

# TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Borrello Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 129/2025 del R.G.E.

contro

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

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



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 129/2025 del R.G.E. ....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 141.906,00</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18



All'udienza del 02/10/2025, il sottoscritto Arch. Borrello Luigi, con studio in Via dello Specchio, 45/49 - 51100 - Pistoia (PT), email luigi.borrello.arch@archiworld.it, PEC luigi.borrello@archiworldpec.it, Tel. 0573 368951, Fax 0573 368951, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - Via Veneto, 1, piano 2

Appartamento per civile abitazione, quale parte di un piu` ampio fabbricato condominiale e piu` precisamente l'abitazione posta al secondo piano e ultimo, con ingresso dalla prima porta a sinistra salendo le scale condominiali, internamente composto da ingresso, ampio soggiorno con terrazzo, ampia cucina, disimpegno, studio, stanza armadi, due camere, due bagni, oltre soffitta esclusiva con accesso da scala interna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - Via Veneto, 1, piano 2

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

#### TITOLARITÀ

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

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



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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Affaccio su Corso Indipendenza a sud, parti condominiali (vano scale mappale 94 subalterno 23) a est, affacci su corti interne a nord

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	141,60 mq	163,40 mq	1	163,40 mq	270,00 m	2
Loggia	10,60 mq	10,60 mq	0,40	4,24 mq	270,00 m	2
Soffitta	19,80 mq	21,20 mq	0,5	10,60 mq	1,80 m	3
Soffitta	44,20 mq	48,30 mq	0,15	7,24 mq	0,70 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>185,48 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>185,48 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la soffitta è stata indicata l'altezza minima delle rispettive porzioni.

La maggiore consistenza rispetto al dato riportato nella visura catastale, è da imputare alla mancanza della soffitta nella planimetria catastale agli atti.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 23/11/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 92, Sub. 18 Categoria A3 Cl.2, Cons. 9 Rendita € 0,62 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 28/11/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 92, Sub. 18 Categoria A3 Cl.2, Cons. 9 Rendita € 306,78 Piano 2
Dal 28/11/2005 al 20/04/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 92, Sub. 18 Categoria A3 Cl.2, Cons. 9 Rendita € 306,78 Piano 2
Dal 20/04/2009 al 08/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 92, Sub. 18 Categoria A3 Cl.2, Cons. 9 Superficie catastale 167 mq Rendita € 306,78 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	92	18		A3	2	9	167 mq	306,78 €	2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria agli atti è datata 23/11/1985 e non corrisponde allo stato dei luoghi. Le difformità sono riconducibili alla diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alla mancata presentazione dell'aggiornamento catastale a seguito dei lavori in corso di esecuzione al momento della stipula dell'atto di acquisto nel 2009. Si rende necessaria la presentazione di una nuova variazione catastale (DOCFA). Inoltre manca la rappresentazione della soffitta, da ricavare dal frazionamento del subalterno 28 al piano terzo. L'immobile aveva originariamente accesso da Corso Indipendenza (da qui l'indirizzo riportato in visura). Già

dall'atto di compravendita emerge che l'immobile era accessibile da via V. Veneto, tramite un altro vano scale.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

E' stata riscontrata la congruenza fra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento

## PATTI

---

Dalla ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, non sono risulti in essere, contratti di locazione o simili, registrati presso l'ufficio competente

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento si presenta in normale stato di conservazione.

Più problematica è la situazione dell'edificio in cui è collocato il bene, che necessita di importanti lavori di manutenzione alle facciate, sia quella su via Veneto, che quella su Corso Indipendenza. Nella prima sono presenti evidenti esfoliazioni delle pitturazioni, nella seconda le infiltrazioni dalla copertura hanno provocato il danneggiamento della gronda delle travi in C.A. in corrispondenza del terrazzo dell'immobile. Le stesse infiltrazioni, stanno provocando il danneggiamento degli intonaci e delle pitturazioni di alcuni locali dell'immobile oggetto di perizia, in particolare nel salotto, nello studio adiacente, nella soffitta e nel terrazzo.

In occasione del sopralluogo, i proprietari hanno comunicato che sono in corso trattative con gli altri condomini, per la nomina di un amministratore di condominio, al fine di poter gestire tutte le problematiche rilevate.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato è inserito in contesto condominiale, dove è presente anche una attività di affittacamere organizzata con ben 8 appartamenti. L'ascensore presente nel vano scale è risultato in occasione del sopralluogo, non funzionante a causa di inadempienze da parte di alcuni proprietari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione: l'edificio si affaccia su Corso Indipendenza a sud-ovest e su corti interne a nord

Altezza interna utile: In parte ml. 2,70 (zona notte) in parte ml. 2,90 (zona giorno) mentre la soffitta ha un'altezza minima di ml. 0,70 e un'altezza massima di ml. 2,60

Str. verticali: muratura portante ristrutturata

Solai: in latero-cemento, ristrutturati

Copertura: a falde, con struttura in legno

Manto di copertura: in tegole in cotto non coibentato, da ristrutturare

Pareti esterne ed interne: pareti intonacate in buone condizioni ad eccezione delle porzioni dove sono presenti infiltrazioni

Pavimentazione interna: in piastrelle effetto graniglia, mentre nei bagni sono presenti pavimenti e rivestimenti in gress porcellanato

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in alluminio con vetri termici, porte interne in legno

Scale: interna di accesso a soffitta con struttura in ferro e gradini in legno

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia, impianti idro-termo-sanitario sottotraccia, caldaia a gas posta in soffitta, impianto di riscaldamento tipo radiante a pavimento

Soffitta accessibile da scala interna

Nessuna dotazione di posti auto o corte

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è risultato occupato dai comproprietari, ovvero dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano registrati atti di locazione e/o comodato sull'immobile oggetto di procedimento. Dallo stato di famiglia risulta avere la residenza nell'abitazione, anche la figlia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/1952 al 28/11/2005	**** Omissis ****	<b>Atto compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Cleto Quirici	25/03/1952		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Pistoia (ufficio Pescia)	07/04/1952	326	338
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/11/2005 al 20/04/2009	**** Omissis ****	<b>Scrittura privata con sottoscrizione autenticata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Notaio Dott. Zogheri Lorenzo	28/11/2005	18942/6155	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Pistoia (ufficio Pescia)	21/12/2005	6624	3653
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/04/2009 al 17/10/2025	**** Omissis ****	<b>Atto compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Zogheri Lorenzo	20/04/2009	26623	10458
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Pistoia (ufficio Pescia)	30/04/2009		1175
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza viene allegato alla perizia.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia (Pescia) aggiornate al 04/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pesca il 29/07/2016  
Reg. gen. 3170 - Reg. part. 602  
Quota: 1/1  
Importo: € 320.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 160.000,00  
Percentuale interessi: 2,00 %  
Rogante: Notaio Dott. Lenzi Raffaele  
Data: 21/07/2016  
N° repertorio: 70595/40610

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pesca il 05/09/2025  
Reg. gen. 5049 - Reg. part. 3496  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura, sono da calcolarsi in relazione alle formalità da cancellare, e attualmente risultano in essere:

- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile (che non può essere comunque inferiore alla misura fissa di euro 200,00)
- Imposta di bollo di €. 59,00 Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di €. 35,00 oltre i costi relativi all'espletamento delle formalità di cancellazione

### NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio dove è posta l'unità immobiliare è censito nel Piano Operativo Comunale vigente come "TS2 - Tessuti storici del nucleo originario del capoluogo" e la norma di riferimento è l'art. 47 delle N.T.A.:

1. I tessuti storici TS2 individuano il nucleo originario del capoluogo, Borgo a Buggiano.
2. Nelle zone TS2 valgono le seguenti specifiche disposizioni:
  - sono ammesse tutte le destinazioni d'uso delle zone TS se compatibili con i caratteri degli edifici e dei tessuti edilizi che le costituiscono; sono inoltre ammesse, ove preesistenti, attività produttive purché compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale;
  - sugli edifici classificati (classe 1, 2, 3 e 4) valgono le indicazioni contenute nel Titolo III, delle presenti norme con la seguente limitazione: sugli edifici di classe 1, 2 e 3 e sugli edifici non rilevati esistenti al 1954 non sono



ammessi ampliamenti volumetrici se non per interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti.

- sugli edifici non classificati esistenti al 1954 valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme; su tali immobili, oltre ad interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti, sono ammessi gli ampliamenti volumetrici di cui al successivo a-linea a condizione che sia dimostrata la loro compatibilità con il valore storico e testimoniale dell'immobile;

- sugli edifici non classificati successivi al 1954 sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia R4 a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. Dette ricostruzioni non possono superare le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti come indicato all'art.18, comma 2.2; ampliamenti volumetrici, anche contestuali alla demolizione e ricostruzione, nei limiti di mq 35 di SE per unità abitativa e comunque fino al 20% della SE esistente, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e del tessuto;

- le aree scoperte di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale;

- gli interventi pertinenziali non sono ammessi se non finalizzati al riordino ed alla riqualificazione delle pertinenze esistenti: in tali casi, se compatibile con i caratteri dell'edificato e del contesto, può essere ammessa la demolizione e ricostruzione dei manufatti privi di valore con contestuale ampliamento degli stessi fino a 10 mq di SE;

- la realizzazione di posti auto scoperti o interrati è consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto;

- è possibile destinare ad autorimesse volumi pertinenziali esistenti ed è inoltre possibile destinare a tale uso tettoie o porticati esistenti, anche con interventi di tamponamento esterno, purché gli edifici non siano classificati in classe 1 RV e classe 2 PV e che gli interventi siano realizzati con modalità, materiali e finiture coerenti con il contesto in cui sono inseriti;

- gli ampliamenti non possono portare alla realizzazione di corpi di fabbrica di altezza superiore a quella degli edifici preesistenti o circostanti, se superiore, e sono ammessi fino ad un IC del 50%. Gli edifici pertinenziali non possono di norma superare un piano di altezza; altezze superiori sono ammesse solo se preesistenti.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

I titoli edilizi esaminati riguardanti l'immobile oggetto di perizia sono i seguenti:

- Licenza Edilizia n. 24 del 1969 per la realizzazione di lavori di manutenzione straordinaria alla facciata e modifiche interne

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 9/C del 31/01/1989 di cui alla pratica 372 del 29/03/1986 per la realizzazione di ampliamenti, cambi di destinazione d'uso

- Denuncia di Inizio Attività n. 20 del 20/02/2004 riguardante la realizzazione di modifiche interne che non sono state eseguite

- Denuncia di Inizio Attività n. 72 del 29/04/2008 per la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria e

riorganizzazione funzionale interna comprendente il deposito di progetto per "Opere di miglioramento sismico" del 23/09/2008

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

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

L'unità immobiliare non è risultata conforme rispetto all'ultimo titolo edilizio, ovvero la DIA del 2008. Sono infatti state rilevate le seguenti difformità:

- tamponatura di finestra del bagno della camera
- mancata realizzazione di pareti per ricavare il guardaroba nella camera
- realizzazione di ripostiglio nella cucina
- realizzazione di parete di separazione ingresso-soggiorno in luogo di muro basso
- diversa realizzazione di vano nel solaio per accesso alla soffitta
- realizzazione di pareti divisorie nella soffitta
- realizzazione di servizio igienico nella soffitta in assenza di requisiti igienico-sanitari (altezza)

Gli impianti non sono dotati di certificazione. Per il rilascio di Certificato di rispondenza previo adeguamento, si ritiene siano da sostenere costi di adeguamento per un totale di € 4.500,00 comprensivi di IVA

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

In occasione del sopralluogo, è stato riferito dagli attuali proprietari, che è in corso di definizione la nomina di un amministratore di condominio, per la gestione delle spese condominiali, nonché l'organizzazione dell'attività correlata agli interventi di manutenzione alla copertura ed alle facciate dell'edificio, non più procrastinabili. Non è stato pertanto possibile reperire informazioni relative a spese condominiali pregresse.

Lo scrivente ritiene però necessario considerare comunque un deprezzamento sul valore dell'immobile, tale da contemplare la spesa per le opere da realizzare (si vedano le immagini allegate) che a breve si troverà a sostenere chi se lo aggiudicherà. Non essendo possibile predisporre un computo metrico estimativo e soprattutto valutare la quota di competenza per mancanza di una tabella millesimale, il sottoscritto si è affidato all'esperienza maturata nel settore di lavori similari su edifici condominiali (interventi alla copertura e alle facciate con noleggi ponteggi e relativo costo per l'occupazione di suolo pubblico oltre spese tecniche - € 10.000-15.000 + iva).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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, 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 Buggiano (PT) - Via Veneto, 1, piano 2  
Appartamento per civile abitazione, quale parte di un più ampio fabbricato condominiale e più precisamente l'abitazione posta al secondo piano e ultimo, con ingresso dalla prima porta a sinistra salendo le scale condominiali, internamente composto da ingresso, ampio soggiorno con terrazzo, ampia cucina, disimpegno, studio, stanza armadi, due camere, due bagni, oltre soffitta esclusiva con accesso da scala interna.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 92, Sub. 18, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 185.480,00  
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, caratterizzazione nella distribuzione degli spazi, dati metrici ed infine la situazione del mercato. Per la determinazione del valore unitario, il sottoscritto C.T.U., ha utilizzato il metodo sintetico-comparativo, facendo riferimento ai valori rilevati dai siti internet che pubblicizzano la vendita di beni simili. Si è poi tenuto conto dei valori rilevati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate primo semestre del 2025 del Comune di Buggiano (€ 1.000/1.300 mq) e delle quotazioni riportate sul sito "Borsino Immobiliare del Comune di Buggiano (€ 954/1.174 mq).  
E' stata verificata infine la presenza di atti di compravendita riguardanti immobili collocati nella zona ed aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di perizia (collocazione, tipologia di edificio, vetusta').  
Il portale dell'Agenzia delle Entrate dove sono consultabili i valori riferiti ad atti stipulati nell'ultimo quinquennio (Consultazione valori immobiliari dichiarati), ha permesso di esaminare 6 atti di compravendita di immobili posti nelle immediate vicinanze (1 posto nella stessa strada) ma si tratta di immobili di dimensioni minori.  
La ricerca effettuata, ha portato a considerare per questo tipo di immobile, un valore unitario pari ad € 1.000/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Buggiano (PT) - Via Veneto, 1, piano 2	185,48 mq	1.000,00 €/mq	€ 185.480,00	100,00%	€ 185.480,00
				Valore di stima:	€ 185.480,00

Valore di stima: € 185.480,00

### Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica (pratica, agibilità, sanzioni, diritti)	9.000,00	€
Altro (certificazione corrispondenza impianti e adeguamenti)	4.500,00	€
Altro (regolarizzazione catastale comprendente frazionamento e fusione della soffitta)	1.400,00	€
Opere edili da computo metrico	6.400,00	€
Deprezzamento per le opere condominiali da realizzare	13.000,00	€

**Valore finale di stima: € 141.906,00**

Il valore commerciale del bene pignorato 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, 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.

Al valore attribuito, sono stati applicati i deprezzamenti descritti, dovuti alle irregolarità edilizie e catastali riscontrate, alla mancanza delle certificazioni degli impianti, le opere edilizie da realizzare per ripristinare la rispondenza ai requisiti igienico sanitari della camera e del bagno e la demolizione delle opere non regolarizzabili (servizio igienico in soffitta).

Si è infine ritenuto corretto applicare un ulteriore deprezzamento per i problemi contingenti dovuti alle infiltrazioni dal tetto. Questo perché non è possibile considerare l'immobile nel suo complesso da ristrutturare, a causa della mancanza di valori di mercato utilizzabili ai fini della valutazione. L'importo considerato, è stato indicato sulla base dell'esperienza dello scrivente, che ha seguito la realizzazione di lavori simili su edifici condominiali.

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 17/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Borrello Luigi

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 17/10/2025)
- ✓ Concessione edilizia - Frontespizio titoli edilizi (Aggiornamento al 15/12/2015)
- ✓ N° 1 Foto - Immagini Immobile (Aggiornamento al 04/11/2025)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Estratto di mappa, elaborato planimetrico, Planimetria catastale (Aggiornamento al 08/10/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storiche (Aggiornamento al 08/10/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborati grafici immobile (Aggiornamento al 04/11/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Copie ricevute AR e stato di famiglia
- ✓ N° 4 Altri allegati - Calcolo valori
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura contratti locazione (Aggiornamento al 27/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Computo metrico opere edilizie
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto Piano Operativo Comunale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie e note (Aggiornamento al 08/10/2025)



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - Via Veneto, 1, piano 2

Appartamento per civile abitazione, quale parte di un più ampio fabbricato condominiale e più precisamente l'abitazione posta al secondo piano e ultimo, con ingresso dalla prima porta a sinistra salendo le scale condominiali, internamente composto da ingresso, ampio soggiorno con terrazzo, ampia cucina, disimpegno, studio, stanza armadi, due camere, due bagni, oltre soffitta esclusiva con accesso da scala interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 92, Sub. 18, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'edificio dove è posta l'unità immobiliare è censito nel Piano Operativo Comunale vigente come "TS2 - Tessuti storici del nucleo originario del capoluogo" e la norma di riferimento è l'art. 47 delle N.T.A.: 1. I tessuti storici TS2 individuano il nucleo originario del capoluogo, Borgo a Buggiano. 2. Nelle zone TS2 valgono le seguenti specifiche disposizioni: - sono ammesse tutte le destinazioni d'uso delle zone TS se compatibili con i caratteri degli edifici e dei tessuti edilizi che le costituiscono; sono inoltre ammesse, ove preesistenti, attività produttive purché compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale; - sugli edifici classificati (classe 1, 2, 3 e 4) valgono le indicazioni contenute nel Titolo III, delle presenti norme con la seguente limitazione: sugli edifici di classe 1, 2 e 3 e sugli edifici non rilevati esistenti al 1954 non sono ammessi ampliamenti volumetrici se non per interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti. - sugli edifici non classificati esistenti al 1954 valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme; su tali immobili, oltre ad interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti, sono ammessi gli ampliamenti volumetrici di cui al successivo a-linea a condizione che sia dimostrata la loro compatibilità con il valore storico e testimoniale dell'immobile; - sugli edifici non classificati successivi al 1954 sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia R4 a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. Dette ricostruzioni non possono superare le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti come indicato all'art.18, comma 2.2; ampliamenti volumetrici, anche contestuali alla demolizione e ricostruzione, nei limiti di mq 35 di SE per unità abitativa e comunque fino al 20% della SE esistente, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e del tessuto; - le aree scoperte di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale; - gli interventi pertinenziali non sono ammessi se non finalizzati al riordino ed alla riqualificazione delle pertinenze esistenti: in tali casi, se compatibile con i caratteri dell'edificato e del contesto, può essere ammessa la demolizione e ricostruzione dei manufatti privi di valore con contestuale ampliamento degli stessi fino a 10 mq di SE; - la realizzazione di posti auto scoperti o interrati è consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto; - è possibile destinare ad autorimesse volumi pertinenziali esistenti ed è inoltre possibile destinare a tale uso tettoie o porticati esistenti, anche con interventi di tamponamento esterno, purché gli edifici non siano classificati in classe 1 RV e classe 2 PV e che gli interventi siano realizzati con modalità, materiali e finiture coerenti con il contesto in cui sono inseriti; - gli ampliamenti non possono portare alla realizzazione di corpi di fabbrica di altezza superiore a quella degli edifici preesistenti o circostanti, se superiore, e sono ammessi fino ad un IC del 50%. Gli edifici pertinenziali non possono di norma superare un piano di altezza; altezze superiori sono ammesse solo se preesistenti.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®  
Prezzo base d'asta: € 141.906,00

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 141.906,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Buggiano (PT) - Via Veneto, 1, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 92, Sub. 18, Categoria A3	<b>Superficie</b>	185,48 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si presenta in normale stato di conservazione. Più problematica è la situazione dell'edificio in cui è collocato il bene, che necessita di importanti lavori di manutenzione alle facciate, sia quella su via Veneto, che quella su Corso Indipendenza. Nella prima sono presenti evidenti esfoliazioni delle pitturazioni, nella seconda le infiltrazioni dalla copertura hanno provocato il danneggiamento della gronda delle travi in C.A. in corrispondenza del terrazzo dell'immobile. Le stesse infiltrazioni, stanno provocando il danneggiamento degli intonaci e delle pitturazioni di alcuni locali dell'immobile oggetto di perizia, in particolare nel salotto, nello studio adiacente, nella soffitta e nel terrazzo. In occasione del sopralluogo, i proprietari hanno comunicato che sono in corso trattative con gli altri condomini, per la nomina di un amministratore di condominio, al fine di poter gestire tutte le problematiche rilevate.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento per civile abitazione, quale parte di un piu' ampio fabbricato condominiale e piu' precisamente l'abitazione posta al secondo piano e ultimo, con ingresso dalla prima porta a sinistra salendo le scale condominiali, internamente composto da ingresso, ampio soggiorno con terrazzo, ampia cucina, disimpegno, studio, stanza armadi, due camere, due bagni, oltre soffitta esclusiva con accesso da scala interna.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è risultato occupato dai comproprietari, ovvero dai signori **** Omissis ****. Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano registrati atti di locazione e/o comodato sull'immobile oggetto di procedimento. Dallo stato di famiglia risulta avere la residenza nell'abitazione, anche la figlia **** Omissis ****		



**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 29/07/2016  
Reg. gen. 3170 - Reg. part. 602  
Quota: 1/1  
Importo: € 320.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 160.000,00  
Percentuale interessi: 2,00 %  
Rogante: Notaio Dott. Lenzi Raffaele  
Data: 21/07/2016  
N° repertorio: 70595/40610

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 05/09/2025  
Reg. gen. 5049 - Reg. part. 3496  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

