



## TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ingrao Francesco Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 87/2025 del R.G.E.

promossa da



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



|   |    |
|---|----|
| Incarico .....  | 3  |
| Premessa .....  | 3  |
| Descrizione .....   | 3  |
| Lotto Unico .....   | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                      | 3  |
| Titolarità .....  | 4  |
| Confini .....   | 4  |
| Consistenza .....   | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                  | 4  |
| Dati Catastali .....  | 5  |
| Precisazioni .....  | 6  |
| 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 .....                                       | 9  |
| Regolarità edilizia .....   | 9  |
| Vincoli od oneri condominiali .....                               | 10 |
| Stima / Formazione lotti .....                                    | 10 |
| Riserve e particolarità da segnalare .....                        | 12 |
| Riepilogo bando d'asta .....                                      | 14 |
| <b>Lotto Unico .....</b>  | 14 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 87/2025 del R.G.E ..... | 15 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 48.552,00 .....</b>        | 15 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....     | 16 |

In data 10/07/2025, il sottoscritto Geom. Ingrao Francesco Antonio, con studio in Via Atto Vannucci, 10 - 51015 - Monsummano Terme (PT), email studio@studioingraomilione.it, PEC francesco.antonio.ingrao@geopec.it, Tel. 0572 954 705, Fax 0572 954 705, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Lamporecchio (PT) - Località Cerbaia, Via delle Trecciaole, 16

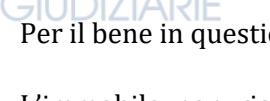
### DESCRIZIONE

---

Piena proprietà di porzione di fabbricato per civile abitazione di tipo terra-tetto, libero su due lati e di due piani fuori terra, ubicato in Comune di Lamporecchio (PT), località Cerbaia, via delle Trecciaole n. 16; precisamente la porzione in oggetto è un'abitazione composta da piano terra formato da ingresso, soggiorno, cucina e ripostiglio sottoscala; piano primo, raggiungibile da scale interne, formato da due camere di cui una con w.c. interno e terrazzo. Il tutto corredato da due piccole corti esclusive poste una sul fronte e l'altra lateralmente sul lato sud.

L'immobile è posto in zona periferica a destinazione per lo più agricola con presenza di nuclei edilizi a destinazione residenziale posti in prossimità e lungo la via Cerbaia, distante circa 3 Km dal centro del paese di Lamporecchio.

 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 lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Lamporecchio (PT) - Località Cerbaia, Via delle Trecciaole, 16

### 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)

Da quanto rilevato dal fascicolo di causa e dall'Atto di provenienza, l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, al momento della stipula dell'atto notarile, risultava di stato civile libero.

All'ufficio anagrafe del Comune di Lamporecchio si è riscontrato che l'esecutato risiede nell'immobile in oggetto.

## CONFINI

Il bene in oggetto confina con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano       |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------------|
| Abitazione                                   | 57,00 mq         | 69,00 mq         | 1            | 69,00 mq                 | 2,30 m  | Terra-primo |
| corte esclusiva                              | 15,00 mq         | 15,00 mq         | 0,10         | 1,50 mq                  | 0,00 m  | Terra       |
| terrazzo                                     | 3,60 mq          | 3,60 mq          | 0,25         | 0,90 mq                  | 0,00 m  | Primo       |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>71,40 mq</b>          |         |             |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | %       |             |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>71,40 mq</b>          |         |             |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza indicata risulta essere, approssimativamente, la media delle altezze rilevate.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 11/01/1999 al 20/01/1999 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 23, Part. 282, Sub. 3<br>Categoria A4<br>Cl.1, Cons. 5<br>Superficie catastale 83 mq<br>Rendita € 188,51<br>Piano T-1<br>Graffato 283 sub. 4 |
| Dal 20/01/1999 al 24/10/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 23, Part. 282, Sub. 3<br>Categoria A4<br>Cl.1, Cons. 5<br>Superficie catastale 83 mq<br>Rendita € 188,51<br>Piano T-1<br>Graffato 283 sub. 4 |

Il pignoramento riporta identificativi catastali (foglio, particella, subalterno, categoria) ed intestazioni corrette e aggiornate.

Il bene in oggetto è rappresentato dalla planimetria catastale allegata alla Denuncia di Variazione presentata in data 11/01/1999 per frazionamento per trasferimento di diritti - diversa distribuzione degli spazi interni (n. D00019.1/1999).

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |            |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|------------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |            |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato   |  |
|                         | 23     | 282   | 3    |                     | A4        | 1      | 5           | 83 mq                | 188,51 € | T-1   | 283 sub. 4 |  |

## Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito agli accertamenti eseguiti, si è riscontrato che lo stato di fatto rilevato non corrisponde con la planimetria catastale attualmente in atti e depositata con la Variazione del 11/01/1999.

Le difformità riscontrate consistono principalmente in modifiche della disposizione interna data dalla presenza di un servizio igienico al piano primo.

Per le modifiche descritte, incidendo sul classamento dell'unità immobiliare, occorre presentare una denuncia di variazione catastale da elaborare con la procedura ministeriale "docfa" che, con la nuova planimetria, aggiornerà la rendita catastale.

La spesa per la redazione e presentazione della suddetta variazione è di circa euro 1.000,00, comprensivi di oneri fiscali e diritti di presentazione.

Tuttavia, i dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'Atto di Pignoramento ed identificano esattamente il bene.

## PRECISAZIONI

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

Per il resto niente da precisare.

## PATTI

Nessuno.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile, al momento del sopralluogo, è risultato occupato dall'Esecutato.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono mediocri; le finiture e gli impianti sono di remota realizzazione e quindi necessitano di opere di manutenzione e/o rinnovazione. Sono state accertate tracce di umidità in alcune porzioni delle murature, dovute presumibilmente, a umidità di risalità e condense.

Anche esternamente il fabbricato appare in condizioni mediocri.

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

## PARTI COMUNI

L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale.

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

L'accesso al bene avviene mediante servitù di passo su terreni di proprietà di terzi.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato; quantomeno nessuna trascritta.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

Le caratteristiche principali dell'immobile sono le seguenti:

STRUTTURE PORTANTI: Muratura portanti in mista di pietrame e mattoni pieni; Solai in parte in ferro e

ASTE  
GIUDIZIARIE® laterizio riferito ad intonaco;

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

TRAMEZZATURE/DIVISORI: In laterizio leggero intonacato.

FINITURE ESTERNE: Intonaco di tipo civile non tinteggiato;

FINITURE INTERNE: Intonaco civile tinteggiato;

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI: Monocottura, gres e cotto;

INFISSI ESTERNI: Finestre e porte in legno con vetri singoli; OSCURAMENTI Persiane in alluminio; INFISSI INTERNI: In legno verniciato;

LATTONERIE: In ferro verniciato per i canali; in plastica per le calate;

IMPIANTI: Elettrico: In parte sottotraccia ed in parte con canaline e fili esterni, apparentemente funzionante; Idrico-sanitario apparentemente funzionante; Riscaldamento con stufa a pellet (per il piano terra), con un condizionatore-split con unità esterna per il piano primo; apparentemente funzionante;

CORTE: I due piccoli resedi esclusivi risultano pavimentati in gran parte con cemento non rifinito.



## STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile, al momento del sopralluogo avvenuto il 02/09/2025, è risultato occupato dal Debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il quale vi risiede; ciò è stato riscontrato anche all'ufficio Anagrafe del Comune di Lamporecchio come da certificato di residenza allegato alla presente.



## PROVENIENZE VENTENNIALI

| Periodo                    | Proprietà         | Atti                  |            |               |             |
|----------------------------|-------------------|-----------------------|------------|---------------|-------------|
|                            |                   | Atto di Compravendita |            |               |             |
| Dal 20/01/1999             | **** Omissis **** | Rogante               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
| Notaio Regine<br>Francesco |                   |                       |            |               |             |
| 20/01/1999                 |                   |                       |            |               |             |
| Trascrizione               |                   |                       |            |               |             |
| Presso                     | Data              | Reg. gen.             | Reg. part. |               |             |
| Pistoia                    | 27/01/1999        | 628                   | 496        |               |             |
| Registrazione              |                   |                       |            |               |             |
| Presso                     | Data              | Reg. N°               | Vol. N°    |               |             |
|                            |                   |                       |            |               |             |

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.

L'atto di provenienza del 20/01/1999, non presente nel fascicolo di causa, è stato reperito mediante visura ipotecaria e si allega alla presente.

## 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*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 22/06/2011  
Reg. gen. 5090 - Reg. part. 1049  
Quota: 1/1  
Importo: € 66.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 33.000,00  
Rogante: Notaio Musti Antonio  
Data: 16/06/2011  
N° repertorio: 1584  
N° raccolta: 1270  
Note: Grava sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Pistoia il 23/10/2024  
Reg. gen. 9631 - Reg. part. 1354  
Quota: 1/1  
Importo: € 58.168,80  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 29.084,40  
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione  
Data: 23/10/2024  
N° repertorio: 1939/8924  
Note: Grava sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.

### *Trascrizioni*

• **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Pistoia il 04/07/2025  
Reg. gen. 6260 - Reg. part. 4373  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### **Oneri di cancellazione**

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

Per l'ipoteca volontaria euro 50,00; per l'ipoteca legale euro 59,60 + euro 35,00 + lo 0,50% dell'importo dell'ipoteca; per il Pignoramento euro 294,00.

Quanto sopra salvo verifica e conferma della Conservatoria al momento della presentazione delle relative note di annotamento da presentarsi su supporto informatico.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Lamporecchio, il fabbricato in oggetto ricade in Zona "B2 - Zone urbane con tessuti consolidati", con interventi edilizi disciplinati e prescritti dall'art. 37.2.2 e connessi delle Norme Tecniche di Attuazione indicate allo stesso strumento urbanistico.

Nel Piano Operativo Comunale adottato ricade in Zona "B2 - Tessuti costituiti da gruppi di edifici isolati con area di pertinenza ad uso privato", con interventi edilizi disciplinati e prescritti dall'art. 30.2.2 e connessi delle Norme Tecniche di Attuazione indicate allo stesso strumento urbanistico. Inoltre l'intero caseggiato cui l'immobile in oggetto è porzione risulta un edificio censito del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 delle stesse Norme Tecniche di Attuazione.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

Dai controlli eseguiti presso l'uffici competenti del Comune di Lamporecchio, si è riscontrato che l'immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, e successivamente è stato oggetto di opere di cui alla pratica edilizia n. 230/2001 relativa ad una Denuncia Inizio Attività per opere di manutenzione starordinaria della copertura; pratica che l'ufficio edilizia del Comune di lamporecchio ha dichiarato non presente in archivio.

Non essendoci titoli edilizi rilasciati, la verifica dello stato dei luoghi è stata quindi effettuata con il raffronto con le planimetrie catastali (sia con quella oggi in atti che con quella storica precedente), riscontrando alcune difformità edilizie consistenti principalmente nella realizzazione del servizio igienico al piano primo. Inoltre, per quanto concerne la realizzazione del terrazzo ed il cambio di destinazione di un vano al piano terra, la piena conformità prescinde dalla data di realizzazione che, da quanto potuto verificare, dovrebbe essere prima del 1° settembre 1967 e quindi legittima.

ASTE  
GIUDIZIARIE® 9 di 16

Per quanto concerne la realizzazione del servizio igienico al piano primo, per la sua regolarizzazione occorre la presentazione di idonea pratica di Accertamento di Conformità ai sensi dell'articolo 209 bis della L.R.T. 10/11/2014 n. 65 ed inoltre dovranno essere effettuate opere di adeguamento per ottenere un'altezza interna pari a metri 2,40; opere che consistono principalmente nella rimozione del controsoffitto esistente quantificabili in circa euro 1.000,00.

Dai colloqui avuti con l'ufficio preposto del Comune di Lamporecchio, la pratica edilizia necessaria comporta una spesa di oneri, sanzioni e diritti di segreteria, quantificabili approssimativamente in euro 3.000,00 (da valutare comunque nello specifico in sede di presentazione della pratica), a cui vanno aggiunte le spese tecniche per la redazione della pratica stimabili approssimativamente in euro 2.000,00, per un totale di euro 5.000,00. In definitiva, per la completa regolarizzazione del bene in oggetto, occorre una spesa complessiva pari a circa euro 6.000,00.

Si precisa comunque che detta valutazione è stata effettuata in modo teorico ed approssimativo e, come affermato dal tecnico comunale, dovrà essere approfondito e quantificato con l'esibizione degli elaborati grafici nonché di tutte quelle informazioni utili necessarie per la determinazione degli oneri e delle sanzioni.

Resta fermo quanto sopra precisato circa l'impossibilità di effettuare il riscontro con l'unica pratica edilizia esistente in quanto non rinvenuta in archivio dagli uffici preposti del Comune di Lamporecchio.

#### ***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.



#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Lamporecchio (PT) - Località Cerbaia, Via delle Trecciaole, 16  
Piena proprietà di porzione di fabbricato per civile abitazione di tipo terra-tetto, libero su due lati e di



due piani fuori terra, ubicato in Comune di Lamporecchio (PT), località Cerbaia, via delle Trecciaole n. 16; precisamente la porzione in oggetto è un'abitazione composta da piano terra formato da ingresso, soggiorno, cucina e ripostiglio sottoscala; piano primo, raggiungibile da scale interne, formato da due camere di cui una con w.c. interno e terrazzo. Il tutto corredato da due piccole corti esclusive poste una sul fronte e l'altra lateralmente sul lato sud. L'immobile è posto in zona periferica a destinazione per lo più agricola con presenza di nuclei edilizi a destinazione residenziale posti in prossimità e lungo la via Cerbaia, distante circa 3 Km dal centro del paese di Lamporecchio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 282, Sub. 3, Categorìa A4, Graffato 283 sub. 4

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

Valore di stima del bene: € 57.120,00

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

Il sottoscritto si è basato sulla propria esperienza nel settore immobiliare e con indagini presso varie agenzie operanti nella zona nonché presso professionisti del luogo esercitanti nel settore immobiliare, ha stabilito il prezzo unitario medio di mercato riferito al metro quadrato convenzionale (parametro utilizzato nelle compravendite e nelle valutazioni ordinarie).

Il criterio basato sul valore di mercato, si concentra sull'individuazione di prezzi e valori per beni simili in condizioni comparabili e si fonda su criteri oggettivi.

I dati estratti per la stima del bene in oggetto sono stati ricercati sia in archivi e banche dati di prezzi che definiscono una scala di valori e che forniscono quotazioni immobiliari continuamente aggiornati secondo i prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale; che nei prezzi di transazioni ricavati direttamente da contratti di compravendita oppure da annunci di vendita pubblicati da agenzie immobiliari, siti internet, mediatori, ecc..

I dati estratti per la stima del bene in oggetto sono stati ricercati in:

- Sito Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), nella sezione Banca dati delle quotazioni immobiliari - anno 2025 semestre 1, riporta, per la fascia/zona "Suburbana/Cerbaia, Mastromarco, Orbignano, Carraia, Palagina", per la destinazione residenziale in normale stato conservativo, un valore minimo di euro 1.000,00/MQ e massimo di euro 1.300,00/MQ.
- Sito Borsino immobiliare.it, troviamo che a ottobre 2025, per la zona che comprende l'immobile in oggetto, per immobili residenziali in stabili di seconda fascia, riporta un valore minimo di euro 1.066,00/MQ ed un massimo di euro 1.117,00/MQ.
- Annuncio di vendita relativo a terratetto per abitazione posto nello stesso Comune e non molto distante dal bene in oggetto, di dimensioni maggiori ed in condizioni di manutenzione peggiori, in vendita con annuncio su immobiliare.it dall'Agenzia Spadoni di Monsummano Terme; Prezzo richiesto euro 79.000 che, in base alla superficie pari a circa mq 145,00, genera un valore al MQ di circa euro 550,00; da considerare che necessita di ristrutturazione.
- Annuncio di vendita relativo a terratetto unifamiliare posto nello stesso Comune, di dimensioni pressoché uguali, in vendita con annuncio su immobiliare.it su mandato dell'Agenzia La Meridiana di Lamporecchio; Prezzo richiesto euro 90.000 che, in base alla superficie pari a circa mq 145,00, genera un valore al MQ di circa euro 620,00; anch'esso necessita di opere di ristrutturazione.
- Annuncio di vendita relativo ad appartamento posto al piano primo di fabbricato sito nella stessa zona vicino all'immobile in oggetto, di dimensioni leggermente maggiori, in vendita con annuncio su casa.it dall'Agenzia Immobiliare Manetti Immobiliare di Campi Bisenzio; Prezzo richiesto euro 105.000 che, in base alla superficie di circa mq 100, genera un valore al MQ di circa euro 1.050,00.
- Atto di Compravendita relativo ad appartamento sito nello stesso comune in zona similare a quella ove ricade il bene in oggetto, stipulato dal notaio Francesco Dami di Fucecchio in data 16/07/2021, prezzo dichiarato euro 155.000 per una superficie convenzionale pari a circa MQ 96, che genera un valore al MQ di circa euro 1.600; da considerare che, rispetto all'immobile in oggetto, ha caratteristiche migliori ed il fabbricato non è di antica costruzione;

**CONCLUSIONI:**

In base all'indagine di mercato esperita attraverso l'interpretazione dei dati rinvenuti dalle fonti sopracitate, ed a seguito dell'analisi della comparazione tra i valori ricavati per gli immobili individuati paragonabili al bene in esame, tenuto conto sia di tutte le caratteristiche che incidono sia positivamente che negativamente, è stato determinato il valore commerciale al mq, ottenuto con adeguamenti, correzioni e arrotondamenti dettati da diversi fattori come fra l'altro, l'epoca di costruzione e le condizioni di manutenzione, la composizione, la dimensione del bene, la zona, ecc., ottenendo un valore al Mq convenzionale pari ad euro 800,00.

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 1 - Terratetto Lamporecchio (PT) - Località Cerbaia, Via delle Trecciaole, 16</b> | 71,40 mq                 | 800,00 €/mq     | € 57.120,00        | 100,00%          | € 57.120,00 |
| Valore di stima:   |                          |                 |                    |                  | € 57.120,00 |

Valore di stima: € 57.120,00

**Deprezzamenti**

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|-------------------------|--------|------|
| Altro                   | 15,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 48.552,00**

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

- Spese generali per la regolarizzazione del fabbricato sotto il profilo urbanistico e catastale, compreso le opere necessarie per l'adeguamento;
- Assenza della garanzia per eventuali vizi dell'immobile;
- Difficoltà legate ai meccanismi d'asta.

---

**RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE**


---

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

Monsummano Terme, li 28/10/2025

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

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Compravendita notaio Francesco Regine del 20/01/1999.
- ✓ N° 2 Foto - N. 16 fotografie interne ed esterne.
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - foglio di mappa 23 Comune di Lamporecchio.
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storica mappale 282 sub. 3 - 283 sub. 4 (uniti).
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico catastale ed elenco subalterni particella 282-283.
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - planimetria catastale mappale 282 sub. 3 - 283 sub. 4 (uniti).
- ✓ N° 7 Altri allegati - Richiesta di ricerca di contratti di locazione all'Agenzia delle Entrate e relativa risposta.
- ✓ N° 8 Altri allegati - Estratto di Regolamento Urbanistico Comunale vigente e relative norme; estratto Piano Operativo Comunale adottato e relative norme.
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezione ipotecaria per nominativo (debitore esecutato).
- ✓ N° 10 Altri allegati - Nota Iscrizione R.P. 1049 R.G. 5090 Ipoteca Volontaria (estratta dal fascicolo di causa).
- ✓ N° 11 Altri allegati - Nota Iscrizione R.P. 1354 R.G. 9631 Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione.
- ✓ N° 12 Altri allegati - Nota di Trascrizione R.P. 4373 R.G. 6260 Verbale di Pignoramento immobili.
- ✓ N° 13 Altri allegati - Comunicazione incarico ed inizio operazione peritali con avviso di ricevimento.
- ✓ N° 14 Altri allegati - Certificati anagrafici (residenza, stato di famiglia e stato libero debitore esecutato).
- ✓ N° 15 Altri allegati - Comparabili e fonti informative relative al valore di mercato dell'immobile stimato.
- ✓ N° 16 Altri allegati - Immagine Google Maps con indicazione della posizione dell'immobile.

## LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Lamporecchio (PT) - Località Cerbaia, Via delle Trecciaole, 16  
Piena proprietà di porzione di fabbricato per civile abitazione di tipo terra-tetto, libero su due lati e di due piani fuori terra, ubicato in Comune di Lamporecchio (PT), località Cerbaia, via delle Trecciaole n. 16; precisamente la porzione in oggetto è un'abitazione composta da piano terra formato da ingresso, soggiorno, cucina e ripostiglio sottoscala; piano primo, raggiungibile da scale interne, formato da due camere di cui una con w.c. interno e terrazzo. Il tutto corredato da due piccole corti esclusive poste una sul fronte e l'altra lateralmente sul lato sud. L'immobile è posto in zona periferica a destinazione per lo più agricola con presenza di nuclei edilizi a destinazione residenziale posti in prossimità e lungo la via Cerbaia, distante circa 3 Km dal centro del paese di Lamporecchio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 282, Sub. 3, Categoria A4, Graffato 283 sub. 4

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

Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Lamporecchio, il fabbricato in oggetto ricade in Zona "B2 - Zone urbane con tessuti consolidati", con interventi edilizi disciplinati e prescritti dall'art. 37.2.2 e connessi delle Norme Tecniche di Attuazione indicate allo stesso strumento urbanistico. Nel Piano Operativo Comunale adottato ricade in Zona "B2 - Tessuti costituiti da gruppi di edifici isolati con area di pertinenza ad uso privato", con interventi edilizi disciplinati e prescritti dall'art. 30.2.2 e connessi delle Norme Tecniche di Attuazione indicate allo stesso strumento urbanistico. Inoltre l'intero casellato cui l'immobile in oggetto è porzione risulta un edificio censito del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 delle stesse Norme Tecniche di Attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 48.552,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 48.552,00**

| <b>Bene N° 1 - Terratetto</b>                     |   |                   |          |
|---|---|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Lamporecchio (PT) - Località Cerbaia, Via delle Trecciaole, 16  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Terratetto<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 23, Part. 282, Sub. 3,<br>Categoria A4, Graffato 283 sub. 4   | <b>Superficie</b> | 71,40 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile, al momento del sopralluogo, è risultato occupato dall'Esecutato. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono mediocri; le finiture e gli impianti sono di remota realizzazione e quindi necessitano di opere di manutenzione e/o rinnovazione. Sono state accertate tracce di umidità in alcune porzioni delle murature, dovute presumibilmente, a umidità di risalità e condense. Anche esternamente il fabbricato appare in condizioni mediocri. Per una migliore individuazione dello stato conservativo del bene in oggetto, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente Relazione.  |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | Piena proprietà di porzione di fabbricato per civile abitazione di tipo terra-tetto, libero su due lati e di due piani fuori terra, ubicato in Comune di Lamporecchio (PT), località Cerbaia, via delle Trecciaole n. 16; precisamente la porzione in oggetto è un'abitazione composta da piano terra formato da ingresso, soggiorno, cucina e ripostiglio sottoscala; piano primo, raggiungibile da scale interne, formato da due camere di cui una con w.c. interno e terrazzo. Il tutto corredato da due piccole corti esclusive poste una sul fronte e l'altra lateralmente sul lato sud. L'immobile è posto in zona periferica a destinazione per lo più agricola con presenza di nuclei edilizi a destinazione residenziale posti in prossimità e lungo la via Cerbaia, distante circa 3 Km dal centro del paese di Lamporecchio. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'immobile, al momento del sopralluogo avvenuto il 02/09/2025, è risultato occupato dal Debitore esecutato **** Omissis ****, il quale vi risiede; ciò è stato riscontrato anche all'ufficio Anagrafe del Comune di Lamporecchio come da certificato di residenza allegato alla presente.   |                   |          |

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 22/06/2011  
Reg. gen. 5090 - Reg. part. 1049  
Quota: 1/1  
Importo: € 66.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 33.000,00  
Rogante: Notaio Musti Antonio  
Data: 16/06/2011  
N° repertorio: 1584  
N° raccolta: 1270  
Note: Grava sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Pistoia il 23/10/2024  
Reg. gen. 9631 - Reg. part. 1354  
Quota: 1/1  
Importo: € 58.168,80  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 29.084,40  
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione  
Data: 23/10/2024  
N° repertorio: 1939/8924  
Note: Grava sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.

**Trascrizioni**

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Pistoia il 04/07/2025  
Reg. gen. 6260 - Reg. part. 4373  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura