

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

PERIZIA REV.02 del 26-11-2025

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pucci Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 51/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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	5
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	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli ed oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 51/2025 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta arrotondato: € 126.000,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17

In data 17/04/2025, il sottoscritto Ing. Pucci Fabrizio, con studio in Via Piave, 29A - 51019 - Ponte Buggianese (PT), email fabpucci@yahoo.it, PEC fabrizio.pucci@ingpec.eu, Tel. 333 6747150, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Lamporecchio (PT) - via Martiri del Padule, 158

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è costituito da una porzione di terra-tetto facente parte di un più ampio fabbricato per civile abitazione costituito da piano terra, primo piano, oltre a sottotetto.

Risulta composto al piano terra da soggiorno, disimpegno, bagno, cucina, vano scala per accedere al piano superiore e resede esclusivo tergale; al piano primo da disimpegno, camera, studio, bagno, ampia terrazza e vano scala per accedere al piano superiore; al piano secondo-sottotetto da soffitta, disimpegno, bagno ed altro vano soffitta.

A tale immobile si accede direttamente sia dalla via Martiri del Padule civico 158, sia da via Verdi, sulla quale attesta il resede esclusivo tergale.

L'immobile si trova nel centro del paese di Lamporecchio a circa 800m dalla piazza sede del Comune, nelle vicinanze sono presenti numerosi servizi pubblici e commerciali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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** - Terratetto ubicato a Lamporecchio (PT) - via Martiri del Padule, 158

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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.

NOTA: Si rileva che il diritto di Abitazione per quota 1/1 in favore di **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, cod fiscale **** Omissis **** è stato costituito nel 2013, successivamente all'iscrizione ipotecaria del 2005 in favore del creditore **** Omissis ****, che ha ceduto il credito alla procedente, di conseguenza ai sensi dell'art. 2812 comma 1 c.c., il DIRITTO DI ABITAZIONE NON E' OPPONIBILE al creditore ipotecario che ha diritto di far subastare il BENE COME LIBERO.

L'immobile oggetto della perizia risulta confinante con via Martiri del Padule, beni **** Omissis **** nata in **** Omissis ****, via G. Verdi, beni **** Omissis ****, beni **** Omissis ****, beni **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Soggiorno	17,00 mq	19,70 mq	1	19,67 mq	2,70 m	PT
Cucina-Tinello	19,75 mq	22,15 mq	1	22,15 mq	2,70 m	PT
Bagno PT	4,50 mq	5,19 mq	1	5,19 mq	2,70 m	PT
Vano scale PT	4,00 mq	4,40 mq	1	4,40 mq	0,00 m	PT
Disimpegno	5,10 mq	6,05 mq	1	6,05 mq	2,70 m	PT

Camera matrimoniale	15,73 mq	17,64 mq	1	17,64 mq	2,70 m	1P
Studio	6,12 mq	7,89 mq	1	7,89 mq	2,70 m	1P
WC 1P	1,70 mq	2,07 mq	1	2,07 mq	2,70 m	1P
Terrazza	14,56 mq	16,00 mq	0,30	4,80 mq	0,00 m	1P
Disimpegno	2,72 mq	3,00 mq	1	3,00 mq	2,70 m	1P
Soffitta	22,00 mq	26,60 mq	0,50	13,30 mq	2,10 m	2P
WC 2P	3,25 mq	3,83 mq	1	3,83 mq	2,70 m	2P
Resede esclusiva	77,30 mq	82,00 mq	0,1	8,20 mq	0,00 m	PT
Vano scale 1P	4,00 mq	4,50 mq	1	4,50 mq	0,00 m	1P
Vano scale 2P	3,90 mq	4,31 mq	1	4,31 mq	0,00 m	2P
Totale superficie convenzionale:				127,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si riporta in Allegato 3 la visura catastale storica per immobile.

AI FINI DELLA STORIA CATASTALE, SI PRECISA CHE FRA LA STIPULA DEL CONTRATTO PRELIMINARE TRASCRITTO A PISTOIA IL 17/04/2013 AI NN. 2666/1881 E LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA TRASCRITTO A PISTOIA del 02/05/2013 Registro Particolare 2126 Registro Generale 2986, E' STATO SOPPRESSO IL SUBALTERNO 2 DELLA PARTICELLA 16 E SOSTITUITO DAL SUBALTERNO 5, ATTUALMENTE ESISTENTE.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	16	5		A2	4	7,5 vani	127 mq	658,48 €	PT-1-2	p. 264

In seguito al confronto tra lo stato dei luoghi riscontrato al momento del sopralluogo del 17/06/2025 e l'ultima planimetria catastale è possibile affermare che esiste sostanziale corrispondenza essendo stata aggiornata in data 22/04/2013 prot. n. PT0030240 quindi successivamente alla conclusione dei lavori di ristrutturazione e prima dell'atto di compravendita del 29/04/2013 tra **** Omissis **** e **** Omissis **** registrato ad Empoli il 30/04/2013 al n.2292 serie 1T, Trascritto a Pistoia il 02/05/2013 al n.2126 part.

Tuttavia si sottolinea anche in questo paragrafo che le scale tra piano terra e primo piano, collegando locali di abitazione principale, non sono regolari dal punto di vista della regolarità edilizia non rispettando la dimensione minima della pedata come prescritta nel regolamento Edilizio Comunale. Pertanto per il ripristino della regolarità edilizia sarà necessaria una demolizione della scala stessa e al sua ricostruzione.

PRECISAZIONI

In seguito ad un controllo effettuato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Pistoia, Ufficio Territoriale di Pistoia, sull'immobile oggetto della presente esecuzione NON risultano contratti di locazione registrati.

(vedere Allegato 8).

PATTI

Si riportano in Allegato 7 i certificati di residenza e stato di famiglia della debitrice e del sig. **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta nel complesso in buone condizioni generali di manutenzione considerando che è stato ristrutturato completamente nel 2005 con la messa in opera di una struttura di rinforzo in acciaio, il rifacimento dei solai e della copertura. Tuttavia sono presenti, a piano terra, stati di degrado diffusi dovuti molto probabilmente all'umidità di risalita capillare.

PARTI COMUNI

L'immobile per civile abitazione è del tipo indipendente del tipo "terratetto" senza parti comuni con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il passaggio di proprietà è da intendersi comprensivo di tutti i connessi diritti, accessori, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per descrivere le caratteristiche costruttive prevalenti dell'immobile appare utile citare il seguente documento.

Dalla relazione allegata al progetto strutturale della ristrutturazione del 2005 si legge: "Il fabbricato verrà completamente ristrutturato mediante l'inserimento all'interno delle murature esistenti, attualmente in condizioni fatiscenti, di una nuova struttura intelaiata in acciaio composta da pilastri e travi sovrastanti HEA 140, il tutto portato da fondazioni continue in c.a.; i montanti saranno collegati alle fondazioni mediante saldatura di piastre in acciaio imbullonate alle travi in c.a.

I solai a tutti i piani saranno in laterocemento 12+4 con travetti bausta inseriti nelle travi in acciaio; la copertura sarà a capanna costituita sempre da solai in laterocemento; i due abbaini saranno realizzati sagomando i profilati in acciaio in corrispondenza del muro esterno ed inserendo altre longarine che seguono l'andamento del tetto, il tutto completato dall'inserimento di solai bausta sagomati. Le gronde saranno costituite da solette a sbalzo in c.a.

Sul retro del fabbricato sarà realizzato un nuovo locale avente la stessa struttura in acciaio del fabbricato principale e con copertura in parte a terrazza ed in parte su gattaiolato".

Nell'immobile sono presenti gli impianti elettrico, termoidraulico e del gas. L'impianto di riscaldamento è realizzato con caldaia a gas posta sulla terrazza a 1P (installazione non certificata) con radiatori in alluminio. Gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera. Le scale di collegamento tra piano terra e primo piano sono in muratura (non a norma), mentre le scale di collegamento tra il primo e il secondo piano sono con struttura in acciaio e legno. I pavimenti interni sono in ceramica, tutti i locali sono intonacati con intonaco civile.

L'immobile è dotato di una terrazza a primo piano e di una resede esclusiva lato prospetto tergale.

Sono presenti le fosse biologiche interrate nella resede tergale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo del 17/06/2025 l'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****, dal figlio **** Omissis ****, dal sig. **** Omissis **** e dalla madre dell'esecutata **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/01/2005 al 29/04/2013	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CAMMUSO GUSTAVO	11/01/2005	3924	3155
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PISTOIA	21/01/2005	703	456
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		A EMPOLI	20/01/2005	339	SERIE 1T
Dal 15/04/2013	**** Omissis ****	PRELIMINARE COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CAMMUSO GUSTAVO	15/04/2013	15669	12535
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PISTOIA	17/04/2013	2666	1881
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		A EMPOLI	17/04/2013	2035	SERIE 1T
Dal 29/04/2013	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CAMMUSO GUSTAVO	29/04/2013	15715	12568
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PISTOIA	02/05/2013	2986	2126
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		A EMPOLI	30/04/2013	2292	SERIE 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 26/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a PISTOIA il 21/01/2005

Reg. gen. 705 - Reg. part. 178

Importo: € 240.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 120.000,00

Percentuale interessi: 4,01 %

Rogante: NOTAIO CAMMUSO GUSTAVO

Data: 11/01/2005

N° repertorio: 3925

N° raccolta: 3156

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 02/05/2013

Reg. gen. 2969 - Reg. part. 454

Importo: € 150.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 98.845,06

Spese: € 25.000,00

Interessi: € 26.154,94

Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE

Data: 18/04/2013

N° repertorio: 2369

N° raccolta: 2013

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

Iscritto a PISTOIA il 04/12/2024

Reg. gen. 11015 - Reg. part. 1563

Quota: 1/1 PROPRIETÀ

Importo: € 240.000,00

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

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00
Percentuale interessi: 4,01 %
Note: Richiedente: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a PISTOIA il 03/01/2014
Reg. gen. 51 - Reg. part. 32
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PISTOIA il 01/04/2025
Reg. gen. 2832 - Reg. part. 1899
Quota: 1/1 PROPRIETA'
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NOTA 1: Nell'IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 02-05-2013 R. part. 454 e nell'IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 21-01-2005 R. part. 178 è riportato il precedente identificativo catastale Foglio 11 Particella 16 Subalterno 2 graffato Foglio 11 Particella 264, mentre il corretto identificativo come già riportato nel paragrafo della cronistoria catastale è Foglio 11 Particella 16 Subalterno 5 graffato Foglio 11 Particella 264.

NOTA 2: In data 26-11-2025 si rileva altro VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Pistoia il 29-09-2025 R. part 6061, R. gen. 8641, a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis ****, nel quale NON risulta CORRETTO l'identificativo catastale Foglio 11 Particella 16 Subalterno 2 graffato Foglio 11 Particella 164.

Si riportano le Note nell'Allegato 6 rev.02.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di intervento, in base al Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Larciano e Lamporecchio entrato in vigore il 28-10-2020, ricade all'interno della zona classificata "Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In seguito all'accesso agli atti delle pratiche edilizie eseguito presso l'ufficio preposto del Comune di Lamporecchio sono state trovate le seguenti pratiche:

- Sanatoria n.229 rilasciata il 11-05-1992, domanda di concessione in sanatoria in data 31.7.1986 (prot. n.5996);
- DIA n.2004/221 prot. n.9993 del 18-09-2004.

Nota: Non rilevata la presenza della pratica di fine lavori strutturale e successivo collaudo.

Non rilevata la presenza della pratica di abitabilità/agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito al confronto tra lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo e il progetto depositato con l'ultima pratica edilizia è stato possibile riscontrare le seguenti difformità:

- la scala interna di collegamento tra il PT, 1P e il 2P prevista nel progetto del "tipo a chiocciola" è stata realizzata con rampe rettangolari, in particolare le rampe che collegano il PT con il 1P sono state realizzate con gradini a ventaglio nelle zone dei pianerottoli che non rispetta l'art. 53 comma 9 del Regolamento Edilizio del Comune di Lamporecchio " Sono ammesse le scale a chiocciola o con ventagli per il collegamento dei vani principali: a) negli edifici ad uso residenziale unifamiliari, purché sia garantita una pedata di profondità media pari ad almeno cm 30 e profondità minima di almeno cm 16;
- diverse dimensioni del bagno a Piano Terra che nella realtà risulta più grande di quello riportato nell'ultimo progetto;
- a Primo piano è stato realizzato un bagno all'interno del vano camera lato via Martiri del Padule e non nel vano che si affaccia sulla terrazza tergale come da ultimo progetto che attualmente è adibito a studio;
- a Secondo piano risulta diversa la zona di sbarco della scala essendo stata realizzata nella realtà con n.2 rampe rettangolari e non del "tipo a chiocciola" come riportata nell'ultimo progetto depositato.

Per quanto concerne la scala di collegamento del Piano Terra al Primo Piano è necessaria una sua demolizione con totale ricostruzione che tenga conto delle dimensioni geometriche minime della pedata riportata nell'art. 53 comma 9 del Regolamento Edilizio. Risulta inoltre necessario aggiornare le planimetrie del piano terra, primo piano e piano soffitta tenendo presente il diverso ingombro delle rampe di scale e dei bagni a PT e 1P, oltre che effettuare il collaudo strutturale.

La spesa per la demolizione e successiva ricostruzione della scala a norma è stimata in circa 13000 euro c. iva; il costo per redazione e presentazione delle nuove planimetrie aggiornate da depositare in comune, del collaudo strutturale e della pratica di abitabilità è stimato in circa 7000 euro (per tasse, spese tecniche compresa iva e cassa previdenziale).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto della procedura è di tipo indipendente, non soggetto di conseguenza a vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Lamporecchio (PT) - via Martiri del Padule, 158

L'immobile oggetto della presente procedura è costituito da una porzione di terra-tetto facente parte di un più ampio fabbricato per civile abitazione costituito da piano terra, primo piano, oltre a sottotetto. Risulta composto al piano terra da soggiorno, disimpegno, bagno, cucina, vano scala per accedere al piano superiore e resede esclusivo tergale; al piano primo da disimpegno, camera, studio, bagno, ampia terrazza e vano scala per accedere al piano superiore; al piano secondo-sottotetto da soffitta, disimpegno, bagno ed altro vano soffitta. A tale immobile si accede direttamente sia dalla via Martiri del Padule civico 158, sia da via Verdi, sulla quale

attesta il resede esclusivo tergale. L'immobile si trova nel centro del paese di Lamporecchio a circa 800m dalla piazza sede del Comune, nelle vicinanze sono presenti numerosi servizi pubblici e commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 16, Sub. 5, Categoria A2, Graffato p. 264

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

Valore di stima del bene: € 157.226,00

La ricerca del più probabile valore di mercato può essere ottenuto utilizzando un criterio comparativo, di confronto con immobili simili tenendo presente la sua ubicazione, la sua distribuzione e la sua conformazione.

Tale metodo di stima per essere applicato correttamente necessita di un grande numero di dati aggiornati di compravendita di immobili simili. Tuttavia, considerando il perdurare della fase di stagnazione del mercato immobiliare per immobili analoghi a quello oggetto di stima è risultato praticamente impossibile ricavare un numero di compravendite di immobili analoghi che potessero rendere sufficientemente credibile, a livello statistico, il metodo comparativo.

In questa situazione si è scelto di ricavare i dati necessari attraverso fonti indirette. In particolare sono stati utilizzati:

- 1) i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio (valori riportati in Allegato 10);
- 2) i dati pubblicati sul sito web del BORSINO IMMOBILIARE (valori riportati in Allegato 11);
- 3) le pubblicazioni di agenzie immobiliari inerenti ad immobili comparabili (valori riportati in Allegato 11);

Si riportano di seguito i dati ricavati.

1) Attraverso la funzione GEOPOI messa a disposizione direttamente dall'Agenzia delle Entrate è stato possibile ricavare graficamente la zona O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) in cui si trova l'immobile oggetto di stima, che nel caso specifico ricade nella zona B1 Fascia/zona Centrale/CAPOLUOGO, Microzona 1 del Comune di Lamporecchio (PT). La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2024, Semestre 2 (ultimi valori disponibili) per "Abitazioni di tipo civile" in stato conservativo "normale" riporta un valore minimo di 1100 euro/mq e un valore massimo di 1450 euro/mq entrambi riferiti alla superficie commerciale lorda.

Tenendo conto della tipologia edilizia, della buona posizione vicino ai servizi, del buono stato di manutenzione complessivo ma anche che necessita di interventi edilizi appare lecito prendere come riferimento il valore MEDIO O.M.I. pari a 1275 euro/mq di superficie lorda commerciale.

2) Attraverso il sito web www.borsinoimmobiliare.it per Lamporecchio, inserendo l'indirizzo via Martiri del Padule 158 per Ville e Villini ricaviamo un valore minimo di 1020 euro/mq e un valore massimo di 1244 euro/mq sempre di superficie lorda commerciale.

Sempre tenendo conto della tipologia edilizia, del generale buono stato di conservazione ma anche che necessita di interventi edilizi appare lecito prendere come riferimento il valore Medio del Borsino Immobiliare pari a 1132 euro/mq di superficie lorda commerciale.

3) Dalla pubblicazione dei prezzi di vendita pubblicati dalle Agenzie Immobiliari per n.3 immobili comparabili (in Allegato 11) per tipologia e posizionamento a quello oggetto di perizia si ricava un valore di vendita medio pari a 1307 euro/mq di superficie lorda commerciale.

Il valore unitario di stima del Bene da utilizzare per la presente perizia può essere ricavato come media dei n.3 valori sopra riportati:

$$(1275 + 1132 + 1307)/3 = 1238 \text{ euro/mq}$$

Pertanto per l'immobile oggetto della presente perizia si assume il valore unitario di vendita di 1238,0 euro/mq di superficie lorda commerciale.

Il valore di stima finale è da intendersi a corpo e non a misura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Lamporecchio (PT) - via Martiri del Padule, 158	127,00 mq	1.238,00 €/mq	€ 157.226,00	100,00%	€ 157.226,00
				Valore di stima:	€ 157.226,00

Valore di stima: € 157.226,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vendita tramite asta giudiziaria e Presenza di difformità in merito alla regolarità edilizia	20,00	%

Valore finale di stima arrotondato: € 126.000,00

Deprezamenti

Per tener conto che l'immobile verrà venduto tramite asta giudiziaria, che sono presenti difformità edilizie sull'immobile oggetto della procedura e che sono necessari alcuni interventi edilizi per ripristinare la regolarità edilizia è stato apportato un deprezzamento del 20%. (*)

In tale deprezzamento sono comprese le spese per la presentazione di nuove planimetrie in Comune, del collaudo strutturale, della pratica di abitabilità pari a circa 7000,00 euro (per tasse, spese tecniche compresa iva e cassa previdenziale) e le spese per gli interventi edilizi per ripristinare la Regolarità Edilizia come demolizione/ricostruzione della scala stimati in circa 13000 euro c.iva.

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.

Ponte Buggianese, li 26/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pucci Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 1 - TITOLI DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 2 - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 3 - VISURA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 4 - ESTRATTO ULTIMO TITOLO EDILIZIO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 5 - DOC. FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 6 rev.02 - ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 7 - CERTIFICATI ANAGRAFE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 8 - CONTROLLO SU AFFITTI REGISTRATI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 9 - RACCOMANDATE ED EMAIL PEC
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 10 - VALORI OMI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 11 - BORSINO IMMOB. E PUBBLICAZIONI DI AGENZIE

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Lamporecchio (PT) - via Martiri del Padule, 158

L'immobile oggetto della presente procedura è costituito da una porzione di terra-tetto facente parte di un più ampio fabbricato per civile abitazione costituito da piano terra, primo piano, oltre a sottotetto. Risulta composto al piano terra da soggiorno, disimpegno, bagno, cucina, vano scala per accedere al piano superiore e resede esclusivo tergale; al piano primo da disimpegno, camera, studio, bagno, ampia terrazza e vano scala per accedere al piano superiore; al piano secondo-sottotetto da soffitta, disimpegno, bagno ed altro vano soffitta. A tale immobile si accede direttamente sia dalla via Martiri del Padule civico 158, sia da via Verdi, sulla quale attesta il resede esclusivo tergale. L'immobile si trova nel centro del paese di Lamporecchio a circa 800m dalla piazza sede del Comune, nelle vicinanze sono presenti numerosi servizi pubblici e commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 16, Sub. 5, Categoria A2, Graffato p. 264

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

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di intervento, in base al Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Larciano e Lamporecchio entrato in vigore il 28-10-2020, ricade all'interno della zona classificata "Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista".

Prezzo base d'asta arrotondato: € 126.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 51/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO: € 126.000,00**

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Lamporecchio (PT) - via Martiri del Padule, 158		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 16, Sub. 5, Categoria A2, Graffato p. 264	Superficie	127,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta nel complesso in buone condizioni generali di manutenzione considerando che è stato ristrutturato completamente nel 2005 con la messa in opera di una struttura di rinforzo in acciaio, il rifacimento dei solai e della copertura. Tuttavia sono presenti, a piano terra, stati di degrado diffusi dovuti molto probabilmente all'umidità di risalita capillare.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è costituito da una porzione di terra-tetto facente parte di un più ampio fabbricato per civile abitazione costituito da piano terra, primo piano, oltre a sottotetto. Risulta composto al piano terra da soggiorno, disimpegno, bagno, cucina, vano scala per accedere al piano superiore e resede esclusivo tergale; al piano primo da disimpegno, camera, studio, bagno, ampia terrazza e vano scala per accedere al piano superiore; al piano secondo-sottotetto da soffitta, disimpegno, bagno ed altro vano soffitta. A tale immobile si accede direttamente sia dalla via Martiri del Padule civico 158, sia da via Verdi, sulla quale attesta il resede esclusivo tergale. L'immobile si trova nel centro del paese di Lamporecchio a circa 800m dalla piazza sede del Comune, nelle vicinanze sono presenti numerosi servizi pubblici e commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo del 17/06/2025 l'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****, dal figlio **** Omissis ****, dal sig. **** Omissis **** e dalla madre dell'esecutata **** Omissis ****.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a PISTOIA il 21/01/2005
Reg. gen. 705 - Reg. part. 178
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00
Percentuale interessi: 4,01 %
Rogante: NOTAIO CAMMUSO GUSTAVO
Data: 11/01/2005
N° repertorio: 3925
N° raccolta: 3156
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISTOIA il 02/05/2013
Reg. gen. 2969 - Reg. part. 454
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 98.845,06
Spese: € 25.000,00
Interessi: € 26.154,94
Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE
Data: 18/04/2013
N° repertorio: 2369
N° raccolta: 2013
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a PISTOIA il 04/12/2024
Reg. gen. 11015 - Reg. part. 1563
Quota: 1/1 PROPROETA'
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00
Percentuale interessi: 4,01 %
Note: Richiedente: SE.B.I. SRL PER CONTO CRIF, VIA ACCADEMIA DEI VIRTUOSI N.39 - ROMA

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a PISTOIA il 03/01/2014
Reg. gen. 51 - Reg. part. 32
Quota: 1/1



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

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

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 01/04/2025

Reg. gen. 2832 - Reg. part. 1899

Quota: 1/1 PROPRIETA'

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

Contro **** Omissis ****

