

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cecchi Monica, nell'Esecuzione Immobiliare 90/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 90/2025 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 44.561,26	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

All'udienza del 01/07/2025, il sottoscritto Geom. Cecchi Monica, con studio in Via Capannone, 75 - 51019 - Ponte Buggianese (PT), email geometramonicacecchi@gmail.com, PEC monica.cecchi@geopec.it, Tel. 3356626682, Fax 0572 910 801, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via del Giuggiolo 2, scala Unica, piano 2

Trattasi di appartamento al piano secondo di più ampio edificio residenziale di 4 piani fuori terra con tre appartamenti complessivi, l'appartamento oggetto di esecuzione è accessibile tramite portone e scale condominiale, direttamente dalla Via del Giuggiolo. L'appartamento ha come pertinenza esclusiva una cantina al piano terra, accessibile anch'essa dal portone condominiale, a destra dello stesso invece di salire le scale condominiali.

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** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via del Giuggiolo 2, scala Unica, piano 2

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)

La piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è la sig.ra **** Omissis ****. Catastralmente risultano proprietari ancora i genitori per 1/2 ciascuno **** Omissis ****.

Non sono infatti mai state presentate le denunce di successione in morte di **** Omissis **** e di **** Omissis ****, ma la sig.ra **** Omissis **** risulta piena proprietaria di 1/2 a seguito di atto giudiziario di accettazione tacita di eredità del Tribunale di Pistoia del 23-07-2024 repertorio 631, trascritto a Pescia il 12-09-2024 al Reg. gen. 5243 e reg. part. 3477 con il quale le è pervenuta la quota di 1/2 intestata a **** Omissis **** deceduta il 12-04-2011. La sig.ra **** Omissis **** risulta piena proprietaria di 1/2 a seguito di atto giudiziario di accettazione tacita di eredità del Tribunale di Pistoia del 23-07-2024 repertorio 631, trascritto a Pescia il 12-09-2024 al Reg. gen. 5242 e reg. part. 3476 con il quale le è pervenuta la quota di 1/2 intestata a **** Omissis **** deceduto il 02-05-2008.

L'intestazione catastale verrà aggiornata al momento della voltura del Decreto di trasferimento.

CONFINI

L'appartamento confina a Nord con proprietà **** Omissis ****, ad ovest proiezione su una gora comunale, ad est proiezione su Via del Giuggiolo, salvo se altri.

La cantina confina ad est con parti condominiali, ad ovest con gora comunale, a nord con proprietà **** Omissis ****, salvo se altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,94 mq	98,50 mq	1	98,50 mq	2,95 m	secondo
Cantina	28,26 mq	46,18 mq	0,20	9,24 mq	2,60 m	terra
Totale superficie convenzionale:				107,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,74 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di abitazione al piano secondo avente come pertinenza esclusiva una cantina al piano terra, non collegata direttamente all'abitazione, ma entrambe accessibili dal portone condominiale al piano terra lungo Via del Giuggiolo 2 - Pescia (PT). L'unità immobiliare, non ha posto auto ed è accessibile dal vano scala condominiale e privo di ascensore, è costituita da cucina-pranzo, disimpegno, due camere, un soggiorno, un

ripostiglio ed un piccolo servizio igienico. L'appartamento ha come pertinenza esclusiva una cantina al piano terra costituita da un corridoio e da un vano destinato a cantina. La pertinenza non è collegata direttamente all'appartamento in quanto si trova al piano terra del fabbricato, ma entrambi sono accessibili dal medesimo portone condominiale accessibile dalla comunale "Via del Giuggiolo"

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1994 al 01/06/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 51, Sub. 3 Categoria A5 Cl.6, Cons. 4 Rendita € 144,61 Piano T-2
Dal 01/06/1999 al 25/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 51, Sub. 3 Categoria A5 Cl.6, Cons. 4 Superficie catastale 99 mq Rendita € 144,61 Piano T-2

La piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è la sig.ra **** Omissis ****. Catastralmente risultano proprietari ancora i genitori per 1/2 ciascuno **** Omissis ****. Non sono infatti mai state presentate le denunce di successione in morte di **** Omissis **** e di **** Omissis ****, ma la sig.ra **** Omissis **** risulta piena proprietaria di 1/2 a seguito di atto giudiziario di accettazione tacita di eredità del Tribunale di Pistoia del 23-07-2024 repertorio 631, trascritto a Pescia il 12-09-2024 al Reg. gen. 5243 e reg. part. 3477 con il quale le è pervenuta la quota di 1/2 intestata a **** Omissis **** deceduta il 12-04-2011. La sig.ra **** Omissis **** risulta piena proprietaria di 1/2 a seguito di atto giudiziario di accettazione tacita di eredità del Tribunale di Pistoia del 23-07-2024 repertorio 631, trascritto a Pescia il 12-09-2024 al Reg. gen. 5242 e reg. part. 3476 con il quale le è pervenuta la quota di 1/2 intestata a **** Omissis **** deceduto il 02-05-2008.

L'intestazione catastale verrà aggiornata al momento della voltura del Decreto di trasferimento.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	81	51	3		A5	6	4	99 mq	144,61 €	T-2	

Corrispondenza catastale

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

La piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è della sig.ra **** Omissis ****. Catastalmente risultano proprietari ancora i genitori per 1/2 ciascuno **** Omissis ****.

Non sono infatti mai state presentate le denunce di successione in morte di **** Omissis **** e di **** Omissis ****, ma la sig.ra **** Omissis **** risulta piena proprietaria di 1/2 a seguito di atto giudiziario di accettazione tacita di eredità del Tribunale di Pistoia del 23-07-2024 repertorio 631, trascritto a Pescia il 12-09-2024 al Reg. gen. 5243 e reg. part. 3477 con il quale le è pervenuta la quota di 1/2 intestata a **** Omissis **** deceduta il 12-04-2011. La sig.ra **** Omissis **** risulta piena proprietaria di 1/2 a seguito di atto giudiziario di accettazione tacita di eredità del Tribunale di Pistoia del 23-07-2024 repertorio 631, trascritto a Pescia il 12-09-2024 al Reg. gen. 5242 e reg. part. 3476 con il quale le è pervenuta la quota di 1/2 intestata a **** Omissis **** deceduto il 02-05-2008.

L'intestazione catastale verrà aggiornata al momento della voltura del Decreto di trasferimento.

La planimetria catastale (risalente al 24/01/1940) non è conforme allo stato dei luoghi.

Infatti non sono riportate le seguenti opere:

- chiusura della porta di accesso al WC posizionata sul vano scala
- realizzazione di tramezzi per ampliamento del WC ed accesso allo stesso dall'abitazione
- realizzazione di parete in compensato per la formazione del ripostiglio con la conseguente riduzione del vano destinato a soggiorno.

Dal sopralluogo si evince che tali opere sono state realizzate in epoca remota.

Per l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare è necessario procedere con una variazione che comporta i seguenti costi:

- Diritti catastali per deposito planimetria a variazione : €. 70,00 (anticipazioni spese ex art. 15 DPR 633/1972
- Prestazioni professionali per rilievo, restituzione grafica e pratica DOCFA a variazione : €. 430,00 oltre imposte come per legge.

Pertanto Onorari e spese complessive per regolarizzazione catastale €. 500,00

PRECISAZIONI

La piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è la sig.ra **** Omissis ****. Catastalmente risultano proprietari ancora i genitori per 1/2 ciascuno **** Omissis ****.

Non sono infatti mai state presentate le denunce di successione in morte di **** Omissis **** e di **** Omissis ****, ma la sig.ra **** Omissis **** risulta piena proprietaria di 1/2 a seguito di atto giudiziario di accettazione tacita di eredità del Tribunale di Pistoia del 23-07-2024 repertorio 631, trascritto a Pescia il 12-09-2024 al Reg. gen. 5243 e reg. part. 3477 con il quale le è pervenuta la quota di 1/2 intestata a **** Omissis **** deceduta il 12-04-2011. La sig.ra **** Omissis **** risulta piena proprietaria di 1/2 a seguito di atto giudiziario di accettazione tacita di eredità del Tribunale di Pistoia del 23-07-2024 repertorio 631, trascritto a Pescia il 12-09-2024 al Reg. gen. 5242 e reg. part. 3476 con il quale le è pervenuta la quota di 1/2 intestata a **** Omissis **** deceduto il 02-05-2008.

L'intestazione catastale verrà aggiornata al momento della voltura del Decreto di trasferimento.

PATTI

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento e la cantina di pertinenza esclusiva si trovano in uno stato di conservazione mediocre, infatti è visibile ma mancanza di manutenzione, con impianti, infissi e rifiniture vetuste, E' privo di impianto di riscaldamento e condizionamento, attualmente lo scaldabagno per l'acqua calda sanitaria è giuasto e da sostituire completamente, l'impianto elettrico è a norma rispetto all'epoca di sua esecuzione, non vi è ascensore, nè posto auto. E' invece recente la manutenzione del tetto e delle facciate

PARTI COMUNI

E' compresa nella proprietà dell'immobile esecutato anche la proprietà pro-quota su tutte le parti che per legge uso e consuetudine sono da considerarsi comuni senza che il particolare deroghi alla generalità e precisamente il vano scala condominiale che serve le tre abitazioni presenti nel fabbricato

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Niente da rilevare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato nel quale ricade l'unità immobiliare oggetto di procedura è costituito da quattro piani fuori terra .L'unità immobiliare è ubicata al piano secondo e non è presente l'ascensore, ed ha come pertinenza esclusiva una cantina al piano terra.

Le murature portanti sono in muratura mista di pietrame e laterizio, le tramezzature interne sono in laterizio mentre quelle che dividono rispettivamente il ripostiglio dal soggiorno ed il soggiorno dalla camera sono in compensato con altezza di Ml. 2,60, come quella che amplia il W.C. I solai sono con travi e travicelli in legno oltre che a mezzane in cotto, come pure quello di copertura. Le gronde sono con travicelli in legno e mezzane in cotto, la copertura è a tetto del tipo "a capanna" con manto in laterizio. I canali di gronda sono in rame. La facciata lungo Via del Giuggiolo è tinteggiata. Nel solaio della cucina è stato inserito un profilato in ferro a sostegno di una trave, anche se tale trave non sembra danneggiata. Le scale interne condominiali sono rivestite in pietra color grigio ed i pianerottoli sono rivestiti con mezzane in cotto. La pavimentazione dell'appartamento è con mezzane in cotto sulle quali è stato applicato LINOLIUM. Gli infissi interni sono in legno tamburato color bianco, come pure la porta d'ingresso all'abitazione anche se quest'ultima è in color legno, mentre gli infissi esterni sono in legno color bianco con vetro singolo e scuri interni in legno color bianco. L'unità immobiliare è allacciata all'acquedotto comunale ed alla fognatura comunale. Ha l'allacciamento al metano ma non è mai stato attivato. L'acqua calda sanitaria era alimentata con uno scaldabagno elettrico posizionato nel servizio igienico, ma si è danneggiato e necessita di sostituzione, pertanto l'unità immobiliare non ha attualmente acqua calda. La cottura è alimentata con bombole a gas propano, come pure la stufa interna che è l'unica fonte di riscaldamento presente. Sono assenti gli elementi radianti. L'impianto elettrico è del tipo a sottotraccia a rispetto delle norme vigenti al momento della sua realizzazione. Le pareti interne sono tinteggiate. L'Unità immobiliare non ha impianto di allarme nè di condizionamento.

L'abitazione non ha posto auto e non ha parti comuni se non il vano scala condominiale e tutte quelle parti ordinarie dovute per legge, pertanto non è mai stato costituito il condominio anche perchè sono presenti solo 3 U.I. in tutto il fabbricato



L'appartamento ha pareti libere ad ovest ed est , mentre a sud e nord ha la parete in aderenza con altra U.I.
La cantina invece ha il solaio in legno con travi , travicelli e mezzane in cotto, il pavimento rivestito con mattonelle in ceramica, gli infissi sono in legno con vetro singolo e scuri interni, l'unico impianto presente è quello elettrico, le pareti sono tinteggiate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata , nel quale abita da sola e nel quale ha la residenza anagrafica

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/1999 al 02/05/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paola De Dominicis	01/09/1999	2947	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Prescia	03/09/1999	2696	1711
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/06/1999 al 12/04/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paola De Dominicis	01/09/1999	2947	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Prescia	03/09/1999	2696	1711
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/05/2008 al	**** Omissis ****	Atto Giudiziario accettazione tacita eredità in morte di Cesaretti Rolando			

29/09/2025		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pistoia	23/07/2024	631	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	12/09/2024	5242	3476
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/04/2011 al 29/09/2025	**** Omissis ****	Atto Giudiziario accettazione tacita eredità in morte di Michelotti Vera			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pistoia	23/07/2024	631	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	12/09/2024	5242	3477
		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 risulta variata.

AD OGGI LA SIG.RA **** Omissis **** E' PIENA PROPRIETARIA IN SEGUITO AGLI ATTI GIUDICIZIARI DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' SOPRA RIPORTATI

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 23/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** derivante da atto notarile
Iscritto a Pescia il 15/07/2006
Reg. gen. 4313 - Reg. part. 1056

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 85.000,00

Rogante: Barsanti Massimo

Data: 10/07/2006

N° repertorio: 70812

N° raccolta: 22255

Trascrizioni

- Atto GiudVerbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 13/06/2025

Reg. gen. 3326 - Reg. part. 2292

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano operativo comunale attualmente in vigore il fabbricato ricade in zona "A": "Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico". Il nostro fabbricato risulta privo di valore. Per gli edifici privi di valore storico architettonico, di cui al comma 3 delle NTA attualmente in vigore, sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art.17 delle NTA, sino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa nel rispetto dell'impianto urbanistico storicizzato e dei caratteri architettonici e tipologici del contesto del centro storico. Per interventi edilizi che riguardano trasformazioni di parti consistenti dei tessuti edilizi e che ricomprendono più edifici, si deve procedere con interventi di ristrutturazione urbanistica o rigenerazione urbana attraverso strumenti attuativi quali PR o P.R.U. o PAC o PUC come definiti all'art.11 delle NTA attualmente in vigore, anche in questo caso deve essere rispettato l'impianto urbanistico storicizzato e i caratteri architettonici e morfotipologici del centro storico; in questo caso deve essere anche approvata una variante contestuale al P.O.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato edificato antecedentemente sia al 31-10-1942 (la planimetria catastale è stata depositata il 24/01/1940) sia al 01-09-1967. Successivamente è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione edilizia n. 315 del 27-06-1994 P.E. 13698 per ripassatura del tetto con sostituzione travicelli deteriorati, posa di guaina impermeabilizzante e sostituzione dei soli embrici danneggiati (non ci sono grafici allegati)

- DIA P.E. 222/1997 prot. 22274 del 14-11-1997 per rifacimento facciate lato est ed ovest con ripresa intonaci e tinteggiatura completa delle facciate. E' emerso dagli atti che non è poi stata realizzata la facciata sul lato est-lungo via del Giuggiolo per sopraggiunge esigenze economiche della committenza.(non ci sono grafici allegati)

- DIA P.E. 348/2001 prot. 8033 del 04-05-2001 per rifacimento della facciata lato est lungo via del Giuggiolo,

con ripresa intonaci e tinteggiatura completa (non ci sono grafici allegati)

- DIA P.E. 1424/2002 prot. 8664 del 23-05-2002 per rifacimento intonaco estrno della facciata lungo via del giuggiolo e ripristino quadrature delle finestre. Comunicazione di fine lavori con prot. 13412 del 30-07-2002.

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.

L'unità immobiliare, non avendo grafici allegati a titoli edilizi, ha come unico grafico di riferimento la planimetria catastale del 24-01-1940 che presente le seguenti modifiche rispetto allo stato attuale dei luoghi:

- chiusura della porta di accesso al WC posizionata sul vano scala
- realizzazione di tramezzi (realizzati in compensato) per ampliamento del suddetto WC ed accesso allo stesso dall'abitazione
- realizzazione di parete in compensato per la formazione del ripostiglio che comporta conseguentemente la riduzione del vano destinato a soggiorno.

Dal sopralluogo si evince che tali opere sono state realizzate in epoca remota.

L'unità immobiliare risulta comunque conforme urbanisticamente, anche se la planimetria catastale del 24-01-1940, unico grafico di riferimento, non riporta l'esatto stato dei luoghi, ma tale documento è comunque antecedente il 31-10-1942 (data di entrata in vigore del regolamento che definisce le modalità di applicazione della Legge Urbanistica n. 1150/1942 del 17-08-1942).

Poichè trattasi di difformità difficilmente databili, potrebbero designarsi due possibili situazioni:

- che le suddette opere, difformi a quanto riportato nella planimetria catastale, siano state realizzate prima del 31-10-1942 e pertanto attualmente urbanisticamente conformi
- dove invece le opere fossero state realizzate successivamente al 31-10-1942, si dovrebbe attivare una procedura di SCIA in sanatoria con il pagamento della sanzione amministrativa, ammontante ad €. 1.032,00, in quanto tali opere non determinano un aumento di valore dell'U.I. e pertanto la sanzione è ridotta al minimo di legge.

La sottoscritta ritiene in via prudenziale di valutare l'opzione peggiorativa per il futuro aggiudicatario considerando così la redazione della sanatoria edilizia.

La sottoscritta ritiene che le opere difformi rispetto alla planimetria catastale, sono state realizzate antecedentemente all'entrata in vigore della nuova zonizzazione sismica, ovvero entro il 23 ottobre 2005, e pertanto non sono soggette all'applicazione della normativa sismica.

Per quanto sopra relazionato, per rendere conforme urbanisticamente l'unità immobiliare sarà necessario procedere ad una SCIA in sanatoria edilizia versando una sanzione amministrativa ad oggi corrispondente a circa €. 1.032,00, con diritti di segreteria di €. 100,00 oltre che onorari per la suddetta pratica corrispondenti a €. 1.000,00; pertanto gli onorari e le spese complessive ammontano ad €. 2.132,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Niente da rilevare

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via del Giuggiolo 2, scala Unica, piano 2
Trattasi di appartamento al piano secondo di più ampio edificio residenziale di 4 piani fuori terra con tre appartamenti complessivi, l'appartamento oggetto di esecuzione è accessibile tramite portone e scale condominiale, direttamente dalla Via del Giuggiolo. L'appartamento ha come pertinenza esclusiva una cantina al piano terra, accessibile anch'essa dal portone condominiale, a destra dello stesso invece di salire le scale condominiali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 51, Sub. 3, Categoria A5

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

Valore di stima del bene: € 50.637,80

Il valore di stima è stato determinato attraverso le MCA. Sono stati rintracciati due comparabili di fabbricati simili. La zona territoriale in cui ricade il nostro immobile è nel centro storico di Pescia. Gli atti trovati e presi come comparabili sono quelli più recenti e quelli che interessano unità immobiliari che possiamo valutare simili all'appartamento esecutato.

All'appartamento viene applicato un abbattimento del 12% dovuto: al tipo di vendita, al fatto che è occupata dall'esecutata, ai costi per la regolazione della planimetria catastale (€ 500,00) ed ai costi per la regolarizzazione urbanistica (€ 2.132,00) per un totale complessivo di € 2.632,00.

Si ritiene di non dover applicare un abbattimento maggiore in quanto già la zona e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'U.I. stessa hanno una limitazione sul mercato immobiliare; dello stato manutentivo se ne è tenuto conto già nella perizia.

Come comparabili sono stati trovati tre atti notarili da poter considerare paragonabili, e pertanto per la determinazione del valore di stima sono stati presi in esame i seguenti due atti:

- Comparabile A - Atto di Compravendita Notaio Marco Regni del 17-10-2024 riguardante immobile in Pescia Via del Pozzetto, 20, Fg. di mappa 81 particella 244 sub. 8 cat. A/3 classe 2, vani 4 superficie catastale Mq. 44,00 valore commerciale €. 40.000,00, trascritto a Pescia il 23-10-2024 reg. part. 4113 e reg. gen. 6178

- Comparabile B - Atto di Compravendita Notaio Yari Pancrazi del 24-05-2024 riguardante immobile in Pescia Via Ruga degli Orlandi 39, Fg. di mappa 81 particella 300 sub. 2 cat. A/4 classe 4, vani 2 superficie catastale Mq. 58,00 valore commerciale €. 13.000,00, trascritto a Pescia il 30-05-2024 reg.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescia (PT) - Via del Giuggiolo 2, scala Unica, piano 2	107,74 mq	470,00 €/mq	€ 50.637,80	100,00%	€ 50.637,80
Valore di stima:					€ 50.637,80

ASTE GIUDIZIARIE®
Valore di stima: € 50.637,80

ASTE GIUDIZIARIE®

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	12,00	%

Valore finale di stima: € 44.561,26

Il valore di stima è stato determinato attraverso le MCA. Sono stati rintracciati due comparabili di fabbricati simili. La zona territoriale in cui ricade il nostro immobile è il centro storico del Comune di Pescia. Gli atti trovati e presi come comparabili sono quelli più recenti e quelli che interessano unità immobiliari che possiamo valutare simili all'appartamento esecutato. All'appartamento viene applicato un abbattimento del 12% dovuto: al tipo di vendita, al fatto che è occupata dall'esecutata, ai costi per la regolazione della planimetria catastale (€500,00) e per la regolarizzazione della sanatoria edilizia (€2.132,00).

Si ritiene di non dover applicare un abbattimento maggiore in quanto già la zona e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'U.I. stessa hanno una limitazione sul mercato immobiliare; dello stato manutentivo se ne è tenuto conto già nella perizia.

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

Ponte Buggianese, li 04/11/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato A-Raccomandata per comunicazione sopralluogo ad eseguita (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato B- Visura storica, estratto di mappa, planimetria catastale (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato C - Estratto strumento Urbanistico (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato D-Planimetria del rilievo dello stato dei luoghi (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato E- Documentazione fotografica (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato F- Pratica edilizia 13698-1994 (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato G- Pratica edilizia 222-1997 (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato H - Pratica Edilizia 348-2001 (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato I-Pratica Edilizia 1424-2002 (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato L - Elenco formalità Cesaretti Rolando (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato M - Elenco formalità Michelotti Vera (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato N- elenco formalità Cesaretti Romina (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato O- Nota di trascrizione atto di acquisto Cesaretti-Michelotti (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato P- Nota Iscrizione mutuo ipotecario (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato Q- Nota di trascrizione accettazione tacita eredità di Cesaretti Romina in morte di Cesaretti Rolando (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato R- Nota di trascrizione accettazione tacita eredità di Cesaretti Romina in morte di Michelotti Vera (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato S- Nota di trascrizione verbale di pignoramento immobiliare (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato T- Atto comparabile A (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato U -Atto comparabile B (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato V - Prospetto MCA (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ Altri allegati - Allegato Z - Visura ipotecaria per estremi catastali (Aggiornamento al 03/11/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via del Giuggiolo 2, scala Unica, piano 2
Trattasi di appartamento al piano secondo di più ampio edificio residenziale di 4 piani fuori terra con tre appartamenti complessivi, l'appartamento oggetto di esecuzione è accessibile tramite portone e scale condominiale, direttamente dalla Via del Giuggiolo. L'appartamento ha come pertinenza esclusiva una cantina al piano terra, accessibile anch'essa dal portone condominiale, a destra dello stesso invece di salire le scale condominiali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 51, Sub. 3, Categoria A5

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

Destinazione urbanistica: Nel Piano operativo comunale attualmente in vigore il fabbricato ricade in zona "A": "Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico". Il nostro fabbricato risulta privo di valore. Per gli edifici privi di valore storico architettonico, di cui al comma 3 delle NTA attualmente in vigore, sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art.17 delle NTA, sino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa nel rispetto dell'impianto urbanistico storicizzato e dei caratteri architettonici e tipologici del contesto del centro storico. Per interventi edilizi che riguardano trasformazioni di parti consistenti dei tessuti edilizi e che ricomprendono più edifici, si deve procedere con interventi di ristrutturazione urbanistica o rigenerazione urbana attraverso strumenti attuativi quali PR o P.R.U. o PAC o PUC come definiti all'art.11 delle NTA attualmente in vigore, anche in questo caso deve essere rispettato l'impianto urbanistico storicizzato e i caratteri architettonici e morfotipologici del centro storico; in questo caso deve essere approvata una variante contestuale al P.O.

Prezzo base d'asta: € 44.561,26

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 90/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.561,26

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via del Giuggiolo 2, scala Unica, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 51, Sub. 3, Categoria A5	Superficie	107,74 mq
Stato conservativo:	L'appartamento e la cantina di pertinenza esclusiva si trovano in uno stato di conservazione mediocre, infatti è visibile ma mancanza di manutenzione, con impianti, infissi e rifiniture vetuste, E' privo di impianto di riscaldamento e condizionamento, attualmente lo scaldabagno per l'acqua calda sanitaria è giuasto e da sostituire completamente, l'impianto elettrico è a norma rispetto all'epoca di sua esecuzione, non vi è ascensore , nè posto auto. E' invece recente la manutenzione del tetto e delle facciate		
Descrizione:	Trattasi di appartamento al piano secondo di più ampio edificio residenziale di 4 piani fuori terra con tre appartamenti complessivi, l'appartamento oggetto di esecuzione è accessibile tramite portone e scale condominiale, direttamente dalla Via del Giuggiolo. L'appartamento ha come pertinenza esclusiva una cantina al piano terra, accessibile anch'essa dal portone condominiale, a destra dello stesso invece di salire le scale condominiali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata , nel quale abita da sola e nel quale ha la residenza anagrafica		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto notarile
Iscritto a Pescia il 15/07/2006
Reg. gen. 4313 - Reg. part. 1056
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 85.000,00
Rogante: Barsanti Massimo
Data: 10/07/2006
N° repertorio: 70812
N° raccolta: 22255

Trascrizioni

- **Atto GiudVerbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 13/06/2025
Reg. gen. 3326 - Reg. part. 2292
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura