

# TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lenzi Gianluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 159/2024 del R.G.E.

promossa da

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Lotto Unico .....	4
Descrizione .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare .....	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 159/2024 del R.G.E. ....	19
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 38.000,00</b> .....	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20

In data 09/10/2024, 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 18/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Borgognoni 34, piano terra (Coord. Geografiche: 43.934580940158355, 10.898493405921098)





LOTTO UNICO

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Borgognoni 34, piano terra

#### DESCRIZIONE

---

unità uso commerciale attualmente adibita ad ufficio, posta al piano terra di edificio condominiale ubicato in Pistoia Via Borgognoni.

L'u.i. in oggetto ha accesso diretto dalla pubblica strada ed è composta da unico vano attualmente diviso in due porzioni da pareti mobili, oltre retrostante servizio igienico costituito da anti-wc e wc.

Qanto sopra oltre i proporzionali diritti condominiali come per legge.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto consiste in edificio realizzato alla fine degli anni sessanta, ubicato nella zona Ovest completamente urbanizzata e ad alta densità edilizia della città di Pistoia, il tutto come indicato nella cartografia allegata alla presente (v.All.n.2).

I servizi ivi presenti si possono definire sufficienti sia 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.

#### 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

strada pubblica, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parti condominiali, s.s.a.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	36,00 mq	38,00 mq	1	38,00 mq	3,00 m	terra
retronegoziò (anti w.c. e w.c.)	3,00 mq	4,00 mq	0,30	1,20 mq	3,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>39,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>39,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 202, Part. 543, Sub. 10 Categoria C1 Cl.13, Cons. 37 Rendita € 0,65 Piano terra
Dal 09/11/2015 al 28/01/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 202, Part. 543, Sub. 10 Categoria C1 Cl.13, Cons. 37 Superficie catastale 39 mq Rendita € 1.102,58 Piano terra

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	202	543	10		C1	13	37	39 mq	1102,58 €	terra	

### Corrispondenza catastale



E' stata verificata con esito POSITIVO la corrispondenza:

- tra lo stato dei luoghi ispezionati e lo stato rappresentativo delle planimetrie attualmente agli atti del Catasto Fabbricati;
  - 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.
- Quanto sopra come dalla documentazione catastale allegata (v.All.n.4).

### PRECISAZIONI



Il bene immobile in oggetto è stato pignorato con atto del Tribunale di Pistoia del 26/08/2024 rep.n.3191 (Ufficiale Giudiziario), trascritto a Pistoia il 17/09/2024 n.5861 R.P., con riferimento all'intero diritto di proprietà sul bene di che trattasi ivi identificato con foglio di mappa 202 particella 543 sub.10.

### STATO CONSERVATIVO



Al momento del sopralluogo il bene immobile in oggetto è apparso in stato di conservazione medio. Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato (v.All.n.11).

### PARTI COMUNI



L'immobile risulta inserito in contesto condominiale, avente parti a comune come per legge.

Dal titolo di proprietà Atto Notaio Monacò S. del 29/05/2007 (rep.n.3337/1771) come sopra indicato, si rileva che il trasferimento viene fatto "... con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato", non rilevando alcuna indicazione catastale per quest'ultime.

Si fa tuttavia presente che nell'elaborato planimetrico prot.n.144331 del 14/11/2002, quindi all'epoca di detto titolo già agli atti del Catasto Fabbricati, sono individuati i seguenti B.C.N.C. (beni comuni non censibili) relativi alle seguenti porzioni comuni all'intero mappale 543 (ovvero all'intero fabbricato in quanto non diversamente specificato), ivi identificate come in appresso:

- sub.500 per androne, locale C.T., sottorampa ed ingresso scale;
- sub.501 passo a comune;
- sub.505, 507, 508, 511 e 513 locali a comune.

Quanto sopra come da documentazione allegata, relativa al titolo di acquisto (v.All.n.3) ed elaborato



## 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.).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione: unico affaccio costituito da unica ampia apertura sul prospetto Ovest del fabbricato, prospiciente l'antistante viabilità pubblica;  
Altezza interna utile: ml.3,00;  
Strutture verticali: Cemento armato;  
Solai: latero-cemento;  
Copertura: piana;  
Pareti esterne: mattoni faccia vista;  
Pareti interne: in murature completa di rifiniture;  
Pavimentazione interna: in graniglia;  
Infissi esterni: porta a vetri ad intelaiatura metallica, dotata di basculante metallico;  
Infissi interni: ad ante in legno;  
Impianto elettrico, idrico e termico: sottotraccia, con riscaldamento ad alimentazione centralizzata;  
Marciapiede antistante l'ingresso: pavimentato e limitrofo al marciapiede pubblico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/09/2010
- Scadenza contratto: 31/03/2012

### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

Il bene immobile in oggetto è occupato da terzi in virtù di titolo consegnato dal soggetto occupante ed allegato alla presente (v.All.5.1) dal quale si rileva:

- che è stato registrato a Pistoia il 28/09/2010 al n.4854;
- che è erroneamente indicato l'identificativo catastale del bene, in quanto ivi identificato con la particella 573 sub.10 in luogo dell'esatto 543 sub.10;
- che è concesso in locazione per la durata di n.18 mesi, ovvero dal 28/09/2010 al 31/03/2010 "...qualora non intervenga disdetta anticipata da una delle due parti da comunicarsi a messo raccoandaya A/R almeno tre mesi



prima avanti lo spirare del termine";

- che il canone è pattuito in € 456,00 (quattrocentocinquantesi/00) mensili con aggiornamento annuale Istat e con assoggettamento a IVA optato dal conduttore (trattasi infatti di soggetto Iva);
- la destinazione d'uso indicata nel contratto è per "attività di edilizia, riparazioni e restauro fabbricati svolta dall'impresa".

Si fa presente che a seguito di accesso eseguito dal sottoscritto Perito presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia, non sono emersi pagamenti di tributi relativi a rinnovi di detto contratto.

Vista la errata indicazione catastale e la tipologia della durata del contratto sopra indicato, il sottoscritto Perito in data 06/12/2024 ha inoltrato istanza al G.E. alla quale è stata data disposizione circa l'opponibilità della locazione in oggetto alla procedura, salva la verifica di congruità del canone.

Si fa infine presente che dalle verifiche svolte presso la banca dati dell'Anagrafe Tributaria a seguito di richiesta inoltrata dal sottoscritto Perito in data 25/10/2024 ed acquisita con prot.n. 73328/2024, quindi risultante da relativa documentazione emessa dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia ed allegata alla presente (v.All.n.5.2), non si rilevavano atti di locazione, comodato o altro attestante l'occupazione del bene immobile in oggetto da parte di terzi. Detta mancanza è quindi da attribuirsi alla errata indicazione dell'identificativo catastale nel titolo dell'attuale occupazione (come sopra indicato), che ne ha impedito la relativa rilevazione nella ricerca eseguita presso la suddetta banca dati.

#### Canoni di locazione

Canone mensile: € 456,00

Si ritiene che il canone mensile pattuito di € 456,00 sopra indicato, ovvero €/mq.11,60 mese (€/mq.139,20 anno) sia congruo agli attuali parametri di mercato, avendo a riguardo la destinazione, l'ubicazione e la manutenzione del bene in oggetto, ovvero:

- rientrante nel range previsto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) pubblicato dall'Agenzia delle Entrate dove per la zona in oggetto, in cui è espresso un canone mensile da €/mq.8 a €/mq.14,20 mensili;
- superiore al range previsto dal Borsino Immobiliare dove per la zona in oggetto è espresso un canone mensile da €/mq.5,12 a €/mq.6,64 mensili.

E' stato fatto ricorso ai listini sopra indicati in quanto non sono stati reperiti precedenti contratti di locazione per l'immobile in oggetto e non sono emersi contratti di locazione per beni simili da richiesta inoltrata dallo scrivente all'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 13/11/2024 con prot.n.79310/2024. Infatti detto Ufficio, in risposta a quest'ultima richiesta, ha comunicato la propria impossibilità alla ricerca di beni simili senza una puntuale indicazione dei dati oggetto di richiesta. Il medesimo Ufficio ha inoltre indicato di avvalersi dei valori O.M.I., come usati dal sottoscritto Perito e sopra esposti, in caso di accertamento di valori.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/2002 al 28/02/2007	**** Omissis ****	decreto di tersferimento di beni immobili a società di cartolarizzazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Ministeri dell'Economia con sede in Roma	28/11/2002	279/2002		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Pistoia	27/01/2007	933	616	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 28/02/2007 al 29/05/2007	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Parenti Enrico	28/02/2007	90886	22414	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Pistoia	12/03/2007	2425	1462	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 29/05/2007 al 28/01/2025	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Monacò Simone	29/05/2007	3337	1771	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Pistoia	01/06/2007	5768	3197	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

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.

Si fa presente il decreto di trasferimento di beni immobili a società di cartolarizzazione del 28/11/2002 è stato oggetto di ulteriore trascrizione avvenuta a Pistoia il 13/02/2007 R.P.n.832 avvenuta da parte di I.N.P.D.A.P.- Istituto nazionale di Previdenza per i Dipendenti dell'Amministrazione Pubblica con sede in Roma

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 29/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pistoia il 01/06/2007  
Reg. gen. 5769 - Reg. part. 1595  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Monacò Simone  
Data: 29/05/2007  
N° repertorio: 3338  
N° raccolta: 1772

### Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Pistoia il 17/09/2024  
Reg. gen. 8424 - Reg. part. 5861  
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.

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.6).

Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "Tessuti di recente formazione - TR2 - Tessuti di recente formazione da riordinare-riqualificare" di cui all'art.41 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito di ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pistoia è emerso quanto segue:

- che il fabbricato di cui fa parte il bene immobile in oggetto è stato costruito con Permesso per Lavori affare n.11235/2482 del 21/11/1964 al quale hanno fatto seguito le varianti n.11235/199 del 09/02/1965, n.11235/456 del 10/03/1966, n.11235/963 del 18/05/1967, n.11235/2234 del 24/11/1967 e n.11235/1545 del 05/07/1969;

- che in data è stata rilasciata abitabilità n.70/A a seguito di domanda prot.n.7186/1969.

Quanto sopra come dalla documentazione edilizia urbanistica allegata, consistente in estratto dell'ultimo titolo edilizio rilasciato con elaborati grafici fuori scala (v.All.n.7).

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non sono emersi l'attestato di prestazione energetica e le dichiarazioni di conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 206,97

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 413,94

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00



Come si evince da mail pervenuta dall'amministratore in data 17/01/2025 (allegata alla presente, v.All.n.8.1), il debito complessivo ricadente sui beni immobili in oggetto a detta data è pari a € 1076,05, tra cui il saldo debitorio sopra indicato di € 413,97 riferito alle ultime due annualità oltre precedente situazione debitoria. Nel documento unito alla suddetta mail, allegato alla presente (v.All.n.8.2) l'amministratore ha inoltre comunicato i costi annuali (suddivisi per quadrimestre) e l'assenza di opere di manutenzione straordinaria preventivate.



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.

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:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Borgognoni 34, piano terra unità uso commerciale attualmente adibita ad ufficio, posta al piano terra di edificio condominiale ubicato in Pistoia Via Borgognoni. L'u.i. in oggetto ha accesso diretto dalla pubblica strada ed è composta da unico vano attualmente diviso in due porzioni da pareti mobili, oltre retrostante servizio igienico costituito da anti-wc e wc. Quanto sopra oltre i proporzionali diritti condominiali come per legge.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 202, Part. 543, Sub. 10, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 44.000,00

Per la determinazione del valore dell'INTERO DIRITTO DI PROPRIETA' dell'immobile in oggetto considerato libero di gravami, si è fatto ricorso alla metodologia comparativa denominata "Market Comparison Approach", o MCA, consistente in procedimento di stima del valore di mercato basato sul confronto tra l'immobile oggetto di valutazione ed un insieme di immobili simili, costituendo quindi una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. La stima è stata eseguita con riferimento alla data del sopralluogo, alle superfici rilevate (principali ed accessorie), allo stato di manutenzione, agli impianti esistenti e all'andamento del mercato locale, il tutto con dati di confronto riguardanti n°3 beni immobili recentemente compravenduti, ubicati in prossimità del bene oggetto di valutazione ed appartenenti allo stesso segmento di mercato, più precisamente:

-bene n°1 (Immobile A scheda di calcolo), atto di compravendita in data 09/02/2023 al prezzo di €70.000,00 - Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

-bene n°2 (Immobile B scheda di calcolo), atto di compravendita in data 18/09/2023 al prezzo di €47.000,00 - Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- bene n°3 (Immobile C scheda di calcolo), atto di compravendita in data 14/01/2025 al prezzo di €45.000,00 - Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Vista la tabella di valutazione finale del MCA da cui si rileva la mancata verifica dei prezzi corretti associati ai suddetti beni comparabili (divergenza dei prezzi corretti tra il val.max ed il val.min >10%), vista la presenza nel caso in esame di caratteristiche qualitative (numero delle vetrine) che si ritengono influenti nel mercato della tipologia dei beni in oggetto (unità commerciali), la valutazione è integrata con l'ulteriore procedimento estimativo del Sistema Generale di Stima (SGS). La metodologia introdotta attraverso un sistema di equazioni risolve la relativa differenza di valore tra i prezzi corretti, associandone la causa alla presenza di caratteristiche qualitative inestimabili con la sola metodologia del confronto MCA, quest'ultimo infatti utilizzabile per le sole caratteristiche quantitative. Si determina quindi il valore di mercato del bene oggetto di stima evidenziandone anche il valore per le

caratteristiche qualitative considerate.

Quanto sopra come da scheda di calcolo redatta con l'ausilio di "fogli di calcolo elettronico" Excel® che unita alla georeferenziazione dell'immobile oggetto di stima e dei beni comparabili, dagli atti di compravendita e/o annunci di vendita utilizzati, costituisce unico documento allegato alla presente (v.All.n.9).

Al fine di un eventuale uso alternativo a quello riscontrato, si fa presente che l'H.B.U. (Highest and Best Use) è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo del bene in oggetto nella sua destinazione maggiormente redditizia, esprimendo pertanto la possibile potenzialità del bene da attuarsi previa la verifica dei seguenti vincoli:

- Tecnico => fisicamente e tecnicamente realizzabile
- Giuridico => legalmente consentito
- Di bilancio => finanziariamente sostenibile
- Economico => più conveniente rispetto alla destinazione attuale

Visto che nel caso in esame, da una verifica di massima dei vincoli sopra indicati, si ritiene di scartare ogni ipotesi circa la maggiore appetibilità di mercato dovuta ad una diversa destinazione del bene, lo scrivente segnala che determinerà l'odierno e più probabile valore di mercato dell'immobile nel suo "corrente" uso (MVEU - Market Value for Existing Use).

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.I.L. (Superficie Interna Lorda) per la quale si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata internamente 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 V edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Edizioni TecnoBorsa).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Pistoia (PT) - Via Borgognoni 34, piano terra	39,20 mq	1.122,00 €/mq	€ 43.982,40	100,00%	€ 44.000,00
				Valore di stima:	€ 44.000,00

Valore di stima: € 44.000,00

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Quota ammortamento	321,20	€

Mancato reddito	912,00	€
-----------------	--------	---

**Valore finale di stima: € 38.000,00**

Il VALORE FINALE DI STIMA arrotondato come sopra indicato, quale scopo della presente valutazione finalizzata alla vendita coattiva del bene, è stato calcolato tramite l'applicazione di ASSUNZIONI illustrate nella scheda allegata (v.All.n.10), ed illustrate nel suddetto prospetto, portate in detrazione al VALORE DI MERCATO come calcolato nella relativa scheda (v.All.n.9).

Dette ASSUNZIONI si riferiscono alle differenti caratteristiche che si configurano tra il libero mercato ed il mercato in condizioni di vendita forzata (vendite giudiziarie), ovvero in parte a quanto espressamente indicato dall'art.568 c.p.c. ed in parte sono applicate dal sottoscritto Perito e consistenti nella QUOTA AMMORTAMENTO TRA LA DATA DI STIMA E LA DATA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO (con indicazione dell'ammortamento annuo del solo fabbricato e riferito all'intervallo di tempo considerato) e nei MANCATI REDDITI DA LOCAZIONE RICAVABILI TRA LA DATA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO E LA DATA DI DISPONIBILITÀ DEL BENE.

Quanto sopra come indicato nella prima colonna a sinistra della scheda allegata v.(All.n.10).

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La presente valutazione è redatta in base ai seguenti riferimenti temporali:

- data sopralluogo 19/11/2024, con relativi riscontri metrici e fotografici (v.All.n.11);
- data di stima 28/01/2025, coincidente alla data del sopralluogo, a cui fanno riferimento i calcoli di stima riportate nelle schede di valutazione allegata (v.All.n.9);
- data redazione del presente elaborato peritale 29/11/2025.

Il sottoscritto perito fa inoltre presente:

- che l'attuale proprietario ed esecutato ha acquistato il bene immobile in oggetto in stato civile coniugato ma in regime di separazione dei beni;

Si fa presente che le operazioni peritali sono state svolte tramite preavviso allegato alla presente (v.All.n.1), inviato alla parte debitrice (il cui indirizzo è stato reperito dall'atto di pignoramento) per R/R ed al creditore procedente per posta elettronica certificata.

Si fa presente che il proprietario esecutato non è intervenuto al sopralluogo.

Il sopralluogo del 19/11 u.s., è stato eseguito contestualmente al Custode nominato

La presente perizia è stata inoltrata sia ai creditori (procedenti ed intervenuti) che al debitore.

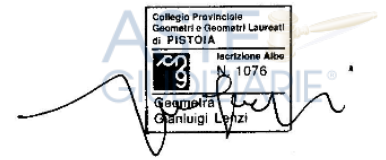
Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



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 - doc catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - doc occupazione e/o possesso dei beni pignorati (locazione)
- ✓ N° 6 Altri allegati - doc ipotecaria
- ✓ N° 7 Altri allegati - doc edilizio-urbanistica
- ✓ N° 8 Altri allegati - doc. condominio
- ✓ N° 9 Altri allegati - tabella di calcolo del VALORE DI MERCATO con allegati georeferenziazione dei dati comparabili
- ✓ N° 10 Altri allegati - tabella di calcolo del VALORE DI VENDITA FORZATA
- ✓ N° 11 Foto



Valutatore Certificato UNI 11558:2014  
ICK/SC002 VIPRO/0287-2018

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Borgognoni 34, piano terra unità uso commerciale attualmente adibita ad ufficio, posta al piano terra di edificio condominiale ubicato in Pistoia Via Borgognoni. L'u.i. in oggetto ha accesso diretto dalla pubblica strada ed è composta da unico vano attualmente diviso in due porzioni da pareti mobili, oltre retrostante servizio igienico costituito da anti-wc e wc. Quanto sopra oltre i proporzionali diritti condominiali come per legge.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 202, Part. 543, Sub. 10, Categoria C1  
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 recente formazione - TR2 - Tessuti di recente formazione da riordinare-riqualificare" di cui all'art.41 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

**Prezzo base d'asta: € 38.000,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.000,00**

Bene N° 1 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Pistoia (PT) - Via Borgognoni 34, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 202, Part. 543, Sub. 10, Categoria C1	<b>Superficie</b>	39,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo il bene immobile in oggetto è apparso in stato di conservazione medio. Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato (v.All.n.11).		
<b>Descrizione:</b>	unità uso commerciale attualmente adibita ad ufficio, posta al piano terra di edificio condominiale ubicato in Pistoia Via Borgognoni. L'u.i. in oggetto ha accesso diretto dalla pubblica strada ed è composta da unico vano attualmente diviso in due porzioni da pareti mobili, oltre retrostante servizio igienico costituito da anti-wc e wc. Quanto sopra oltre i proporzionali diritti condominiali come per legge.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

## **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pistoia il 01/06/2007  
Reg. gen. 5769 - Reg. part. 1595  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Monacò Simone  
Data: 29/05/2007  
N° repertorio: 3338  
N° raccolta: 1772

## **Trascrizioni**

- **atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Pistoia il 17/09/2024  
Reg. gen. 8424 - Reg. part. 5861  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura