

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Feligioni Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 169/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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
Stato conservativo	5
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	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 169/2025 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 29.300,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18

All'udienza del 28/01/2026, il sottoscritto Ing. Feligioni Lorenzo, con studio in Via San Donato, 246 - 51100 - Pistoia (PT), email l.feligioni@lgstudio.it, PEC feligioni.lorenzo@ingpec.eu, Tel. 0573 400647, Fax 0573 400647, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via delle Cantarelle 37, piano T

Diritti di piena proprietà su unità immobiliare ad uso laboratorio, posto in Via delle Cantarelle n.37 nel Comune di Pieve a Nievole.

L'unità immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato, prevalentemente ad uso residenziale, e si sviluppa al piano terra con ingresso indipendente al quale si accede dalla pubblica via tramite cancello pedonabile e carrabile.

L'immobile è composto da due vani contigui, collegati da porta interna, ed è sprovvisto di servizio igienico.

Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.

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** - Laboratorio ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via delle Cantarelle 37, piano T

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord e a sud con corti comuni, ad est con proprietà **** Omissis ****, a ovest con proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	62,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				80,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La Formalità a cui fa riferimento la procedura è il Pignoramento Trascritto a Pescia il 22/12/2025 al Reg. gen. 7349 e Reg. part. 5019, a A favore di **** Omissis ****.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/07/2003 al 17/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 656, Sub. 5 Categoria C3 Cl.3, Cons. 62
Dal 17/07/2007 al 10/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 656, Sub. 5

		Categoria C3 Cl.3, Cons. 62
Dal 10/11/2008 al 12/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 656, Sub. 5 Categoria C3 Cl.3, Cons. 62 mq Superficie catastale 75 mq Rendita € 198,53 Piano T

L'unità immobiliare deriva da VARIAZIONE del 29/08/1986 Pratica n. 74880 in atti dal 22/05/2003 AMPLIAMENTO-PREALLINEAMENTO (n. 220/ C.1/1986).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	8	656	5		C3	3	62 mq	75 mq	198,53 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati indicati nel pignoramento immobiliare corrispondono con i dati del bene pignorato.

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Il numero civico indicato nei documenti catastali risulta errato in quanto la targa del civico riporta il numero 37 (vedi documentazione fotografica-All.1)

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi secondo quanto riportato nella sezione "Regolarità edilizia" e "Caratteristiche costruttive prevalenti".

Si rende pertanto necessaria la presentazione di una variazione catastale. Per tale variazione catastale viene quantificata a corpo una spesa complessiva pari a € 500 circa, tra diritti catastali pari ad € 70 e spese tecniche per rilievo dei locali, restituzione grafica, redazione e presentazione della suddetta istanza pari ad € 430 circa comprensivi degli oneri fiscali e previdenziali.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in un normale stato di manutenzione, ma è utilizzato in maniera impropria dell'esecutata come abitazione.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare vanta diritti di comproprietà sulle corti comuni del fabbricato identificate al catasto fabbricati del Comune di Pieve a Nievole, nel foglio di mappa 8, mappale 656, subalterni 12 e 13.

Su porzione della corte retrostante è stata realizzata una tettoia in assenza di titolo che deve essere rimossa come meglio evidenziato nella sezione regolarità edilizia.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

L'immobile viene ceduto con le servitù attive e passive di cui agli atti di provenienza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato nel quale l'unità immobiliare è collocata è costituito da un terratetto disposto su due livelli oltre al piano sottotetto, libero su tre lati, attestanti su resedi privati e comuni. L'unità immobiliare in oggetto si sviluppa principalmente nella porzione nord di piano terra del fabbricato, con l'aggiunta di un vano collocato in un corpo di fabbrica in aderenza alla parete tergale del fabbricato, e realizzato in epoca successiva al fabbricato principale.

Il laboratorio alla data odierna si compone di tre locali contigui, comunicanti tra loro internamente tramite porte interne. E' presente inoltre una porta di comunicazione interna con la restante porzione di fabbricato ad uso abitativo, di altra proprietà. Attualmente i vani che compongono l'unità immobiliare sono stati destinati ad uso residenziale, ma tale destinazione non può essere sanata e deve essere ripristinato l'utilizzo artigianale dei locali (vedi sezione regolarità edilizia).

L'unità immobiliare risulta priva di servizio igienico.

Il fabbricato principale ha strutture portanti verticali in muratura portante. Il solaio di piano terra è presumibilmente costituito da una soletta gettata direttamente su un vespaio in pietrame, mentre il solaio di piano intermedio è costituito da un solaio in laterocemento di tipo bausta.

Il solaio di copertura è a doppia falda, il manto di copertura è in tegole del tipo marsigliese.

La porzione tergale del laboratorio, composta da un unico vano, di un solo piano fuori terra, ha strutture portanti verticali in muratura di blocchi in cemento. Il solaio di piano terra è presumibilmente costituito da una soletta gettata direttamente su un vespaio in pietrame, mentre il solaio di copertura è ad una falda inclinata, il manto di copertura è in tegole del tipo marsigliese.

Il portone di accesso sul prospetto principale è costituito da un infisso in alluminio e vetro singolo, il portone attestante sul resede tergale lato sud è costituito da un portone in metallo verniciato e vetro, mentre la porta di accesso al resede tergale lato est è costituita da un infisso in legno.

La pavimentazione del laboratorio è costituita da piastrelle in monocottura, mentre la finitura interna è ad intonaco civile.

Le altezze utili interne variano da 3,25m nella porzione di laboratorio posta nel fabbricato principale, mentre il vano tergale ha una copertura inclinata con latezze interne che variano da 2,80m a 3,35m.

L'unità è sprovvista di un autonomo allaccio all'acquedotto e rete gas metano comunale, infatti alla data odierna tali utenze sono allacciate precariamente all'abitazione attigua di altra proprietà (la figlia dell'esecutata).

L'immobile è provvisto di autonomo allaccio alla rete elettrica, ma il contatore è collocato nell'unità immobiliare residenziale attigua di cui sopra.

Non è presente allaccio alla rete telefonica.

Il riscaldamento dell'unità immobiliare avviene con stufa a legna e pompa di calore privi di certificazioni.

Il resede comune frontale risulta pavimentato, mentre il resede comune tergale risulta piastrellato per la maggior consistenza e la restante porzione ha finitura in cemento grezzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato come abitazione dal soggetto esecutato.
E' già stata intimata la liberazione dell'immobile entro il 21/05/2026 come indicato nel Verbale di sopralluogo (All.7).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/07/2003 al 17/07/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carapelle Alberto	28/07/2003	19222	9277
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pesca	08/08/2003		2878
		Registrazione			
Dal 17/07/2007 al 10/11/2008	**** Omissis ****				
		Riunione di usufrutto in morte di Magrini Guglielmo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 10/11/2008 al 12/02/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Niccolai Lucia	10/11/2008	28579	11500
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pescia	02/12/2008	6314	3689
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescia il 02/12/2008
Reg. gen. 6315 - Reg. part. 1549
Quota: 1/1
Importo: € 321.776,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: NOTAIO NICCOLAI LUCIA
Data: 10/11/2008
N° repertorio: 28580
N° raccolta: 11501
Note: Alla formalità sono collegati i seguenti annotamenti: 1. Annotazione n. 1300 del 10/11/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescia il 15/06/2011
Reg. gen. 2692 - Reg. part. 525
Quota: 1/1
Importo: € 380.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: NOTAIO GIULIO CESARE CAPPELLINI

Data: 10/06/2011

N° repertorio: 93101

N° raccolta: 40923

Note: Alla formalità sono collegati i seguenti annotamenti: 1. Annotazione n. 227 del 06/03/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 893 del 11/11/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 1233 del 06/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 1301 del 10/11/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

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

Iscritto a Pescia il 19/12/2012

Reg. gen. 4986 - Reg. part. 748

Quota: 1/1

Importo: € 320.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: NOTAIO GIULIO CESARE CAPPELLINI

Data: 18/12/2012

N° repertorio: 95712

N° raccolta: 42452

Note: Alla formalità sono collegati i seguenti annotamenti: 1. Annotazione n. 681 del 03/10/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 228 del 06/03/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 894 del 11/11/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 1234 del 06/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 5. Annotazione n. 1302 del 10/11/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 22/12/2025

Reg. gen. 7349 - Reg. part. 5019

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella annotazione di cancellazione o restrizione delle sopraelencate formalità per importi stimati da calcolarsi come segue :

1)Nota di Iscrizione RP 1549 DEL 2008

Tassa Ipotecaria € 35,00

TOTALE € 35,00

2)Nota di Iscrizione RP 525 DEL 2011

Tassa Ipotecaria € 35,00

TOTALE € 35,00

3)Nota di Iscrizione RP 748 DEL 2012

Tassa Ipotecaria € 35,00

TOTALE € 35,00

4) Nota di Trascrizione RP 5019 DEL 2025

Imposta ipotecaria € 200,00

Imposta di bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

TOTALE € 294,00

Lo scrivente precisa che la suddetta valutazione dei costi vivi per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli è una mera stima in quanto l'effettiva quantificazione dei costi può essere effettuata solo al momento della presentazione delle formalità di annotamento e/o cancellazioni.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona classificata dal RU del Comune di Pieve a Nievole in Zone B2 (Aree edificate a prevalente funzione residenziale - art 21 NTA).

Alla data odierna lo strumento di pianificazione risulta decaduto ed è in corso di redazione il nuovo Piano Operativo Comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato all'interno del quale è ricompresa l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in virtù della Licenza Edilizia n. 143 del 30/12/1967 e successiva variante del 31/08/1968. Al termine dei lavori è stata rilasciata dal Comune di Pieve a Nievole l'Abitabilità dell'intero fabbricato in data 14/11/1969 (All.4.1).

Per alcune opere eseguite in difformità dalle sopracitate licenze, in data 30/11/1993, è stata rilasciata dal Comune di Pieve a Nievole la Concessione Edilizia in sanatoria n. 571, ai sensi della Legge 47/85 (All.4.2).

Successivamente per l'unità immobiliare non sono state presentate ulteriori pratiche edilizie, se non una sommaria rappresentazione nella DIA n. 82 del 2009 (variante alla DIA 116/2008) riguardante lavori all'appartamento di piano primo, dove nelle tavole viene raffigurato, seppur non correttamente, il laboratorio di piano terra (non oggetto di lavori) (All.4.3-All.4.4).

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.

In base ai rilievi effettuati durante il sopralluogo, pur riscontrando un assetto planivolumetrico e distributivo dei locali corrispondente ai titoli edilizi sopra elencati, è emerso che l'immobile non è perfettamente conforme ai titoli suddetti.

Dal confronto fra lo stato rilevato ed i titoli edilizi che hanno interessato l'immobile sono emerse le seguenti difformità:

- 1) i locali sono utilizzati in maniera impropria come abitazione;
- 2) lievi discordanze fra le misure rilevate nel laboratorio frontale e quanto raffigurato negli elaborati grafici;
- 3) dislivello tra la quota del piano di calpestio del laboratorio tergale e quello del laboratorio frontale;
- 4) nuovo tramezzo interno al laboratorio frontale;
- 5) finestra nel laboratorio tergale trasformata in porta.

Inoltre nella corte comune tergale è stata realizzata una nuova tettoia che collega il laboratorio tergale alle rimesse di altra proprietà.

A seguito di colloquio intercorso con l'Ufficio tecnico del Comune di Pieve a Nievole, nella persona dell'Arch. Marzia Fattori, è stato appurato che è possibile ottenere la regolarizzazione dell'immobile predisponendo una SCIA in sanatoria, ai sensi dell'art 209 bis della L.R. 65/2014, che terrà conto delle opere che necessitano di sanatoria edilizia e l'individuazione di quelle difformità che rientrano nella tolleranza costruttiva così come di seguito analizzate:

- Difformità 1): l'utilizzazione ad unità immobiliare come abitazione non può essere sanata, in quanto non è possibile trasformare l'immobile in residenziale poiché privo dei requisiti igienico sanitari minimi di legge, tra cui l'assenza del servizio igienico; pertanto la destinazione dei locali deve essere ripristinata ad uso artigianale.

- Difformità 2): sono state riscontrate lievi difformità sulle misure interne del locale frontale e l'indicazione di un'altezza interna di 3,00m in contrasto con un'altezza rilevata di 3,25m. L'altezza indicata negli elaborati grafici risulta un errore grafico derivante dall'errata indicazione negli elaborati progettuali della prima licenza, in quanto l'altezza di tutto il piano terra del fabbricato risultava indicata di 3,20m, così come riportato anche nelle planimetrie catastali storiche dell'unità immobiliare, le quali indicano un'altezza interna del piano di 3,20 mt. La restante differenza di 5 cm rientra nei limiti della tolleranza costruttiva, così come le differenze riscontrate in pianta. Entrambe le casistiche, errore grafico e tolleranza costruttiva, rientrano tra le difformità non oggetto di sanatoria e classificate come "tolleranza costruttiva", così come disciplinata dall'art. 34 bis del DPR 380/2001.

- Difformità 3): per quanto riguarda il posizionamento del solaio di calpestio del laboratorio tergale, che si trova ad una quota inferiore di 35 cm rispetto al solaio di calpestio del laboratorio frontale, questa difformità, a parità di volume e superficie conformi allo stato condonato, è considerata un errore di rappresentazione grafica del condono ed è ricompresa nella "tolleranza costruttiva", così come disciplinata dall'art. 34 bis del DPR 380/2001.

- Difformità 4): la realizzazione del nuovo tramezzo interno nel laboratorio frontale non può essere sanata in quanto priverebbe la restante parte del locale dei requisiti igienico-sanitari necessari per l'uso a laboratorio, depauperandone di fatto il valore, pertanto deve essere rimosso, e il costo previsto è di 500,00 €.

- Difformità 5): la trasformazione della finestra in portafinestra è opera soggetta alla presentazione di una SCIA in sanatoria, ai sensi dell'art 209 bis della L.R. 65/2014. La sanzione da versare al Comune per la regolarizzazione prevede un importo minimo di €1.032,00 ed un massimo di €. 5.164,00, la quale viene stabilita dall'ufficio tecnico comunale al momento dell'istruttoria della pratica edilizia. Il tecnico Comunale, non essendoci aumenti di volume e superficie ha ipotizzato che la sanzione applicabile sia quella minima.

L'onorario tecnico per la redazione delle necessarie pratiche edilizie è stato stimato in € 2.500,00 comprensivi degli oneri fiscali e previdenziali.

Per quanto attiene la tettoia realizzata sul resede comune questa non può essere sanata per mancanza di indici edilizi e pertanto ne deve esser prevista la demolizione, per la quale si stima un costo di 900,00 €.

Il resede tergale è comune a tre unità immobiliari, pertanto il sottoscritto ipotizza di suddividere fra le 3 unità immobiliari il costo totale della demolizione, imputando all'unità immobiliare in esecuzione € 300,00 di costi di ripristino.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'unità immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato prevalentemente ad uso residenziale, ma non fa parte di un condominio costituito.

Vi sono parti comuni con le altre unità immobiliari, vedi sezione "Parti comuni" e la gestione delle spese è regolata verbalmente, ma non sono state date informazioni dettagliate in merito dall'esecutata.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via delle Cantarelle 37, piano T
Diritti di piena proprietà su unità immobiliare ad uso laboratorio, posto in Via delle Cantarelle n.37 nel Comune di Pieve a Nievole. L'unità immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato, prevalentemente ad uso residenziale, e si sviluppa al piano terra con ingresso indipendente al quale si accede dalla pubblica via tramite cancello pedonabile e carrabile. L'immobile è composto da due vani contigui, collegati da porta interna, ed è sprovvisto di servizio igienico. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 656, Sub. 5, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 36.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio Pieve a Nievole (PT) - Via delle Cantarelle 37, piano T	80,00 mq	450,00 €/mq	€ 36.000,00	100,00%	€ 36.000,00
Valore di stima:					€ 36.000,00

Valore di stima: € 36.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri regolarizzazione catastale	500,00	€
Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica	2.500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1.032,00	€
Spese per opere di ripristino	800,00	€
Riduzione per vendita in asta	5,00	%
Arrotondamento	68,00	€

Valore finale di stima: € 29.300,00

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, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, assieme alla ricerca dell'attuale valore di mercato (espresso sia per metro quadro che complessivo), tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il sottoscritto ha effettuato ricerche di atti pubblici di vendita per immobili simili a quello in oggetto in zone limitrofe ad esso, ma non ha trovato nessun riferimento utilizzabile per una comparazione attendibile in merito al valore di stima; ha effettuato una ricerca di pubblicazioni di agenzie immobiliari di beni assimilabili a quello pignorato, ma non ha trovato riferimenti di immobili similari per tipologia e caratteristiche costruttive a quello in oggetto.

Infine il sottoscritto ha analizzato i valori indicati dal borsino immobiliare (All.8.1), che per un laboratorio indica un valore medio di €/mq 496,00, ed i valori indicati dall'OMI (All.8.2) che per laboratori indica un valore minimo di €/mq 450,00 ed un valore massimo di €/mq 800.

Considerando le metrature del locale, la collocazione, e l'assenza di servizio igienico il sottoscritto ritiene corretto applicare quale valore di stima il valore minimo fornito dall'OMI.

Inoltre date le difficoltà che l'aggiudicatario di un'asta può incontrare durante la procedura di acquisto rispetto ad una libera vendita tra privati, il sottoscritto ritiene di applicare al valore stimato di cui sopra un ultimo abbattimento del 5%.

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 31/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Feligioni Lorenzo

ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica
2. Planimetria
3. Documentazione Agenzia delle Entrate – Servizi catastali
 - 3.1. Visura catastale
 - 3.2. Planimetria catastale
 - 3.3. Estratto di mappa
 - 3.4. Elaborato planimetrico + elenco subalterni
4. Documentazione edilizia
 - 4.1. Licenza 143-1967+var+abitabilità
 - 4.2. Condonò 571-1993
 - 4.3. DIA116-2008
 - 4.4. DIA 82-2009
5. Documentazione Agenzia delle Entrate-Pubblicità immobiliare
 - 5.1. Atto di provenienza alla parte esecutata
 - 5.2. Ispezione parte esecutata
 - 5.3. 2003 T RP 2878 Titolo
 - 5.4. 2008 I RP 1549 Nota
 - 5.5. 2011 I RP 525 Nota
 - 5.6. 2012 I RP 748 Nota
 - 5.7. 2019 A RP 681 Nota
 - 5.8. 2020 A RP 227 Nota
 - 5.9. 2020 A RP 228 Nota
 - 5.10. 2020 A RP 893 Nota
 - 5.11. 2020 A RP 894 Nota
 - 5.12. 2021 A RP 1233 Nota
 - 5.13. 2021 A RP 1234 Nota
 - 5.14. 2023 A RP 1300 Nota
 - 5.15. 2023 A RP 1300 Nota
 - 5.16. 2023 A RP 1301 Nota

5.17. 2023 A RP 1302 Nota

5.18. 2025 T RP 5019 RP Nota_Pignoramento

6. Copia ricevute degli avvisi per inizio operazioni peritali

7. Verbale sopralluogo

8. Riferimenti per comparazione compravendita

8.1. Borsino immobiliare

8.2. OMI

9. Pianta stato attuale

10. Risposta AE per ricerca contratti di affitto

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via delle Cantarelle 37, piano T
Diritti di piena proprietà su unità immobiliare ad uso laboratorio, posto in Via delle Cantarelle n.37 nel Comune di Pieve a Nievole. L'unità immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato, prevalentemente ad uso residenziale, e si sviluppa al piano terra con ingresso indipendente al quale si accede dalla pubblica via tramite cancello pedonabile e carrabile. L'immobile è composto da due vani contigui, collegati da porta interna, ed è sprovvisto di servizio igienico. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 656, Sub. 5, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona classificata dal RU del Comune di Pieve a Nievole in Zone B2 (Aree edificate a prevalente funzione residenziale - art 21 NTA). Alla data odierna lo strumento di pianificazione risulta decaduto ed è in corso di redazione il nuovo Piano Operativo Comunale.

Prezzo base d'asta: € 29.300,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 169/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.300,00**

Bene N° 1 - Laboratorio			
Ubicazione:	Pieve a Nievole (PT) - Via delle Cantarelle 37, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 656, Sub. 5, Categoria C3	Superficie	80,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in un normale stato di manutenzione, ma è utilizzato in maniera impropria dell'esecutata come abitazione.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà su unità immobiliare ad uso laboratorio, posto in Via delle Cantarelle n.37 nel Comune di Pieve a Nievole. L'unità immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato, prevalentemente ad uso residenziale, e si sviluppa al piano terra con ingresso indipendente al quale si accede dalla pubblica via tramite cancello pedonabile e carrabile. L'immobile è composto da due vani contigui, collegati da porta interna, ed è sprovvisto di servizio igienico. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato come abitazione dal soggetto esecutato. E' già stata intimata la liberazione dell'immobile entro il 21/05/2026 come indicato nel Verbale di sopralluogo (All.7).		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescia il 02/12/2008
Reg. gen. 6315 - Reg. part. 1549
Quota: 1/1
Importo: € 321.776,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: NOTAIO NICCOLAI LUCIA
Data: 10/11/2008
N° repertorio: 28580
N° raccolta: 11501
Note: Alla formalità sono collegati i seguenti annotamenti: 1. Annotazione n. 1300 del 10/11/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescia il 15/06/2011
Reg. gen. 2692 - Reg. part. 525
Quota: 1/1
Importo: € 380.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: NOTAIO GIULIO CESARE CAPPELLINI
Data: 10/06/2011
N° repertorio: 93101
N° raccolta: 40923
Note: Alla formalità sono collegati i seguenti annotamenti: 1. Annotazione n. 227 del 06/03/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 893 del 11/11/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 1233 del 06/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 1301 del 10/11/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescia il 19/12/2012
Reg. gen. 4986 - Reg. part. 748
Quota: 1/1
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: NOTAIO GIULIO CESARE CAPPELLINI
Data: 18/12/2012
N° repertorio: 95712
N° raccolta: 42452
Note: Alla formalità sono collegati i seguenti annotamenti: 1. Annotazione n. 681 del 03/10/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 228 del 06/03/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 894 del 11/11/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 1234 del 06/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 5. Annotazione n. 1302 del 10/11/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 22/12/2025

Reg. gen. 7349 - Reg. part. 5019

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

