

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Scartabelli Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 25/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 25/2025 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 66.880,00	13

All'udienza del 18/03/2025, il sottoscritto Geom. Scartabelli Simone, con studio in Via di Porta San Marco, 57/B - 51100 - Pistoia (PT), email simone@simonescartabelli.it, PEC simone.scartabelli@geopec.it, Tel. 0573 23 030, Fax 0573 23 030, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via del Leone, 9, piano 1

Appartamento, posto al piano primo di un più ampio fabbricato su due piani fuori terra

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.

L'accesso è stato eseguito con la piena collaborazione dell'esecutato.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via del Leone, 9, piano 1

TITOLARITÀ

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

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

proprietà **** Omissis **** salvo se altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
appartamento	1,00 mq	92,50 mq	1	92,50 mq	2,55 m	1
terrazzo	2,30 mq	2,30 mq	0,3	0,69 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				93,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 18/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 278, Part. 45, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 147,71 Piano 1 Graffato 179
Dal 18/12/2002 al 20/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 278, Part. 45, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 223,11 Piano 1 Graffato 179
Dal 20/11/2007 al 28/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 278, Part. 45, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 223,11 Piano 1
Dal 28/11/2007 al 26/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 278, Part. 45, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6

	Rendita € 223,11 Piano 1
--	-----------------------------

i titolari reali corrispondono a quelli catastali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	278	45	2		A4	4	6		223,11 €	1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale attualmente in visura è datata 30 Aprile 1991 e, salvo lievi variazioni dimensionali e posizionamento di alcune finestre che non incidono sulla rendita catastale, corrisponde allo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile si trovava in discreto stato di conservazione

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come risulta dall'atto Notaio Rizzi del 28/11/2007 è stata costituita servitù di passo a favore dell'abitazione oggetto della presente perizia (dati catastali 278 - particella 45 sub 2) e di quella sottostante e posta al piano terra (dati catastali 278 - particelle unite 44 sub 4 e 45 sub 3) di altra proprietà ed estranea alla procedura esecutiva 25/2025 RE.

Con il sopradDETTO atto veniva costituita "servitù perpetua di passo pedonale su area di proprietà del concedente stesso, a forma di "elle", e precisamente per la lunghezza di un metro lineare, ortogonale a via del Leone e parallelo alla scala esterna di accesso all'appartamento descritto in secondo luogo" e cioè quello oggetto della esecuzione immobiliare 25/2025 RE. Il fondo servente era stato identificato catastalmente nel foglio 278 dalla particella 44 sub 3.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità abitativa ha struttura portante in muratura, la copertura è del tipo "a capanna" con manto di copertura in tegole marsigliesi.

I pavimenti interni sono in ceramica, così come i rivestimenti.
Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate.
Gli infissi sono parte in legno e parte in metallo senza vetrocamera.
Gli impianti tecnologici non sono conformi alle normative di sicurezza.
L'altezza interna media dei locali è di m 2,55.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dagli esecutati **** Omissis **** che vi risiedono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/06/1964 al 28/11/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renzo Chiostrini	13/06/1994	72300	8969
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pistoia	07/07/1964	1776	4077
		Registrazione			
Dal 28/11/2007 al 26/06/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Pistoia	01/07/1964	5	281
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ruggiero Rizzi	28/11/2007	35939	4692
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Pistoia	11/12/2007	12913	6737
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate Pistoia	10/12/2007	8395	1T

Si allega l'atto notaio Rizzi del 28/11/2007 e atto Notaio Chiostrini del 13/06/1964

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 27/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Pistoia il 11/12/2007
Reg. gen. 12915 - Reg. part. 3757
Quota: 1/1
Importo: € 376.050,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 250.700,00
Spese: € 125.350,00
Percentuale interessi: 5,80 %
Rogante: Notaio Ruggiero Rizzi
Data: 28/11/2007
N° repertorio: 35940
N° raccolta: 4693
Note: L'ipoteca interessa anche il sottostante appartamento di proprietà dei **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Pistoia il 04/10/2018
Reg. gen. 8262 - Reg. part. 5593
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Il verbale di pignoramento interessa anche il sottostante appartamento di proprietà dei **** Omissis ****.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Pistoia il 13/03/2025
Reg. gen. 2172 - Reg. part. 1416
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'appartamento fa parte di un più ampio corpo di fabbrica che ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia, in zona "Aree agricole multifunzionali a valenza ambientale", di cui all'art. 90 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.

Il fabbricato che comprende l'unità è classificato come "fabbricato storico" di cui all'art. 38 delle citate NTA, con classificazione tipologica "F - casa rurale" e grado di trasformazione "3 - trasformato nelle finiture e nei materiali"

Come risulta dal portale Geoscopio della Regione Toscana l'unità NON ricade in zona a vincolo paesaggistico né in zona a vincolo idrogeologico.

L'immobile ricade, ai sensi del PAI Toscana, in zona di pericolosità idraulica media.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'abitazione fa parte di un più ampio fabbricato che risulta sulle mappe d'impianto catastali risalenti al 1953. Si può presumere che il bene sia stato quindi edificato in data antecedente al 1967.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio licenze edilizie risulta che l'appartamento oggetto della esecuzione immobiliare n. 25/2025 R.E. è stato interessato dalla pratica edilizia n.439/1987, presentata ai sensi dell'art. 26 Legge 47/85 ed intestata al Signor **** Omissis ****, allora proprietario.

Non risulta essere stata rilasciata agibilità del fabbricato.

Non sono stati reperiti certificati di conformità degli impianti tecnologici.

Non è stato reperito lo schema smaltimento liquami.

Gli apprezzamenti circa la regolarità edilizia sono eseguiti sulla base delle pratiche messe a disposizione dall'amministrazione comunale.

Dal confronto tra lo stato dell'immobile al momento del sopralluogo e quello risultante dalla sopracitata pratica edilizia si sono rilevate le seguenti difformità:

- a) modeste variazioni dimensionali dei locali
- b) i locali ove sono attualmente posti la cottura e il bagno non erano rappresentati nella pianta del piano primo e quindi, probabilmente, nel 1987 facevano parte dell'unità immobiliare confinante
- c) le finestre dei vani su via del Leone risultano diversamente posizionate
- d) l'attuale copertura in struttura leggera delle scale esterne non era rappresentata nella pratica n. 439/1987

Premesso che la necessità della sanatoria per le difformità è giudizio che esprime l'amministrazione comunale che valuta in base alla presentazione una pratica edilizia completa di ogni elaborato, si ritiene che:

- a)) le modeste variazioni dimensionali dei locali possono rientrare nelle irregolarità grafiche e/o nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del DPR 380/02 così come innovato dal cosiddetto decreto "Salva Casa", decreto 69/2004 convertito nella legge n. 105 del 24/07/2024
- b) la cottura e il bagno non rappresentati nella pratica n. 439/1987 devono essere sanati
- c) le finestre dei vani su via del Leone risultano diversamente posizionate devono essere sanati
- d) l'attuale copertura in struttura leggera delle scale esterne non era rappresentata nella pratica 439/1987 non è sanabile e deve essere rimossa.

Salvo diversa espressione dell'amministrazione comunale, la pratica edilizia da presentare sarà presumibilmente la SCIA in sanatoria.

In base all'art. 36 bis comma 5 del DPR 380/2001 le sanzioni sono determinate dal responsabile del procedimento da un minimo di € 1032 ad un massimo € 10328.

Non potendosi sostituire al responsabile del procedimento (che valuta in base alla dettagliata pratica di sanatoria presentata dall'interessato) si quantificano le sanzioni in misura media di € 5680,00, oltre compensi

professionali per la redazione della pratica calcolati € 3500,00 compresi oneri di fatturazione, compensi professionali per nuove planimetrie catastali € 640 compresi oneri di fatturazione, spese per smontaggio e smaltimento della tettoia di copertura delle scale € 1500, per un totale di € 11320, oltre spese vive e rimborsi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via del Leone, 9, piano 1
Appartamento, posto al piano primo di un più ampio fabbricato su due piani fuori terra
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 278, Part. 45, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 78.200,00
Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo; si sono reperiti tre recenti atti di compravendita (atti trascritti al reg. part. 345/2024, 2987/2024, 1229/2025) che hanno avuto per oggetto immobili assimilabili a quello oggetto di perizia (le cui schede descrittive sono allegate alla presente perizia), si sono estrapolati i dati necessari e si è proceduto alla determinazione del valore secondo il metodo MCA, calcolando i prezzi marginali delle caratteristiche considerate, in modo da giungere al valore finale del bene oggetto di stima (il cosiddetto subject). così come meglio descritto e dettagliato nel "Rapporto di Valutazione" riportato all'allegato "H1".
Al fine dell'inserimento nel programma procedure.it, per le caratteristiche tecniche dello stesso, il sottoscritto perito stimatore ha, in sintesi, determinato il valore unitario del bene oggetto di stima quantificandolo in 839,14 €/mq.
Si precisa che il valore di stima del bene andrà deprezzato degli eventuali oneri per la sanatoria delle difformità ai sensi della L.R. 65/2014 e/o della normativa nazionale, o per la loro rimozione se non sanabili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pistoia (PT) - Via del Leone, 9, piano 1	93,19 mq	839,14 €/mq	€ 78.200,00	100,00%	€ 78.200,00
Valore di stima:					€ 78.200,00

Valore di stima: € 78.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Sanatorie edilizie ed urbanistiche (sanzioni + compensi professionali)	9820,00	€
Smontaggio e smaltimento copertura scale	1500,00	€

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo; si sono reperiti tre recenti atti di compravendita (atti trascritti al reg. part. 345/2024, 2987/2024, 1229/2025) che hanno avuto per oggetto immobili assimilabili a quello oggetto di perizia (le cui schede descrittive sono allegate alla presente perizia), si sono estrapolati i dati necessari e si è proceduto alla determinazione del valore secondo il metodo MCA, calcolando i prezzi marginali delle caratteristiche considerate, in modo da giungere al valore finale del bene oggetto di stima (il cosiddetto subject). così come meglio descritto e dettagliato nel "Rapporto di Valutazione" riportato all'allegato "H1".

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

VERIFICHE URBANISTICHE ED EDILIZIE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, l'esperto stimatore fa notare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituirsi all'espressione competente per legge alle pubbliche amministrazioni deputate circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che detti uffici possono fornire all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

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 22/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Scartabelli Simone



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - All A1 vista aerea geoscopio 2023
- ✓ N° 1 Ortofoto - All A2 vista aerea geoscopio 1963
- ✓ N° 1 Ortofoto - All A3 vista aerea geoscopio 1953
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All B estratto mappa catastale attuale
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All C1 estratto RU vigente Pistoia
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All C2 legenda RU vigente Pistoia
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D1 visura storica cat mappale 45 sub 2
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D2 plan cat mappale 45 sub 2
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All E1 atto chiostrini trascr 4077-1964
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All E2 atto rizzi trascr 6737-2007
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All E3 nota trascr 6737-2007
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E4 nota trascr 6738-2007 serv
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E5 nota iscr 3757-2007 mutuo
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E6 nota trascr 5593-2018 pignoramento
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E7 nota trascr 1416-2025 pignoramento
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E8 elenco note 45 s2
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E9 elenco note orzari
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All F1 PE 439-87 art 26 modelli
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All F2 PE 439-87 art 26 genio civile
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All F3 PE 439-87 art 26 elab grafico
- ✓ N° 1 Foto - All G doc fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - All H1 rapporto valutazione MCA
- ✓ N° 1 Altri allegati - All H2 scheda comparabile A
- ✓ N° 1 Altri allegati - All H3 scheda comparabile B
- ✓ N° 1 Altri allegati - All H4 scheda comparabile C
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C3 estratto pericolosità idraulica idraulica PS adottato
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C4 legenda pericolosità idraulica idraulica PS adottato

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via del Leone, 9, piano 1

Appartamento, posto al piano primo di un più ampio fabbricato su due piani fuori terra

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 278, Part. 45, Sub. 2, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: L'appartamento fa parte di un più ampio corpo di fabbrica che ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia, in zona "Aree agricole multifunzionali a valenza ambientale", di cui all'art. 90 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. Il fabbricato che comprende l'unità è classificato come "fabbricato storico" di cui all'art. 38 delle citate NTA, con classificazione tipologica "F - casa rurale" e grado di trasformazione "3 - trasformato nelle finiture e nei materiali" Come risulta dal portale Geoscopio della Regione Toscana l'unità NON ricade in zona a vincolo paesaggistico nè in zona a vincolo idrogeologico. L'immobile ricade, ai sensi del PAI Toscana, in zona di pericolosità idraulica media.

Prezzo base d'asta: € 66.880,00

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

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.880,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via del Leone, 9, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 278, Part. 45, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	93,19 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'immobile si trovava in discreto stato di conservazione		
Descrizione:	Appartamento, posto al piano primo di un più ampio fabbricato su due piani fuori terra		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dagli esecutati **** Omissis **** che vi risiedono.		