TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lenzi Gianluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 68/2026 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 5
Precisazioni 5
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - Via Ficocchio n.2, 51011, piano 1-2 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 7
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 9
Vincoli od oneri condominiali 10
Stima / Formazione lotti 10
Riserve e particolarità da segnalare 13
Riepilogo bando d'asta 15
Lotto Unico 15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 68/2026 del R.G.E. 16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 134.000,00 16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 17

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

In data 05/06/2026, il sottoscritto Geom. Lenzi Gianluigi, con studio in Via C. e Montanara, 67 - 51100 - Pistoia (PT), email gianlenzi@hotmail.it, PEC gianluigi.lenzi@geopec.it, Tel. 0573 975586, Fax 0573 975586, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/06/2026 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 Buggiano (PT) - Via Ficocchio n.2, 51011, piano 1-2 (Coord. Geografiche: 43.88261389274721, 10.748131086204193)

DESCRIZIONE

Appartamento uso civile abitazione al piano primo di fabbricato posto su due piani fuori terra, libero su quattro lati e ubicato in angolo alla Via Pistoiese e la Via Ficocchio.
L'unità in oggetto è autonomamente accessibile tramite scala esterna ed è composta da ingresso, soggiorno, cucina con terrazzo, disimpegno, due camere e bagno, Quanto sopra collegato con scala interna a soprastante soffitta sottotetto parzialmente praticabile, suddivisa in più locali attualmente destinati a camere, w.c. e locale di deposito.
Sono inoltre compresi i diritti condominiali sull'intero fabbricato e sulla corte comune circostante.

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 fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto consiste in edificio di remota costruzione, ubicato tra i centri abitati di Margine Coperta e Borgo a Buggiano, più precisamente a lato della Via Pistoiese dalla quale ne è consentito un ulteriore ingresso. Trattasi di zona di pianura posta a circa km.3 dal capoluogo di comune, il tutto come indicato nella cartografia allegata alla presente (v.All.n.2).
I servizi ivi presenti si possono definire sufficienti per quelli di primaria importanza (strade, reti elettrica, idrica, telefonica, di metanizzazione, fognaria e di illuminazione pubblica, trasporti pubblici e parcheggi pubblici), che relativamente a scuole, attività commerciali, ricreative, ecc.
La località ha facile accesso dalle vie di grande comunicazione.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - Via Ficocchio n.2, 51011, piano 1-2

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Quanto sopra come da titolo di provenienza allegato (v.All.n.3).

CONFINI

proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, parti comuni, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	110,00 mq	128,00 mq	1	128,00 mq	2,70 m	primo
terrazza	17,00 mq	17,00 mq	0,20	3,40 mq	0,00 m	primo
soffitta parzialmente praticabile	110,00 mq	128,00 mq	0,35	44,80 mq	2,00 m	sottotetto
corte comune	700,00 mq	700,00 mq	0,01	7,00 mq	0,00 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	**183,20 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**183,20 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **18/11/1991** al **06/07/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 14, Part. 216, Sub. 11 Categoria A4 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 135 mq Rendita € 289,22 Piano 1-2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	216	11		A4	3	7	135 mq	289,22 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

E'stata verificata con esito POSITIVO la corrispondenza:
- tra l'intestazione agli atti del Catasto Fabbricati e l'attuale titolo di proprietà;
- tra i dati censuari agli atti del Catasto Fabbricati e quanto presente nell'atto di pignoramento in riferimento alla procedura esecutiva in oggetto.

E' stata verificata con esito NEGATIVO la corrispondenza:
- tra lo stato dei luoghi ispezionati e lo stato rappresentativo delle planimetrie attualmente agli atti del Catasto Fabbricati, in quanto gli spazi interni rilevati non risultano correttamente rappresentati.

Quanto sopra come dalla documentazione catastale allegata (v.All.n.6).
Il costo totale per le spese e gli onorari professionali relativi alla redazione di pratica Doc.Fa. riguardante l'aggiornamento della planimetria catastale, si presume complessivamente pari a € 500,00 (Euro Cinquecento/00), che andrà a detrarsi al valore del bene in oggetto determinato come alla scheda allegata (v.All.n.10).

PRECISAZIONI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il bene immobile in oggetto è stato pignorato con atto del Tribunale di Pistoia del 23/04/2026 rep.n.1637 (Ufficiale Giudiziario), trascritto a Pescia il 18/05/2026 n.1948 R.P.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il bene immobile in oggetto è apparso in stato di conservazione ordinario.
Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato (v.All.n.12).

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale, con presenza di corte a comune con altre unità immobiliari.
Si fa presente che al Catasto Fabbricati non risulta presente l'elaborato planimetrico e che la corte comune non ha un proprio identificativo catastale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dai documenti in possesso del sottoscritto perito e dalle risultanze rilevate in loco non sono emerse servitù o vincoli tali da limitare o pregiudicare il valore dei Beni, salvo vincoli attualmente non emersi o non apparenti derivanti dalla natura condominiale del fabbricato (es. tubazioni, ecc.).
Per ogni effetto giuridico ed economico ricadente sul bene in oggetto si fa riferimento al titolo di provenienza sopra indicato ed allegato alla presente (v.All.n.3).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: su quattro lati;
Altezza interna utile: ml.2,70 unità abitativa, da ml.1,25 a ml.2,80 soffitta sototetto;
Str. verticali: muratura;
Solai: latero cemento;
Copertura: in latero cemento, a padiglioni con manto in laterizio;
Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate;
Pavimentazione interna: gres;
Porta accesso: in legno e vetro;
Infissi esterni: persiane in legno sui prospetti e lucernai a vetro in soffitta;
Infissi interni: in legno;
Scale interne: in muratura rivestita;
Caminetto: in muratura posto nel soggiorno;
Impianto elettrico: sottotraccia;
Impianto idrico: alimentato da acquedotto comunale;
Impianto termico: autonomo ed alimentato a gas-metano con elementi scaldanti a muro (radiatori) e caldaia posta in soffitta;
Impianto condizionamento: presente ma non funzionanate;
Soffitta sottotetto: dotata di pavimentazione in gres, pareti e soffitti intonacati e porte in legno;
Corte comune circostante l'intero fabbricato: dotata di recinzione ed in parte pavimentata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUGGIANO (PT) - VIA FICOCCHIO N.2, 51011, PIANO 1-2

L'immobile è risultato occupato dal proprietario esecutato e dal proprio nucleo familiare, il tutto come risulta dalla certificazione anagrafica allegata (v.All.n.5).
Dalle verifiche svolte presso la banca dati dell'Anagrafe Tributaria a seguito di richiesta inoltrata dal sottoscritto Perito in data 19/06/2026 ed acquisita con prot.n.47084/2026, quindi risultante da relativa documentazione emessa dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 23/06/2026 ed allegata alla presente (v.All.n.8), non si rilevano atti di locazione, comodato o altro attestante l'occupazione del bene immobile in oggetto da parte di terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **12/03/1998**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Zogheri Lorenzo	12/03/1998	153	60
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pescia	30/03/1998	1325	951
		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 attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 06/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
  Iscritto a Pescia il 27/07/2012
  Reg. gen. 3010 - Reg. part. 462
  Quota: 1/1
  Importo: € 300.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: Muscariello Mario
  Data: 20/07/2012
  N° repertorio: 14979
  N° raccolta: 7302
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Pescia il 11/12/2013
  Reg. gen. 4104 - Reg. part. 715
  Quota: 1/1
  Importo: € 75.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: Tribunale di Fierenze
  Data: 19/07/2013
  N° repertorio: 10506/2013

Trascrizioni

- **atto giudiziario**
  Trascritto a verbale di pignoramento il 18/05/2026
  Reg. gen. 2756 - Reg. part. 1948
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla tipologia di formalità da cancellare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli accertamenti sono stati eseguiti sia in riferimento al soggetto esecutato che alle particelle catastali identificative dei beni immobili pignorati, quest'ultime come definite nel ventennio anteriore al pignoramento e sulla base della documentazione ipocatastale già agli atti della presente procedura.
Quanto sopra come da documentazione allegata (v.All.n.7).

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "Tessuti di frangia - TF" di cui all'art.54 delle N.T.A. allegate al PIano Operatrivo Comunale approvato con delibera C.C.n.3 del 01/07/2022.

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.

A seguito di ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Buggiano (PT) è emerso che il fabbricato in oggetto in epoca successiva alla sua costruzione, avvenuta in data antecedente al 01/09/1967, è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:
- concessione edilizia in sanatoria n.761 del 25/08/1998 rilasciata a seguito di domanda di condono edilizio L.47/1985 prot.n.8095 del 30/09/1986;
- D.I.A. (denuncia inizio attività) n.67/1998 inoltrata con prot.n.1230 del 15/06/1998;
- concessione edilizia n.15 del 19/02/1999 inoltrata con domanda prot.n.14910 del 17/11/1998;
- D.I.A. (denuncia inizio attività) n.92/1999 inoltrata con prot.n.2078 del 22/11/1999.

Quanto sopra come dalla documentazione allegata riferita ad estratto dell'ultimo titolo edilizio sopra indicato (v.All.n.9).

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.

Con riferimento ai titoli edilizi sopra indicati, si fa presente che al momento del sopralluogo è emerso quanto segue:
A- che la terrazza esclusiva di fatto occupa anche una porzione di spazio contermine sul suo lato Sud-Ovest, che come emerge dal titolo di proprietà (v,All.n.3) e dalla documentazione catastale (v.All.n.6), consiste in proprietà del confinante;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

B - che i locali della soffitta al piano sottotetto sono in parte adibiti a camere e w.c.;
C - che la medesima soffitta presenta un tramezzo non raffigurato nell'ultimo titolo edilizio.

In riferimento a quanto sopra esposto, si ritiene quanto segue:
- difformità di cui al punto A, si ritiene necessario il ripristino del confine di proprietà sul lato Sud-Ovest della terrazza, da costituirsi sul prolungamento della parete Sud-Ovest del fabbricato;
- difformità di cui al punto B, si ritiene necessario il ripristino delle destinazioni d'uso legittimate dai titoli edilizi sopra indicati, mediante demolizione del servizio igienico e ripristino della destinazione a soffitta dei restanti locali, non ravvisandosi la possibilità di sanatoria per carenza dei requisiti igienico-sanitari prescritti;
- difformità di cui al punto C, si ritiene che la stessa non costituisca violazione edilizia, ai sensi dell'art. 198, comma 3-bis, della L.R. Toscana n. 65/2014.

Il costo complessivo necessario per l'esecuzione delle opere di ripristino è stimato forfettariamente in € 1.000,00 (mille/00), che andrà a detrarsi al valore del bene in oggetto determinato come alla scheda allegata (v.All.n.10).

Con riferimento all'agibilità si evidenzia che, nel corso delle verifiche eseguite presso il Comune di Buggiano, non è emersa la presenza di alcun certificato o attestazione riferita al bene in oggetto. Allo stato attuale, inoltre, il relativo rilascio non risulta conseguibile in ragione delle difformità urbanistico-edilizie e catastali sopra accertate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Pur facendo parte di complesso condominiale non sono emersi relativi oneri e non è stata rilevata la presenza di un amministratore nominato.

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, il tutto direttamente dal mercato di compravendite recentemente avvenute per beni simili a quello in oggetto oppure in via indiretta con metodologia finanziaria o, in alternativa anche a quest'ultima, in base al costo di costruzione deprezzato.
Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di documentazioni ufficiali ed alla conseguente verifica dei luoghi, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato e, con l'applicazione di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, a determinarne il più probabile Valore finale di Stima.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - Via Ficocchio n.2, 51011, piano 1-2

Appartamento uso civile abitazione al piano primo di fabbricato posto su due piani fuori terra, libero su quattro lati e ubicato in angolo alla Via Pistoiese e la Via Ficocchio. L'unità in oggetto è autonomamente accessibile tramite scala esterna ed è composta da ingresso, soggiorno, cucina con terrazzo, disimpegno, due camere e bagno, Quanto sopra collegato con scala interna a soprastante soffitta sottotetto parzialmente praticabile, suddivisa in più locali attualmente destinati a camere, w.c. e locale di deposito. Sono inoltre compresi i diritti condominiali sull'intero fabbricato e sulla corte comune circostante.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 216, Sub. 11, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 150.000,00

METODOLOGIA UTILIZZATA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO
Per la valutazione dell'intero diritto di proprietà dell'immobile in oggetto, considerato libero da gravami, si è fatto ricorso alla metodologia comparativa denominata Market Comparison Approach (MCA).
Tale procedimento estimativo è finalizzato alla determinazione del valore di mercato mediante il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di immobili similari, appartenenti al medesimo segmento di mercato, costituendo pertanto una procedura sistematica di comparazione basata sulle caratteristiche tecnico-economiche dei beni analizzati.
La stima è stata eseguita con riferimento:
•alla data del sopralluogo;
•alle superfici rilevate (principali e accessorie);
•allo stato di manutenzione;
•alla dotazione impiantistica;
•all'andamento del mercato immobiliare locale con riferimento alla data di stima (vedi le "riserve e particolarità da segnalare" appresso indicate).

DATI COMPARABILI UTILIZZATI
I dati di confronto riguardano n.3 beni immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello oggetto di valutazione.
I comparabili utilizzati derivano da recenti compravendite come di seguito specificato:
•Immobile A come da scheda di calcolo, derivante da atto di compravendita del 26/01/2026 al prezzo di € 200.000,00 – Notaio **** Omissis ****;
•Immobile B come da scheda di calcolo, derivante da atto di compravendita del 13/02/2025 al prezzo di € 146.000,00 – Notaio **** Omissis ****;
•Immobile C come da scheda di calcolo, derivante da atto di compravendita del 06/03/2025 al prezzo di € 134.000,00 – Notaio **** Omissis ****.
Il tutto come da scheda di calcolo allegata (v. All. n.10), redatta con l'ausilio di fogli di calcolo elettronico Excel®, alla quale risultano altresì allegate:
•la georeferenziazione del bene oggetto di stima e dei beni comparabili;
•copia degli atti di compravendita utilizzati.

HIGHEST AND BEST USE (H.B.U.)
Ai fini di un eventuale uso alternativo rispetto a quello attuale, si evidenzia che l'H.B.U. (Highest and Best Use) rappresenta la destinazione alla quale corrisponde il massimo valore del bene, ossia quella maggiormente redditizia, subordinatamente alla verifica dei seguenti vincoli:
•Tecnico, fisicamente e tecnicamente realizzabile;
•Giuridico, legalmente consentito;
•Finanziario, economicamente sostenibile;
•Economico, più conveniente rispetto alla destinazione attuale.
Nel caso in esame, da una verifica di massima dei suddetti vincoli, si ritiene di escludere una maggiore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

appetibilità di mercato derivante da una diversa destinazione d'uso del bene.
Pertanto, il valore determinato è riferito all'attuale destinazione, configurandosi come MVEU (Market Value for Existing Use).

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE
La consistenza del Bene è costituita dalla superficie commerciale la quale si basa sulla misura delle superfici dei vani principali e degli accessori, quest'ultimi computati in base alla funzione da loro assolta e alla qualità conferita all'immobile. Il tipo di misura per detta consistenza è determinato dalla S.E.L. (SUPERFICIE ESTERNA LORDA) per la quale si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente agli stessi e su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml.1.50 dal piano pavimento, ovvero definita con le modalità di cui al Capitolo 18, paragrafo 4, della 6°edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Edizioni TecnoBorsa).

DETERMINAZIONE DEL VALORE
Il valore di stima € 151.000,00 risultante dalla scheda di calcolo allegata (v.All.n.10), in base alle circostanze rilevate per il bene oggetto di stima, è stato decurtato delle spese riferite agli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale pari a € 1.500,00 (vedi link "regolarità edilizia" e/o "dati catastali").
Ne consegue che il valore di mercato è pari a € 149.500,00 approssimato a € 150.000,00 (centocinquantamila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Buggiano (PT) - Via Ficocchio n.2, 51011, piano 1-2	183,20 mq	818,00 €/mq	€ 150.000,00	100,00%	€ 150.000,00
				Valore di stima:	€ 150.000,00

Valore di stima: € 150.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15.000,00	€
Quota ammortamento	1.094,00	€

Valore finale di stima: **€ 134.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l VALORE FINALE DI STIMA (sopra indicato), quale scopo della presente valutazione finalizzata alla vendita coattiva del bene, è determinato tramite l'applicazione di detrazioni apportate al VALORE DI MERCATO o VALORE DI STIMA (sopra indicato). Quest'ultimo è infatti deprezzato in quanto la vendita forzata è caratterizzata da condizioni che modificano la definizione dello stesso VALORE DI MERCATO che viene data dagli standard nazionali ed internazionali di valutazione.
Più precisamente detti deprezzamenti del VALORE DI MERCATO si riferiscono:
- in parte a caratteristiche espressamente indicate dall'art.568 c.p.c., ovvero all'ASSENZA DI GARANZIA DEL BENE VENDUTO (rischio da vizi occulti, differenze dal libero mercato per minore attività di marketing, maggiori difficoltà di accesso al credito, incertezza circa il numero degli incanti in funzione della numerosità dei partecipanti e dei possibili rilanci che caratterizzano la casualità di ciascun tentativo di vendita garantendone la trasparenza e la competitività), alla RIDUZIONE PER ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA (e catastale), alla RIDUZIONE PER STATO D'USO E MANUTENZIONE, allo STATO DI POSSESSO (presenza di locazioni, usufrutto, diritto abitazione coniuge, ecc.), alle RIDUZIONI PER VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO (presenza di oneri, livelli, censi, usi civici, prelazioni, diritti reali o personali di godimento, garanzie reali e da vincoli derivanti da sequestri o pignoramenti, atti di asservimento urbanistico, ecc.) ed alle RIDUZIONI PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (gestione ultimo biennio in base ai bilanci dell'Amministratore), facendo presente che nella stima in oggetto alcuni deprezzamenti sopra indicati possono essere assenti oppure già considerati nella determinazione del VALORE DI MERCATO;
- in parte ad altre caratteristiche apportate dal sottoscritto Perito, ovvero alla QUOTA DI AMMORTAMENTO (deprezzamento lungo la vita utile del bene, da determinarsi per i soli fabbricati), alla VARIAZIONE DEI PREZZI (previsione di andamento del mercato), agli eventuali MANCATI GUADAGNI SUL CAPITALE IMPIEGATO, ai MANCATI REDDITI DA LOCAZIONE ed alle eventuali SPESE PER PULIZIA E TRASLOCO DEI LOCALI, il tutto ipotizzato nell'intervallo di tempo che corre tra la data della presente stima alle date di aggiudicazione, del decreto di trasferimento e dell'effettiva diponibilità del bene, facendo presente che nella stima in oggetto alcuni deprezzamenti sopra indicati possono essere assenti.
Quanto sopra come da scheda allegata (v.All.n.11) per un valore € 133.905,01 arrotondato a € 134.000,00 (cento-trenta-quattromila/00).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La presente valutazione è redatta in base ai seguenti riferimenti temporali:
•data sopralluogo 03/07/2026, con relativi riscontri metrici e fotografici (v.All.n.13);
•data di stima 08/07/2026 a cui fanno riferimento i calcoli di stima riportate nelle schede di valutazione allegate (v.All.n.11 e All.n.12);
•data redazione del presente elaborato peritale 08/07/2026.

Il sottoscritto Perito fa inoltre presente:
•che l'attuale proprietaria, nonché soggetto esecutato, ha acquistato il bene in stato civile di coniugata, in regime di separazione dei beni;
•che dalla certificazione di stato civile rilasciata dal Comune di Buggiano (PT) ed allegata alla presente (v.All.n.4), risulta che il soggetto esecutato è coniugato in regime di separazione legale dei beni e che sulla medesima certificazione non risultano annotazioni marginali relative a convenzioni matrimoniali o altri vincoli derivanti dal matrimonio;
•che dalla certificazione anagrafica rilasciata dal Comune di Buggiano (PT) ed allegata alla presente (v.All.n.5), risulta che il soggetto esecutato, unitamente al proprio nucleo familiare, è residente presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva;
•che nella suddetta certificazione anagrafica l'immobile è indicato con l'indirizzo Via Pistoiese n.124, ma che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tale indirizzo corrisponde ad altro accesso del bene pignorato, ovvero a passaggio dalla corte comune posto a lato di detta strada pubblica; si fa altresì presente che nel presente elaborato peritale si mantiene comunque l'indirizzo Via Ficocchio n.2 come indicato agli atti.

Le operazioni peritali sono state svolte tramite preavviso inviato alla parte debitrice (all'indirizzo risultante agli atti, poi verificato con la suddetta certificazione anagrafica All.n.5) ed al creditore procedente per posta elettronica certificata. La lettera di convocazione, unitamente agli avvisi di ricevimento, è allegata alla presente (v.All.n.1). A dette operazioni ha partecipato anche il Custode nominato.

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

Pistoia, li 09/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lenzi Gianluigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - avviso operazioni peritali
- ✓ N° 2 Altri allegati - cartografia generale con indicazione dei beni pignorati
- ✓ N° 3 Altri allegati - titolo provenienza
- ✓ N° 4 Altri allegati - certificazione stato civile dell'esecutato
- ✓ N° 5 Altri allegati - certificazione anagrafica di residenza presso i beni i pignorati
- ✓ N° 6 Altri allegati - doc catastale
- ✓ N° 7 Altri allegati - doc ipotecaria
- ✓ N° 8 Altri allegati - doc occupazione e/o possesso dei beni pignorati
- ✓ N° 9 Altri allegati - doc edilizio-urbanistica
- ✓ N° 10 Altri allegati - tabelle di calcolo del VALORE DI MERCATO con allegato i dati dei comparabili (mappa ed atti compravendita)
- ✓ N° 11 Altri allegati - tabella di calcolo del VALORE DI VENDITA FORZATA dal valore di mercato
- ✓ N° 12 Foto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Buggiano (PT) - Via Ficocchio n.2, 51011, piano 1-2
  Appartamento uso civile abitazione al piano primo di fabbricato posto su due piani fuori terra, libero su quattro lati e ubicato in angolo alla Via Pistoiese e la Via Ficocchio. L'unità in oggetto è autonomamente accessibile tramite scala esterna ed è composta da ingresso, soggiorno, cucina con terrazzo, disimpegno, due camere e bagno, Quanto sopra collegato con scala interna a soprastante soffitta sottotetto parzialmente praticabile, suddivisa in più locali attualmente destinati a camere, w.c. e locale di deposito. Sono inoltre compresi i diritti condominiali sull'intero fabbricato e sulla corte comune circostante.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 216, Sub. 11, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "Tessuti di frangia - TF" di cui all'art.54 delle N.T.A. allegate al PIano Operatrivo Comunale approvato con delibera C.C.n.3 del 01/07/2022.

Prezzo base d'asta: **€ 134.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 134.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Buggiano (PT) - Via Ficocchio n.2, 51011, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 216, Sub. 11, Categoria A4	**Superficie**	183,20 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il bene immobile in oggetto è apparso in stato di conservazione ordinario. Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato (v.All.n.12).		
Descrizione:	Appartamento uso civile abitazione al piano primo di fabbricato posto su due piani fuori terra, libero su quattro lati e ubicato in angolo alla Via Pistoiese e la Via Ficocchio. L'unità in oggetto è autonomamente accessibile tramite scala esterna ed è composta da ingresso, soggiorno, cucina con terrazzo, disimpegno, due camere e bagno, Quanto sopra collegato con scala interna a soprastante soffitta sottotetto parzialmente praticabile, suddivisa in più locali attualmente destinati a camere, w.c. e locale di deposito. Sono inoltre compresi i diritti condominiali sull'intero fabbricato e sulla corte comune circostante.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è risultato occupato dal proprietario esecutato e dal proprio nucleo familiare, il tutto come risulta dalla certificazione anagrafica allegata (v.All.n.5). Dalle verifiche svolte presso la banca dati dell'Anagrafe Tributaria a seguito di richiesta inoltrata dal sottoscritto Perito in data 19/06/2026 ed acquisita con prot.n.47084/2026, quindi risultante da relativa documentazione emessa dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 23/06/2026 ed allegata alla presente (v.All.n.8), non si rilevano atti di locazione, comodato o altro attestante l'occupazione del bene immobile in oggetto da parte di terzi.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
  Iscritto a Pescia il 27/07/2012
  Reg. gen. 3010 - Reg. part. 462
  Quota: 1/1
  Importo: € 300.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: Muscariello Mario
  Data: 20/07/2012
  N° repertorio: 14979
  N° raccolta: 7302
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Pescia il 11/12/2013
  Reg. gen. 4104 - Reg. part. 715
  Quota: 1/1
  Importo: € 75.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: Tribunale di Fierenze
  Data: 19/07/2013
  N° repertorio: 10506/2013

Trascrizioni

- **atto giudiziario**
  Trascritto a verbale di pignoramento il 18/05/2026
  Reg. gen. 2756 - Reg. part. 1948
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009