

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vallecchi Maria Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 143/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 143/2025 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 50.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

In data 20/10/2025, il sottoscritto Arch. Vallecchi Maria Paola, con studio in Via Padre Ippolito Desideri, 30 - 51100 - Pistoia (PT), email mariapaolavallecchi@gmail.com, PEC mariapaola.vallecchi@archiworldpec.it, Tel. 393 2213711, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Valdi di Sammommè, 100, piano Terra

Trattasi di porzione di fabbricato (da terra a tetto su tre piani fuori terra) precisamente l'unità posta al piano terreno (lato ovest), rialzata di 2/3 gradini sul giardino di pertinenza sul fronte, che a sua volta è rialzata di 4 gradini dalla strada comunale (prolungamento verso ovest della via Valdi e Sammommè). L'appartamento risulta così composto: ingresso (attualmente adibito a cameretta), cucina-tinello (a cui si accede dal giardino frontale tramite una porta-finestra), una camera dotata di porta-finestra e cabina armadio finestrata sul lato nord, un bagno con doccia e un ripostiglio in parte sotto scala.

L'immobile è situato in località Sammommè, sulle colline a nord di Pistoia, vicino al centro del paese, a un ampio parcheggio e un parco pubblico; il paese è popolato e frequentato soprattutto nella stagione primaverile ed estiva, ma è comunque servito tutto l'anno dal trasporto pubblico di collegamento con la città.

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 Pistoia (PT) - Via Valdi di Sammommè, 100, piano Terra

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 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Strada Comunale a sud; proprietà Fedi/Tesi a ovest; De Caria a nord; Bargioni a est, salvo se altri.

All'interno dello stesso fabbricato: Fronzoni, Lippi e Granili al p.t.; Morelli e Anichini/Lysenko al 1p.; Ciampolini e Fedi al 2p.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	52,36 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	2,73 m	Terra rialzato
Giardino con servitù di passo	66,65 mq	70,25 mq	0,10	7,03 mq	0,00 m	Terra rialzato
Totale superficie convenzionale:				77,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/1972 al 28/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 534, Sub. 4 Categoria A3
Dal 28/10/2001 al 08/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 534, Sub. 4 Categoria A3
Dal 08/10/2003 al 23/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 534, Sub. 4 Categoria A3
Dal 23/10/2003 al 12/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 534, Sub. 4

		Categoria A3
Dal 12/07/2007 al 10/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 534, Sub. 4 Categoria A3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	534	4		A3	1	vani 3,5	77 mq	139,19 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Trattasi dello spostamento della porta della cabina armadio, adiacente alla camera a nord, dal centro verso destra. (inoltre sono diverse le destinazioni d'uso dei vani).

STATO CONSERVATIVO

Il bene in oggetto si presenta in stato conservativo, nel complesso, abbastanza buono anche se si evidenziano alcune tracce di umidità nell'angolo della parete esterna della cucina (dietro al frigorifero) e sulla parete esterna a nord in corrispondenza della stanza armadio adiacente alla camera più grade, che presenta sul soffitto lievi lesioni strutturali (FOTO 19,20 e 21,22).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il giardino di proprietà del bene pignorato risulta gravato da servitù di passo pedonale in quanto, dotato di cancelletto sul lato nord che conduce alla scala di accesso delle unità poste ai piani superiori.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione su tre lati (Nord, Ovest e sud) in adiacenza a Est; giardino esterno esclusivo; altezza interna utile 2,73 mt.

Struttura portante in muratura con setti interni portanti e pareti intonacate e tinteggiate;

Infissi interni ed esterni in legno di castagno; porte tamburate; finestre e porte finestre con vetro singolo (solo

la finestra del bagno con doppio vetro);
 Pavimenti in cotto Montecchi trattato.
 Impianto di riscaldamento con caldaia a legna, collocata sotto la scala esterna, e elementi interni in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata (dati completi) e dal marito (dati completi)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/2003 al 12/07/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/10/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	03/11/2003		7345
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/07/2007 al 10/10/2025	**** Omissis ****	Verbale di separazione del tribunale di Pistoia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/07/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	12/12/2008		7144
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 05/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 03/11/2003
Reg. gen. 11480 - Reg. part. 2349
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 23/04/2014
Reg. gen. 2588 - Reg. part. 403
Importo: € 32.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 05/02/2016
Reg. gen. 879 - Reg. part. 134
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per garanzia mutuo
Iscritto a Pistoia il 18/10/2023
Reg. gen. 9783 - Reg. part. 1328
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pistoia il 10/10/2025
Reg. gen. 9132 - Reg. part. 6418

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

Contro **** 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 _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova in Zona TS4 del vigente R.U.: "Tessuti e Aggregati Isolati di Impianto Storico- borghi di collina e di montagna" regolamentata dall'art. 34 delle relative N.T.A.

Ricade in area a vincolo paesaggistico: Territori coperti da foreste e da boschi (ex art. 142 lett. g del D.L. 42 del 22.01.2004)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Costruzione ante 1967

- Concessione a sanatoria n. 209 del 20.04.1989 pratica n. 6337/21 (per realizzazione scala esterna)
- D.I.A. n. 2673/2003 del 20.12.2003 (piccole modifiche interne, sostituzione pavimenti e caldaia)

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.

Rispetto all'ultima pratica presentata si segnala una lieve difformità relativa allo spostamento dell'apertura della cabina armadio, adiacente alla camera a nord, sanabile tramite presentazione di una pratica edilizia (ex

art. 16 del Regolamento Edilizio di Pistoia); inoltre si riscontra la presenza di una struttura posticcia (di copertura e di chiusura verticale) realizzata con elementi in legno, teli trasparenti impermeabili e materiali vari, in corrispondenza della parte ovest della resede (parzialmente sottostante la scala di accesso al piano primo di proprietà di terzi) adibita a ripostiglio (foto n.9 e 10), non legittimata da alcuna pratica e non sanabile da demolire in quanto non rispondente alle vigenti normative.

Pertanto per la regolarizzazione urbanistica e catastale, a parere della sottoscritta stima un costo di circa 2.000,00 € (comprensiva delle spese tecniche, di diritti e demolizione).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sussistono spese condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Valdi di Sammommè,100, piano Terra
Trattasi di porzione di fabbricato (da terra a tetto su tre piani fuori terra) precisamente l'unità posta al piano terreno (lato ovest), rialzata di 2/3 gradini sul giardino di pertinenza sul fronte, che a sua volta è rialzata di 4 gradini dalla strada comunale (prolungamento verso ovest della via Valdi e Sammommè). L'appartamento risulta così composto: ingresso (attualmente adibito a cameretta), cucina-tinello (a cui si accede dal giardino frontale tramite una porta-finestra), una camera dotata di porta-finestra e cabina armadio finestrata sul lato nord, un bagno con doccia e un ripostiglio in parte sotto scala. L'immobile è situato in località Sammommè, sulle colline a nord di Pistoia, vicino al centro del paese, a un ampio parcheggio e un parco pubblico; il paese è popolato e frequentato soprattutto nella stagione primaverile ed estiva, ma è comunque servito tutto l'anno dal trasposto pubblico di collegamento con la città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 534, Sub. 4, Categoria A3Valore di stima del bene: € 57.772,50

Per la stima si utilizza un metodo sintetico comparativo, applicando alla superficie convenzionale un valore al metro quadro. Il valore del bene è calcolato moltiplicando il prezzo al metro quadro per la superficie convenzionale (commerciale) dello stesso, che si ottiene moltiplicando la superficie effettiva per appositi coefficienti (vedi sezione "consistenza immobile"). Delle caratteristiche particolari del bene oggetto di stima se ne terrà conto adattando al caso il valore di base.

Per la determinazione del valore di mercato si sono effettuate le consuete indagini per comparazione diretta su immobili simili nella zona in base alle tabelle OMI, ad annunci immobiliari riportati in schede riassuntive delle risultanze delle indagini nonché a recenti contratti di compravendita, nella zona di riferimento, per tipologia di immobile simile (cfr. all.7).

- Le tabelle OMI, per la tipologia di specie (abitazioni civili) in comune di Pistoia, nella zona R3 (Extraurbana/Collina) indicano, per la categoria catastale A3 -abitazioni di tipo economico- una quotazione compresa fra 750 e 1.1000 €/mq.

-Le compravendite rinvenute negli ultimi due anni per immobili con caratteristiche simili, nella zona (di cui peraltro non se ne conoscono il reale stato di conservazione, le caratteristiche tipologiche, l'accessibilità/possibilità di parcheggio o le circostanze particolari che possono avere determinato quel

prezzo), escludendo quelle con valori molto bassi (300 €/mq) e quelli più alti (1.100 €/mq), si attestano intorno ai 700-800 €/mq.

- anche ricercando fra gli annunci di vendita della zona, quelli riferiti ad immobili simili per dimensioni e tipologia si è riportato quello con una richiesta intorno a 700 €/mq in base alla analoga consistenza e stato di conservazione, anche se posto al piano primo, senza uno spazio esterno di proprietà.

Nel caso di specie, in considerazione delle dimensioni, delle caratteristiche tipologiche, di manutenzione del bene nonché della dotazione di uno spazio esterno di pertinenza, è plausibile attestare a € 750 il valore al mq., che conduce ad una stima di € 57.772,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pistoia (PT) - Via Valdi di Sammommè,100, piano Terra	77,03 mq	750,00 €/mq	€ 57.772,50	100,00%	€ 57.772,50
Valore di stima:					€ 57.772,50

Valore di stima: € 57.772,50

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	2.000,00	€
Variazione mercato in quanto soggetta a vendita forzata	10,00	%

Valore finale di stima: € 50.000,00

Per la stima si utilizza un metodo sintetico comparativo, applicando alla superficie convenzionale un valore al metro quadro. Per la determinazione del valore di mercato si sono effettuate le consuete indagini per comparazione diretta su immobili simili nella zona in base alle tabelle OMI, ad annunci immobiliari riportati in schede riassuntive delle risultanze delle indagini nonché a recenti contratti di compravendita, nella zona di riferimento, per tipologia di immobile simile (cfr. all.7).

Il valore complessivo del bene è stato stimato in € € 57.772,50 (cfr paragrafo "stima")

Al valore così determinato si apportano le detrazioni relative ad oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale ed al fatto di essere sottoposto a vendita forzata, per un totale di € 50.000,00 in cifra tonda.

Si evidenzia che il contratto di compravendita (così come riportato al catasto) riporta la data del 28/10/2003 mentre nelle visure ipotecarie (nonché nella certificazione notarile) viene indicata la data del 23/10/2003.

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 12/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Vallecchi Maria Paola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 14/11/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione Catastale (Aggiornamento al 28/10/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure Ipotecarie (Aggiornamento al 05/11/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Provenienza (Aggiornamento al 14/11/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Precedenti Edilizi (Aggiornamento al 20/11/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Comunicazioni e Certificazioni (Aggiornamento al 20/11/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Valori Immobiliari di Riferimento

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Valdi di Sammommè, 100, piano Terra
Trattasi di porzione di fabbricato (da terra a tetto su tre piani fuori terra) precisamente l'unità posta al piano terreno (lato ovest), rialzata di 2/3 gradini sul giardino di pertinenza sul fronte, che a sua volta è rialzata di 4 gradini dalla strada comunale (prolungamento verso ovest della via Valdi e Sammommè). L'appartamento risulta così composto: ingresso (attualmente adibito a cameretta), cucina-tinello (a cui si accede dal giardino frontale tramite una porta-finestra), una camera dotata di porta-finestra e cabina armadio finestrata sul lato nord, un bagno con doccia e un ripostiglio in parte sotto scala. L'immobile è situato in località Sammommè, sulle colline a nord di Pistoia, vicino al centro del paese, a un ampio parcheggio e un parco pubblico; il paese è popolato e frequentato soprattutto nella stagione primaverile ed estiva, ma è comunque servito tutto l'anno dal trasposto pubblico di collegamento con la città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 534, Sub. 4, Categoria A3
Destinazione urbanistica: L'immobile si trova in Zona TS4 del vigente R.U.: "Tessuti e Aggregati Isolati di Impianto Storico- borghi di collina e di montagna" regolamentata dall'art. 34 delle relative N.T.A. Ricade in area a vincolo paesaggistico: Territori coperti da foreste e da boschi (ex art. 142 lett. g del D.L. 42 del 22.01.2004)

Prezzo base d'asta: € 50.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 143/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Valdi di Sammommè, 100, piano Terra		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 534, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	77,03 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto si presenta in stato conservativo, nel complesso, abbastanza buono anche se si evidenziano alcune tracce di umidità nell'angolo della parete esterna della cucina (dietro al frigorifero) e sulla parete esterna a nord in corrispondenza della stanza armadio adiacente alla camera più grade, che presenta sul soffitto lievi lesioni strutturali (FOTO 19,20 e 21,22).		
Descrizione:	Trattasi di porzione di fabbricato (da terra a tetto su tre piani fuori terra) precisamente l'unità posta al piano terreno (lato ovest), rialzata di 2/3 gradini sul giardino di pertinenza sul fronte, che a sua volta è rialzata di 4 gradini dalla strada comunale (prolungamento verso ovest della via Valdi e Sammommè). L'appartamento risulta così composto: ingresso (attualmente adibito a cameretta), cucina-tinello (a cui si accede dal giardino frontale tramite una porta-finestra), una camera dotata di porta-finestra e cabina armadio finestrata sul lato nord, un bagno con doccia e un ripostiglio in parte sotto scala. L'immobile è situato in località Sammommè, sulle colline a nord di Pistoia, vicino al centro del paese, a un ampio parcheggio e un parco pubblico; il paese è popolato e frequentato soprattutto nella stagione primaverile ed estiva, ma è comunque servito tutto l'anno dal trasposto pubblico di collegamento con la città.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata (dati completi) e dal marito (dati completi)		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 03/11/2003
Reg. gen. 11480 - Reg. part. 2349
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 23/04/2014
Reg. gen. 2588 - Reg. part. 403
Importo: € 32.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 05/02/2016
Reg. gen. 879 - Reg. part. 134
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per garanzia mutuo
Iscritto a Pistoia il 18/10/2023
Reg. gen. 9783 - Reg. part. 1328
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pistoia il 10/10/2025
Reg. gen. 9132 - Reg. part. 6418
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura