

## TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vignola Donato Alfonso, nell'Esecuzione Immobiliare 101/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 101/2025 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 105.000,00</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

All'udienza del 30/07/2025, il sottoscritto Geom. Vignola Donato Alfonso, con studio in Via Giacomo Matteotti, 145 - 51015 - Monsummano Terme (PT), email vignoladonato@tiscali.it, PEC donatoalfonso.vignola@geopec.it, Tel. 0572 950918, Fax 0572 950918, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/08/2025 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 Montecatini-Terme (PT) - Via Torino n. 15, scala unica, piano secondo

## DESCRIZIONE

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di più ampio fabbricato condominiale, quale appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, ubicato sul lato sinistro per chi guarda l'edificio dalla facciata principale, avente accesso dalla prima porta a sinistra per chi giunge al piano secondo salendo le scale condominiali o uscendo dall'ascensore, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, cameretta, due bagni e due terrazzi, corredato da piccolo vano ad uso cantina posto al piano seminterrato del medesimo fabbricato e da locale ad uso rimessa sempre posto al piano seminterrato in corpo di fabbrica adiacente, accessibile da rampa condominiale collegata con la pubblica via e relativo spazio di manovra, precisamente trattasi del terzo locale a sinistra giungendo dalla rampa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si precisa che si è reso necessario effettuare accesso forzoso limitatamente al vano rimessa al piano seminterrato (non oggetto di locazione) in data 31/10/2025. Con sostituzione della serratura e consegna delle nuove chiavi all'incaricato IS.VE.G.. All'interno del vano rimessa sono presenti pochi beni mobili privi di valore commerciale.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Torino n. 15, scala unica, piano secondo

## 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.

## CONFINI

Proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* parti comuni salvo se altri e/o diversi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
abitazione piano secondo	61,85 mq	73,60 mq	1	73,60 mq	2,70 m	secondo
terrazzi	14,00 mq	14,60 mq	0,25	3,65 mq	0,00 m	secondo
cantina	2,64 mq	3,00 mq	0,60	1,80 mq	2,70 m	seminterrato
rimessa	10,40 mq	12,00 mq	0,60	7,20 mq	2,35 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				86,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/08/2001 al 17/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 611, Zc. 1

		Categoria D2 Rendita € 3.200,00 Piano T-1-2-S1
Dal 18/11/2004 al 23/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 611, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 3.200,00 Piano T-1-2-S1
Dal 24/07/2007 al 14/10/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 611, Sub. 11, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 10 Rendita € 53,20 Piano S1
Dal 24/07/2007 al 14/10/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 611, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 529,37 Piano S1-2
Dal 15/10/2007 al 21/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 611, Sub. 11, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 10 Rendita € 53,20 Piano S1
Dal 15/10/2007 al 21/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 611, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 529,37 Piano S1-2
Dal 22/11/2007 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 611, Sub. 11, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 10 Rendita € 53,20 Piano S1
Dal 22/11/2007 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 611, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4,5 Superficie catastale 80 mq Rendita € 557,77 Piano S1-2
Dal 04/11/2015 al 10/11/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 611, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4,5 Superficie catastale 80 mq Rendita € 557,77 Piano S1-2
Dal 04/11/2015 al 10/11/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 611, Sub. 11, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 10 Superficie catastale 12 mq Rendita € 53,20 Piano S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Gli attuali identificativi foglio di mappa 21 mappale 611 sub 7 categoria A/3 classe 6 vani 4,5 rendita € 557,77 e mappale 611 sub 11 categoria C/6 classe 4 mq. 10 rendita € 53,20 derivano da variazione nel classamento del 22/11/2007 Pratica n PT0119721 successiva alla variazione del 24/07/2007 Pratica n. PT0079746 per divisione-ampliamento-demolizione parziale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	611	7	1	A3	6	4,5	80 mq	557,77 €	S1-2	
	21	611	11	1	C6	4	10	12 mq	53,2 €	S1	

## Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale dell'appartamento e lo stato dei luoghi. Mentre per il vano rimessa si è rilevata una lieve maggiore superficie calpestabile (circa mq. 0,70) in quanto la parete divisoria con l'adiacente rimessa (mappale 611 sub 10 di altra proprietà) è realizzata leggermente inclinata, producendo quindi una larghezza del vano di ml. 2.13 a livello del fronte e di ml. 2.39 in corrispondenza del lato sul retro. A tal fine si precisa quindi che il limite di proprietà del bene pignorato non corrisponde perfettamente con la parete divisoria, ma risulta arretrato internamente fino ad un massimo di circa cm. 20 in corrispondenza del lato sul retro del vano.

Tale situazione potrà eventualmente essere regolarizzata con la realizzazione di una nuova parete interna (anche in materiale leggero tipo cartongesso) che riproduca l'esatta conformazione rettangolare del vano in oggetto, per una spesa preventivabile in circa € 1.000,00.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

## PATTI

L'appartamento (mappale 611 sub 7) risulta locato con contratto registrato a Pescia il 25/05/2017 al n. 1195 serie 3T alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Mentre l'unità immobiliare ad uso rimessa (mappale 611 sub 11) risulta

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si trova in normale stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

Sono parti comuni:

- l'ingresso condominiale, il vano scala con pianerottoli ed ascensore, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme nel foglio di mappa 21 dal mappale 611 sub 14, b.c.n.c. ai subalterni dal n. 2 al n. 9 ed al n. 16 stesso mappale;

- il resede condominiale, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme nel foglio di mappa 21 dal mappale 611 sub 15, b.c.n.c. ai subalterni dal n. 2 al n. 13 ed ai n.ri 16 e 17 stesso mappale.

Sono tuttavia compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze e le servitù attive e passive, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, così come determinato dall'art. 1117 del c.c., dal Regolamento di Condominio con le annesse tabelle millesimali, che trovasi allegato sotto la lettera "C" all'atto ricevuto dal Notaio Mario Muscariello in data 10/10/2007 rep. 8787 raccolta n. 3450.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

---

Non si rilevano servitù gravanti sul bene, ad eccezione dei rapporti di condominio.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile pignorato si presenta in normali condizioni di manutenzione.

L'intero fabbricato di cui è porzione è realizzato con struttura mista c.a. e laterizio, solai in laterizio, copertura con orditura in legno, intonaco esterno a civile, pavimentazione dei percorsi di accesso ai garage in autobloccanti. Internamente l'appartamento presenta rifiniture di tipologia standard quali pavimenti in monocottura, rivestimenti in ceramica, infissi esterni in legno con persiane, porte interne del tipo tamburate, impianti realizzati sottotraccia, con impianto di riscaldamento alimentato con caldaia murale a gas metano e radiatori in alluminio.

## 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: 25/05/2017
- Scadenza contratto: 09/05/2029



### Canoni di locazione

Canone mensile: € 550,00

Ai fini della verifica dell'adeguatezza del canone di locazione dell'immobile in oggetto (pari ad € 550,00 mensili) si ritiene idoneo effettuare un raffronto comparativo sulla base delle valutazioni riportate dal sito Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - primo semestre 2025 per il Comune di Montecatini Terme fascia centrale per tipologia di abitazioni civili in normale stato conservativo riporta un valore medio di €/mq 6,30 per superficie netta.

Superficie: (sup. netta locale mq. 61,85 + sup. ragguagliata terrazzi mq. 3,65 + sup. ragguagliata cantinetta mq. 1,80) = mq. 67,30.

Pertanto giusto prezzo locativo mensile stimato: mq. 67,30 x € 6,30 = € 423,99

Per quanto sopra il canone mensile di cui al contratto di locazione pari ad € 550,00 è da ritenersi adeguato.

Detrazione da applicare al valore di stima finale per vincolo locativo

Scadenza contratto di locazione 09/05/2029 - Canone annuo € 550,00

Ai fini della corretta determinazione del valore di mercato del bene, considerata l'adeguatezza del canone relativo al contratto in essere con scadenza 09/05/2029, si ritiene opportuno valorizzare la durata residua del rapporto locativo.

A tale scopo si ritiene di computare un ipotetico diritto di usufrutto sul bene occupato per la durata legale residua della locazione, riducendolo del canone locatizio convenuto per la medesima durata, imputando infine la differenza così ottenuta a decurtazione del valore di mercato.

La formula per il calcolo dell'usufrutto a tempo determinato risulta:

$$VU = VP * (1 - (1+i)^{-n})$$

Dove:

VU = Valore Usufrutto

VP = Valore piena Proprietà

i = interesse legale

$^{-n}$  = potenza negativa costituita dagli anni di durata dell'usufrutto o frazioni degli stessi.

Quindi considerato il valore della piena proprietà dell'appartamento pari ad € 96.234,00 [(86,25 - 7,20 sup. rimessa) x € 1.217,39], il tasso di interesse legale a 2,00 % (=0,02) e la durata dell'ipotetico usufrutto di mesi 43 (da novembre 2025 a maggio 2029, pari a 3,58 anni), il valore dell'usufrutto a tempo determinato sarà:

$$VU = € 96.234,00 * (1 - (1+0,02) \text{ elevato alla } - 3,58)$$

$$VU = € 96.234,00 * (1 - (1,02) \text{ elevato alla } - 3,58)$$

$$VU = € 6.586,14$$

Tuttavia considerato che il periodo di locazione produrrà un introito lordo di € 23.650,00 (43 mesi x € 550,00), salvo aggiornamenti Istat), si ritiene di non apportare detrazione al valore del bene per la presenza del vincolo locativo, in quanto l'eventuale importo dei canoni da riscuotere, seppur lordo, è ampiamente superiore al valore dell'ipotetico usufrutto per tale periodo.



# PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/08/2001 al 17/11/2004	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/08/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	02/12/2002		3780
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/11/2004 al 14/10/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Muscariello	18/11/2004	4560	1513
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	06/12/2004	7233	4402
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/10/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Muscariello	15/10/2007	8798	3460
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	06/11/2007	7690	3913
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Prato	30/10/2007	13380	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza Notaio Mario Muscariello del 15/10/2007 rep. n. 8.798 non è stato depositato pertanto viene allegato alla presente perizia.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 04/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pescia il 25/06/2010  
Reg. gen. 3042 - Reg. part. 661  
Quota: 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 125.000,00  
Rogante: notaio Domenico Di Liegro  
Data: 17/06/2010  
N° repertorio: 2047  
N° raccolta: 1670

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 22/07/2025  
Reg. gen. 4242 - Reg. part. 2937  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

L'intero edificio ricade in zona urbanistica Aree del Tessuto Urbano BR a prevalente destinazione residenziale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di accertamenti presso il Comune di Montecatini Terme effettuati in data 12/09/2025 si è rilevato quanto segue:

Il fabbricato originario è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 a seguito di licenza edilizia n. 336 del 1958.

Successivamente per interventi di modifica e ristrutturazione dell'intero fabbricato sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti amministrativi:

- licenza edilizia n. 138 del 07/03/1968;
- licenza edilizia n. 2218 del 14/03/1974;
- licenza edilizia n. 2284 del 10/06/1974;
- licenza edilizia n. 2983 del 18/12/1976.

Successivamente per opere realizzate in difformità dalle predette autorizzazioni amministrative è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 in data 29/03/1986, a seguito della quale è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 824 del 04/02/1991.

Inoltre per l'esecuzione di opere di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da commerciale/alberghiero a residenziale è stata presentata denuncia di inizio attività edilizia in data 31/01/2005 prot. n. 3584 Pratica n. 52/2005, con certificato di abitabilità presentato in data 11/12/2007 prot. n. 35049 (Pratica 2007/0915).

Infine in data 08/01/2008 prot. n. 824 Pratica n. 2008/0018 è stata presentata variante alla citata denuncia di inizio attività n. 52/2005.

Per quanto riguarda l'appartamento esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio (DIA 2008/0018).

Mentre per il vano rimessa si rileva la stessa difformità indicata nella conformità catastale riguardante la modifica della parete divisorio con il vano rimessa adiacente.

Per la regolarizzazione si prevede quindi il ripristino di una parete in corrispondenza della delimitazione della proprietà. Non si prevede la messa in atto di pratiche edilizie se non una mera comunicazione di opere interne atte al ripristino stato legittimo. Si ipotizzano quindi spese tecniche per circa € 1.000,00.

In linea generale tuttavia è opportuno evidenziare, tenuto conto di quanto sopra descritto, che i potenziali aggiudicatari dovranno quindi preventivamente ed opportunamente valutare tutte le eventuali attività necessarie ai fini di una più corretta rispondenza di quanto indicato con lo stato dei luoghi, e quindi nel rispetto normativo vigente, precisando fin d'ora che comunque si tratterà di attività anche tecniche in carico al futuro aggiudicatario e che quest'ultimo dovrà pertanto valutare opportunamente acquisendo anche, laddove lo ritenga necessario, ulteriori e più precise notizie presso i competenti uffici pubblici deputati, in modo da avere contezza sulle effettive attività tecniche da porre in atto e le relative procedure amministrative da effettuare con quantificazioni sia in termini di sanzioni che oneri, o comunque di quant'altro occorrente per la corretta definizione e rispondenza di quanto descritto con lo stato dei luoghi.

Infatti trattandosi di aspetti ben rappresentati nel corso della presente analisi, la futura aggiudicazione non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità od anche riduzione del prezzo.

Quanto sopra salvo anche le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e l'eventuale vendita forzata del bene in questione, e quindi salvo eventuali diverse disposizioni ed interpretazioni in riferimento alle diverse modalità e tipologia di pratica eventualmente da presentare ai fini

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.000,00

L'amministratore condominiale Velluzzi Srl ha comunicato in data 13/10/2025 la situazione personale del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* relativa agli esercizi Bilancio Ordinario 2024/2025 (01/10/2024 - 30/09/2025) e Bilancio Ordinario 2025/2026 (01/10/2025 - 30/09/2026) dal quale si rileva alla data del 13/10/2025 un saldo da versare pari ad € 2.162,11, (il tutto come da comunicazione allegata).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Torino n. 15, scala unica, piano secondo

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di più ampio fabbricato condominiale, quale appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, ubicato sul lato sinistro per chi guarda l'edificio dalla facciata principale, avente accesso dalla prima porta a sinistra per chi giunge al piano secondo salendo le scale condominiali o uscendo dall'ascensore, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, cameretta, due bagni e due terrazzi, corredato da piccolo vano ad uso cantina posto al piano seminterrato del medesimo fabbricato e da locale ad uso rimessa sempre posto al piano seminterrato in corpo di fabbrica adiacente, accessibile da rampa condominiale collegata con la pubblica via e relativo spazio di manovra, precisamente trattasi del terzo locale a sinistra giungendo dalla rampa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 611, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 21, Part. 611, Sub. 11, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 105.000,00

Metodologia Estimativa

Per quanto inerente la metodologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella definizione del valore. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità di

stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene) l'aspetto economico di riferimento è costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica senza incanto vincola l'offerente fin subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti.

I criteri oggettivi adottati per la valutazione del bene sono stati sostanzialmente rivolti verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte "indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda mediante indagini condotte in ambito diretto, in particolare dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita di immobili simili, oppure di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel territorio in esame.

#### 1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" prese in considerazione sono:

- sito borsinoimmobiliare.it

Il Borsino immobiliare è un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia ed ubicazione del bene, nel nostro caso (Montecatini Terme - via Roma, via Matteotti, Circonvallazione Nord - con tipologia di abitazioni di tipo appartamenti in fascia media) viene indicato un valore medio al mq. di superficie convenzionale pari ad € 1.355,00.

- sito Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - primo semestre 2025

Suddetto osservatorio per il Comune di Montecatini Terme - Zona centrale / Centro (Circonvallazione Nord - Ferrovia) per tipologia di abitazioni civili in normale stato conservativo riporta un valore medio pari ad € 1.400,00 ( $€ 1.250,00 + 1.550,00$ ) / 2 per mq. di superficie convenzionale.

Valore medio da fonti indirette:  $(€ 1.355,00 + 1.400,00) / 2 = € 1.377,50$

#### 2 - Indagini da fonti "dirette"

Trattasi di indagini condotte mediante operatori del mercato immobiliare locale, tramite le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, oppure di offerta, nonché valori di stima, che nel caso in esame hanno consentito di individuare un valore prudentiale di mercato unitario medio di unità simili pari ad €/mq. 1.363,65.

Di seguito si riportano sinteticamente alcuni dati rilevati:

a) Offerta di vendita di appartamento al piano primo in zona nord di Montecatini Terme a ridosso delle Panteraie, buono stato con cantina e posto auto.

In via prudentiale consideriamo un prezzo richiesto scontato del 5,00 % =  $€ 115.000,00 - 5,00 \% = € 109.250,00$

superficie convenzionale: mq. 80,00

Valore al mq. =  $€ 109.250,00 / 80,00 = € 1.365,63$

b) Offerta di vendita appartamento Parco delle Terme - S'Antonio - Montecatini Terme - tre locali piano terzo recentemente ristrutturato, termo-singolo con arredo compreso;

in via prudentiale consideriamo un prezzo richiesto scontato del 5,00 % =  $€ 129.000,00 - 5,00 \% = € 122.550,00$

superficie convenzionale mq. 90,00

Valore al mq. =  $€ 122.550,00 / 90,00 = € 1.361,67$

Valore medio da fonti dirette:  $(€ 1.365,63 + 1.361,67) / 2 = € 1.363,65$

3 - Valore di stima - sintesi finale - valore medio prudentiale al mq.  $(1.377,50 + 1.363,65) / 2 = €$



1.370,58

Valore di stima: superficie convenzionale mq. 86,25 x €/mq. 1.370,58 = € 118.212,53

A detrarre spese per regolarizzazione urbanistica e catastale

€ 118.212,53 - 2.000,00 = € 116.212,53

Si ritiene di apportare una detrazione ordinaria al valore stimato in considerazione delle procedure di vendita ed eventuale liberazione del bene in presenza di locazione parziale. Detrazione valutata nella percentuale del 10,00 % circa.

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: € 116.212,53 - 10,00 circa % = € 105.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montecatini-Terme (PT) - Via Torino n. 15, scala unica, piano secondo	86,25 mq	0,00 €/mq	€ 105.000,00	100,00%	€ 105.000,00
Valore di stima:					€ 105.000,00

Valore di stima: € 105.000,00

**Valore finale di stima: € 105.000,00**

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.

Monsummano Terme, li 07/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Vignola Donato Alfonso

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Torino n. 15, scala unica, piano secondo

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di più ampio fabbricato condominiale, quale appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, ubicato sul lato sinistro per chi guarda l'edificio dalla facciata principale, avente accesso dalla prima porta a sinistra per chi giunge al piano secondo salendo le scale condominiali o uscendo dall'ascensore, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, cameretta, due bagni e due terrazzi, corredato da piccolo vano ad uso cantina posto al piano seminterrato del medesimo fabbricato e da locale ad uso rimessa sempre posto al piano seminterrato in corpo di fabbrica adiacente, accessibile da rampa condominiale collegata con la pubblica via e relativo spazio di manovra, precisamente trattasi del terzo locale a sinistra giungendo dalla rampa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 611, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 21, Part. 611, Sub. 11, Zc. 1, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'intero edificio ricade in zona urbanistica Aree del Tessuto Urbano BR a prevalente destinazione residenziale.

**Prezzo base d'asta: € 105.000,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 101/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 105.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Montecatini-Terme (PT) - Via Torino n. 15, scala unica, piano secondo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 611, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 21, Part. 611, Sub. 11, Zc. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	86,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in normale stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Piena ed esclusiva proprietà di porzione di più ampio fabbricato condominiale, quale appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, ubicato sul lato sinistro per chi guarda l'edificio dalla facciata principale, avente accesso dalla prima porta a sinistra per chi giunge al piano secondo salendo le scale condominiali o uscendo dall'ascensore, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, cameretta, due bagni e due terrazzi, corredato da piccolo vano ad uso cantina posto al piano seminterrato del medesimo fabbricato e da locale ad uso rimessa sempre posto al piano seminterrato in corpo di fabbrica adiacente, accessibile da rampa condominiale collegata con la pubblica via e relativo spazio di manovra, precisamente trattasi del terzo locale a sinistra giungendo dalla rampa.		
<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		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

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

Iscritto a Pescia il 25/06/2010

Reg. gen. 3042 - Reg. part. 661

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 125.000,00

Rogante: notaio Domenico Di Liegro

Data: 17/06/2010

N° repertorio: 2047

N° raccolta: 1670

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 22/07/2025

Reg. gen. 4242 - Reg. part. 2937

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura