

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cipriani Lucia, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 81/2025 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 116.478,40	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

In data 25/06/2025, il sottoscritto Geom. Cipriani Lucia, con studio in Corso Antonio Gramsci, 59 - 51100 - Pistoia (PT), email luciacipriani@tiscalinet.it, PEC lucia.cipriani@geopec.it, Tel. 0573 368670, Fax 0573 368670, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Bellini 11 , piano primo

Trattasi di un unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo di un edificio di maggiore consistenza avente questa destinazione promiscua, oltre ad un locale accessorio posto al piano interrato del medesimo edificio e raggiungibile tramite scala condominiale interna avente accesso dal resede condominiale che si attesta sulla Via Aldo Moro;

L'unità in esame è dotata di due separati ingressi raggiungibili dai vani-scala interni di cui uno avente accesso dalla Via Bellini al civico 11 e l'altro dalla Via Aldo Moro al civico 32;

Detta unità, che comprende la porzione nord/est dell'intero edificio, risulta composta da un due vani ingresso/disimpegno, cinque ambienti adibiti ad ufficio e/o studio privato, di cui uno con vano ripostiglio interno, oltre due corridoi/disimpegni e due servizi igienici; il locale accessorio ad una cantina e/o locale caldaia è formato da un unico ambiente compreso il corridoio interno d'entrata.

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.

Il primo accesso ai luoghi è stato effettuato congiuntamente al Custode Giudiziario come da Verbale di visita del 24 Luglio 2025.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Bellini 11 , piano primo



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene in esame, relativamente al piano primo ad uso ufficio, confina a nord e ad est con spazi condominiali esterni, a sud e ad ovest con spazi condominiali interni, salvo se altri e più recenti confini; il locale accessorio posto al piano interrato confina con spazi comuni interni ed esterni salvo se altri e più recenti confini;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	136,36 mq	148,00 mq	1	148,00 mq	2,75 m	Primo
Cantina/vano tecnico	15,00 mq	16,80 mq	0,20	3,36 mq	2,28 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				151,36 mq		
Incidenza condominiale:				3,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				155,90 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

ASTE GIUDIZIARIE	13	610	30		A10	2°	8	163 mq	1962,54 €	Primo	
---------------------	----	-----	----	--	-----	----	---	--------	--------------	-------	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati catastali sopra riferiti sono relativi al classamento dell'unità rappresentata con planimetria di COSTITUZIONE del 03/12/1980 in atti dal 30/06/1987; ad oggi risulta una diversa distribuzione degli ambienti interni pertanto è necessaria la presentazione di una nuova planimetria a variazione oltre alla presentazione di separata planimetria della cantina in conformità a quanto previsto nella Circolare 2E/2016. le spese tecniche necessarie per la redazione della pratica catastale completa sono ipotizzabili in €. 700,00 oltre €. 140,00 di diritti (agg. 2025) ed eventuali spese accessorie.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in esame risulta in un normale stato conservativo.

PARTI COMUNI

Sono compresi i diritti di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti comuni del fabbricato, che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, compreso gli spazi pertinenziali esterni ricadenti all'interno dell'intero lotto edificato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità in esame, di ampia metratura, è funzionale e molto luminosa, le pavimentazioni dei vari ambienti sono principalmente in graniglia lucida (in buono stato manutentivo) ed in parte in monocottura e/o ceramica, i locali adibiti a servizi igienici sono funzionanti, completi di rivestimento e dotati di tazza e lavabo, tutti risalenti all'epoca di costruzione. Le pareti interne ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati con colori neutri. Le pareti divisorie realizzate nel tempo sono in cartongesso.

Gli infissi interni sono in legno di buona manifattura così come le varie armadiature e/o pareti attrezzate interne, la porta d'ingresso principale è in vetro completa di chiusura di sicurezza. Gli infissi esterni sono in alluminio ad ante battenti mentre quelli a tutta parete, prospettanti ad est, sono in parte ad anta apribile ed in parte ad anta fissa.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici presenti il debitore ha dichiarato che le utenze non sono attive, come da verbale di visita, ma gli impianti sono tutti funzionanti.

L'impianto termico è composto da una caldaia (gas-metano) collocata nel vano accessorio al piano interrato e da diversi apparati del tipo fancoil, aventi questi la funzionalità sia di caldo che di freddo, e sono distribuiti in modo adeguato nei vari ambienti ad uso ufficio.

L'impianto idro-sanitario risulta idoneo seppur risalente all'epoca di realizzazione.

L'impianto elettrico risulta ad oggi incompleto essendo stato oggetto di modifica e/o trasformazione dai

precedenti utilizzatori dei locali e pertanto necessita di un completo rifacimento ad adeguamento della normativa vigente.

Il locale accessorio posto al piano interrato risulta adibito principalmente come vano caldaia, il pavimento è del tipo gres/klinker, le pareti sono intonacate in sufficiente stato di conservazione, è presente e funzionante l'impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1981	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ciro Lenzi	17/12/1981	12023	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ex Conservatoria di Pescia	14/01/1982		141
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pescia	24/12/1981	4801	225

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di PESCIA aggiornate al 08/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca della riscossione ruolo** derivante da Atto dell'Agenzia delle Entrate
Iscritto a Pescia il 27/09/2018
Reg. gen. 4767 - Reg. part. 765
Quota: 1/1
Importo: € 234.127,68
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 117.063,84
- **Ipoteca in Rinnovazione di ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 23/04/2025
Reg. gen. 2286 - Reg. part. 394
Quota: 1/1
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Pescia il 12/06/2025
Reg. gen. 3298 - Reg. part. 2270
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In relazione all'art.40 della legge 47/85 e all'art.46 del DLgs 378/01 e s.m.i., l'intero edificio di cui fa parte l'unità in esame risulta edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n.44//1977 e successiva Concessione a Variante n. 45/1980 entrambe rilasciate alla Società Immobiliare Panda;
- Permesso di Abitabilità ed uso n. 11/181 rilasciata dal Sindaco del Comune di Massa e Cozzile in data 13 giugno 1981;
- Denuncia Inizio Attività n.326/1998 protoc. 3135 del 19.03.1998 riguardante una diversa distribuzione degli

spazi interni;

- Denuncia Inizio Attività n.1771/2007 protoc. 1932 del 23.02.2007 riguardante una diversa distribuzione degli spazi interni;

- Denuncia Inizio Attività n.2289/2010 protoc. 6717 del 1.07.2010 riguardante la realizzazione di alcune opere interne come richieste in forza di Ordinanza Sindacale n. 53 del 21.05.2010;

Tutto quanto sopra è stato estratto presso l'archivio edilizia del Comune di riferimento a seguito di richiesta di accesso agli atti del 16.07.2025 e successiva del 15.10.2025;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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 sede di sopralluogo sono stati effettuati i necessari rilievi metrici diretti al fine di verificare la corrispondenza dei luoghi con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio sopradescritto (anno 2010).

Sulla base dei rilievi effettuati all'interno dell'unità in esame si evidenzia una generale conformità edilizia ad eccezione della non presente tamponatura della porta del servizio igienico (oggetto della DIA 2289/2010) oltre alla creazione di vano-porta di collegamento tra i vari uffici.

Relativamente al vano accessorio ad uso cantina e/o vano tecnico posto al piano interrato si rileva che il vano porta di collegamento con la rimessa adiacente, la quale non risulta più di proprietà del soggetto esecutato, è stato tamponato con parete di laterizio oltre che intonacato.

Per quanto sopra rilevato, alla luce della normativa di settore vigente, si dovrà procedere alla presentazione di una CILA tardiva previa il pagamento della sanzione prevista ad oggi e pari a €. 1000,00 oltre il pagamento delle spese tecniche necessarie per la redazione delle relative pratiche ed ipotizzabili in €. 2.000,00 oltre eventuali spese accessorie;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Alla data odierna, come comunicato dall'Amministratore condominiale, l'unità immobiliare di proprietà dell'esecutato, presenta una morosità complessiva di €. 205,00 per la sola rata ordinaria scaduta il 01/10/2025.

Il bilancio 2025/2026 approvato in assemblea ha determinato le seguenti quote a carico del bene in esame:

Scadenza rate :

Rata 2 Rata 3 Rata 4

Non risultano deliberate spese straordinarie.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Bellini 11 , piano primo

Trattasi di un unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo di un edificio di maggiore consistenza avente questa destinazione promiscua, oltre ad un locale accessorio posto al piano interrato del medesimo edificio e raggiungibile tramite scala condominiale interna avente accesso dal resede condominiale che si attesta sulla Via Aldo Moro; L'unità in esame è dotata di due separati ingressi raggiungibili dai vani-scala interni di cui uno avente accesso dalla Via Bellini al civico 11 e l'altro dalla Via Aldo Moro al civico 32; Detta unità, che comprende la porzione nord/est dell'intero edificio, risulta composta da un due vani ingresso/disimpegno, cinque ambienti adibiti ad ufficio e/o studio privato, di cui uno con vano ripostiglio interno, oltre due corridoi/disimpegni e due servizi igienici; il locale accessorio ad sua cantina e/o locale caldaia è formato da un unico ambiente compreso il corridoio interno d'entrata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 610, Sub. 30, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 124.720,00

La zona urbanistica dove sono ubicati i beni immobili oggetto di stima è inserita in un contesto di tipo residenziale , già urbanizzato; trattasi infatti di una zona limitrofa a centri urbani dove sono collocate le principali infrastrutture e servizi generali ed anche la viabilità di accesso risulta scorrevole ed efficiente.

La Stima del bene sopradescritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato. In particolare l'analisi di mercato tiene conto dell' ubicazione ed esposizione, della presenza o meno di infrastrutture e servizi pubblici, della destinazione attuale e futura, dello stato di manutenzione e conservazione oltre che della conformazione e ampiezza dei locali;

Inoltre sono stati presi a riferimento, seppur con valore indicativo, le valutazioni immobiliari del Borsino Immobiliare, sempre della zona di riferimento, che apprezzano i seguenti Valori Unitari per le unità ad uso direzionale : da €. /mq. 1.031,00 a €/mq. 1.189,00 (Valore medio €. 1.110,00/mq).

Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia non sono emersi atti pubblici di compravendita di beni immobili di recente contrattazione e/o di interesse o comunque apprezzabili ai fini di una comparazione con quello in esame.

Le informazioni assunte presso le agenzie immobiliari, che trattano immobili nella zona di interesse, hanno dato i seguenti risultati:

Annuncio 01- ufficio di mq. 135 ubicato al piano primo senza ascensore, così composto: ingresso/sala d'attesa, reception/accoglienza, disimpegno, tre studi, magazzino, grande ripostiglio, doppio servizio igienico.

Prezzo unitario €. 926,00/mq.

Annuncio 02 - appartamento destinato ad uffici di complessivi mq. 85 circa, posto a piano primo di un più ampio fabbricato (non servito da ascensore) ed internamente così suddiviso: ingresso con sala

d'attesa, disimpegno, due ampi vani direzionali (ben finestrati) e bagno.
Prezzo unitario €.880,00/mq.

Sulla base di quanto relazionato, riferendosi in particolare anche allo stato di conservazione e manutenzione del bene in esame in rapporto alla vetustà della costruzione, considerato che sono necessari interventi di rifacimento e/o adeguamento di parte degli impianti, il sottoscritto perito ritiene di dover attribuire al Lotto Unico in esame formato dall'unità immobiliare descritta, un valore unitario pari ad €. 800,00/mq. ottenuto dalla ponderazione dei valori di cui sopra e decurtato della percentuale di circa il 15%;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Massa e Cozzile (PT) - Via Bellini 11 , piano primo	155,90 mq	800,00 €/mq	€ 124.720,00	100,00%	€ 124.720,00
Valore di stima:					€ 124.720,00

Valore di stima: € 124.720,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - regolarizzazione edilizia e catastale	4.500,00	€
Altro - tempi di attesa - meccanismi d'asta	3,00	%

Valore finale di stima: € 116.478,40

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 20/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cipriani Lucia

- ✓ Altri allegati - 01 - DOC. CATASTALE
- ✓ Altri allegati - 02 - DOC. FOTOGRAFICA con ELABORATI
- ✓ Altri allegati - 03 - ELABORATO - TITOLO EDILIZIO DIA 2010/168
- ✓ Altri allegati - 04 - TITOLO DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - 05 - ISPEZIONI E FORMALITA' ESTRATTE
- ✓ Altri allegati - 06 - QUOTAZIONI e COMPARABILI
- ✓ Altri allegati - 07 - VERBALE DI PRIMO ACCESSO
- ✓ Altri allegati - 08 - RACCOMANDATA DEBITORE
- ✓ Altri allegati - 09 - COMUNICAZIONE PEC CREDITORE



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Bellini 11 , piano primo
Trattasi di un unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo di un edificio di maggiore consistenza avente questo destinazione promiscua, oltre ad un locale accessorio posto al piano interrato del medesimo edificio e raggiungibile tramite scala condominiale interna avente accesso dal resede condominiale che si attesta sulla Via Aldo Moro; L'unità in esame è dotata di due separati ingressi raggiungibili dai vani-scala interni di cui uno avente accesso dalla Via Bellini al civico 11 e l'altro dalla Via Aldo Moro al civico 32; Detta unità, che comprende la porzione nord/est dell'intero edificio, risulta composta da un due vani ingresso/disimpegno, cinque ambienti adibiti ad ufficio e/o studio privato, di cui uno con vano ripostiglio interno, oltre due corridoi/disimpegni e due servizi igienici; il locale accessorio ad suo cantina e/o locale caldaia è formato da un unico ambiente compreso il corridoio interno d'entrata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 610, Sub. 30, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 116.478,40



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 81/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 116.478,40

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Massa e Cozzile (PT) - Via Bellini 11, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 610, Sub. 30, Categoria A10	Superficie	155,90 mq
Stato conservativo:	Il bene in esame risulta in un normale stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di un unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo di un edificio di maggiore consistenza avente questo destinazione promiscua, oltre ad un locale accessorio posto al piano interrato del medesimo edificio e raggiungibile tramite scala condominiale interna avente accesso dal resede condominiale che si attesta sulla Via Aldo Moro; L'unità in esame è dotata di due separati ingressi raggiungibili dai vani-scala interni di cui uno avente accesso dalla Via Bellini al civico 11 e l'altro dalla Via Aldo Moro al civico 32; Detta unità, che comprende la porzione nord/est dell'intero edificio, risulta composta da un due vani ingresso/disimpegno, cinque ambienti adibiti ad ufficio e/o studio privato, di cui uno con vano ripostiglio interno, oltre due corridoi/disimpegni e due servizi igienici; il locale accessorio ad suo cantina e/o locale caldaia è formato da un unico ambiente compreso il corridoio interno d'entrata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca della riscossione ruolo** derivante da Atto dell'Agenzia delle Entrate
Iscritto a Pescia il 27/09/2018
Reg. gen. 4767 - Reg. part. 765
Quota: 1/1
Importo: € 234.127,68
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 117.063,84
- **Ipoteca in Rinnovazione di ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 23/04/2025
Reg. gen. 2286 - Reg. part. 394
Quota: 1/1
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Pescia il 12/06/2025
Reg. gen. 3298 - Reg. part. 2270
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura