

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Abbruzzese Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 11/2026 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	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 11/2026 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 43.350,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. Abbruzzese Francesca, con studio in Via Amilcare Ponchielli, 18 - 51016 - Montecatini-Terre (PT), email fra68abbu@yahoo.it, PEC francesca.abbruzzese@archiworldpec.it, Tel. 347 1104029, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Bruno Buozzi n.20, scala A, interno 32, piano Terra (Coord. Geografiche: Latitudine: 43.9038 | Longitudine: 10.6925)

DESCRIZIONE

Appartamento ad uso abitazione, con accesso attraverso vano condominiale, posto al piano terra rialzato di un fabbricato condominiale, composto da soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e locale di sgombero.

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 Pescia (PT) - Via Bruno Buozzi n.20, scala A, interno 32, piano Terra

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 1/1)

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

CONFINI

L'immobile confina con Via Bruno Buozzi, parti comuni e beni **** Omissis ****, salvo se altri, oltre alle quote di proprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,89 mq	55,59 mq	1	55,59 mq	3,50 m	pt
Totale superficie convenzionale:				55,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,59 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 72, Sub. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,23 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 16/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 72, Sub. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 216,91 Piano 1
Dal 16/03/2002 al 02/08/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 72, Sub. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 216,91 Piano 1
Dal 02/08/2004 al 04/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 72, Sub. 29 Categoria C2 Cl.5, Cons. 90 mq Rendita € 209,17

		Piano T
Dal 04/11/2005 al 20/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 72, Sub. 31 Categoria C2 Cl.5, Cons. 43 mq Rendita € 99,93 Piano Terreno
Dal 20/12/2005 al 22/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 72, Sub. 32 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 154,94 Piano T
Dal 22/12/2005 al 29/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 72, Sub. 32 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 154,94 Piano T
Dal 29/03/2006 al 21/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 72, Sub. 32 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 154,94 Piano T
Dal 21/02/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 72, Sub. 32 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 154,94 Piano T
Dal 09/11/2015 al 04/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 72, Sub. 32 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 55 mq Rendita € 154,94 Piano T
Dal 04/09/2024 al 06/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 72, Sub. 32 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 55 mq Rendita € 154,94 Piano T

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

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®	81	72	32	A3	3	3 vani	e 55 mq	154,94 €	T	
-------------------	----	----	----	----	---	--------	------------	----------	---	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si segnala che la planimetria catastale dell'immobile presenta alcune difformità rispetto allo stato di fatto. In particolare, si riscontra una differenza nella rappresentazione grafica riguardante l'ingresso al servizio igienico: è presente uno scalino di accesso al bagno non riportato nei disegni tecnici depositati.

Per regolarizzare l'aggiornamento del catasto si deve chiedere una variazione catastale per esatta rappresentazione grafica.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato adibito a civile abitazione e in buone condizioni di conservazione generale.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è parte di un edificio condominiale di sette piani con accessi da Via Buoizzi e Via Cairoli. Poiché il fabbricato si sviluppa in altezza e presenta unità prive di accesso autonomo, sono considerati comuni tutti gli elementi di collegamento e distribuzione: il vano scala interno (Scala A), i corridoi e i pianerottoli.

La gestione delle parti comuni è regolata da tabelle millesimali (vedere allegato 17) che traducono il valore proporzionale della proprietà in cifre. Tale ripartizione è limitata ai costi per:

Conservazione e Godimento: Manutenzione del vano scala, dei corridoi e dei servizi comuni.

Involucro Esterno: Interventi sulle facciate e sui tetti.

Spese Generali: Oneri di amministrazione, assicurazione del fabbricato, spese postali e bancarie.

La tabella millesimale costituisce la traduzione numerica del valore dell'unità rispetto all'intero complesso, garantendo la corretta suddivisione delle spese necessarie al funzionamento e alla tutela dell'edificio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di stima è parte di un fabbricato condominiale a destinazione mista, sito nel Comune di Pescia (PT), tra Via Buoizzi e Via Cairoli, in zona semicentrale. L'edificio ha origini storiche documentate almeno dal 1860 (vedere allegato 9) e presenta un'esposizione libera sui fronti Est e Ovest.

Il fabbricato si eleva per sette piani fuori terra, comprensivi di piani rialzati e un piano seminterrato. L'accessibilità è garantita da Via Bruno Buoizzi tramite scale esterne, mentre internamente il corpo scale collega i vari livelli scendendo fino a Via Cairoli.

Struttura e Involucro

Le murature portanti sono in pietra con finitura esterna a intonaco. Le partizioni interne sono realizzate in

laterizio forato per il vano igienico e in cartongesso per il locale di sgombero.

Il tetto è a falde inclinate con manto in tegole di cotto.

L'ambiente principale presenta un'altezza di 3,50 m al colmo della volta a padiglione, la quale risulta finemente decorata.

L'abitazione è caratterizzata dalle seguenti finiture.

Le pareti sono rifinite con intonaco di tipo civile e tinteggiatura, la pavimentazione è uniformemente realizzata in piastrelle di monocottura, corredata da battiscopa coordinato.

Il disimpegno presenta un rivestimento parziale in piastrelle effetto pietra fino a un'altezza di 1 metro.

Le finestre sono a due ante battenti in legno con vetrocamera (vetro termico), complete di zanzariere, davanzali in pietra e persiane in alluminio.

Il locale di sgombero è aerato tramite una finestra alta in ferro con apertura a vasistas.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato.

Caratteristiche dei Vani Accessori

La cucina ha il rivestimento in ceramica.

Il bagno è dotato di lavabo, WC, bidet e doccia a pavimento. Il rivestimento è in piastrelle; in corrispondenza del muro di confine con l'angolo cottura, a un'altezza di 2.10 m, è presente un inserto in vetrocemento per favorire il passaggio della luce.

Il locale di sgombero ha una scaffalatura/mensola in legno ad uso ripostiglio (porta-valigie) posto sopra l'architrave della porta.

Gli impianti tecnologici sono di tipo autonomo:

l'impianto idro-termo-sanitario è autonomo alimentato da caldaia ubicata nell'angolo cottura; i corpi radianti sono radiatori classici in alluminio. L'approvvigionamento idrico è garantito dal pubblico acquedotto.

L'impianto elettrico è autonomo, con contatore generale posizionato nel vano d'ingresso condominiale su Via Cairoli.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****, nata in TORRE DEL GRECO il 12 dicembre 1965 e dal convivente **** Omissis ****- senza titolo, nato in SAN SEVERO il 3 marzo 1972.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/2002 al 22/12/2005	**** Omissis ****	Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Coppola Bottazzi	06/09/2002	14	168
		Trascrizione			

Dal 22/12/2005 al 29/03/2006	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	04/06/2003	3012	1867
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	15/05/2002	831	
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Marco Regni	22/12/2005	192809	33082
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 29/03/2006 al 19/01/2006	**** Omissis ****	Pescia	19/01/2006	305	160
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	17/01/2006	244	1T
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Massimo Barsanti	29/03/2006	70405	21947
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	08/04/2006	2046	1180
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	05/04/2006	1927	1T

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 Pistoia aggiornate al 06/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 08/04/2006
Reg. gen. 2047 - Reg. part. 510
Quota: 1/1
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 115.000,00
Spese: € 115.000,00
Percentuale interessi: 4,46 %
Rogante: Notaio BARSANTI MASSIMO
Data: 29/03/2006
N° repertorio: 70406
N° raccolta: 21948

Trascrizioni

- **Verbale de Pignoramento immobile**
Trascritto a Pescia il 19/01/2026
Reg. gen. 253 - Reg. part. 202
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Pescia:

- Piano Operativo Comunale (POC): approvato con Delibera del luglio 2022 e successive varianti del 2025.
- Regolamento Edilizio (R.E.): approvato con Delibera di C.C. n. 65 del 17/06/2019.
- Piano Strutturale (PS): approvato originariamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 31/01/2012.

Inquadramento dell'immobile:

- Tavola P01B: l'immobile ricade all'interno del "Sottosistema di paesaggio urbano a prevalenza residenziale", disciplinato dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).
- Tavola QC01 - Sviluppo urbano e territoriale (A): l'edificio risulta presente sin dal 1860.
- Tavola P05A - Disciplina Vincolistica: l'immobile è inserito in un'Area di Conservazione e Valorizzazione (CeV) ai sensi dell'art. 21, comma 1 delle N.T.A. Tali aree sono dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 e classificate come "Beni Culturali" ai sensi dell'art. 10 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004).
- Tavola QC10A - Stato di attuazione del P.R.G. (A): l'immobile è inserito nella Zona A0 (Centri da sottoporre a

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

- D.I.A. n. 540/05, protocollo n. 25298 del 19 Ottobre 2005 per opere di manutenzione straordinaria con adeguamento igienico sanitario, (vedere allegato 13);
- Comunicazione Inizio Lavori D.I.A. 540/05, protocollo n.6940 del 14 Marzo 2006, (vedere allegato 14);
- Attestazione di abitabilità n. 596/2006, protocollo n. 8050 del 24 Marzo 2006, (vedere allegato 15);
- Ultimazione lavori, attestato di conformità, protocollo n. 7781 del 22 Marzo 2006, (vedere allegato 16).

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 segnala che il progetto allegato all'ultima autorizzazione presenta alcune difformità rispetto allo stato di fatto. In particolare, si riscontra la mancanza nell'elaborato della rappresentazione di una parte del disimpegno, del locale di sgombero e delle corrispondenti porte di accesso ai locali. Inoltre manca la rappresentazione grafica di uno scalino di accesso al bagno. Infine si rileva che nella camera è stata chiusa una nicchia che si trovava sul muro portante.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 219,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 247,11

In base alla documentazione fornita dallo Studio Orso (amministratore del condominio), si precisa che le spese condominiali relative al periodo 01/01/2025 – 31/12/2025 ammontano a complessivi € 247,11. Si certifica, inoltre, che alla data odierna non risultano deliberate spese per interventi di manutenzione straordinaria. Le quote ordinarie correnti sono quantificabili in circa € 20,00 mensili.(vedere allegato 17)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Bruno Buozzi n.20, scala A, interno 32, piano Terra

Appartamento ad uso abitazione, con accesso attraverso vano condominiale, posto al piano terra rialzato di un fabbricato condominiale, composto da soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e locale di sgombero.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 72, Sub. 32, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 46.100,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto CTU ritiene opportuno adottare il metodo comparativo, basato sull'analisi di beni analoghi e della superficie complessiva opportunamente omogeneizzata. La consistenza è stata calcolata come Superficie Lorda Vendibile, mentre per la definizione del prezzo si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare locale, delle caratteristiche costruttive e dello stato di conservazione specifico dell'immobile.

Dalle indagini effettuate presso le principali banche dati e osservatori, si rilevano i seguenti valori per l'anno 2025:

Agenzia delle Entrate (OMI) – Il semestre 2025: Per la tipologia "Abitazione di tipo economico" in stato conservativo normale, si rileva un valore minimo di 950,00 €/mq e un massimo di 1.200,00 €/mq (Valore medio: 1.075,00 €/mq).

Borsino Immobiliare 2025: Per immobili in stabili di fascia media, si rileva un valore medio di 1.001,00 €/mq.

Quadro Comparativo di mercato (All. 12): Dall'analisi diretta dei prezzi richiesti in zona si ricava un valore medio di 871,00 €/mq.

Analisi dei contratti di compravendita: Dalle transazioni reali registrate nell'anno 2025, si ricava un prezzo medio di 941,41 €/mq.

Nella definizione del prezzo medio unitario, il CTU opera una sintesi ponderata, attribuendo maggior rilevanza ai prezzi derivanti dai contratti di compravendita (€ 941,41/mq) e al quadro comparativo diretto (€ 871,00/mq), in quanto espressione di transazioni reali di beni analoghi. I dati statistici (OMI e Borsino) sono stati utilizzati come indicatori di controllo.

In ragione di quanto esposto, si assume come base di stima per un immobile in stato di conservazione normale nella zona centro del Comune di Pescia il valore unitario di € 970,00/mq.

Determinazione del valore finale (Coefficienti di merito)

Al valore unitario base vengono applicati i seguenti coefficienti di differenziazione per adeguare la stima alle caratteristiche specifiche del cespite:

Stato di conservazione: 1,00

Vetustà: 1,00

Adeguatezza tecnologica: 0,98

Livello di piano: 0,98

Luminosità: 0,95
Affaccio: 0,98
Comfort: 0,98
Qualità: 0,98

Coefficiente correttivo complessivo: 0,86

Calcolo del valore unitario rettificato:
 $970,00\text{€/mq} \times 0,86 = 834,20\text{€/mq}$

Si assume il valore arrotondato di € 830,00/mq.

L'immobile presenta una Superficie Commerciale Lorda di mq 55,59 (a fronte di una superficie utile calpestabile di mq 44,89). Rapporto superficie lorda / superficie utile 19,25%

Il calcolo finale è così determinato:
 $55,59\text{ mq} \times 830,00\text{ €/mq} = € 46.139,70$

Valore di Mercato Finale:

A giudizio del sottoscritto CTU, il più probabile valore di mercato attuale del bene è stimato in:
€ 46.100,00 (quarantaseimilacento/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescia (PT) - Via Bruno Buozzi n.20, scala A, interno 32, piano Terra	55,59 mq	830,00 €/mq	€ 46.139,70	100,00%	€ 46.100,00
Valore di stima:					€ 46.100,00

Valore di stima: € 46.100,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
variazione catastale per difformità grafica	350,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.400,00	€

Valore finale di stima: € 43.350,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto CTU ritiene opportuno adottare il metodo comparativo, basato sull'analisi di beni analoghi e della superficie complessiva opportunamente omogeneizzata. La consistenza è stata calcolata come Superficie Lorda Vendibile, mentre per la definizione del prezzo si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare locale, delle caratteristiche costruttive e dello stato di conservazione specifico dell'immobile.

Dalle indagini effettuate presso le principali banche dati e osservatori, si rilevano i seguenti valori per l'anno 2025:

Agenzia delle Entrate (OMI) – II semestre 2025: Per la tipologia "Abitazione di tipo economico" in stato conservativo normale, si rileva un valore minimo di 950,00 €/mq e un massimo di 1.200,00 €/mq (Valore medio: 1.075,00 €/mq).

Borsino Immobiliare 2025: Per immobili in stabili di fascia media, si rileva un valore medio di 1.001,00 €/mq.

Quadro Comparativo di mercato (All. 12): Dall'analisi diretta dei prezzi richiesti in zona si ricava un valore medio di 871,00 €/mq.

Analisi dei contratti di compravendita: Dalle transazioni reali registrate nell'anno 2025, si ricava un prezzo medio di 941,41 €/mq.

Nella definizione del prezzo medio unitario, il CTU opera una sintesi ponderata, attribuendo maggior rilevanza ai prezzi derivanti dai contratti di compravendita (€ 941,41/mq) e al quadro comparativo diretto (€ 871,00/mq), in quanto espressione di transazioni reali di beni analoghi. I dati statistici (OMI e Borsino) sono stati utilizzati come indicatori di controllo.

In ragione di quanto esposto, si assume come base di stima per un immobile in stato di conservazione normale nella zona centro del Comune di Pescia il valore unitario di € 970,00/mq.

Determinazione del valore finale (Coefficienti di merito)

Al valore unitario base vengono applicati i seguenti coefficienti di differenziazione per adeguare la stima alle caratteristiche specifiche del cespite:

Stato di conservazione: 1,00

Vetustà: 1,00

Adeguatezza tecnologica: 0,98

Livello di piano: 0,98

Luminosità: 0,95

Affaccio: 0,98

Comfort: 0,98

Qualità: 0,98

Coefficiente correttivo complessivo: 0,86

Calcolo del valore unitario rettificato:

$970,00\text{ €/mq} \times 0,86 = 834,20\text{ €/mq}$

Si assume il valore arrotondato di € 830,00/mq.

L'immobile presenta una Superficie Commerciale Lorda di mq 55,59 (a fronte di una superficie utile calpestabile di mq 44,89). Rapporto superficie lorda / superficie utile 19,25%

Il calcolo finale è così determinato:

$55,59\text{ mq} \times 830,00\text{ €/mq} = € 46.139,70$

Valore di Mercato Finale:

A giudizio del sottoscritto CTU, il più probabile valore di mercato attuale del bene è stimato in:
€ 46.100,00 (quarantaseimilacento/00)

DEPREZZAMENTO:

Per regolarizzare l'immobile si rende necessario presentare nel Comune di Pescia l'elaborato grafico che riporti lo stato attuale.

- sanzione minima per la CILA in sanatoria è solitamente di € 1000,00

- onorario tecnico abilitato € 1200,00

- diritti di segreteria: € 200,00

TOTALE STIMATO € 2400,00

VARIAZIONE CATASTALE PER DIFFORMITÀ GRAFICA

- Tributi Catastali (Spese Fisse) € 50,00

- Onorario del Professionista € 300,00

TOTALE STIMATO € 350,00

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.

Montecatini-Terme, li 13/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Abbruzzese Francesca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - mappa catastale (Aggiornamento al 06/02/2026)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 20/12/2005)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Storica per immobile (Aggiornamento al 06/02/2026)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elenco sintetico delle formalità (Aggiornamento al 06/02/2026)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Note di Trascrizione e Iscrizione (Aggiornamento al 06/02/2026)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - compravendita (Aggiornamento al 29/03/2006)
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - compravendita (Aggiornamento al 22/12/2005)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Verbale d'inizio delle operazioni peritali (Aggiornamento al 25/02/2026)

- ✓ N° 9 Altri allegati - Strumenti urbanistici Comune di Pescia (Aggiornamento al 07/03/2026)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Certificato di residenza e stato di famiglia (Aggiornamento al 18/03/2026)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Nota di Trascrizione - Denuncia di successione (Aggiornamento al 04/06/2003)
- ✓ N° 12 Altri allegati - OMI, Borsino immobiliare, schede agenzia immobiliari, contratti compravendita (Aggiornamento al 07/04/2026)
- ✓ N° 13 Altri allegati - D.I.A. 540/2005 (Aggiornamento al 19/10/2005)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Comunicazione inizio lavori (Aggiornamento al 14/03/2006)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Attestazione di abitabilità 596/2006 (Aggiornamento al 24/03/2006)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Ultimazione lavori e attestazione di conformità (Aggiornamento al 22/03/2006)
- ✓ N° 17 Altri allegati - tabelle millesimali condominiali, prospetto rate 2025 (Aggiornamento al 09/02/2012)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Rilievo metrico (Aggiornamento al 25/02/2026)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Punti di ripresa fotografie (Aggiornamento al 25/02/2026)
- ✓ N° 20 Foto - Foto (Aggiornamento al 25/02/2026)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Bruno Buozzi n.20, scala A, interno 32, piano Terra

Appartamento ad uso abitazione, con accesso attraverso vano condominiale, posto al piano terra rialzato di un fabbricato condominiale, composto da soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e locale di sgombero.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 72, Sub. 32, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Pescia: - Piano Operativo Comunale (POC): approvato con Delibera del luglio 2022 e successive varianti del 2025. - Regolamento Edilizio (R.E.): approvato con Delibera di C.C. n. 65 del 17/06/2019. - Piano Strutturale (PS): approvato originariamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 31/01/2012. Inquadramento dell'immobile: - Tavola P01B: l'immobile ricade all'interno del "Sottosistema di paesaggio urbano a prevalenza residenziale", disciplinato dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). - Tavola QC01 - Sviluppo urbano e territoriale (A): l'edificio risulta presente sin dal 1860. - Tavola P05A - Disciplina Vincolistica: l'immobile è inserito in un'Area di Conservazione e Valorizzazione (CeV) ai sensi dell'art. 21, comma 1 delle N.T.A. Tali aree sono dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 e classificate come "Beni Culturali" ai sensi dell'art. 10 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004). - Tavola QC10A - Stato di attuazione del P.R.G. (A): l'immobile è inserito nella Zona A0 (Centri da sottoporre a variante ai sensi dell'art. 5 della L.R. 59/80).

Prezzo base d'asta: € 43.350,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 11/2026 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.350,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via Bruno Buozzi n.20, scala A, interno 32, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 72, Sub. 32, Categoria A3	Superficie	55,59 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato adibito a civile abitazione e in buone condizioni di conservazione generale.		
Descrizione:	Appartamento ad uso abitazione, con accesso attraverso vano condominiale, posto al piano terra rialzato di un fabbricato condominiale, composto da soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e locale di sgombero.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****, nata in TORRE DEL GRECO il 12 dicembre 1965 e dal convivente **** Omissis ****, senza titolo, nato in SAN SEVERO il 3 marzo 1972.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 08/04/2006

Reg. gen. 2047 - Reg. part. 510

Quota: 1/1

Importo: € 230.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 115.000,00

Spese: € 115.000,00

Percentuale interessi: 4,46 %

Rogante: Notaio BARSANTI MASSIMO

Data: 29/03/2006

N° repertorio: 70406

N° raccolta: 21948

Trascrizioni

- **Verbale de Pignoramento immobile**

Trascritto a Pescia il 19/01/2026

Reg. gen. 253 - Reg. part. 202

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura