

## TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Vettori Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 67/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Patti.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 67/2025 del R.G.E.....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 124.170,00</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

All'udienza del 23/06/2025, il sottoscritto Ing. Vettori Barbara, con studio in Via I Maggio n.25/A - 51034 - Serravalle Pistoiese (PT), email ingvettoribarbaram@libero.it, PEC vettori.barbara@ingpec.eu, Tel. 3284535925, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via LUDOVICO D'ARAGONA, 89/A, piano 1-S1 (Coord. Geografiche: long. 43,89679 - lat. 10,96057)

Oggetto del pignoramento è la proprietà di un appartamento di civile abitazione posto al piano primo di fabbricato condominiale oltre autorimessa al piano seminterrato posto in loc. Bottegone, Comune di Pistoia. Il condominio risulta composto da n.30 alloggi e n.30 autorimesse complessivamente e distribuito da piano seminterrato a n.4 piani fuori terra. L'accesso alle rimesse avviene attraverso n.2 rampe, una per ciascuno dei due blocchi.

Guardando il fabbricato dal lato nord possiamo osservare il prospetto frontale del complesso edilizio: l'immobile risulta costituito da due corpi di fabbrica analoghi affiancati e traslati tra loro con il corpo di sinistra in posizione arretrata rispetto all'altro. Entrambi risultano avere n.2 entrate condominiali con vano scale e ascensore per l'accesso ai vari piani: il vano scale dell'unità in oggetto risulta contraddistinto dalla lettera "C". L'appartamento viene identificato con la lettera M nel permesso a costruire depositato presso l'archivio pratiche dell'edilizia privata del comune di Pistoia e si trova nel blocco di sinistra guardando dal prospetto frontale in prossimità del giunto con l'altro blocco. La rimessa risulta l'ultima a sinistra per chi, scendendo la rampa a comune, gira a destra nello spazio di manovra condominiale.

Il condominio complessivamente risulta libero su quattro lati, mentre l'appartamento confina con altra proprietà lateralmente e libero sia sul fronte che sul retro. La rimessa risulta in posizione angolare pertanto confinante con spazi a comune e rimessa di altra proprietà sul lato est. L'accesso all'unità avviene da via Ludovico d'Aragona dalla quale, passando per cancello carrabile per le auto con apertura meccanizzata e cancellino pedonale a piedi, si accede a resede privata condominiale ed alle rimesse a piano seminterrato passando per la rampa carrabile. I campanelli dei singoli appartamenti sono posti in prossimità dell'accesso carrabile e pedonale su muretto in muratura. Il condominio risulta circondata da resede privata in parte a verde (lato sud-est) ed in parte pavimentata (lato nord-ovest). Risultano presenti dei posti per parcheggio auto sia internamente alla resede pavimentata di tipo privato che lungo la via Ludovico d'Aragona di uso pubblico.

Per accedere all'unità immobiliare oggetto di esecuzione si passa dalla terza scala condominiale (scala "C") accedendo dal cancellino pedonale, per poi arrivare al piano primo utilizzando sia la scala che l'ascensore funzionante.

Al piano della scala in oggetto abbiamo n.2 appartamenti: si accede all'unità di destra rispetto allo sbarco. L'appartamento risulta costituito da soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, due camere di cui una matrimoniale, due bagni finestrati di cui uno con antibagno per separare l'accesso dal soggiorno.

Le rimesse sono con pavimento in cemento liscio, le murature sono intonacate. Risulta presente impianto elettrico di illuminazione sia per le parti condominiali che private. L'accesso alla rimessa si ha con basculante non meccanizzato in metallo.

Urbanisticamente i beni si trovano in zona TR1, tessuti di recente formazione stabili – consolidati, e risulta privo di valore storico; non è sottoposto ad alcun vincolo particolare.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via LUDOVICO D'ARAGONA, 89/A, piano 1-S1

## 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 esecutari:

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

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

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

## CONFINI

L'appartamento a piano terra rialzato confina con locale comune, a piano primo lato est con il sub. 15 di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed a piano secondo con il sub. 18 di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il comune di Pistoia proprietario di porzione di area dove risulta essere stato realizzato il complesso edilizio.

L'autorimessa a piano terra rialzato con locale comune, a piano seminterrato lato est con il sub. 25 di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con spazi a comune.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	87,00 mq	1	87,00 mq	2,70 m	PRIMO
Terrazza	13,91 mq	15,50 mq	0,25	3,88 mq	0,00 m	PRIMO
Autorimessa	12,50 mq	14,30 mq	0,5	7,15 mq	2,35 m	SEMINTERRAT O
Totale superficie convenzionale:				98,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/07/1994 al 27/07/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 272, Part. 1056, Sub. 16 Categoria A3
Dal 27/07/1996 al 18/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 272, Part. 1056, Sub. 16 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 VANI Rendita € 355,06 Piano 1
Dal 18/11/2004 al 18/12/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 272, Part. 1056, Sub. 16 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 VANI Rendita € 355,06 Piano 1
Dal 18/12/2008 al 25/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 272, Part. 1056, Sub. 16 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 VANI Rendita € 355,06 Piano 1
Dal 25/02/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 272, Part. 1056, Sub. 16 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 VANI Rendita € 355,06 Piano 1

Dal 09/11/2015 al 14/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 272, Part. 1056, Sub. 16 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 VANI Superficie catastale 91 mq Rendita € 355,06 Piano 1
------------------------------	-------------------	---

Per la rimessa:

Periodo dal 25/02/2009 al 14/10/2025 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dati catastali Catasto Fabbricati Fg.272, Part.1056, Sub.24 Categoria C6, Cl. 4, Cons. 13 mq, Superficie catastale 15 mq, Rendita € 61,77, Piano SEMINTERRATO

Periodo dal 18/12/2008 al 25/02/2009 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dati catastali Catasto Fabbricati Fg.272, Part.1056, Sub.24 Categoria C6, Cl. 4, Cons. 13 mq, Rendita € 61,77, Piano SEMINTERRATO

Periodo dal 18/11/2004 al 18/12/2008 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dati catastali Catasto Fabbricati Fg.272, Part.1056, Sub.24 Categoria C6, Cl. 4, Cons. 13 mq, Rendita € 61,77, Piano SEMINTERRATO

Periodo dal 27/07/1996 al 18/11/2004 proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e COMUNE DI PISTOIA C.F. 00108690470 dati catastali Catasto Fabbricati Fg.272, Part.1056, Sub.24 Categoria C6, Cl. 4, Cons. 13 mq, Rendita € 61,77, Piano SEMINTERRATO

Periodo dal 22/07/1994 al 27/07/1996 proprietà COMUNE DI PISTOIA C.F. 00108690470 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dati catastali Catasto Fabbricati Fg.272, Part.1056, Sub.24 Categoria C6, Cl. 4, Cons. 13 mq, Rendita € 61,77, Piano SEMINTERRATO

## 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	1056	16		A3	4	5,5 VANI	91 mq	355,06 €	PRIMO	
	272	1056	24		C6	4	13	15 mq	61,77 €	SEMINTE RRATO	

### Corrispondenza catastale

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

Il sottoscritto C.T.U. dichiara che i beni oggetto del pignoramento risultano correttamente rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia; le difformità riscontrate negli elaborati grafici allegati all'ultima pratica agli atti all'ufficio tecnico dell'edilizia privata del comune di Pistoia per l'appartamento non comportano la variazione della consistenza del bene.



Si dichiara che quanto ad oggi rappresentato al foglio di mappa 272 particella 1056 sub.16 cat.A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, e al foglio 272 part. 1056 sub.24 rendita euro 61,77, cat.C/6, classe 4, consistenza 13 mq, superficie totale 15 mq, corrisponde ai dati riportati nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare.

## PRECISAZIONI

Si intendono riportati integralmente tutti i patti e condizioni dei titoli di provenienza richiamati, in particolare il cespite pignorato viene messo in vendita a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, azione, ragione ed azione, accessione, dipendenza, pertinenza, comunione, servitù attiva e passiva.

Risultano da saldare 1.955,58 € di spese condominiali secondo l'ultimo consuntivo elaborato dall'amministratore condominiale.

Ai fini fiscali della vendita, per il calcolo dell'imposta di registro e trascrizione, si considerano i requisiti previsti dal D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 e successive modifiche ed integrazioni, volendosi avvalere delle disposizioni dell'art. 12 della Legge 13 maggio 1988 n. 154, se e laddove applicabili.

## PATTI

Quanto allo stato di possesso, il cespite pignorato risulta occupato dagli esecutati e dalla figlia minorenni.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione risulta buono. Per l'appartamento l'impianto di riscaldamento risulta a gas metano con radiatori in alluminio nelle stanze compresi i bagni, ma attualmente la caldaia non risulta funzionante, pertanto il riscaldamento avviene tramite lo split posto nel soggiorno. L'acqua calda si ha con scaldabagno elettrico. Sia gli infissi in legno che gli oscuranti costituiti da avvolgibili in pvc risultano in buono stato di manutenzione.

Lo stato di conservazione della autorimessa risulta buono in riferimento alla tipologia di immobile.

## PARTI COMUNI

Le parti a comune risultano gli spazi esterni, le scale a comune compreso l'ascensore, la corte ed il porticato, l'autoclave e gli impianti a comune, la sala riunioni al piano rialzato e la rampa di accesso alle rimesse al piano seminterrato.

Risultano facenti parte della proprietà anche le seguenti parti a comune:

- foglio 272 part. 1 (bene comune non censibile – corte e porticato);
- foglio 272 part. 2 (bene comune non censibile ai sub. dal n.6 al n.35 – sala riunioni, rampa e disimpegno);
- foglio 272 part. 3 (bene comune non censibile ai sub. dal n.6 al n.20 – autoclave);
- foglio 272 part. 5 (bene comune non censibile ai sub. dal n.14 al n.20 – vano scala ed ascensore).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni vengono posti in vendita con i proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni per legge e per destinazione; da tenere presente quanto già dettagliato precedentemente per le "parti comuni".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stato di conservazione risulta buono.

Fondazioni: sia le strutture delle fondazioni che le strutture verticali portanti risultano in cemento armato; in particolare la tipologia delle strutture di fondazione risulta del tipo a platea.

Esposizione: il fabbricato nel suo complesso è esposto su tutti i lati. L'unità identificata al sub. 16 risulta confinante con altra proprietà lateralmente mentre risulta libera in corrispondenza del prospetto frontale lato nord che quello tergale lato sud. L'unità identificata al sub. 24 risulta confinante con altra proprietà lateralmente verso est, si affaccia sulla rampa a comune e presenta le altre due pareti controterra.

Altezza utile interna: L'altezza utile interna risulta pari a 2,70 m per l'appartamento e 2,35 m per l'autorimessa.

Strutture verticali: Le strutture verticali del fabbricato risultano con telaio in cemento armato, solai in laterocemento compresa la copertura piana. Le murature interne e quelle di tamponamento esterne sono in laterizio non portante. Tutte le strutture verticali risultano intonacate e rifinite a velo fine piallettato sia internamente che esternamente ad eccezione delle pareti del bagno e della cucina che risultano rivestite in piastrelle.

Solai, copertura e manto di copertura: I solai di piano così come la copertura risultano in laterocemento. La copertura risulta del tipo piano.

Pavimenti interni ed esterni: Tutti i pavimenti interni all'unità immobiliare sono in gres ed esternamente sulle terrazze in cotto. Le scale interne condominiali ed i pianerottoli sono rivestite in pvc; la resede esterna è in autobloccanti. Il pavimento delle rampe a piano seminterrato e delle rimesse sono a finitura in cemento.

Infissi interni ed esterni: Gli infissi esterni sono in legno e colore del legno con rotolanti esterni in pvc, le porte interne sono del tipo "tamburato" di colore marrone; il portoncino di accesso all'appartamento risulta rifinito con pannello in legno. Il basculante dell'autorimessa risulta del tipo metallico non meccanizzato

Scale: internamente il collegamento tra i piani avviene tramite le scale condominiali e l'ascensore.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'impianto elettrico risulta del tipo sottotraccia. Per quanto riguarda l'acqua risulta di pubblica fornitura e l'acqua calda viene prodotto con uno scaldabagno. L'impianto di riscaldamento risulta a gas metano con radiatori in alluminio nelle stanze compresi i bagni, ma attualmente la caldaia non risulta funzionante, pertanto il riscaldamento avviene tramite lo split posto nel soggiorno. Gli scarichi fognari risultano allacciati alla pubblica fognatura secondo quanto dichiarato dall'esecutata. E' presente uno split nel soggiorno anche per il raffrescamento. Nell'autorimessa e negli spazi a comune a piano seminterrato l'impianto elettrico risulta del tipo canalizzato a parete.

Terreno di proprietà esclusiva: Non vi sono resedi o terreni di proprietà esclusiva.

Posto auto: non è presente posto auto individuato nella proprietà ma la resede esterna permette la possibilità di parcheggiare.

Soffitta, cantina e simili: non presenti. Risulta presente autorimessa a piano seminterrato.

Dotazioni condominiali: non presenta altri aspetti da segnalare.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla figlia minorenni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/1996 al 01/12/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ERSOCH MAURIZIO	27/07/1996	55941	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PISTOIA	09/08/1996	5365	3584
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/12/2004 al 18/12/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COMUNE DI PISTOIA	18/11/2004	18564	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PISTOIA	01/12/2004	11784	7108
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/2008 al 25/02/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CALCINAI SIMONE	18/12/2008	3762	3401
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PISTOIA	19/01/2009	460	304
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 25/02/2009 al 14/10/2025	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO BAFUNNO VINCENZO	25/02/2009	53843	16832
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI PISTOIA	05/03/2009	1878	1093
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 13/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO-IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO  
Iscritto a PISTOIA il 05/03/2009  
Reg. gen. 1879 - Reg. part. 320  
Quota: 1/1  
Importo: € 240.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 160.000,00  
Spese: € 80.000,00  
Percentuale interessi: 5,00 %  
Rogante: NOTAIO BAFUNNO VINCENZO  
Data: 25/02/2009

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 16/06/2025

Reg. gen. 5518 - Reg. part. 3824

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

**NORMATIVA URBANISTICA**

Secondo il regolamento urbanistico del Comune di Pistoia l'immobile risulta posto in zona TR1, "tessuti di recente formazione stabili - consolidati", e risulta privo di valore storico; non è sottoposto ad alcun vincolo particolare.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

La costruzione non 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.

L'immobile risulta realizzato con concessione edilizia n.152 del 07/07/1192 p.e. n.185 del 05.03.1992 e successiva variante p.e. 439 del 24/11/1994.

Risulta agli atti Abitabilità 126/1994/6507 del 16/12/1994 pratica prot. n.61912 del 24/05/1995.

Risultano agli atti delle pratiche di manutenzione:

- p.e. 1563/1998/1 del 29.09.1998 prot.n.45871 del 29.09.98 per manutenzione straordinaria
- p.e. 1647/2002/1 del 16/07/2002 prot.45053 del 16/07/2002 - DIA per rifacimento del manto di copertura

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non 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.

Si è proceduto alla verifica della regolarità edilizia riferendosi agli atti recuperati presso l'Ufficio Tecnico dell'Edilizia privata del Comune di Pistoia. Rispetto alla variante alla concessione edilizia p.e. 439/94 si rilevano delle lievi difformità consistenti in spostamento oltre la tolleranza di apertura esterna del bagno principale con variazione della larghezza dell'apertura stessa e lieve variazione di dimensione di mazzetta in tramezzatura in laterizio di apertura interna di accesso alla camera singola. Tali difformità, secondo l'art. 34 ter comma 4 del d.p.r. 380/2001, sono soggette alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34 bis se è stata rilasciata dal Comune certificazione di abitabilità e le stesse sono state constatate durante il sopralluogo e ritenute da non demolire e/o ripristinare. Nel caso in oggetto risulta presente certificato di abitabilità con sopralluogo effettuato da parte di tecnico del comune in data 17/01/1995, ma senza alcuna evidenza in merito alle difformità in oggetto.

Pertanto tali modifiche prevedono la presentazione di Accertamento di conformità in sanatoria con pagamento di oblazione di 2.000,00 € oltre diritti di segreteria pari a 200,00 € e spese tecniche di 1.600,00 € per la predisposizione della pratica; si stimano complessivamente spese per la regolarizzazione del bene pari a 3.800,00 €.

Relativamente agli impianti risulta da sostituire caldaia e pertanto si considera una spesa comprensiva di fornitura e messa in opera pari a 2.400,00 €.

L'unità immobiliare non è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Relativamente alla autorimessa le difformità riscontrate rientrano nella tolleranza costruttiva prevista dalla normativa vigente.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.152,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.955,58

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'immobile viene messo in vendita a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le accessioni, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, usi, diritti e obblighi, vincoli di qualsiasi natura ad eccezione dei vincoli nascenti dal rapporto con il condominio.

## 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 LUDOVICO D'ARAGONA, 89/A, piano 1-S1  
Oggetto del pignoramento è la proprietà di un appartamento di civile abitazione posto al piano primo di fabbricato condominiale oltre autorimessa al piano seminterrato posto in loc. Bottegone, Comune di Pistoia. Il condominio risulta composto da n.30 alloggi e n.30 autorimesse complessivamente e distribuito da piano seminterrato a n.4 piani fuori terra. L'accesso alle rimesse avviene attraverso n.2 rampe, una per ciascuno dei due blocchi. Guardando il fabbricato dal lato nord possiamo osservare il prospetto frontale del complesso edilizio: l'immobile risulta costituito da due corpi di fabbrica analoghi affiancati e traslati tra loro con il corpo di sinistra in posizione arretrata rispetto all'altro. Entrambi risultano avere n.2 entrate condominiali con vano scale e ascensore per l'accesso ai vari piani: il vano scale dell'unità in oggetto risulta contraddistinto dalla lettera "C". L'appartamento viene identificato con la lettera M nel permesso a costruire depositato presso l'archivio pratiche dell'edilizia privata del comune di Pistoia e si trova nel blocco di sinistra guardando dal prospetto frontale in prossimità del giunto con l'altro blocco. La rimessa risulta l'ultima a sinistra per chi, scendendo la rampa a comune, gira a destra nello spazio di manovra condominiale. Il condominio complessivamente risulta libero su quattro lati, mentre l'appartamento confina con altra proprietà lateralmente e libero sia sul fronte che sul retro. La rimessa risulta in posizione angolare pertanto confinante con spazi a comune e rimessa di altra proprietà sul lato est. L'accesso all'unità avviene da via Ludovico d'Aragona dalla quale, passando per cancello carrabile per le auto con apertura meccanizzata e cancellino pedonale a piedi, si accede a resede privata condominiale ed alle rimesse a piano seminterrato passando per la rampa carrabile. I campanelli dei singoli appartamenti sono posti in prossimità dell'accesso carrabile e pedonale su muretto in muratura. Il condominio risulta circondata da resede privata in parte a verde (lato sud-est) ed in parte pavimentata (lato nord-ovest). Risultano presenti dei posti per parcheggio auto sia internamente alla resede pavimentata di tipo privato che lungo la via Ludovico d'Aragona di uso pubblico. Per accedere all'unità immobiliare oggetto di esecuzione si passa dalla terza scala condominiale (scala "C") accedendo da cancellino pedonale, per poi arrivare al piano primo utilizzando sia la scala che l'ascensore funzionante. Al piano della scala in oggetto abbiamo n.2 appartamenti: si accede all'unità di destra rispetto allo sbarco. L'appartamento risulta costituito da soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, due camere di cui una matrimoniale, due bagni finestrati di cui uno con antibagno per separare l'accesso dal soggiorno. Le rimesse sono con pavimento in cemento liscio, le murature sono intonacate. Risulta presente impianto elettrico di illuminazione sia per le parti condominiali che private. L'accesso alla rimessa si ha con basculante non meccanizzato in metallo. Urbanisticamente i beni si trovano in zona TR1, tessuti di recente formazione stabili - consolidati, e risulta privo di valore storico; non è sottoposto ad alcun vincolo particolare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 272, Part. 1056, Sub. 16, Categoria A3 - Fg. 272, Part. 1056, Sub. 24, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 130.379,90

Agli effetti della valutazione immobiliare, il sottoscritto CTU, da informazioni assunte e per esperienza diretta, per beni simili, dall'osservazione dell'andamento del mercato immobiliare corrente, per conformazione ed omogeneità d'uso di quelli di cui trattasi, tenuto conto dell'ubicazione degli immobili nel Comune di Pistoia, dello stato di manutenzione e conservazione, ritiene attribuire un valore che scaturisce da stima comparativa. Si è operato quindi un'indagine presso agenzie immobiliari della zona tesa a ricavare i prezzi di vendita d'immobili simili per localizzazione, epoca di costruzione, destinazione, tipologia edilizia e superficie (valore n.1), nonché tenuto conto dei valori riportati nelle pubblicazioni OMI (osservatorio mercato immobiliare) dell'Agenzia del Territorio aggiornati al 2° semestre 2024 zona E7 (valore n.2). Sono stati presi in esame, i valori di immobili secondo il Borsino



Immobiliare che rappresenta un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia e ubicazione del bene (valore n.3). Infine sono stati presi in esami, sempre attraverso la piattaforma dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, i valori di immobili dichiarati nelle compravendite effettuate nell'area limitrofa a quella dell'immobile in oggetto, a partire da ottobre dell'anno 2024 a giugno dell'anno 2025 (valore n.4). E' stato ampliato il periodo temporale di ricerca in quanto risultano compravenduti un numero limitato di immobili nella zona in oggetto.

1)immobile n.1 mq 120 prezzo 120.000,00 €, 1.000 €/mq

immobile n.2 mq 90 prezzo 120.000,00 €, 1.333 €/mq

immobile n.3 mq 60 prezzo 110.000,00 €, 1.833 €/mq (rustico da ristrutturare)

pertanto in media 1389 €/mq

2)Considerando abitazioni in stabili di fascia media, si può prendere per riferimento il prezzo medio suggerito pari a 1354 €/mq

3)Facendo una media dei valori dichiarati (Borsino Immobiliare), si ottiene un valore al metro quadrato di circa 1.273 €/mq.

4)immobile n.1 mq 155 prezzo 149.000,00 €, 961 €/mq

immobile n.2 mq 75 prezzo 87.000,00 €, 1160 €/mq

immobile n.3 mq93+20mq (C6) prezzo 180.000,00 €, 1748 €/mq (considerando metà valore al C6)

immobile n.4 mq104+11mq, prezzo 145.000,00 €, 1324 €/mq (considerando metà valore al C6)

pertanto in media 1298 €/mq

Pertanto è da ritenere in via prudenziale, in fede ai valori comparativi di zona, attribuire all'immobile oggetto di perizia, il valore medio per superficie lorda abitativa pari alla media dei valori sopra ricavati e pertanto pari a 1330 €/mq.

Si sono inoltre considerati dei coefficienti riduttivi in accordo a quanto riportato nel DPR 138/1998.

Considerando le spese per la regolarizzazione del bene e per la sostituzione della caldaia, otteniamo un valore di stima pari a 124.179,90 € e approssimando per difetto pari a 124.170,00 €.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Pistoia (PT) - via LUDOVICO D'ARAGONA, 89/A, piano 1-S1	98,03 mq	1.330,00 €/mq	€ 130.379,90	100,00%	€ 130.379,90
Valore di stima:					€ 130.379,90



Valore di stima: € 130.379,90



### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------





SPESA SANATORIA	3.800,00	€
SPESA SOSTITUZIONE CALDAIA	2.400,00	€
ARROTONDAMENTO	9,90	€

Valore finale di stima: € 124.170,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Serravalle Pistoiese, li 21/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Vettori Barbara

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via LUDOVICO D'ARAGONA, 89/A, piano 1-S1  
Oggetto del pignoramento è la proprietà di un appartamento di civile abitazione posto al piano primo di fabbricato condominiale oltre autorimessa al piano seminterrato posto in loc. Bottegone, Comune di Pistoia. Il condominio risulta composto da n.30 alloggi e n.30 autorimesse complessivamente e distribuito da piano seminterrato a n.4 piani fuori terra. L'accesso alle rimesse avviene attraverso n.2 rampe, una per ciascuno dei due blocchi. Guardando il fabbricato dal lato nord possiamo osservare il prospetto frontale del complesso edilizio: l'immobile risulta costituito da due corpi di fabbrica analoghi affiancati e traslati tra loro con il corpo di sinistra in posizione arretrata rispetto all'altro. Entrambi risultano avere n.2 entrate condominiali con vano scale e ascensore per l'accesso ai vari piani: il vano scale dell'unità in oggetto risulta contraddistinto dalla lettera "C". L'appartamento viene identificato con la lettera M nel permesso a costruire depositato presso l'archivio pratiche dell'edilizia privata del comune di Pistoia e si trova nel blocco di sinistra guardando dal prospetto frontale in prossimità del giunto con l'altro blocco. La rimessa risulta l'ultima a sinistra per chi, scendendo la rampa a comune, gira a destra nello spazio di manovra condominiale. Il condominio complessivamente risulta libero su quattro lati, mentre l'appartamento confina con altra proprietà lateralmente e libero sia sul fronte che sul retro. La rimessa risulta in posizione angolare pertanto confinante con spazi a comune e rimessa di altra proprietà sul lato est. L'accesso all'unità avviene da via Ludovico d'Aragona dalla quale, passando per cancello carrabile per le auto con apertura meccanizzata e cancellino pedonale a piedi, si accede a resede privata condominiale ed alle rimesse a piano seminterrato passando per la rampa carrabile. I campanelli dei singoli appartamenti sono posti in prossimità dell'accesso carrabile e pedonale su muretto in muratura. Il condominio risulta circondata da resede privata in parte a verde (lato sud-est) ed in parte pavimentata (lato nord-ovest). Risultano presenti dei posti per parcheggio auto sia internamente alla resede pavimentata di tipo privato che lungo la via Ludovico d'Aragona di uso pubblico. Per accedere all'unità immobiliare oggetto di esecuzione si passa dalla terza scala condominiale (scala "C") accedendo da cancellino pedonale, per poi arrivare al piano primo utilizzando sia la scala che l'ascensore funzionante. Al piano della scala in oggetto abbiamo n.2 appartamenti: si accede all'unità di destra rispetto allo sbarco. L'appartamento risulta costituito da soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, due camere di cui una matrimoniale, due bagni finestrati di cui uno con antibagno per separare l'accesso dal soggiorno. Le rimesse sono con pavimento in cemento liscio, le murature sono intonacate. Risulta presente impianto elettrico di illuminazione sia per le parti condominiali che private. L'accesso alla rimessa si ha con basculante non meccanizzato in metallo. Urbanisticamente i beni si trovano in zona TR1, tessuti di recente formazione stabili - consolidati, e risulta privo di valore storico; non è sottoposto ad alcun vincolo particolare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 272, Part. 1056, Sub. 16, Categoria A3 - Fg. 272, Part. 1056, Sub. 24, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo il regolamento urbanistico del Comune di Pistoia l'immobile risulta posto in zona TR1, "tessuti di recente formazione stabili - consolidati", e risulta privo di valore storico; non è sottoposto ad alcun vincolo particolare.

**Prezzo base d'asta: € 124.170,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 67/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 124.170,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - via LUDOVICO D'ARAGONA, 89/A, piano 1-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 272, Part. 1056, Sub. 16, Categoria A3 - Fg. 272, Part. 1056, Sub. 24, Categoria C6	Superficie	98,03 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione risulta buono. Per l'appartamento l'impianto di riscaldamento risulta a gas metano con radiatori in alluminio nelle stanze compresi i bagni, ma attualmente la caldaia non risulta funzionante, pertanto il riscaldamento avviene tramite lo split posto nel soggiorno. L'acqua calda si ha con scaldabagno elettrico. Sia gli infissi in legno che gli oscuranti costituiti da avvolgibili in pvc risultano in buono stato di manutenzione. Lo stato di conservazione della autorimessa risulta buono in riferimento alla tipologia di immobile.		
Descrizione:	<p>Oggetto del pignoramento è la proprietà di un appartamento di civile abitazione posto al piano primo di fabbricato condominiale oltre autorimessa al piano seminterrato posto in loc. Bottegone, Comune di Pistoia. Il condominio risulta composto da n.30 alloggi e n.30 autorimesse complessivamente e distribuito da piano seminterrato a n.4 piani fuori terra. L'accesso alle rimesse avviene attraverso n.2 rampe, una per ciascuno dei due blocchi. Guardando il fabbricato dal lato nord possiamo osservare il prospetto frontale del complesso edilizio: l'immobile risulta costituito da due corpi di fabbrica analoghi affiancati e traslati tra loro con il corpo di sinistra in posizione arretrata rispetto all'altro. Entrambi risultano avere n.2 entrate condominiali con vano scale e ascensore per l'accesso ai vari piani: il vano scale dell'unità in oggetto risulta contraddistinto dalla lettera "C". L'appartamento viene identificato con la lettera M nel permesso a costruire depositato presso l'archivio pratiche dell'edilizia privata del comune di Pistoia e si trova nel blocco di sinistra guardando dal prospetto frontale in prossimità del giunto con l'altro blocco. La rimessa risulta l'ultima a sinistra per chi, scendendo la rampa a comune, gira a destra nello spazio di manovra condominiale. Il condominio complessivamente risulta libero su quattro lati, mentre l'appartamento confina con altra proprietà lateralmente e libero sia sul fronte che sul retro. La rimessa risulta in posizione angolare pertanto confinante con spazi a comune e rimessa di altra proprietà sul lato est. L'accesso all'unità avviene da via Ludovico d'Aragona dalla quale, passando per cancello carrabile per le auto con apertura meccanizzata e cancellino pedonale a piedi, si accede a resede privata condominiale ed alle rimesse a piano seminterrato passando per la rampa carrabile. I campanelli dei singoli appartamenti sono posti in prossimità dell'accesso carrabile e pedonale su muretto in muratura. Il condominio risulta circondata da resede privata in parte a verde (lato sud-est) ed in parte pavimentata (lato nord-ovest). Risultano presenti dei posti per parcheggio auto sia internamente alla resede pavimentata di tipo privato che lungo la via Ludovico d'Aragona di uso pubblico. Per accedere all'unità immobiliare oggetto di esecuzione si passa dalla terza scala condominiale (scala "C") accedendo da cancellino pedonale, per poi arrivare al piano primo utilizzando sia la scala che l'ascensore funzionante. Al piano della scala in oggetto abbiamo n.2 appartamenti: si accede all'unità di destra rispetto allo sbarco. L'appartamento risulta costituito da soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, due camere di cui una matrimoniale, due bagni finestrati di cui uno con antibagno per separare l'accesso dal soggiorno. Le rimesse sono con pavimento in cemento liscio, le murature sono intonacate. Risulta presente impianto elettrico di illuminazione sia per le parti condominiali che private. L'accesso alla rimessa si ha con basculante non meccanizzato in metallo. Urbanisticamente i beni si trovano in zona TR1, tessuti di recente formazione stabili - consolidati, e risulta privo di valore storico; non è sottoposto ad alcun vincolo particolare.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati il Sig. **** Omissis **** e dalla figlia minorenni **** Omissis ****.		

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO-IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO

Iscritto a PISTOIA il 05/03/2009

Reg. gen. 1879 - Reg. part. 320

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 160.000,00

Spese: € 80.000,00

Percentuale interessi: 5,00 %

Rogante: NOTAIO BAFUNNO VINCENZO

Data: 25/02/2009

N° repertorio: 53844

N° raccolta: 16833

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 16/06/2025

Reg. gen. 5518 - Reg. part. 3824

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura