



TRIBUNALE DI PISTOIA



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sciatti Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 157/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

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
Precisioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 157/2025 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 29.000,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

All'udienza del 09/12/2025, il sottoscritto Ing. Sciatti Gabriele, con studio in Via Pratese, 336 - 51100 - Pistoia (PT), email inggabri@alice.it, PEC sciatti.gabriele@ingpec.eu, Tel. 333 4709138, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI 37**

DESCRIZIONE

Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato in Buggiano frazione Borgo a Buggiano, e più precisamente trattasi di appartamento a destinazione residenziale libero su due lati posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale che si eleva da terra a tetto su tre piani fuori terra più un piano sottotetto lungo la Via Giuseppe Garibaldi al numero 37.

Si accede all'appartamento tramite ingresso condominiale che si affaccia direttamente sulla viabilità pubblica.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno-cucina, camera, bagno e ripostiglio corredato da corte a comune con le altre unità immobiliari del fabbricato.

I locali hanno un'altezza variabile di 2.90 ml al Piano Terra, Camera altezza di 2.72 ml, Bagno altezza di 2.70 ml, Ripostiglio con altezza variabile da un minimo di 1.20 ml ad un massimo di 2.90 ml dove è stato ricavato angolo cottura.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI 37**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Proprietà [redacted] Proprietà [redacted], Parti condominiali salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,10 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				55,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,00 mq		

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie utile lorda quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/02/1987 al 29/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 208, Sub. 1 Categoria C3 Cl.5, Cons. 107 mq Rendita € 428,00
Dal 30/06/1987 al 14/07/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 208, Sub. 1 Categoria C3 Cl.5, Cons. 64 mq Rendita € 256,00

Dal 15/07/1994 al 03/08/1994	**** Omissis ****	Piano T Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 208, Sub. 1 Categoria C3 Cl.5, Cons. 40 Mq Rendita € 55,78 Piano T
Dal 04/08/1994 al 28/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 208, Sub. 4 Categoria C3 Cl.5, Cons. 40 mq Rendita € 55,78 Piano T
Dal 29/09/2003 al 15/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 208, Sub. 7 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2.5 vani Rendita € 87,80 Piano T
Dal 16/10/2003 al 03/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 208, Sub. 7 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2.5 vani Rendita € 87,80 Piano T
Dal 04/02/2004 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 208, Sub. 7 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2.5 vani Rendita € 87,80 Piano T
Dal 23/03/2026 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 208, Sub. 7 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2.5 vani Superficie catastale 55 mq Rendita € 87,80 Piano T

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	208	7		A4	2	2.5 vani	55 mq	87.8 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad un'attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato in data 21.01.2026 si sono riscontrate la seguente difformità tra le planimetrie catastali e stato dei luoghi:

- Differenza di Rappresentazione dell'altezza nei locali Bagno, Camera e Soggiorno.
- Diverso Posizionamento dell'angolo cottura.
- Mancata Rappresentazione della Porta che unisce il Ripostiglio alla Corte a Comune.
- Modifiche Interne

PRECISAZIONI

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

PATTI

Alla data fissata per l'accesso del 08.01.2026 non si è potuto eseguire il sopralluogo presso il bene pignorato in quanto l'esecutato sig. [REDACTED] non si è presentato e pertanto è stato effettuato un nuovo sopralluogo in data 21/01/2026 alla presenza dell'esecutato come da Allegato n.14 Verbale di Sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo effettuato il giorno 21.01.2026, l'immobile si presentava in pessime condizioni di conservazione e manutenzione completamente da ristrutturare con presenza di molta umidità sia di risalita che da infiltrazioni.

PARTI COMUNI

Il bene immobile è corredato dai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti a comune e indivisibili del Fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile quali corte condominiale frontale e tergale sia per l'accesso alle rimesse che alle abitazioni.

Le corti condominiali sono identificate catastalmente:

Catasto Fabbricati: Foglio 13 Mappale 208 sub.6 per la Scala Condominiale e Pianerottoli a Comune;

Catasto Fabbricati: Foglio 13 Mappale 208 sub.9 Corte a Comune;

Non vi sono servitù gravanti sul bene oggetto di valutazione immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Presenti, fondazioni in cemento armato su cui si basa la struttura in elevazione mista in muratura e cemento armato;

Esposizione Prevalente: Sud, Ovest;

Strutture Verticali: La struttura in elevazione è costituita da una struttura in muratura e non presenta lesioni o difetti riscontrabili ad occhio nudo;

Pareti Esterne ed Interne: Le pareti presentano una finitura ad intonaco civile realizzato con malta cementizia sia internamente che esternamente. Quest'ultimo si presenta in buone condizioni di manutenzione con tinteggiature presenti per la facciata condominiale mentre si presenta in pessime condizioni interne vista la presenza di molta umidità sia di risaliti che da presenza di infiltrazioni.

Pavimentazione Interna: I pavimenti sono costituiti da pavimenti in porcellanato come per i rivestimenti del bagno e nel ripostiglio/cucina.

L'unità immobiliare risultata dotata di impianto idrico e di scarico, di impianto elettrico, di riscaldamento alimentata da un caldaia a gas con termosifoni.

I locali hanno un'altezza variabile di 2.90 ml al Piano Terra, Camera altezza di 2.72 ml, Bagno altezza di 2.70 ml, Ripostiglio con altezza variabile da un minimo di 1.20 ml ad un massimo di 2.90 ml dove è stato ricavato angolo cottura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/08/1994 al 15/10/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAI [REDACTED]	04/08/1994	91	17
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	05/08/1994		1956
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 16/10/2003 al 03/02/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		NOTAI [REDACTED]	16/10/2003	39049	20051		
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		PESCIA	23/10/2023	5700	3427		
		Registrazione					
Dal 04/02/2004 al 23/03/2026	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		NOTAI [REDACTED]	04/02/2004	40233	20774		
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		PESCIA	11/02/2004	687	406		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI PESCIA aggiornate al 20/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART 77 DPR 602/73 SOSTITUITO DALL'ART.16 DLGS 46/99

Iscritto a PESCIA il 11/01/2005

Reg. gen. 145 - Reg. part. 37

Quota: QUOTA DI PROPRIETA' PER L'INTERO

Importo: € 15.596,94

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 7.798,47

N° repertorio: 9672

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PESCIA il 20/10/2023

Reg. gen. 5983 - Reg. part. 779

Quota: PROPRIETA' PER INTERO

Importo: € 258.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 129.000,00

Rogante: NOTAIO [REDACTED]

Data: 16/10/2003

N° repertorio: 39050

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCIA il 21/12/2007

Reg. gen. 8824 - Reg. part. 4525

Quota: PROPRIETA' PER INTERO

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCIA il 06/06/2008

Reg. gen. 3073 - Reg. part. 1735

Quota: PROPRIETA' PER INTERO

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCIA il 25/11/2025

Reg. gen. 6750 - Reg. part. 4596

Quota: INTERA PROPRIETA'

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

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

Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Buggiano è stato possibile verificare che nel vigente PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) approvato con delibera di Consiglio Comunale del 19.03.2022 L'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona TC2 - Tessuti consolidati del Capoluogo e dei centri della pianura. Art.52 NTA.

REGOLARITA EDILIZIA

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 è stato ristrutturato secondo la suddetta licenza edilizia:

1. Concessione Edilizia n.112-1999 rilasciata dal Comune di Buggiano in data 30.12.1999 per ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da laboratorio a civile abitazione, costruzione di terrazzo e risanamento della copertura vista la domanda presentata in data 28/09/1999 protocollo n.11546.

In seguito ad un'attenta analisi rispetto a quanto riportato nei precedenti edilizi e da attento sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità tra lo stato licenziato e lo stato dei luoghi, correttamente riportato nell'elaborato grafico (Allegato 10):

- Differenza di Rappresentazione dell'altezza nei locali Bagno, Camera e Soggiorno.
- Diverso Posizionamento dell'angolo cottura.
- Mancata Rappresentazione della Porta che unisce il Ripostiglio alla Corte a Comune.
- Modifiche Interne

Per la Regularizzazione di quanto sopra descritto per il fabbricato principale comporta la presentazione di una pratica di regularizzazione per le modifiche sulle tramezzature e per le altezze dei vani.

Per il rilascio della Sanatoria Edilizia dovrà essere corrisposta una sanzione al Comune di Buggiano pari a € 3.000,00 al quale va aggiunto il compenso per l'onorario professionale per la redazione della pratica edilizia e sismica sopradescritta e spese corredate, per un'importo presunto pari a Euro 6.000,00.

Per quanto riguarda la posizione dell'angolo cottura deve essere spostata dal ripostiglio al soggiorno come

previsto nella pratica originaria e per questo si considera delle opere di ripristino pari a Euro 3.000
A questo deve essere aggiunto il conseguente rifacimento della Planimetria Catastale Onorario Professionale per Pratiche Catastali € 1.000,00 compreso di spese per diritti di segreteria, bolli ecc.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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, 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 Buggiano (PT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI 37**

Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato in Buggiano frazione Borgo a Buggiano, e più precisamente trattasi di appartamento a destinazione residenziale libero su due lati posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale che si eleva da terra a tetto su tre piani fuori terra più un piano sottotetto lungo la Via Giuseppe Garibaldi al numero 37. Si accede all'appartamento tramite ingresso condominiale che si affaccia direttamente sulla viabilità pubblica. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno-cucina, camera, bagno e ripostiglio corredato da corte a comune con le altre unità immobiliari del fabbricato. I locali hanno un'altezza variabile di 2.90 ml al Piano Terra, Camera altezza di 2.72 ml, Bagno altezza di 2.70 ml, Ripostiglio con altezza variabile da un minimo di 1.20 ml ad un massimo di 2.90 ml dove è stato ricavato angolo cottura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 208, Sub. 7, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 42.000,00

La presente stima immobiliare è stato redatta in conformità al "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (Tecnoborsa, IV Edizione, 2011) e le prescrizioni in esso contenute. Il metodo di stima usato è il metodo del confronto di mercato.

Per applicare tale metodo sono stati ispezionate le compravendite di Immobili Residenziali all'Agenzia delle Entrate per il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia per il Comune di Buggiano nel foglio Catastale n.13 avvenute in una fascia temporale dal 01.10.2025 al 22.03.2026.

Sono stati trovati due Immobili Comparabili, di cui si riportano nell'Allegato 12 l'individuazione

planimetrica oltre agli atti di compravendita reperendo i dati da due atti pubblici stipulati dal Notaio [redacted] e dal Notaio [redacted] allegati alla presente perizia immobiliare.

Comparabile n.1 (Atto di Compravendita Notaio [redacted] stipulato in data 05.03.2026 Repertorio n.89439 Raccolta n.52764) Immobile sito in Via Garibaldi n.46 a Buggiano (PT) fraz. Borgo a Buggiano. Terratetto Residenziale Consistenza: Superficie Appartamento mq 405,00-Superfici Rimesse Mq 89,00 Superficie Commerciale: mq 405,00 + mq 89,00 x 0,25 = Mq 427,25
Prezzo di Acquisto: Euro 313000,00
Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 732,59

Comparabile n.2 (Atto di Compravendita Notaio [redacted] stipulato in data 13.02.2026 Repertorio n.2760 Raccolta n.2197) Immobile sito in Corso Indipendenza n.103 a Buggiano (PT) fraz. Borgo a Buggiano. Appartamento Residenziale Consistenza: Superficie Appartamento mq 92,00 Superficie Commerciale: mq 92,00
Prezzo di Acquisto: Euro 110000,00
Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 1195,65

Per la valutazione Immobiliare si adottano i seguenti prezzi marginali:

Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 732,59 Livello di Finitura: Euro 25000,00 è la cifra ipotizza per il passaggio di una classe ad un'altra

Livello di Finitura Immobile oggetto di stima: Pessimo

Aggiustamenti Comparabile n.1: Prezzo Richiesto: Euro 313000,00
Superficie Commerciale: (427,25-55,00) x 732,59 = Euro 272706,63 a detrarre
Livello di Finitura: Pessimo
Totale Prezzo Corretto: (Euro 313000,00 - Euro 272706,63)= Euro 40293,37

Aggiustamenti Comparabile n.2: Prezzo Richiesto: Euro 110000,00
Superficie Commerciale: (92,00-55,00) x 732,59 = Euro 27105,83 a detrarre.
Livello di Finitura: Buono
Livello di Finitura: € 50000,00 a detrarre per un passaggio da un livello Pessimo ad uno Buono (2 Scaglioni).
Totale Prezzo Corretto: (Euro 110000,00 - Euro 27105,83 - Euro 40000,00)= Euro 42894,17
VALORE DI MERCATO OGGETTO DI STIMA: (Euro 40293,37 + Euro 42894,17)/2= Euro 41593,77
TOTALE ARROTONDATO Euro 42000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Buggiano (PT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI 37	55,00 mq	7.636.363,00 €/mq	€ 42.000,00	100,00%	€ 42.000,00
				Valore di stima:	€ 42.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	13.000,00	€

Valore finale di stima: € 29.000,00

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 12/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Sciatti Gabriele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione Inizio Operazioni
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 20/03/2026)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Elaborato Planimetrico e distinta subalterni
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 20/03/2026)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificato di Residenza
- ✓ N° 8 Atto di provenienza
- ✓ N° 9 Foto
- ✓ N° 10 Tavola del progetto
- ✓ N° 11 Altri allegati - Storia Urbanistica del Bene Immobiliare
- ✓ N° 12 Altri allegati - Beni Comparabili per Valutazione Immobiliare
- ✓ N° 13 Altri allegati - Estratto Quotazioni Immobiliari Banca Dati Agenzia delle Entrate



✓ N° 14 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo

✓ N° 15 Altri allegati - Ricevute Invio Valutazione Immobiliare

