

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vignola Donato Alfonso, nell'Esecuzione Immobiliare 245/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Sigismondo Morelli Gualtieriotti n. 7 , scala unica, piano 5	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Sigismondo Morelli Gualtieriotti n. 7, scala unica, piano 5	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità	11
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	13
Precisazioni.....	13
Patti	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni.....	13

Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti	17
Lotto 1	17
Lotto 2	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 245/2024 del R.G.E.	23
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 125.000,00	23
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 104.500,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Sigismondo Morelli Gualtieriotti n. 7 , scala unica, piano 5	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Sigismondo Morelli Gualtieriotti n. 7, scala unica, piano 5	25

All'udienza del 12/06/2025, il sottoscritto Geom. Vignola Donato Alfonso, con studio in Via Giacomo Matteotti, 145 - 51015 - Monsummano Terme (PT), email vignoladonato66@gmail.com; vignoladonato@tiscali.it, PEC donatoalfonso.vignola@geopec.it, Tel. 0572 950918, Fax 0572 950918, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Sigismondo Morelli Gualtieriotti n. 7 , scala unica, piano 5
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Sigismondo Morelli Gualtieriotti n. 7, scala unica, piano 5

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA SIGISMONDO MORELLI GUALTIERIOTTI N. 7 , SCALA UNICA, PIANO 5

Appartamento di civile abitazione al piano quinto (sesto fuori terra) - contrassegnato dal numero 3 - accessibile dal numero civico 7 della pubblica via, previo transito sulle parti condominiali, con ingresso dalla seconda porta sulla destra per chi, utilizzando l'ascensore, giunge al piano, composto da: ingresso-disimpegno, soggiorno, tinello con cucinotto, piccolo ripostiglio, disimpegno zona notte con ripostiglio, due camere matrimoniali ed una cameretta, bagno, oltre a tre piccoli terrazzi accessibili rispettivamente dai vani soggiorno, tinello e dalla camera posta a nord.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di più ampio fabbricato condominiale che si sviluppa su sette piani fuori terra oltre interrato, ubicato all'interno del Viale Adua in zona ovest della città di Pistoia.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA SIGISMONDO MORELLI GUALTIERIOTTI N. 7, SCALA UNICA, PIANO 5

Appartamento di civile abitazione al piano quinto (sesto fuori terra) - contrassegnato dal numero 4 - accessibile dal numero civico 7 della pubblica via, previo transito sulle parti condominiali, con ingresso dalla prima porta sulla destra per chi, utilizzando l'ascensore, giunge al piano, composto da: ingresso-disimpegno, ripostiglio, soggiorno, tinello con cucinotto, disimpegno zona notte, due camere, bagno, oltre a tre piccoli terrazzi accessibili rispettivamente dai vani soggiorno, tinello e dalla camera posta a nord.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di più ampio fabbricato condominiale che si sviluppa su sette piani fuori terra oltre interrato, ubicato all'interno del Viale Adua in zona ovest della città di Pistoia.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Sigismondo Morelli Gualtieriotti n. 7 , scala unica, piano 5

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

Proprietà **** Omissis **** proprietà di cui al Lotto 2, parti comuni, salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

abitazione	106,00 mq	121,60 mq	1	121,60 mq	2,93 m	quinto
terrazzi	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	quinto
Totale superficie convenzionale:				123,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 178, Part. 506, Sub. 61 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 0,81 Piano 5
Dal 01/01/1992 al 22/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 178, Part. 506, Sub. 61 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 406,71 Piano 5
Dal 23/11/2017 al 01/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 178, Part. 506, Sub. 61 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 123 mq Rendita € 406,71 Piano 5

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

L'attuale identificativo foglio 178 mappale 506 sub 61 categoria A/3 classe 3 consistenza 7,5 vani rendita catastale 406,71 deriva da variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 22/11/2017 Pratica n. PT0071107 in atti dal 23/11/2017.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato

178	506	61		A3	3	7,5	123 mq	406,71 €	quinto	
-----	-----	----	--	----	---	-----	--------	----------	--------	--

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'immobile risulta locato con contratto registrato a Pistoia il 15/01/1993 al n. 250 al sig. **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in normale stato di conservazione seppur con rifiniture ed impianti risalenti all'epoca di costruzione (anni 1965-1970).

PARTI COMUNI

Risultano parti comuni il vialetto d'ingresso con androne, il vano scale con ascensori, il vano caldaia e l'impianto di riscaldamento, vano posto al piano terzo destinato a sala riunione per i condomini del blocco di cui sono parte, oltre a tutte le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene ad esclusione dei rapporti di condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero edificio risulta costruito con struttura portante in c.a., muratura in laterizio, solai e copertura in latero cemento. L'appartamento presenta rifiniture datate e di tipo economico, quali pavimenti in monocottura e/o ceramica, rivestimenti in ceramica, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno con avvolgibili. Impianti vetusti con riscaldamento centralizzato a metano con radiatori in alluminio. E' presente caldaia autonoma a metano per la produzione di acqua calda.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/01/1993
- Scadenza contratto: 07/01/2029
- Scadenza disdetta: 07/07/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 714,00

Ai fini della verifica dell'adeguatezza del canone di locazione dell'immobile in oggetto (pari ad € 714,00 mensili) si ritiene idoneo effettuare un raffronto comparativo sulla base delle valutazioni riportate dal sito Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - secondo semestre 2024 per il Comune di Pistoia fascia periferica/Adua, Dalmazia, Marino Marini per tipologia di abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo riporta un valore medio di €/mq 6,6 per superficie netta, al quale applichiamo a titolo di tolleranza considerata la vetustà dell'immobile locato una percentuale di decremento del 10 %, pertanto €/mq $6,60 - 10 \% = \text{€/mq } 5,94$.

Superficie: (sup. netta locale mq. 106,00 + sup. ragguagliata terrazzi mq. 1,50 (mq. 6,00 x 0,25) = mq. 107,50

Pertanto giusto prezzo locativo mensile stimato: mq. 107,50 x € 5,94 = € 638,55

Per quanto sopra il canone mensile di cui al contratto di locazione pari ad € 714,00 è da ritenersi adeguato.

Detrazione da applicare al valore di stima finale per vincolo locativo

Scadenza contratto di locazione 07/01/2029 – Canone annuo € 714,00

Ai fini della corretta determinazione del valore di mercato del bene, considerata l'adeguatezza del canone relativo al contratto in essere con scadenza 07/01/2029, si ritiene opportuno valorizzare la durata residua del rapporto locativo.

A tale scopo si ritiene di computare un ipotetico diritto di usufrutto sul bene occupato per la durata legale residua della locazione, riducendolo del canone locatizio convenuto per la medesima durata, imputando infine la differenza così ottenuta a decurtazione del valore di mercato.

La formula per il calcolo dell'usufrutto a tempo determinato risulta:

$$VU = VP * (1 - (1+i)^{-n})$$

Dove:

VU = Valore Usufrutto

VP = Valore piena Proprietà

i = interesse legale

$^{-n}$ = potenza negativa costituita dagli anni di durata dell'usufrutto o frazioni degli stessi.

Quindi considerata la piena proprietà pari ad € 125.000,00, il tasso di interesse legale a 2,00% (=0,02) e la durata dell'ipotetico usufrutto di mesi 39 (da ottobre 2025 a gennaio 2029, pari a 3,25 anni), il valore dell'usufrutto a tempo determinato sarà:

$VU = € 125.000,00 * (1-(1+0,02) \text{ elevato alla } - 3,25)$
 $VU = € 125.000,00 * (1-(1,02) \text{ elevato alla } - 3,25)$
 $VU = € 7.791,40$

Tuttavia considerato che il periodo di locazione produrrà un introito lordo di € 27.846,00 (39 mesi x € 714,00, salvo aggiornamenti Istat), si ritiene di non apportare detrazione al valore del bene per la presenza del vincolo locativo, in quanto l'eventuale importo dei canoni da riscuotere, seppur lordo, è ampiamente superiore al valore dell'ipotetico usufrutto per tale periodo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/04/1972 al 12/12/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Norante De Martino	05/04/1972	5239	2325
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	02/05/1972	3972	2982
		Registrazione			
Dal 13/12/2017	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	22/04/1972	1103	209
		Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lorenzo Zogheri	13/12/2017	40993	19085
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	19/12/2017	10500	6994
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	19/12/2017	8743	

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 Notaio Lorenzo Zogheri del 13/12/2017 rep. n. 40.993 non è presente nel fascicolo pertanto viene allegato all'elaborato peritale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 30/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 15/01/2025

Reg. gen. 266 - Reg. part. 165

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su beni in Pistoia foglio di mappa 178 mappale 506 sub 61 e mappale 506 sub 62.

NORMATIVA URBANISTICA

Nei vigenti strumenti urbanistici del Comune di Pistoia l'intero edificio ricade in zona: Tessuti di recente formazione - TR2 Tessuti di recente formazione da riordinare/riqualificare, normata dall'art. 41 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il complesso edilizio è stato costruito a seguito di Licenza Edilizia Affare n. 11228/2059 del 04/08/1965, con variante in corso d'opera n. 11228/953 del 21/07/1966. Alle quali ha fatto seguito il certificato di agibilità n. 4715/968 del 16/05/1968.

Successivamente è stata rilasciata autorizzazione edilizia a sanatoria n. 237 del 12/12/1994 a seguito della domanda di condono presentata il 30/09/1986 prot. n. 56415 (Pratica n. 4314/22) relativa a difformità riguardanti le parti condominiali.

Infine risulta pratica edilizia n. 2667/2017 prot. gen. n. 113243 del 15/11/2017 ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 del Regolamento Edilizio comunale determina n. 1220/2014 punto 2 e n. 1862/2016 inerente correzione errori grafici con deposito stato di fatto per riconduzione a conformità.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati all'ultima autorizzazione (pratica edilizia n. 2667/2017).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.653,00

L'amministratore Condominiale **** Omissis **** per il Condominio I Platani sito in Pistoia Viale Adua n. 220 - Via Morelli e Gualtierotti n. 7, 9 ha inoltre comunicato che il debito totale riferito all'unità immobiliare in oggetto ammonta a complessivi € 2.653,00, riferito alla gestione dell'anno precedente ed in corso.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Sigismondo Morelli Gualtierotti n. 7, scala unica, piano 5

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

Proprietà **** Omissis **** proprietà di cui al Lotto 1, parti comuni, salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
abitazione	88,00 mq	101,00 mq	1	101,00 mq	2,93 m	quinto
terrazzi	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	quinto
Totale superficie convenzionale:				102,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 178, Part. 506, Sub. 62 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 0,70 Piano 5
Dal 01/01/1992 al 22/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 178, Part. 506, Sub. 62 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 352,48 Piano 5
Dal 23/11/2017 al 01/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 178, Part. 506, Sub. 62 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 103 mq Rendita € 352,48 Piano 5

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

L'attuale identificativo foglio 178 mappale 506 sub 62 categoria A/3 classe 3 consistenza 6,5 vani rendita catastale € 352,48 deriva da variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 22/11/2017 Pratica n. PT0071109 in atti dal 23/11/2017.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	178	506	62		A3	3	6,5	103 mq	352,48 €	quinto	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'immobile risulta locato con contratto registrato a Pistoia il 17/07/1997 al n. 2400 al sig. **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in normale stato di conservazione seppur con rifiniture ed impianti risalenti all'epoca di costruzione (anni 1965-1970), con evidenti manifestazioni di tracce di umidità in corrispondenza del soffitto del vano cucinotto.

PARTI COMUNI

Risultano parti comuni: vialetto d'ingresso con androne, il vano scale con ascensori, il vano caldaia e l'impianto di riscaldamento, vano posto al piano terzo destinato a sala riunione per i condomini del blocco di cui sono

parte, oltre a tutte le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene ad esclusione dei rapporti di condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero edificio risulta costruito con struttura portante in c.a., muratura in laterizio, solai e copertura in latero cemento. L'appartamento presenta rifiniture datate e di tipo economico, quali pavimenti in monocottura e/o ceramica, vani camere con pavimento in listelli di legno, rivestimenti in ceramica, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno con avvolgibili. Impianti vetusti con riscaldamento centralizzato a metano con radiatori in alluminio. E' presente boiler elettrico per la produzione di acqua calda.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/07/1997
- Scadenza contratto: 30/06/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta locato con contratto registrato a Pistoia il 17/07/1997 al n. 2400 al sig. **** Omissis ****. Lo stesso si è rinnovato tacitamente per scadenza del quadriennio fino al 30/06/2025.

Mentre non può ritenersi rinnovato nuovamente per un ulteriore quadriennio alla suddetta scadenza del 30/06/2025 non avendo il GE autorizzato la rinnovazione tacita ed essendo il termine per la decisione su tale rinnovazione scaduto dopo la notifica del pignoramento.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 594,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/04/1972 al 12/12/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Norante De Martino	05/04/1972	5239	2325
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	02/05/1972	3972	2982
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/2017	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lorenzo Zogheri	13/12/2017	40993	19085
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	19/12/2017	10500	6994
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	19/12/2017	8743	

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 Notaio Lorenzo Zogheri del 13/12/2017 rep. n. 40.993 non è presente nel fascicolo pertanto viene allegato all'elaborato peritale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 30/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 15/01/2025

Reg. gen. 266 - Reg. part. 165

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su beni in Pistoia foglio di mappa 178 mappale 506 sub 61 e mappale 506 sub 62.

NORMATIVA URBANISTICA

Nei vigenti strumenti urbanistici del Comune di Pistoia l'intero edificio ricade in zona: Tessuti di recente formazione - TR2 Tessuti di recente formazione da riordinare/riqualificare, normata dall'art. 41 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il complesso edilizio è stato costruito a seguito di Licenza Edilizia Affare n. 11228/2059 del 04/08/1965, con variante in corso d'opera prot. n. 11228 Affare n. 953 del 21/07/1966. Alle quali ha fatto seguito il certificato di agibilità n. 4715/968 del 16/05/1968.

Successivamente è stata rilasciata autorizzazione edilizia a sanatoria n. 237 del 12/12/1994 a seguito della domanda di condono presentata il 30/09/1986 prot. n. 56415 (Pratica n. 4314/22) relativa a difformità riguardanti le parti condominiali.

Infine pratica edilizia n. 2667/2017 prot. gen. n. 113243 del 15/11/2017 ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 del Regolamento Edilizio comunale determina n. 1220/2014 punto 2 e n. 1862/2016 inerente correzione errori grafici con deposito stato di fatto per riconduzione a conformità.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati all'ultima autorizzazione (pratica edilizia n. 2667/2017).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 635,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.270,66

L'amministratore Condominiale **** Omissis **** per il Condominio I Platani sito in Pistoia Viale Adua n. 220 - Via Morelli e Gualtierotti n. 7, 9 ha inoltre comunicato che il debito totale riferito all'unità immobiliare in oggetto ammonta a complessivi € 1.270,66, riferito alla gestione dell'anno precedente ed in corso.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Sigismondo Morelli Gualtieriotti n. 7 , scala unica, piano 5

Appartamento di civile abitazione al piano quinto (sesto fuori terra) - contrassegnato dal numero 3 - accessibile dal numero civico 7 della pubblica via, previo transito sulle parti condominiali, con ingresso dalla seconda porta sulla destra per chi, utilizzando l'ascensore, giunge al piano, composto da: ingresso-disimpegno, soggiorno, tinello con cucinotto, piccolo ripostiglio, disimpegno zona notte con ripostiglio, due camere matrimoniali ed una cameretta, bagno, oltre a tre piccoli terrazzi accessibili rispettivamente dai vani soggiorno, tinello e dalla camera posta a nord.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 178, Part. 506, Sub. 61, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 125.000,00

Metodologia Estimativa

Per quanto inerente la metodologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella definizione del valore. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità di stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene) l'aspetto economico di riferimento è costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica senza incanto vincola l'offerente fin subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti.

I criteri oggettivi adottati per la valutazione del bene sono stati sostanzialmente rivolti verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte "indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda mediante indagini condotte in ambito diretto, in particolare dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita di immobili simili, oppure di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel territorio in esame.

1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" prese in considerazione sono:

1/a - sito borsinoimmobiliare.it

Il Borsino immobiliare è un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq. della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia ed ubicazione del bene, nel nostro caso (Pistoia - Zona Viale Adua - con tipologia di abitazioni di tipo appartamenti in stabili di seconda fascia) viene indicato un valore medio al mq. di superficie convenzionale pari ad € 1.228,00. In via prudenziale consideriamo un decremento di circa 10,00 %, pertanto $€ 1.228,00 - 10,00 \% = € 1.105,00$.

1/b - sito Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - anno 2024 - 2° semestre

Suddetto osservatorio per il Comune di Pistoia - Zona Periferica/Viale Adua - per tipologia di abitazioni di tipo economico riporta un valore minimo pari ad € 1.300,00. In via prudenziale consideriamo un decremento di circa 10,00 %, pertanto $€ 1.300,00 - 10,00 \% = € 1.170,00$.

Valore medio da fonti indirette: $(€ 1.105,00 + 1.170,00) / 2 = € 1.137,50$

2 - Indagini da fonti "dirette"

Trattasi di indagini condotte mediante operatori del mercato immobiliare locale, tramite le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, oppure di offerta, nonché valori di stima, che nel caso in esame hanno consentito di individuare un valore prudenziale di mercato unitario medio di unità simili pari ad €/mq. 1.129,03.

Di seguito si riportano sinteticamente alcuni dati rilevati:

2/a - Compravendita appartamento medesimo complesso edilizio del bene pignorato, posto al piano quinto ed avente superficie catastale totale mq. 121 (Atto Notaio Marco Regni del 19/06/2024 rep. 236.154);

prezzo dichiarato = € 130.000,00

superficie: mq. 121,00

Valore al mq. = $€ 130.000,00 / 121,00 = € 1.074,38$

2/b - Compravendita appartamento medesimo complesso edilizio del bene pignorato, posto al piano quarto ed avente superficie catastale totale mq. 49,00 (Atto Notaio Nicola Ottavi del 21/02/2022 rep. 12.048);

prezzo dichiarato = € 58.000,00

superficie: mq. 49,00

Valore al mq. = $€ 58.000,00 / 49,00 = € 1.183,67$

Valore medio da fonti dirette: $(€ 1.074,38 + 1.183,67) / 2 = € 1.129,03$

3 - Valore di stima (sintesi finale - valore medio prudenziale al mq. $(1.137,50 + 1.129,03) / 2 = € 1.133,27$

Valore di stima: superficie convenzionale mq. 123,10 x €/mq. 1.133,27 = € 139.505,54

Si ritiene di apportare una detrazione ordinaria al valore stimato in considerazione delle procedure di vendita ed eventuale liberazione del bene in presenza di locazione. Detrazione valutata nella percentuale del 10,00 %.

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: $€ 139.505,54 - 10,00\% = € 125.000,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pistoia (PT) - via Sigismondo Morelli Gualtieriotti n. 7, scala unica, piano 5	123,10 mq	0,00 €/mq	€ 125.000,00	100,00%	€ 125.000,00
Valore di stima:					€ 125.000,00

Valore di stima: € 125.000,00

Valore finale di stima: € 125.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Sigismondo Morelli Gualtieriotti n. 7, scala unica, piano 5

Appartamento di civile abitazione al piano quinto (sesto fuori terra) - contrassegnato dal numero 4 - accessibile dal numero civico 7 della pubblica via, previo transito sulle parti condominiali, con ingresso dalla prima porta sulla destra per chi, utilizzando l'ascensore, giunge al piano, composto da: ingresso-disimpegno, ripostiglio, soggiorno, tinello con cucinotto, disimpegno zona notte, due camere, bagno, oltre a tre piccoli terrazzi accessibili rispettivamente dai vani soggiorno, tinello e dalla camera posta a nord.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 178, Part. 506, Sub. 62, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 104.500,00

Metodologia Estimativa

Per quanto inerente la metodologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella definizione del valore. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità di stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene) l'aspetto economico di riferimento è costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica senza incanto vincola l'offerente fin subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti.

I criteri oggettivi adottati per la valutazione del bene sono stati sostanzialmente rivolti verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte "indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda mediante indagini condotte in ambito diretto, in particolare dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita di immobili simili, oppure di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel territorio in esame.

1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" prese in considerazione sono:

1/a - sito borsinoimmobiliare.it

Il Borsino immobiliare è un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia ed ubicazione del bene, nel nostro caso (Pistoia - Zona Viale Adua - con tipologia di abitazioni di tipo appartamenti in stabili di seconda fascia) viene indicato un valore medio al mq. di superficie convenzionale pari ad € 1.228,00. In via prudenziale consideriamo un decremento di circa 10,00 %, pertanto € 1.228,00 - 10,00 % = € 1.105,00.

1/b - sito Agenzia Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari – anno 2024 - 2° semestre

Suddetto osservatorio per il Comune di Pistoia - Zona Periferica/Viale Adua - per tipologia di abitazioni di tipo economico riporta un valore minimo pari ad € 1.300,00. In via prudenziale consideriamo un decremento di circa 10,00 %, pertanto € 1.300,00 - 10,00 % = € 1.170,00.

Valore medio da fonti indirette: $(€ 1.105,00 + 1.170,00) / 2 = € 1.137,50$

2 - Indagini da fonti "dirette"

Trattasi di indagini condotte mediante operatori del mercato immobiliare locale, tramite le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, oppure di offerta, nonché valori di stima, che nel caso in esame hanno consentito di individuare un valore prudenziale di mercato unitario medio di unità simili pari ad €/mq. 1.129,03.

Di seguito si riportano sinteticamente alcuni dati rilevati:

2/a - Compravendita appartamento medesimo complesso edilizio del bene pignorato, posto al piano quinto ed avente superficie catastale totale mq. 121 (Atto Notaio Marco Regni del 19/06/2024 rep. 236.154);

prezzo dichiarato = € 130.000,00

superficie: mq. 121,00

Valore al mq. = € 130.000,00 / 121,00 = € 1.074,38

2/b - Compravendita appartamento medesimo complesso edilizio del bene pignorato, posto al piano quarto ed avente superficie catastale totale mq. 49,00 (Atto Notaio Nicola Ottavi del 21/02/2022 rep. 12.048);

prezzo dichiarato = € 58.000,00

superficie: mq. 49,00

Valore al mq. = € 58.000,00 / 49,00 = € 1.183,67

Valore medio da fonti dirette: $(€ 1.074,38 + 1.183,67) / 2 = € 1.129,03$

3 - Valore di stima (sintesi finale - valore medio prudenziale al mq. $(1.137,50 + 1.129,03) / 2 = € 1.133,27$

Valore di stima: superficie convenzionale mq. 102,50 x €/mq. 1.133,27 = € 116.160,18

Si ritiene di apportare una detrazione ordinaria al valore stimato in considerazione delle procedure di vendita ed eventuale liberazione del bene in presenza di locazione anche se non opponibile alla procedura. Detrazione valutata nella percentuale del 10,00 %.

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: € 116.160,18 - 10,00 % = € 104.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Pistoia (PT) - via Sigismondo Morelli Gualtieriotti n. 7, scala unica, piano 5	102,50 mq	0,00 €/mq	€ 104.500,00	100,00%	€ 104.500,00
				Valore di stima:	€ 104.500,00

Valore di stima: € 104.500,00

Valore finale di stima: € 104.500,00

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.

Monsummano Terme, li 20/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Vignola Donato Alfonso

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Sigismondo Morelli Gualtieriotti n. 7 , scala unica, piano 5
Appartamento di civile abitazione al piano quinto (sesto fuori terra) - contrassegnato dal numero 3 - accessibile dal numero civico 7 della pubblica via, previo transito sulle parti condominiali, con ingresso dalla seconda porta sulla destra per chi, utilizzando l'ascensore, giunge al piano, composto da: ingresso-disimpegno, soggiorno, tinello con cucinotto, piccolo ripostiglio, disimpegno zona notte con ripostiglio, due camere matrimoniali ed una cameretta, bagno, oltre a tre piccoli terrazzi accessibili rispettivamente dai vani soggiorno, tinello e dalla camera posta a nord.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 178, Part. 506, Sub. 61, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nei vigenti strumenti urbanistici del Comune di Pistoia l'intero edificio ricade in zona: Tessuti di recente formazione - TR2 Tessuti di recente formazione da riordinare/riqualificare, normata dall'art. 41 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 125.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Sigismondo Morelli Gualtieriotti n. 7, scala unica, piano 5
Appartamento di civile abitazione al piano quinto (sesto fuori terra) - contrassegnato dal numero 4 - accessibile dal numero civico 7 della pubblica via, previo transito sulle parti condominiali, con ingresso dalla prima porta sulla destra per chi, utilizzando l'ascensore, giunge al piano, composto da: ingresso-disimpegno, ripostiglio, soggiorno, tinello con cucinotto, disimpegno zona notte, due camere, bagno, oltre a tre piccoli terrazzi accessibili rispettivamente dai vani soggiorno, tinello e dalla camera posta a nord.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 178, Part. 506, Sub. 62, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nei vigenti strumenti urbanistici del Comune di Pistoia l'intero edificio ricade in zona: Tessuti di recente formazione - TR2 Tessuti di recente formazione da riordinare/riqualificare, normata dall'art. 41 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 104.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 245/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 125.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - via Sigismondo Morelli Gualtieriotti n. 7 , scala unica, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 178, Part. 506, Sub. 61, Categoria A3	Superficie	123,10 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in normale stato di conservazione seppur con rifiniture ed impianti risalenti all'epoca di costruzione (anni 1965-1970).		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione al piano quinto (sesto fuori terra) - contrassegnato dal numero 3 - accessibile dal numero civico 7 della pubblica via, previo transito sulle parti condominiali, con ingresso dalla seconda porta sulla destra per chi, utilizzando l'ascensore, giunge al piano, composto da: ingresso-disimpegno, soggiorno, tinello con cucinotto, piccolo ripostiglio, disimpegno zona notte con ripostiglio, due camere matrimoniali ed una cameretta, bagno, oltre a tre piccoli terrazzi accessibili rispettivamente dai vani soggiorno, tinello e dalla camera posta a nord.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 104.500,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - via Sigismondo Morelli Gualtieriotti n. 7, scala unica, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 178, Part. 506, Sub. 62, Categoria A3	Superficie	102,50 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in normale stato di conservazione seppur con rifiniture ed impianti risalenti all'epoca di costruzione (anni 1965-1970), con evidenti manifestazioni di tracce di umidità in corrispondenza del soffitto del vano cucinotto.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione al piano quinto (sesto fuori terra) - contrassegnato dal numero 4 - accessibile dal numero civico 7 della pubblica via, previo transito sulle parti condominiali, con ingresso dalla prima porta sulla destra per chi, utilizzando l'ascensore, giunge al piano, composto da: ingresso-disimpegno, ripostiglio, soggiorno, tinello con cucinotto, disimpegno zona notte, due camere, bagno, oltre a tre piccoli terrazzi accessibili rispettivamente dai vani soggiorno, tinello e dalla camera posta a nord.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

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®

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA SIGISMONDO MORELLI
GUALTIERIOTTI N. 7 , SCALA UNICA, PIANO 5

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 15/01/2025

Reg. gen. 266 - Reg. part. 165

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su beni in Pistoia foglio di mappa 178 mappale 506 sub 61 e mappale 506 sub 62.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA SIGISMONDO MORELLI
GUALTIERIOTTI N. 7, SCALA UNICA, PIANO 5

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 15/01/2025

Reg. gen. 266 - Reg. part. 165

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su beni in Pistoia foglio di mappa 178 mappale 506 sub 61 e mappale 506 sub 62.