

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sciatti Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 58/2026 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:

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	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Corso Giovanni Amendola n.49, 51100.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 58/2026 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 206.000,14	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18



INCARICO

All'udienza del 18/05/2026, il sottoscritto Ing. Sciatti Gabriele, con studio in Via Pratese, 336 - 51100 - Pistoia (PT), email inggabri@alice.it, PEC sciatti.gabriele@ingpec.eu, Tel. 333 4709138, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/05/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Corso Giovanni Amendola n.49, 51100

DESCRIZIONE

Unità immobiliare ad uso ufficio posto al piano primo di un più ampio fabbricato storico testimoniale che si eleva da terra a tetto su tre piani fuori terra più un piano sottotetto, ubicato in Comune di Pistoia, Corso Giovanni Amendola n. 49, e precisamente l'unità direzionale con la seconda porta di accesso sulla destra per chi arriva al piano dalle scale condominiali, composto da quattro vani principali ad uso ufficio, ingresso, ripostiglio, bagno e disimpegno; nella consistenza è presente anche un terrazzo direttamente accessibile da due locali ad uso ufficio che si affaccia su Corso Amendola.

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** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Corso Giovanni Amendola n.49, 51100

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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

- Il signor [REDACTED] decedeva in data 29 marzo 2019 ed in relazione all'eredità dal medesimo relitta veniva nominato un curatore dell'eredità giacente nella persona dell'Avvocato [REDACTED] con studio in [REDACTED];
- La signora [REDACTED] decedeva in data 16 settembre 2021 ed in relazione all'eredità dalla medesima relitta veniva nominato un curatore dell'eredità giacente nella persona dell'Avvocato [REDACTED] con studio in [REDACTED];

CONFINI

Proprietà [REDACTED], Vano Scale Condominiale, Distacchi sulla pubblica via (Corso Giovanni Amendola)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	120,00 mq	160,00 mq	1	160,00 mq	4,50 m	1
Terrazza	13,00 mq	13,00 mq	0,30	3,90 mq	4,50 m	1
Totale superficie convenzionale:				163,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				163,90 mq		

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie utile lorda quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide nel caso di determinazione della superficie commerciale: Balconi, terrazzi e similari:

Si computa come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/06/1980 al 19/01/1980	([REDACTED]) proprietario per (5/20 in regime di comunione dei beni) ([REDACTED]) [REDACTED] proprietaria per (5/20 in regime di comunione dei beni) [REDACTED] [REDACTED] 3) proprietario per (4/20) [REDACTED] proprietario per (4/20) [REDACTED] proprietario per (2/20) [REDACTED] proprietario per (5/20)	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 451, Sub. 26 Categoria A10 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 2.509,98 Piano 1
Dal 20/01/1981 al 08/11/2015	([REDACTED]) proprietario per (3/5) [REDACTED] proprietario per (2/5 in regime di comunione dei beni) ([REDACTED]) [REDACTED] proprietaria per (2/5 in regime di comunione dei beni)	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 451, Sub. 26 Categoria A10 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 2.509,98 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 13/08/2026	([REDACTED]) proprietario per (3/5) [REDACTED] proprietario per (2/5 in regime di comunione dei beni) [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per (2/5 in regime di comunione dei beni)	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 451, Sub. 26 Categoria A10 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale 154 mq Rendita € 2.509,98 Piano 1

Non vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità risultante dai titoli di provenienza in quanto l'immobile risulta avere la seguente proprietà:

[REDACTED] proprietario



[REDACTED] proprietaria per (1/2 in regime di comunione dei beni)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	451	26		A10	4	6 vani	154 mq	2509,98 €	1	

ASTE GIUDIZIARIE®

Non sussiste corrispondenza catastale.

ato;
ASTE
GIUDIZIARIE®
so che si affaccia sulla C

- Differenze di Altezza nei locali rispetto allo Stato Autorizzato;
- Mancata rappresentazione della Finestra nel locale Ingresso che si affaccia sulla Corte Comune Interna;

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

PATTI

Alla data del sopralluogo effettuato il giorno 18.06.2026 il bene risulta libero e non occupato da nessuno

ASTE GIUDIZIARIE 6 di 19



Alla data del sopralluogo effettuato il giorno 18.06.2026, l'immobile si presentava in buone condizioni di conservazione e manutenzione come è possibile evincere dall'allegata documentazione fotografica.

PARTI COMUNI

Il bene immobile è corredato dai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti a comuni e indivisibili del Fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile quali vano scala condominiale, Ascensore, Corte Interna con accesso al Piano Terra, Ripostiglio al Piano Terra, Cantina al Piano Interrato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù gravanti sul bene oggetto di valutazione immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione Prevalente: Nord, Sud;

Strutture Verticali: La struttura in elevazione è costituita da una struttura in muratura in quanto facente parte di un fabbricato di remota costruzione con solai realizzati in muratura mediante volte a botte che non presentano lesioni o difetti riscontrabili ad occhio nudo;

Pareti Esterne ed Interne: Le pareti presentano una finitura ad intonaco civile realizzato con malta cementizia sia internamente che esternamente. Quest'ultimo si presenta in buone condizioni di manutenzione con tinteggiature presenti;

Tutti i locali ad esclusione del bagno e del ripostiglio presentano un soffitto costituito da volte a botte.

I seguenti locali Ingresso, Ufficio n.1, Ufficio n.4 le volte dei soffitti sono decorati con degli affreschi.

Pavimentazione Interna: I pavimenti sono realizzati mediante marmette.

L'unità immobiliare risultata dotata di impianto idrico e di scarico, di impianto elettrico, di riscaldamento alimentata da un caldaia a gas con termosifoni.

L'unità immobiliare presenta anche un terrazzo che si affaccia su Corso Amendola direttamente accessibile dai terrazzi che non si presenta in buone condizioni di manutenzione sia per il pavimento sia per la ringhiera metallica.

I locali hanno un'altezza variabile da 3.65 ml a 4.50 ml al Piano Primo, H 2.60 costante per il locale Bagno, H 3.00 costante per il locale Ripostiglio.

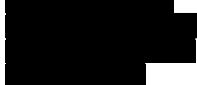
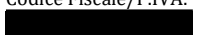
STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PISTOIA (PT) - CORSO GIOVANNI AMENDOLA N.49, 51100

L'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo effettuato il giorno 18.06.2026, l'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/06/1980 al 19/01/1981	 proprietario per (5/20 in regime di comunione dei beni)  proprietaria per (5/20 in regime di comunione dei beni)  proprietario per (4/20)  proprietario per (4/20)  proprietario per (2/20)  proprietario per (5/20) Codice Fiscale/P.IVA: 	PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RENZO CHIOSTRINI	16/06/1980	283180	19229
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	16/07/1980	4285	2701
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/01/1981 al 13/08/2026	 proprietario per (1/2)  proprietaria per (1/2) Codice Fiscale/P.IVA: 	ASSEGNAZIONE TACITA DI DIRITTI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIULIO CHIOSTRINI	20/01/1981	1629	732
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	19/02/1981	1114	743
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

- Il signor [REDACTED] decedeva in data 29 marzo 2019 ed in relazione all'eredità dal medesimo relitta veniva nominato un curatore dell'eredità giacente nella persona dell'Avvocato [REDACTED] con studio in [REDACTED];

- La signora [REDACTED] decedeva in data 16 settembre 2021 ed in relazione all'eredità dalla medesima relitta veniva nominato un curatore dell'eredità giacente nella persona dell'Avvocato [REDACTED] con studio [REDACTED]

- non è stata rinvenuta alcuna trascrizione relativa all'accettazione espressa o tacita delle eredità relitte dai signori [REDACTED] trattandosi di eredità giacenti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI PISTOIA aggiornate al 08/08/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTRECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a PISTOIA il 07/03/2007
Reg. gen. 2275 - Reg. part. 489
Quota: INTERA
Importo: € 440.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 220.000,00
Rogante: NOTAIO GIULIO CESARE CAPPELLINI
Data: 02/03/2007
N° repertorio: 83866
N° raccolta: 34914
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISTOIA il 28/06/2013
Reg. gen. 4598 - Reg. part. 728
Quota: INTERA
Importo: € 210.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 146.721,16
Spese: € 10.231,73
Interessi: € 53.047,11



Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 25/06/2013

N° repertorio: 1182

Note: La suddetta ipoteca giudiziale risulta iscritta contro i signori [REDACTED] complessivamente per il diritto di piena esclusiva proprietà dell'immobile ma precisamente in ragione delle rispettive quote indivise (65/100 (sessantacinque centesimi)) e (35/100 (trentacinque centesimi)) nonostante i medesimi fossero proprietari del beni in regime di comunione legale del bene.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 08/08/2013

Reg. gen. 5921 - Reg. part. 961

Quota: INTERA

Importo: € 260.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 211.946,79

Spese: € 8.599,34

Interessi: € 39.453,87

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 06/08/2013

N° repertorio: 3070

Note: La suddetta ipoteca giudiziale risulta iscritta contro i signori [REDACTED] complessivamente per il diritto di piena esclusiva proprietà dell'immobile ma precisamente in ragione delle rispettive quote indivise (65/100 (sessantacinque centesimi)) e (35/100 (trentacinque centesimi)) nonostante i medesimi fossero proprietari del beni in regime di comunione legale del bene.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Iscritto a PISTOIA il 29/08/2018

Reg. gen. 7417 - Reg. part. 1158

Quota: 1/2

Importo: € 559.758,94

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 279.879,47

Rogante: [REDACTED]

Data: 28/08/2018

N° repertorio: 1154

N° raccolta: 8918

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Iscritto a PISTOIA il 31/08/2018

Reg. gen. 7445 - Reg. part. 1164

Quota: 1/2

Importo: € 421.803,04

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 210.901,52

Rogante: [REDACTED]

Data: 30/08/2018

N° repertorio: 1156

N° raccolta: 8918

Trascrizioni



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 20/04/2026

Reg. gen. 3607 - Reg. part. 2557

Quota: INTERO

A favore di

A

Contro

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pistoia è stato possibile verificare che nel vigente PIANO DELLA CITTA' STORICA approvato con delibera di Consiglio Comunale n.30 del 11.02.2008 l'immobile oggetto di pignoramento ricade nella tipologia di immobile di PALAZZO normati dall'art.18 del suddetto Piano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile dopo la realizzazione è stato oggetto di modifiche mediante le seguenti licenze edilizie:

1.Autorizzazione Edilizia n.276 del 07/09/1984 rilasciata dal Comune di Pistoia per restaurare le facciate nord e sud ed il terrazzo del condominio nonché eseguire la revisione del manto di copertura.

2.Autorizzazione Edilizia n.324 del 10/08/1985 rilasciata dal Comune di Pistoia per restaurare le facciate nord e sud ed il terrazzo del condominio nonché eseguire la revisione del manto di copertura (rinnovo dell'autorizzazione 276/84).

3.Autorizzazione Edilizia n.169 del 06/05/1986 rilasciata dal Comune di Pistoia vista la domanda acquisita al protocollo generale n.41853 del 26/09/1985 per installazione ascensore e restauro facciata.

4.Autorizzazione Edilizia n.769 del 08/11/1994 rilasciata dal Comune di Pistoia vista la domanda acquisita al protocollo generale n.24253 del 11/05/1994 per rifacimento intonaci esterni su Via Campomarzio e rifacimento parziale della copertura.



L'immobile è soggetto a provvedimento di vincolo diretto ex art.2,3 L.1089/39 istituito in data 25.08.1956
Si precisa che l'immobile è agibile ma non è stata presentata per tale immobile attestazione di 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.

Alla data del sopralluogo del 18.06.2026 l'immobile risulta conforme ai titoli edilizi suddetti salvo piccole discrepanze che rientrano nelle tolleranze dimensionali e costruttive non soggette a pratiche di regolarizzazione edilizia secondo la vigente normativa edilizia.

Mentre deve essere rifatta la Planimetria Catastale per un importo presunto pari a € 1500,00 compreso di onorari professionali e spese per diritti di segreteria, bolli, ecc.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.007,78

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.015,56

Il debito ad oggi nei confronti del Condominio è pari a Euro 10.470,43.

I suddetti oneri condominiali sono stati comunicati dall'amministratore di Condominio [REDACTED]
[REDACTED] come riportato nell'allegato 12 Oneri e Spese 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** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Corso Giovanni Amendola n.49, 51100

Unità immobiliare ad uso ufficio posto al piano primo di un più ampio fabbricato storico testimoniale che si eleva da terra a tetto su tre piani fuori terra più un piano sottotetto, ubicato in Comune di Pistoia, Corso Giovanni Amendola n. 49, e precisamente l'unità direzionale con la seconda porta di accesso sulla destra per chi arriva al piano dalle scale condominiali, composto da quattro vani principali ad uso ufficio, ingresso, ripostiglio, bagno e disimpegno; nella consistenza è presente anche un terrazzo direttamente accessibile da due locali ad uso ufficio che si affaccia su Corso Amendola

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 451, Sub. 26, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 221.000,14

La presente stima immobiliare è stata redatta in conformità al "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (Tecnoborsa, IV Edizione, 2011) e le prescrizioni in esso contenute. Il metodo di stima usato è il metodo del confronto di mercato.

Per applicare tale metodo sono state ispezionate le compravendite di Immobili Direzionali all'Agenzia delle Entrate per il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia per il Comune di Pistoia nelle zone adiacenti all'immobile.

Sono stati trovati due Immobili Comparabili, di cui si riportano nell'Allegato 10 l'individuazione planimetrica oltre agli atti di compravendita reperendo i dati da due atti pubblici stipulati dal Notaio Nicola Ottavi e dal Notaio Fedi Carlotta allegati alla presente perizia immobiliare.

Comparabile n.1 (Atto di Compravendita Notaio Ottavi Nicola stipulato in data 13.05.2025 Repertorio n.13855 Raccolta n.8335) Immobile sito in Via Atto Vannucci n.4.

Consistenza: Superficie Ufficio mq 133,00. Superficie Commerciale: mq 133,00.

Prezzo di Acquisto: Euro 175.000,00

Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 1315,79

Livello di Finitura: Buono.

Comparabile n.2 (Atto di Compravendita Notaio Fedi Carlotta stipulato in data 05.03.2026 Repertorio n.1375 Raccolta n.926) Immobile sito in Via del T n.10.

Consistenza: Superficie Ufficio mq 81,00. Superficie Commerciale: mq 81,00.

Prezzo di Acquisto: Euro 120.000,00

Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 1481,48

Livello di Finitura: Buono.

Per la valutazione Immobiliare si adottano i seguenti prezzi marginali: Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 1315,79 Livello di Finitura: Euro 20000,00 è la cifra ipotizzata per il passaggio di una classe ad

un'altra. Livello di Finitura Immobile oggetto di stima: Buono

Aggiustamenti Comparabile n.1: Prezzo Richiesto: Euro 175.000,00

Superficie Commerciale: $(163,90-133,00) \times 1315,79 =$ Euro 40.657,91 a sommare

Livello di Finitura: E' lo stesso non si fanno aggiustamenti.

Totale Prezzo Corretto: (Euro 175.000,00 + Euro 40.657,91)= Euro 215.657,91

Aggiustamenti Comparabile n.2: Prezzo Richiesto: Euro 120.000,00

Superficie Commerciale: $(163,90-81,00) \times 1315,79 =$ Euro 107.894,79 a sommare

Livello di Finitura: E' lo stesso non si fanno aggiustamenti.

Totale Prezzo Corretto: (Euro 120.000,00 + Euro 107.894,79)= Euro 227.894,78

VALORE DI MERCATO OGGETTO DI STIMA: (Euro 215.657,91 + Euro 227.894,78)/2= Euro 221.776,35

TOTALE ARROTONDATO Euro 221.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Pistoia (PT) - Corso Giovanni Amendola n.49, 51100	163,90 mq	1.348.384,00 €/mq	€ 221.000,14	100,00%	€ 221.000,14
Valore di stima:					€ 221.000,14

Valore di stima: € 221.000,14

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1.500,00	€
Spese condominiali insolute	8.500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 206.000,14

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 13/08/2026

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione Inizio Operazioni
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 08/08/2026)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Atto di provenienza
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 08/08/2026)
- ✓ N° 7 Foto
- ✓ N° 8 Altri allegati - Storia Urbanistica del Bene
- ✓ N° 9 Altri allegati - Provvedimento di Vincolo diretto ex art.2-3 L.1089-39
- ✓ N° 10 Altri allegati - Beni Comparabili per la Valutezione Immobiliare
- ✓ N° 11 Tavola del progetto
- ✓ N° 12 Altri allegati - Prospetti Condominiali Millesimi e Spesa
- ✓ N° 13 Altri allegati - Indagini di Mercato
- ✓ N° 14 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo del 18.06.26
- ✓ N° 15 Altri allegati - Ricevute Invio Valutazione Immobiliare



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Corso Giovanni Amendola n.49, 51100
Unità immobiliare ad uso ufficio posto al piano primo di un più ampio fabbricato storico testimoniale che si eleva da terra a tetto su tre piani fuori terra più un piano sottotetto, ubicato in Comune di Pistoia, Corso Giovanni Amendola n. 49, e precisamente l'unità direzionale con la seconda porta di accesso sulla destra per chi arriva al piano dalle scale condominiali, composto da quattro vani principali ad uso ufficio, ingresso, ripostiglio, bagno e disimpegno; nella consistenza è presente anche un terrazzo direttamente accessibile da due locali ad uso ufficio che si affaccia su Corso Amendola
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 451, Sub. 26, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pistoia è stato possibile verificare che nel vigente PIANO DELLA CITTA' STORICA approvato con delibera di Consiglio Comunale n.30 del 11.02.2008 l'immobile oggetto di pignoramento ricade nella tipologia di immobile di PALAZZO normati dall'art.18 del suddetto Piano.

Prezzo base d'asta: € 206.000,14



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 58/2026 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 206.000,14**

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Corso Giovanni Amendola n.49, 51100		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 451, Sub. 26, Categoria A10	Superficie	163,90 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo effettuato il giorno 18.06.2026, l'immobile si presentava in buone condizioni di conservazione e manutenzione come è possibile evincere dall'allegata documentazione fotografica.		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso ufficio posto al piano primo di un più ampio fabbricato storico testimoniale che si eleva da terra a tetto su tre piani fuori terra più un piano sottotetto, ubicato in Comune di Pistoia, Corso Giovanni Amendola n. 49, e precisamente l'unità direzionale con la seconda porta di accesso sulla destra per chi arriva al piano dalle scale condominiali, composto da quattro vani principali ad uso ufficio, ingresso, ripostiglio, bagno e disimpegno; nella consistenza è presente anche un terrazzo direttamente accessibile da due locali ad uso ufficio che si affaccia su Corso Amendola		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTRECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a PISTOIA il 07/03/2007
Reg. gen. 2275 - Reg. part. 489
Quota: INTERA
Importo: € 440.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 220.000,00
Rogante: NOTAIO GIULIO CESARE CAPPELLINI
Data: 02/03/2007
N° repertorio: 83866
N° raccolta: 34914
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISTOIA il 28/06/2013
Reg. gen. 4598 - Reg. part. 728
Quota: INTERA
Importo: € 210.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 146.721,16
Spese: € 10.231,73
Interessi: € 53.047,11
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 25/06/2013
N° repertorio: 1182
Note: La suddetta ipoteca giudiziale risulta iscritta contro i signori [REDACTED] complessivamente per il diritto di piena esclusiva proprietà dell'immobile ma precisamente in ragione delle rispettive quote indivise (65/100 (sessantacinque centesimi)) e (35/100 (trentacinque centesimi)) nonostante i medesimi fossero proprietari del beni in regime di comunione legale del bene.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISTOIA il 08/08/2013
Reg. gen. 5921 - Reg. part. 961
Quota: INTERA
Importo: € 260.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 211.946,79
Spese: € 8.599,34
Interessi: € 39.453,87
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 06/08/2013
N° repertorio: 3070
Note: La suddetta ipoteca giudiziale risulta iscritta contro i signori [REDACTED] complessivamente per il diritto di piena esclusiva proprietà dell'immobile ma precisamente in ragione delle rispettive quote indivise (65/100 (sessantacinque centesimi)) e (35/100 (trentacinque centesimi)) nonostante i medesimi fossero proprietari del beni in regime di comunione legale del bene.



- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO
Iscritto a PISOTIA il 29/08/2018
Reg. gen. 7417 - Reg. part. 1158
Quota: 1/2
Importo: € 559.758,94
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 279.879,47
Rogante: [REDACTED]
Data: 28/08/2018
N° repertorio: 1154
N° raccolta: 8918
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO
Iscritto a PISTOIA il 31/08/2018
Reg. gen. 7445 - Reg. part. 1164
Quota: 1/2
Importo: € 421.803,04
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 210.901,52
Rogante: [REDACTED]
Data: 30/08/2018
N° repertorio: 1156
N° raccolta: 8918

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PISTOIA il 20/04/2026
Reg. gen. 3607 - Reg. part. 2557
Quota: INTERO
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura