

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ingrao Francesco Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 27/2025 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
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 27/2025 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 76.084,80	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

In data 06/10/2025, il sottoscritto Geom. Ingrao Francesco Antonio, con studio in Via Atto Vannucci, 10 - 51015 - Monsummano Terme (PT), email studio@studioingraomilione.it, PEC francesco.antonio.ingrao@geopec.it, Tel. 0572 954 705, Fax 0572 954 705, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/10/2025 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 Fiorentina, 623, piano Terra

DESCRIZIONE

Piena proprietà su porzione di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Pistoia, nella frazione di Bottegone, posto lungo la via Fiorentina e precisamente detta porzione è costituita da: Appartamento per civile abitazione posto al piano terra contraddistinto dal civico 623 della citata via Fiorentina, accessibile mediante ingresso esclusivo raggiungibile da corte comune e composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, anti-w.c., w.c., camera e piccolo resede esclusivo posto sul retro.

L'immobile è situato nella frazione di Bottegone distante circa 5 Km dal centro cittadino di Pistoia; la zona si sviluppa lungo la strada statale Fiorentina e ha una destinazione mista ma prevalente residenziale. Per l'unità immobiliare in oggetto, essendo all'interno della via Fiorentina e con accesso da una corte comune, la possibilità di parcheggio è sufficientemente presente.

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 Pistoia (PT) - Via Fiorentina, 623, piano Terra

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)

Non è stato riscontrato il regime patrimoniale dei beni in quanto la proprietà è pervenuta all'esecutata per provenienze successorie.

CONFINI

Il bene in oggetto confina con corte comune, proprietà **** Omissis **** da più lati, proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	56,00 mq	71,00 mq	1,00	71,00 mq	2,80 m	Terra
Corte esclusiva	7,00 mq	7,00 mq	0,15	1,05 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				72,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/1999 al 24/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 272, Part. 184, Sub. 11 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 139,44 Piano T Graffato 185 sub. 13
Dal 24/06/2002 al 09/08/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 272, Part. 184, Sub. 11 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 139,44 Piano T

		Graffato 185 sub. 13
Dal 09/08/2003 al 16/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 272, Part. 184, Sub. 11 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 68 mq Rendita € 139,44 Piano T Graffato 185 sub. 13

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'unità immobiliare in oggetto è rappresentata dalla planimetria allegata alla Denuncia di Variazione del 21/05/1999 (n. D01144.1/1999).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	272	184	11		A3	2	3	68 mq	139,44 €	T	185 sub. 13

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi cartacea ed eseguito sopralluogo si è riscontrato che lo stato di fatto corrisponde, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, con la planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio di Pistoia ed allegata alla Denuncia di Variazione del 21/05/1999.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 secondo comma c.p.c., trovandola completa.

L'immobile è pervenuto all'esecutata a seguito di due Successioni entrambe apertasi in data anteriore al ventennio della trascrizione del Pignoramento; per entrambe, comunque, vi è stata la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità.

Per il resto niente da precisare.

PATTI

L'immobile, alla data del sopralluogo avvenuto il 20/11/2025, risulta locato in virtù di contratto di locazione registrato a Pistoia al n. 5283/2013 serie 3, prorogato sino al 31/08/2026.

La data per comunicare il diniego di rinnovazione è fissata, da contratto, in sei mesi prima del termine, ovvero entro il 28/02/2026.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, al momento del sopralluogo, presentava condizioni di manutenzione e conservazione mediocri; le finiture e gli impianti sono gli stessi dell'epoca di realizzazione avvenuta circa 30 anni fa, e necessitano di opere di manutenzione e/o rinnovazione. Sono state accertate tracce di umidità e condense in varie porzioni delle murature dovute, presumibilmente, ad umidità di risalita e mancanza di ricambio aria. Anche esternamente il fabbricato nel complesso appare in condizioni mediocri.

Per una migliore individuazione dello stato conservativo del bene in oggetto, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente Relazione.

PARTI COMUNI

Fanno parte dell'immobile in oggetto, la quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti comuni del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del codice civile.

In particolare, per quanto accertato negli atti catastali, risulta a comune con altre unità che compongono l'intero casggiato, il sottopasso di accesso dalla via Fiorentina e la corte posta sul retro del fabbricato, indicata anche nella planimetria catastale del bene in oggetto e definita come resede comune.

Il citato bene comune trova rappresentazione nel foglio di mappa 272 dalla particella 69, censito come Bene comune non censibile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sui beni pignorati; quantomeno nessuna trascritta.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, cui il bene in oggetto è porzione, è stato costruito in epoca remota e negli anni non è stato oggetto di interventi di ristrutturazioni integrali ma solo di alcune opere di manutenzioni, modifiche e riparazioni.

Le caratteristiche principali dell'immobile sono le seguenti:

STRUTTURE PORTANTI: Muratura portanti mista di pietrame e mattoni pieni; Solai in ferro e laterizio (cotto) rifinito ad intonaco;

TETTO E COPERTURE: La tipologia del tetto è a falde inclinate con gronde in laterizio inbiancato; manto di copertura in tegole di laterizio tipo toscano ovvero con coppi ed embrici in cotto;

TRAMEZZATURE/DIVISORI: In laterizio leggero intonacato.

FINITURE ESTERNE: Intonaco di tipo civile non tinteggiato;

FINITURE INTERNE: Intonaco civile tinteggiato;

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI: Monocottura, gres e cotto;

INFISSI ESTERNI: Finestre e porte in legno con vetri singoli;

OSCURAMENTI: Assenti;

INFISSI INTERNI: In legno tamburato;

LATTONERIE: In rame per i canali; in plastica per le calate;

IMPIANTI: Elettrico: In parte sottotraccia ed in parte con canaline e fili esterni, apparentemente funzionante;

Idrico-sanitario apparentemente funzionante; Riscaldamento con caldaia a metano con termosifoni in alluminio, apparentemente funzionante.

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: 04/10/2013
- Scadenza contratto: 31/08/2026
- Scadenza disdetta: 28/02/2026
- Rilascio: 31/08/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile in oggetto risulta dato in locazione al sig. **** Omissis ****, come da Contratto di Locazione di immobile ad uso abitativo ai sensi dell'articolo 2, 3° comma della Legge 09/12/1998 n. 431, stipulato il 01/09/2013 registrato a Pistoia il 04/10/2013 al n. 5283 serie 3. La copia del citato Contratto di Locazione è stata richiesta e reperita all'Agenzia delle Entrate ed in copia si allega alla presente.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

Il Contratto di locazione registrato prevede, sinteticamente, quanto segue:

- L'oggetto della locazione è "un piccolo appartamento di civile abitazione di tipo economico con annessa corte

esclusiva sito in Pistoia, località bottegone via Fiorentina numero civico 623";

- La parte Conduttrice è il sig. **** Omissis **** come riportato nel Contratto, dichiaratosi residente in Pistoia, località Bottegone, via San Sebastiano n. 33;

- Il prezzo della locazione è fissato in euro 4.200,00 annui;

- La durata è fissata in anni 3 + 2, dal 01/09/2013 fino al 31/08/2016 con rinnovo tacito di altri 2 anni, a meno di disdetta da comunicare 6 mesi prima;

- E' vietata la sub-locazione in tutto o in parte e la cessione del Contratto;

Per una migliore comprensione si rimanda comunque al Contratto di Locazione che, richiesto all'Agenzia delle Entrate, si allega alla presente relazione.

In riferimento al canone della locazione presente nel Contratto pari ad euro 350,00 mensili per l'affitto dell'immobile in oggetto, che ha una superficie utile ai fini locativi pari a circa mq 56, il sottoscritto ritiene che lo stesso sia congruo per quanto di seguito esposto.

Infatti, calcolando il valore al mq utile (parametro utilizzato per le locazioni), considerando che la superficie è pari a circa MQ 56, si ottiene che il canone locatizio al mq risulta pari ad euro 6,25 ($350,00/56$); valore che, effettuate l'indagini di mercato (locazioni esistenti, valori OMI e Borsino Immobiliare, annunci di proposte di affitto), si può considerare congruo ovvero non inferiore ad $1/3$ del canone locativo "di mercato".

Il sottoscritto, in base all'indagine esperita ricercando altri affitti riguardanti immobili simili e tenendo conto di tutti i parametri e delle varie caratteristiche, è riuscito ad individuare alcuni comparabili rilevati dalle seguenti fonti:

- Annuncio di affitto per appartamento simile a quello in oggetto, posto nella stessa via Fiorentina, pubblicato dal sito Immobiliare.it dall'Agenzia Il Nido Immobiliare di Pistoia; Prezzo richiesto Euro 520,00 per una superficie di circa MQ 65,00, che genera un valore al MQ pari a circa euro 8,00 al MQ.

- Annuncio di affitto di appartamento sito nello stesso Comune di Pistoia, in zona simile a quello ove ricade l'immobile in questione, pubblicato dall'Agenzia La Migliore di Pistoia sul sito Immobiliare.it; Prezzo richiesto Euro 750,00 per una superficie di circa MQ 110,00, che da un valore al MQ pari a circa euro 6,80 al MQ;

Oltre ai comparabili sopra riportati si fa presente che anche gli archivi e le banche dati che definiscono una scala di valori, quali l'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e il BorsinoImmobiliare.it, che forniscono valori e quotazioni immobiliari continuamente aggiornati secondo i prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale, riportano, per la zona ove ricade l'immobile nel Comune di Pistoia (Frazioni di Pianura), valori che variano da euro 5,00 a 7,00 al MQ per l'OMI (media 6,00 al MQ); e da euro 3,66 a 4,60 per il BorsinoImmobiliare.it (media 4,13 al MQ).

In base all'indagine di mercato esperita attraverso l'interpretazione dei dati rinvenuti sopracitati, ed a seguito dell'analisi della comparazione tra i valori ricavati e l'immobile in esame, considerando la superficie che ricopre, il sottoscritto ha determinato un valore locatizio pari ad euro 6,30 al MQ di superficie netta, che determina un Canone di Locazione pari ad euro 352,80 ($6,30 \times 56$), che si può arrotondare ad euro 350,00.

Il "giusto" canone locatizio mensile è stato quindi determinato in euro 350,00 ovvero uguale a quello attualmente presente nel Contratto di Locazione in essere; quindi, ai sensi dell'art. 2923 codice civile, il canone attuale risulta giusto e congruo.

In riferimento alla valutazione dell'incidenza dello stato di occupazione sul valore di mercato, il sottoscritto ha seguito i criteri presenti al punto 6 dell'incarico, ovvero ha calcolato il valore di un ipotetico diritto di usufrutto sul bene occupato per la durata residua della locazione (che è di mesi 8 fino al 31.08.2026); dopodiché si è proceduto a detrarlo del canone locatizio convenuto ritraibile per gli stessi 8 mesi; la differenza è stata imputata come deprezzamento dal Valore stimato nella presente Perizia.

Per la determinazione del Valore dell'Usufrutto a tempo (8 mesi), si è considerato il giusto canone netto che spetterebbe all'aggiudicatario in base ad un contratto che prevede le dovute garanzie per inadempimenti del conduttore (deposito cauzionale, fidejussioni, assicurazione, ecc.); Si ottiene quindi il seguente calcolo:

canone lordo: euro $350,00 \times 8$ = euro 2.800,00

Per ottenere il canone netto si stima una riduzione totale del 30% per imposte e tasse varie, ottenendo:

canone netto: euro 2.800 x 0,70 = euro 1.960,00

abbattimento per mancanza deposito cauzionale pari a due mensilità: euro 700,00

abbattimento per mancanza fidejussioni/assicurazioni stimato pari al 20% del canone netto (1.960 x 20%): euro 392,00.

Valore del canone fino al 31.08.2026: 1.960 - (700+392) = euro 868,00

Quindi, il Valore dato dallo stato di occupazione da considerare come deprezzamento è il seguente:

euro 1.960,00 - 868,00 = euro 1.092,00 che risulta pari a circa 1,40% del valore calcolato considerando il bene libero (euro 79.255,00).

In base a quanto sopra il sottoscritto, per determinare il giusto valore di mercato, applica al valore stimato nella Perizia un ulteriore deprezzamento del 1,4% dovuto alla valorizzazione del rapporto locativo che ha determinato una decurtazione del valore di mercato che l'immobile avrebbe avuto qualora fosse stato libero. Tale deprezzamento è stato considerato nella percentuale del 4% applicata anche per altre tipologie (meccanismi d'asta, assenza di garanzie).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/08/2003	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/08/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	21/08/2004	8730	5557
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	31/03/2004	100	177

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 Dichiarazione di Successione sopra riportata, in morte della sig.ra **** Omissis **** nata a Pistoia il 21/12/1930, si è aperta in favore della figlia **** Omissis **** per la quota di 1/2. Si rileva Atto di Accettazione di eredità ricevuto dal notaio Antonio Marrese di Pistoia il 30/05/2005, trascritto a Pistoia in data 01/06/2005 al n. 5200 reg. gen. e n. 3206 reg. part..

Precedentemente, alla sig.ra **** Omissis **** e all'esecutata sig.ra **** Omissis ****, la quota di 1/2 ciascuno, era pervenuta per successione del sig. **** Omissis ****, nato a Pistoia il 27/12/2022, come da Dichiarazione di Successione apertasi il 24/06/2002 presentata all'Ufficio del Registro di Pistoia il 20/12/2002 al n. 66 volume 1223, trascritta a Pistoia il 30/08/2003 al n. 9180 reg. gen. e n. 5988 reg. part.. Si rileva Atto di Accettazione di eredità ricevuto dal notaio Giuseppe Mattera di Prato in data 11/10/2007, trascritto a Pistoia il 15/10/2007 al n. 10862 reg. gen. e n. 5646 reg. part..

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 15/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Pistoia il 12/07/2007
Reg. gen. 7446 - Reg. part. 2194
Quota: 1/1
Importo: € 156.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 104.000,00
Rogante: Notaio Mantellassi Elena
Data: 04/07/2007
N° repertorio: 31955
N° raccolta: 5434

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pistoia il 04/03/2025
Reg. gen. 1789 - Reg. part. 1159
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale del Territorio, gli oneri di cancellazione attualmente sono i seguenti:

Per ogni ipoteca volontaria euro 50,00;

per il Pignoramento euro 294,00.

Quanto sopra salvo verifica e conferma della Conservatoria al momento della presentazione delle relative note

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade, nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia, in zona classificata TS2: Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico (borghi sub-urbani lineari); Zona regolamentata dall'articolo 33 e connessi delle Norme Tecniche di Attuazione allegate allo stesso Regolamento Urbanistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 risulta agibile.

Dai controlli eseguiti presso l'uffici competenti del Comune di Pistoia, l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967; Successivamente a tale data, risultano essere stati rilasciati e/o presentati i seguenti titoli edilizi:

Comunicazione lavori edili di cui all'art. 26 Legge 47/1985 presentata il 15/03/1995 protocollo n. 16688;

Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 29 del 26/05/1995;

Concessione Edilizia n. 319 del 21/09/1995;

Denuncia Inizio attività presentata il 30/05/1997 protocollo n. 28636;

Concessione Edilizia n. 249 del 20/05/1999 per ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione.

In seguito non risultano rilasciati e/o presentati altri titoli edilizi.

L'Abitabilità risulta rilasciata il 23/11/1999 con Protocollo n. 41673/1999 pratica n. 737/1998.

Dalla verifica dello stato dei luoghi con le citate pratiche edilizie, lo stato di fatto rilevato risulta conforme al progetto allegato all'ultimo titolo edilizio citato e specificatamente all'elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 249 del 20/05/1999; alcune piccole difformità rientrano nelle tolleranze previste dalle vigenti leggi in materia edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica è allegato al Contratto di Locazione registrato ma risulta scaduto; comunque la classe energetica indicata era la "G".

Le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici sono presenti e risultano allegate alla pratica edilizia dell'Abitabilità sopra riportata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Fiorentina, 623, piano Terra
Piena proprietà su porzione di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Pistoia, nella frazione di Bottegone, posto lungo la via Fiorentina e precisamente detta porzione è costituita da: Appartamento per civile abitazione posto al piano terra contraddistinto dal civico 623 della citata via Fiorentina, accessibile mediante ingresso esclusivo raggiungibile da corte comune e composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, anti-w.c., w.c., camera e piccolo resede esclusivo posto sul retro. L'immobile è situato nella frazione di Bottegone distante circa 5 Km dal centro cittadino di Pistoia; la zona si sviluppa lungo la strada statale Fiorentina e ha una destinazione mista ma prevalente residenziale. Per l'unità immobiliare in oggetto, essendo all'interno della via Fiorentina e con accesso da una corte comune, la possibilità di parcheggio è sufficientemente presente.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 272, Part. 184, Sub. 11, Categoria A3, Graffato 185 sub. 13
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 79.255,00

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione è stato effettuato con metodo comparativo; ovvero è stato paragonato a dati di compravendite riferite ad altri immobili simili, tenendo conto di tutti i parametri e delle varie caratteristiche.

Il sottoscritto, dopo aver eseguito tutte le indagini necessarie, ha stabilito il prezzo unitario medio di mercato riferito al metro quadrato convenzionale (parametro utilizzato nelle compravendite e nelle valutazioni ordinarie). Il criterio basato sul valore di mercato, si concentra sull'individuazione di prezzi e valori per beni simili in condizioni comparabili e si fonda su criteri oggettivi.

I dati estratti per la valutazione dei beni in oggetto sono stati ricercati in archivi e banche dati di prezzi che definiscono una scala di valori, quali l'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e il sito BorsinoImmobiliare.it, che forniscono valori e quotazioni immobiliari continuamente aggiornati secondo i prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale; Prezzi di compravendita ricavati direttamente da contratti di compravendita oppure da annunci di vendita del mercato immobiliare

(agenzie immobiliari, siti di annunci, mediatori, ecc.).

Nello specifico il sottoscritto ha preso in considerazione i seguenti dati comparabili:

1- Atto di Compravendita relativo ad immobile posto in Comune di Pistoia in zona simile anche se più vicina al centro del paese rispetto al fabbricato in oggetto, avente condizioni simili anche se di superficie maggiore, stipulato dal notaio Simone Monacò di Montecatini Terme in data 26/03/2025, prezzo dichiarato euro 245.000 per una superficie convenzionale totale pari a circa MQ 200,00, che genera un valore al MQ pari ad euro 1225.

2- Annuncio di vendita relativo ad appartamento in vendita nello stesso Comune vicino alla zona ove ricade l'immobile in oggetto, di dimensioni e caratteristiche simili, in vendita con mandato all'Agenzia Immobiliare Arca di Pistoia con annuncio su Immobiliare.it; Prezzo richiesto euro 110.000 che, in base alla superficie convenzionale di circa mq 70,00, genera un valore al MQ di circa euro 1.570,00.

3- Annuncio di vendita relativo ad appartamento in vendita nello stesso Comune non molto distante dall'immobile in oggetto ma di dimensioni maggiori, in vendita con mandato all'agenzia Prime Real Estate di Milano con annuncio su Immobiliare.it; Prezzo richiesto euro 120.000 che, in base alla superficie di circa mq 90,00, genera un valore al MQ di circa euro 1.335,00.

4- Annuncio di vendita relativo ad appartamento posto nella località di Bottegone vicino al bene in questione, di dimensioni e caratteristiche simili, in vendita con mandato all'agenzia La Bottega degli Immobili con annuncio su Idealista.it; immobile con superficie di circa MQ 80,00, prezzo richiesto euro 135.000 ovvero pari a circa euro 1.685,00 al MQ; da considerare che è in condizioni migliori rispetto all'immobile in oggetto.

5- Sito Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), nella sezione Banca dati delle quotazioni immobiliari - anno 2025 semestre 1, che per la fascia/zona suburbana/frazioni di pianura ove ricade anche l'immobile in oggetto, per la destinazione residenziale con tipologia "abitazioni di tipo economico" in normale stato conservativo, riporta un valore minimo di euro 1.150/MQ ed uno massimo di euro 1.450/MQ (media euro 1.300/MQ).

6- Sito Borsinoimmobiliare.it che, essendo un osservatorio nazionale delle quotazioni immobiliari, pubblica i valori attuali con prezzi al MQ delle varie zone, distinguendo i prezzi in base alla tipologia ed all'ubicazione; In detta banca dati troviamo che a dicembre 2025, per la zona che comprende l'immobile in esame, per la tipologia "abitazioni in stabili di 2° fascia", riporta un valore medio di euro 1.098 al MQ.

CONCLUSIONI: In base all'indagine di mercato esperita attraverso l'interpretazione dei dati rinvenuti sopracitati, ed a seguito dell'analisi della comparazione tra i valori ricavati e l'immobile in esame applicando eventuali coefficienti incrementativi e/o decrementativi in base alle caratteristiche che incidono sia positivamente che negativamente, il sottoscritto ha determinato un valore al MQ convenzionale pari ad euro 1.100,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pistoia (PT) - Via Fiorentina, 623, piano Terra	72,05 mq	1.100,00 €/mq	€ 79.255,00	100,00%	€ 79.255,00
				Valore di stima:	€ 79.255,00

Valore di stima: € 79.255,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
(difficoltà meccanismi d'asta, assenza garanzie, decurtazione dovuta alla locazione del bene).	4,00	%

Valore finale di stima: € 76.084,80

Il deprezzamento di cui sopra viene applicato in considerazione di quanto segue:

- Difficoltà legate ai meccanismi d'asta (tempi più lunghi rispetto ad una normale compravendita per formalizzare il passaggio di proprietà);
- Assenza della garanzia per eventuali vizi dell'immobile;
- Decurtazione del valore di mercato dovuta alla locazione del bene in forza di contratto opponibile a canone congruo.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che il bene in oggetto risulta occupato con Contratto di Locazione opponibile alla procedura. Il tutto come specificato nel paragrafo dedicato allo stato di occupazione dell'immobile.

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 19/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ingrao Francesco Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Nota di Trascrizione Successione apertasi il 09/08/2003, e relativa nota di trascrizione dell'accettazione tacita.
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Nota di Trascrizione Successione apertasi il 24/06/2002, e relativa nota di trascrizione dell'accettazione tacita.
- ✓ N° 3 Foto - N. 14 fotografie interne ed esterne.
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - foglio 272 Comune di Pistoia.

- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura storica mappale 184 sub. 11 unito al 185 sub. 13.
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - planimetria catastale mappale 184 sub. 11 unito al 185 sub. 13.
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Concessione Edilizia n. 249 del 20/05/1999 (ultimo titolo edilizio).
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - Elaborati grafici estrapolati dalla Concessione Edilizia n. 249 del 20/05/1999.
- ✓ N° 9 Certificato di agibilità / abitabilità - Permesso di Abitabilità del 17/11/1999 protocollo n. 41673/1999.
- ✓ N° 10 Altri allegati - Richiesta di ricerche e copia di contratti all'Agenzia delle Entrate e relativa risposta.
- ✓ N° 11 Altri allegati - Contratto di Locazione registrato a Pistoia il 04/10/2013 al n. 5283 serie 3.
- ✓ N° 12 Altri allegati - Estratto di Regolamento Urbanistico Comunale e relative Norme Tecniche di Attuazione.
- ✓ N° 13 Altri allegati - Ispezione ipotecaria per immobile (foglio 272 particella 184 e 185).
- ✓ N° 14 Altri allegati - Nota Iscrizione R.P. 2194 R.G. 7446 Ipoteca Volontaria.
- ✓ N° 15 Altri allegati - Nota di Trascrizione R.P. 1159 R.G. 1789 Verbale di Pignoramento immobili.
- ✓ N° 16 Altri allegati - Comparabili e fonti informative relative al canone di locazione di mercato.
- ✓ N° 17 Altri allegati - Comparabili e fonti informative relative al valore di mercato dell'immobile stimato.
- ✓ N° 18 Altri allegati - Immagine Google Maps con indicazione della posizione dell'immobile.

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Fiorentina, 623, piano Terra
Piena proprietà su porzione di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Pistoia, nella frazione di Bottegone, posto lungo la via Fiorentina e precisamente detta porzione è costituita da: Appartamento per civile abitazione posto al piano terra contraddistinto dal civico 623 della citata via Fiorentina, accessibile mediante ingresso esclusivo raggiungibile da corte comune e composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, anti-w.c., w.c., camera e piccolo resede esclusivo posto sul retro. L'immobile è situato nella frazione di Bottegone distante circa 5 Km dal centro cittadino di Pistoia; la zona si sviluppa lungo la strada statale Fiorentina e ha una destinazione mista ma prevalente residenziale. Per l'unità immobiliare in oggetto, essendo all'interno della via Fiorentina e con accesso da una corte comune, la possibilità di parcheggio è sufficientemente presente.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 272, Part. 184, Sub. 11, Categoria A3, Graffato 185 sub. 13
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade, nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia, in zona classificata TS2: Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico (borghi sub-urbani lineari); Zona regolamentata dall'articolo 33 e connessi delle Norme Tecniche di Attuazione allegate allo stesso Regolamento Urbanistico.

Prezzo base d'asta: € 76.084,80

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 27/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.084,80**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Fiorentina, 623, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 272, Part. 184, Sub. 11, Categoria A3, Graffato 185 sub. 13	Superficie	72,05 mq
Stato conservativo:	L'immobile, al momento del sopralluogo, presentava condizioni di manutenzione e conservazione mediocri; le finiture e gli impianti sono gli stessi dell'epoca di realizzazione avvenuta circa 30 anni fa, e necessitano di opere di manutenzione e/o rinnovazione. Sono state accertate tracce di umidità e condense in varie porzioni delle murature dovute, presumibilmente, ad umidità di risalita e mancanza di ricambio aria. Anche esternamente il fabbricato nel complesso appare in condizioni mediocri. Per una migliore individuazione dello stato conservativo del bene in oggetto, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente Relazione.		
Descrizione:	Piena proprietà su porzione di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Pistoia, nella frazione di Bottegone, posto lungo la via Fiorentina e precisamente detta porzione è costituita da: Appartamento per civile abitazione posto al piano terra contraddistinto dal civico 623 della citata via Fiorentina, accessibile mediante ingresso esclusivo raggiungibile da corte comune e composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, anti-w.c., w.c., camera e piccolo resede esclusivo posto sul retro. L'immobile è situato nella frazione di Bottegone distante circa 5 Km dal centro cittadino di Pistoia; la zona si sviluppa lungo la strada statale Fiorentina e ha una destinazione mista ma prevalente residenziale. Per l'unità immobiliare in oggetto, essendo all'interno della via Fiorentina e con accesso da una corte comune, la possibilità di parcheggio è sufficientemente presente.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Pistoia il 12/07/2007

Reg. gen. 7446 - Reg. part. 2194

Quota: 1/1

Importo: € 156.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 104.000,00

Rogante: Notaio Mantellassi Elena

Data: 04/07/2007

N° repertorio: 31955

N° raccolta: 5434

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 04/03/2025

Reg. gen. 1789 - Reg. part. 1159

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura