strutturali è stata rilasciata presso il Genio Civile di Pistoia autorizzazione con prot. n.32577 del 06/04/2009, a cui ha fatto seguito la relazione di fine lavori in data 29/06/2010, dalla quale si ricava la demolizione del preesistente solaio in laterocemento d'interpiano tra piano primo e soffitta e "la formazione di un nuovo orizzontamento, non accessibile, avente la funzione di sostituire il solaio esistente ed il previsto controsoffitto. Ciò con lo scopo di arrecare un significativo alleggerimento del peso globale dell'edificio. Si precisa che per la nuova struttura non viene definito un carico utile in quanto il volume sottotetto non risulta accessibile".
- 7) In data 06/07/2010 con prot. n.41635 è stata depositata attestazione di ABITABILITA', a cui sono allegati i certificati degli impianti elettrici e termo-idraulici ed il fascicolo dell'opera, redatto ai sensi dell'art. 91 c. 1b, allegato XVI D.Lgs. 81/08 e s.m.i.(allegato n.9).

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.

Dal rilievo eseguito in fase di sopralluogo in data 15/10/2025 sono risultate rilevanti difformità rispetto alla Pratica n.148/2009 prot. n.6785 del 04/02/2009 - Denuncia di inizio attività per manutenzione straordinaria, a cui ha fatto seguito la comunicazione di fine lavori del 07/06/2010 con deposito di variante finale e successiva attestazione di abitabilità (allegato n.9).

Nel dettaglio si riporta quanto riscontrato:

- il piano sottotetto non si configura come soffitta non accessibile, ma si tratta di un piano suddiviso in più vani, accessibili dalle stanze sottostanti ciascuno con scale indipendenti, oltre due servizi igienici dotati dei sanitari,

il tutto ben rifinito con pavimentazione, rivestimenti e tinteggiatura;

- al piano primo sono quindi presenti varie scale di collegamento con il piano superiore, realizzate in struttura metallica e legno, non rappresentate negli elaborati grafici di cui alla variante finale; nel dettaglio una scala a chiocciola posta centralmente all'unità abitativa, nel salotto, ed una scala lineare nel vano ingresso collegano il piano primo al piano soffitta soprastante e due scale collegano le camere con indicazione di un doppio volume ai soppalchi ivi presenti;

- nel solaio di copertura sono presenti diversi lucernari di varie misure, non autorizzati, ben visibili anche nella fotografia aerea tratta da Google Earth (allegato n.7), interventi non ammessi non trattandosi di opere di manutenzione straordinaria e tra l'altro opere strutturali;

- il solaio d'interpiano tra piano primo e piano soffitta, pur essendo rappresentato nella variante finale, non si configura come opera di manutenzione straordinaria, quindi trattasi di intervento non ammissibile da normativa; oltretutto nella fine lavori della pratica strutturale è ben evidente la funzione di non accessibilità, per cui l'utilizzo attuale contrasta anche con le previsioni del progetto strutturale.

- al piano primo la porta di accesso dal vano scale all'appartamento ha dimensioni maggiori rispetto a quanto autorizzato;

- il ripostiglio ricavato all'interno delle mura urbane e disegnato come esistente nello stato attuale, non risulta presente nella planimetria storica catastale del 1940 e non è stato trovato il titolo autorizzativo relativo;

- la terrazza prospiciente Viale Pacinotti a sud è collegata mediante un cancello all'adiacente lastrico solare, cancello non rappresentato graficamente;

- al piano terra è stato ricavato un vano ripostiglio al di sotto del vano scale, con installazione di porta a chiusura del vano stesso.

In sintesi sono presenti diverse difformità nella distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare, alcune lievi altre più rilevanti che hanno comportato aumento di superficie utile - non ammissibile dalla normativa urbanistica vigente oggi ed all'epoca di realizzazione - e/o modifiche strutturali. La non ammissibilità di aumento di superficie utile si deduce anche dai diversi pareri comunali, allegati nel tempo nei vari procedimenti amministrativi, pertanto l'intervento realizzato con ultima Dia del 2009 ad oggi non è sanabile ed è necessario un ripristino della situazione originaria.

In generale trattasi di opere realizzate senza titolo piuttosto importanti, non completamente valutabili in questa sede per la necessità di una verifica più approfondita, essenzialmente a livello strutturale, e da rivalutare alla luce della normativa vigente alla data di effettiva presentazione di un'eventuale pratica edilizia. Per cui si ritiene ragionevole valorizzare economicamente il solo piano autorizzato come abitativo, come da variante finale e deposito di agibilità del 06/07/2010 prot. n.41635, dopodiché ipotizzare una percentuale di circa il 20% da detrarre al valore di stima complessivo dell'immobile per i vizi riscontrati e per i quali saranno da stimare i necessari costi di ripristino, in una fase successiva di maggior approfondimento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Dall'atto di provenienza di cui all'allegato n. 3 si ricava che "Decorsi due anni dalla data di stipula del presente atto, gli oneri relativi agli interventi che risulteranno necessari al tetto esistente, verranno ripartiti fra i condomini in base alle tabelle millesimali che i costituiti comparenti si obbligano a redigere entro e non oltre un anno dalla stipula del presente atto e con le relative spese che saranno ripartire in base alle quote millesimali derivanti dalla dette tabelle."

Si allegano le tabelle millesimali, ricevute da parte esecutata, la quale dichiara che non sussiste il condominio sul bene oggetto di perizia trattandosi di fabbricato suddiviso solamente tra due proprietà (allegato n.13).

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Pacinotti, 46, piano T-1

Unità immobiliare ad uso civile abitazione, ubicata al piano primo di un più ampio fabbricato situato tra Viale Pacinotti e la terza cerchia muraria lungo Via Zamenhof, su cui si addossa posteriormente. L'accesso avviene al piano terra attraverso ingresso e vano scale esclusivi, che prospettano su Viale Pacinotti al n. 46, Comune di Pistoia (PT); al piano terra al di sotto del vano scala è stato ricavato un piccolo ripostiglio. Al piano primo dal vano scale si accede frontalmente all'appartamento e sulla sinistra ad una terrazza pertinenziale. Il bene è costituito da ingresso - disimpegno, sala da pranzo e cucina abitabile, salotto, ulteriore disimpegno di accesso alla zona notte in cui sono tre camere e due servizi igienici; due camere presentano un doppio volume con soppalco e relativa scala di accesso. Il tutto è corredato da un'ampia terrazza, esposta verso sud ed accessibile dalla sala da pranzo - cucina oltre che dal vano scale anzidetto e da una camera; a nord è presente un'ampia veranda suddivisa in due porzioni accessibili rispettivamente dal soggiorno o dalla zona notte. La prima porzione è collegata ad un piccolo terrazzo prospiciente su Via Zamenhof e ad un'ulteriore area di servizio composta da piccolo disimpegno, lavanderia con bozzino, locale w.c. e ripostiglio. La seconda porzione è corredata da un piccolo ripostiglio ricavato in corrispondenza delle mura urbane, su cui si addossa appunto il fabbricato sul retro; in questa zona è presente anche un caminetto. L'appartamento è dotato inoltre di soffitta al di sotto della copertura a padiglione dell'immobile, oltre lastrici solari di copertura. La soffitta attualmente è accessibile e suddivisa in varie stanze opportunamente disimpegnate e collegate in modo autonomo alle stanze sottostanti, mediante scale indipendenti, tra cui sono stati ricavati due ulteriori servizi igienici, sebbene tale area nei titoli edilizi risulti come soffitta non accessibile. I prospetti dell'immobile oggetto di stima non sono ben visibili dall'esterno, se non allontanandosi, poichè sono arretrati rispetto al filo esterno del fabbricato principale. Il bene si trova, quindi, immediatamente al confine con il centro storico della città di Pistoia (allegato n.7), raggiungibile a piedi, ed a breve distanza anche dalla zona commerciale di Viale Adua, dove è possibile trovare tutti i principali servizi. Non è presente posto auto esclusivo, anche se nella zona sono ubicate diverse aree a parcheggio. Trattandosi di un'area centrale, il bene è ben servito dai mezzi di trasporto pubblico e quindi ben collegato sia attraverso gli autobus, che con la linea ferroviaria, poichè la stazione di Pistoia è distante poche centinaia di metri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 221, Part. 14, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 617.287,00

Il criterio di stima adottato si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza dell'unità immobiliare in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato immobiliare (es. atti di compravendita immobili simili, prezzi di vendita agenzie immobiliari, borsini immobiliari), previa consultazione dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) per il 1° semestre 2025.

Dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) per il 1° semestre 2025
Comune: Pistoia Fascia/zona: Semicentrale/C1 Destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni di tipo civile Stato conservativo: Normale
Valore Mercato (€/mq): Min 1.350 - Max 1.700

Ai fini della redazione della stima non è stato possibile reperire atti di compravendita di immobili simili ubicati in zone limitrofe, trattandosi il bene oggetto di stima di una unità di dimensioni piuttosto grandi e quindi non frequente come tipologia; la maggior parte degli atti stipulati nelle zone limitrofe negli ultimi due anni riguardano successioni, pertanto non sono state estratte copie degli stessi.

Dalle pubblicità di immobili in vendita presso Agenzie immobiliari è stato possibile reperire alcuni comparabili, da cui si ricavano prezzi variabili in funzione della metratura e dello stato di conservazione, con una media di 1.882 €/mq per immobili di ampie dimensioni ed in buono stato conservativo (allegato n.12), importi abbastanza in linea con i valori OMI, considerando che i prezzi pubblicizzati sono in genere maggiori di circa il 10% rispetto all'effettivo prezzo di vendita finale.

Premesso ed osservato quanto sopra, si procede alla stima, tenendo presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile come la tipologia, la struttura, il livello estetico e qualità architettonica, il piano, l'esposizione, la luminosità, i servizi e gli impianti tecnologici, pavimenti, serramenti e finiture, lo stato di manutenzione e conservazione, il contesto in cui è ubicato, l'epoca di costruzione del fabbricato (non nuova edificazione), la necessità di opere esterne di manutenzione, la dimensione planimetrica del bene. Rilevati tutti i precedenti aspetti, si ritiene corretto applicare il valore OMI medio ai fini della determinazione del valore di stima più probabile di mercato, ossia l'importo di 1.525,00 €/mq. Prendendo come riferimento appunto anche i valori medi ricavati dagli annunci di compravendita immobiliare, per cui si ottiene il più probabile valore al mq pari a: $1.525,00 \text{ €/mq} + 1.882,00 \text{ €/mq} = 1.703,50,00 \text{ €/mq}$ che si arrotonda a 1.700,00 €/mq.

Considerata la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene e considerato che la vendita non avviene in regime di libero mercato ma è soggetta alle tempistiche della procedura del Tribunale, si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari al 10% rispetto al più probabile prezzo di mercato, stabilendo così il valore unitario finale a metro quadrato per superficie lorda pari a circa 1.612,00 €/mq da cui si ottiene il valore complessivo di stima per il bene oggetto di perizia estimativa pari a € 585.333,32.

Per le motivazioni illustrate nel precedente paragrafo "Regolarità edilizia" si ritiene congruo applicare un ulteriore deprezzamento del 20% per vizi non ben valutabili e quantificabili in questa sede.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pistoia (PT) - Via Pacinotti, 46, piano T- 1	363,11 mq	1.700,00 €/mq	€ 617.287,00	100,00%	€ 617.287,00
Valore di stima:					€ 617.287,00

Valore di stima: € 617.287,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Altro	20,00	%

Valore finale di stima: € 432.100,90

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non sussistono riserve e particolarità da segnalare, a parte quanto indicato nei paragrafi relativi alla regolarità edilizia.

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 27/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Landini Alessia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Copia raccomandate/PEC iniziali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato di residenza, stato di famiglia e stato civile
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Vari
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - - Planimetria e visure catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 6 Foto
- ✓ N° 7 Google maps
- ✓ N° 8 Altri allegati - Nota Agenzia delle Entrate Ufficio del Registro (contratti di affitto)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Estratto R.U. del Comune di Pistoia
- ✓ N° 10 Altri allegati - Titoli edilizi vari



- ✓ N° 11 Altri allegati - Verbali di accesso
- ✓ N° 12 Altri allegati - Pubblicità immobiliari di beni comparabili
- ✓ N° 13 Altri allegati - Tabelle millesimali



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Pacinotti, 46, piano T-1

Unità immobiliare ad uso civile abitazione, ubicata al piano primo di un più ampio fabbricato situato tra Viale Pacinotti e la terza cerchia muraria lungo Via Zamenhof, su cui si addossa posteriormente. L'accesso avviene al piano terra attraverso ingresso e vano scale esclusivi, che prospettano su Viale Pacinotti al n. 46, Comune di Pistoia (PT); al piano terra al di sotto del vano scala è stato ricavato un piccolo ripostiglio. Al piano primo dal vano scale si accede frontalmente all'appartamento e sulla sinistra ad una terrazza pertinenziale. Il bene è costituito da ingresso - disimpegno, sala da pranzo e cucina abitabile, salotto, ulteriore disimpegno di accesso alla zona notte in cui sono tre camere e due servizi igienici; due camere presentano un doppio volume con soppalco e relativa scala di accesso. Il tutto è corredato da un'ampia terrazza, esposta verso sud ed accessibile dalla sala da pranzo - cucina oltre che dal vano scale anzidetto e da una camera; a nord è presente un'ampia veranda suddivisa in due porzioni accessibili rispettivamente dal soggiorno o dalla zona notte. La prima porzione è collegata ad un piccolo terrazzo prospiciente su Via Zamenhof e ad un'ulteriore area di servizio composta da piccolo disimpegno, lavanderia con bozzino, locale w.c. e ripostiglio. La seconda porzione è corredata da un piccolo ripostiglio ricavato in corrispondenza delle mura urbane, su cui si addossa appunto il fabbricato sul retro; in questa zona è presente anche un caminetto. L'appartamento è dotato inoltre di soffitta al di sotto della copertura a padiglione dell'immobile, oltre lastrici solari di copertura. La soffitta attualmente è accessibile e suddivisa in varie stanze opportunamente disimpegnate e collegate in modo autonomo alle stanze sottostanti, mediante scale indipendenti, tra cui sono stati ricavati due ulteriori servizi igienici, sebbene tale area nei titoli edilizi risulti come soffitta non accessibile. I prospetti dell'immobile oggetto di stima non sono ben visibili dall'esterno, se non allontanandosi, poichè sono arretrati rispetto al filo esterno del fabbricato principale. Il bene si trova, quindi, immediatamente al confine con il centro storico della città di Pistoia (allegato n.7), raggiungibile a piedi, ed a breve distanza anche dalla zona commerciale di Viale Adua, dove è possibile trovare tutti i principali servizi. Non è presente posto auto esclusivo, anche se nella zona sono ubicate diverse aree a parcheggio. Trattandosi di un'area centrale, il bene è ben servito dai mezzi di trasporto pubblico e quindi ben collegato sia attraverso gli autobus, che con la linea ferroviaria, poichè la stazione di Pistoia è distante poche centinaia di metri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 221, Part. 14, Sub. 2, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Alla data di presentazione dell'ultimo titolo edilizio (Denuncia di inizio attività del 04/02/2009), l'immobile è ricompreso nella zona assoggettata a Variante al Piano Particolareggiato delle aree ex Breda est. Il piano approvato nel 2006, per effetto di varie proroghe di legge, è tuttora vigente e la normativa di riferimento è costituita dalle N.T.A alla Variante al Piano Particolareggiato delle aree ex Breda approvato con Delibera di C.C. n.105 del 29/09/2014. Nella tavola 6 del Piano Particolareggiato, il fabbricato risulta oggetto di demolizione e ricostruzione, intervento che nel Piano (sebbene oramai datato) aveva l'obiettivo di recuperare la visibilità delle mura urbane. L'art. 16 delle norme tecniche disciplinano l'intervento sulle mura urbane (allegato n.9). Dall'atto di provenienza (allegato n.3) si ricava che alla data di stipula dell'atto "non è previsto alcun procedimento di esproprio, così come risulta anche dalla comunicazione inoltrata dal Comune di Pistoia all'arch. ****

Omissis ****, professionista dei venditori, in data 3 luglio 2006 che, in fotocopia si allega al presente atto sotto la lettera "B". Estratto allegato B sopra indicato, ossia del parere del 3 luglio 2006 prot. n.42347 rilasciato dall'Ufficio Urbanistica: "... allo stato non è previsto alcun procedimento di acquisizione dell'immobile di cui trattasi. Non può comunque escludersi che in futuro l'Amministrazione Comunale, nel termine di efficacia del piano, possa far ricorso all'acquisizione dell'immobile, qualora si rendesse necessario rendere operativo l'obiettivo che l'Amministrazione

Comunale si è prefissa per il recupero della terza cerchia muraria della città. Si ricorda infatti, che l'obiettivo del recupero della visibilità delle mura urbane è una previsione estesa a tutti i fabbricati posti nelle adiacenze delle mura della città che non presentino caratteristiche tali che possono determinare il loro mantenimento". Vista la questione piuttosto importante, la sottoscritta ha richiesto un parere all'Ufficio Comunale con Pec del 23/10/2025, a cui non è stato rilasciato alcun parere scritto. Attualmente l'immobile si trova in area soggetta a trasformazione urbanistica denominata AT 27 - Piano di recupero dell'area ex Breda di cui alla D.C.C. n.169/05 di cui all'art. 112 del Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia (allegato n.9), attualmente valido quindi: "Art. 112 Strumenti previgenti confermati 1. Il Regolamento Urbanistico individua con apposita campitura grafica le aree per le quali si confermano le previsioni dei Piani Regolatori previgenti e/o dei piani o progetti di dettaglio già approvati dalla Amministrazione Comunale. ... 9. Altri piani urbanistici derivanti dal PRG previgente sono i seguenti: ... - AT27 Piano di recupero dell'area ex Breda di cui alla DCC 169/05". 10. In tali ultimi casi vale la disciplina urbanistica di cui agli elaborati grafici e normativi approvati con le Delibere di Consiglio Comunale richiamate sopra o con successive Delibere. Art. 113 Efficacia dei Piani Urbanistici previgenti 1. La validità dei Piani Urbanistici previgenti è quella definita a termine di legge, con decorrenza dall'efficacia della delibera di approvazione degli stessi da parte del Consiglio Comunale, fatti salvi più specifici accordi contenuti all'interno delle convenzioni stesse". In sintesi, la normativa di riferimento sia oggi che all'epoca di presentazione dell'ultimo titolo edilizio è costituita dalle N.T.A. alla Variante al Piano Particolareggiato delle aree ex Breda approvato con Delibera di C.C. n.105 del 29/09/2014 (allegato n.9).

Prezzo base d'asta: € 432.100,90



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 111/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 432.100,90

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Pacinotti, 46, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 221, Part. 14, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	363,11 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ristrutturato di recente, in seguito alla presentazione di una pratica per opere interne di manutenzione straordinaria nel 2009. Per quanto riguarda le finiture, si denota un ottimo stato conservativo relativamente al piano soffitta trattandosi di una zona di completa ristrutturazione; si evidenziano, però, in corrispondenza dell'intradosso della copertura alcune macchie derivanti da probabili vecchie infiltrazioni ed alcune pareti mostrano lievi lesioni. Secondo quanto riferito dalla proprietà il tetto a padiglione è stato completamente rinnovato in fase di ristrutturazione, sia per quanto riguarda l'impermeabilizzazione che il manto di copertura in laterizio. Esternamente i parapetti della terrazza prospiciente Viale Pacinotti mostrano una situazione di degrado degli intonaci, che necessitano invece di opere di manutenzione varia (allegato n.6). Per quanto riguarda il piano primo, ossia quello abitabile e valutato in questa perizia, lo stato conservativo si presenta in normali condizioni. Pertanto in generale il bene è caratterizzato da buone condizioni, con impiego di materiali in parte originali dell'epoca di costruzione in parte rinnovati e dal gusto più moderno, il tutto comunque nell'insieme ben curato e conservato, come da documentazione fotografica redatta in fase di sopralluogo (allegato n.6).		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso civile abitazione, ubicata al piano primo di un più ampio fabbricato situato tra Viale Pacinotti e la terza cerchia muraria lungo Via Zamenhof, su cui si addossa posteriormente. L'accesso avviene al piano terra attraverso ingresso e vano scale esclusivi, che prospettano su Viale Pacinotti al n. 46, Comune di Pistoia (PT); al piano terra al di sotto del vano scala è stato ricavato un piccolo ripostiglio. Al piano primo dal vano scale si accede frontalmente all'appartamento e sulla sinistra ad una terrazza pertinenziale. Il bene è costituito da ingresso - disimpegno, sala da pranzo e cucina abitabile, salotto, ulteriore disimpegno di accesso alla zona notte in cui sono tre camere e due servizi igienici; due camere presentano un doppio volume con soppalco e relativa scala di accesso. Il tutto è corredato da un'ampia terrazza, esposta verso sud ed accessibile dalla sala da pranzo - cucina oltre che dal vano scale anzidetto e da una camera; a nord è presente un'ampia veranda suddivisa in due porzioni accessibili rispettivamente dal soggiorno o dalla zona notte. La prima porzione è collegata ad un piccolo terrazzo prospiciente su Via Zamenhof e ad un'ulteriore area di servizio composta da piccolo disimpegno, lavanderia con bozzino, locale w.c. e ripostiglio. La seconda porzione è corredata da un piccolo ripostiglio ricavato in corrispondenza delle mura urbane, su cui si addossa appunto il fabbricato sul retro; in questa zona è presente anche un caminetto. L'appartamento è dotato inoltre di soffitta al di sotto della copertura a padiglione dell'immobile, oltre lastrici solari di copertura. La soffitta attualmente è accessibile e suddivisa in varie stanze opportunamente disimpegnate e collegate in modo autonomo alle stanze sottostanti, mediante scale indipendenti, tra cui sono stati ricavati due ulteriori servizi igienici, sebbene tale area nei titoli edilizi risulti come soffitta non accessibile. I prospetti dell'immobile oggetto di stima non sono ben visibili dall'esterno, se non allontanandosi, poichè sono arretrati rispetto al filo esterno del fabbricato principale. Il bene si trova, quindi, immediatamente al confine con il centro storico della città di Pistoia (allegato n.7), raggiungibile a piedi, ed a breve distanza anche dalla zona commerciale di Viale Adua, dove è possibile trovare tutti i principali servizi. Non è presente posto auto esclusivo, anche se nella zona sono ubicate diverse aree a parcheggio. Trattandosi di un'area centrale, il bene è ben servito dai mezzi di trasporto pubblico e quindi ben collegato sia attraverso gli autobus, che con la linea ferroviaria, poichè la stazione di Pistoia è distante poche centinaia di metri.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Dal certificato di residenza l'immobile risulta occupato da parte debitrice signor **** Omissis **** con C.F. **** Omissis **** e dal figlio **** Omissis ****, nato a Pistoia il 22/03/2008 con C.F. **** Omissis ****, mentre la signora **** Omissis **** con C.F. **** Omissis **** risulta residente in altro Comune (allegato		

n.2). Alla data del sopralluogo (15/10/2025) l'unità immobiliare risulta priva della maggior parte degli arredi, come da documentazione fotografica redatta in tale data (allegato n.6); parte eseguita **** Omissis **** dichiara di abitarci insieme al figlio **** Omissis **** (si veda copia del verbale - allegato n.11). Dalla ricerca presso l'Ufficio del Registro di Pistoia, non risultano contratti di affitto in essere sull'immobile oggetto di stima (allegato n.8).

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Prato il 24/10/2006
Reg. gen. 10732 - Reg. part. 2392
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Franco Bernardini
Data: 10/10/2006
N° repertorio: 16579
N° raccolta: 8135
Note: Nota 1: Il signor **** Omissis **** nato a Firenze il 26 luglio 1944 con codice fiscale **** Omissis **** risulta debitore non datore di ipoteca. Nota 2: Copia dell'atto di mutuo è presente nel fascicolo depositato da parte creditrice. Nota 3: **** Omissis **** denominata **** Omissis **** a seguito di modifica di denominazione ai rogiti del Notaio **** Omissis **** del 28/12/2006 Rep. n. 109563 Racc. n. 17118.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 08/01/2010
Reg. gen. 153 - Reg. part. 36
Quota: 1/1
Importo: € 237.440,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Giovanna Acquisti
Data: 22/12/2009
N° repertorio: 38431
N° raccolta: 9702
Note: Nota 1: Il signor **** Omissis **** nato a Firenze il 26 luglio 1944 con codice fiscale **** Omissis **** risulta debitore non datore di ipoteca. Nota 2: Copia dell'atto di mutuo è presente nel fascicolo depositato da parte creditrice.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pistoia il 27/04/2022
Reg. gen. 4008 - Reg. part. 590
Quota: 1/2
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 49.564,91
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 25/01/2022
N° repertorio: 63
Note: Ipoteca accettata con riserva e successivamente annotata come segue: - Annotazione del 01/07/2022 Reg. part. 1097 Reg. gen. 6809: proposizione ricorso al Tribunale; - Annotazione del

30/10/2023 Reg. part. 1901 Reg. gen. 10223: decreto esecutivo del Tribunale; con provvedimento 1108/2022 del 25 ottobre 2022 il Tribunale di Pistoia rigetta il reclamo di cui alla precedente annotazione. Si evidenzia che tra i soggetti "contro" è indicato il nominativo non correttamente ovvero **** Omissis **** anzichè **** Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 31/01/2023

Reg. gen. 1061 - Reg. part. 102

Quota: 1/2

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 51.196,06

Rogante: Tribunale di Grosseto

Data: 12/12/2022

N° repertorio: 892

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 13/04/2021

Reg. gen. 3428 - Reg. part. 2281

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che in data 13 aprile 2021 con Rep. Part. n. 2281 è stata trascritta sul bene oggetto di pignoramento domanda giudiziale del 20 dicembre 2019 Rep. n. 2151 del Tribunale di Pistoia relativa al giudizio di divisione promosso dalla signora **** Omissis **** e contro il signor **** Omissis ****, descritto nel dettaglio nella nota allegata (allegato n.5).

- **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 21/07/2025

Reg. gen. 6787 - Reg. part. 4772

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura