

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Masi Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 111/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano 1	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano T	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano 1	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano T	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano 1	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano T	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano 1	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano T	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano 1	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano T	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano 1	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano T	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano 1	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano T	8
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano 1	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano T	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano 1	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano T	9
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano 1	10

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano T.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano 1.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano T.....	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano 1.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano T.....	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano T.....	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano 1.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano T.....	13
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano 1.....	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano T.....	14
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano 1.....	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano T.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano 1.....	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano T.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 111/2024 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 61.133,92	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano 1.....	23
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano T.....	23

All'udienza del 23/10/2024, il sottoscritto Geom. Masi Andrea, con studio in Via G. Mazzini, 8 - 51100 - Pistoia (PT), email andrea@studiogeomasi.it, PEC andrea.masi@geopec.it, Tel. 0573975316, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano T

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BENEDETTO CAIROLI N. 3, PIANO 1

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio edificio condominiale, più precisamente quello con accesso dalla seconda porta a destra uscendo dall'ascensore, composto da: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno non finestrato oltre ampia terrazza accessibile dal soggiorno.

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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BENEDETTO CAIROLI N. 3, PIANO T

Posto auto scoperto di forma trapezoidale ubicato nel resede retrostante il fabbricato condominiale (lato nord-est), delimitato da strisce bianche e distinto dal numero interno 7, più precisamente l'ultimo a sinistra arrivando all'estremità est del piazzale.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BENEDETTO CAIROLI N. 3, PIANO 1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BENEDETTO CAIROLI N. 3, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BENEDETTO CAIROLI N. 3, PIANO 1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BENEDETTO CAIROLI N. 3, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BENEDETTO CAIROLI N. 3, PIANO 1

L'appartamento confina con parti condominiali, prop.tà **** Omissis ****, affaccio su aree condominiali per piu' lati, prop.tà **** Omissis **** s.s.a. e/o diversi confini.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BENEDETTO CAIROLI N. 3, PIANO T

Il posto auto confina con area di accesso/manovra condominiale, prop.tà **** Omissis ****, prop.tà **** Omissis ****, prop.tà **** Omissis **** s.s.a. e/o diversi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BENEDETTO CAIROLI N. 3, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,72 mq	39,58 mq	1	39,58 mq	2,80 m	1°
Terrazza	43,70 mq	45,33 mq	0,20	9,07 mq	0,00 m	1°

Totale superficie convenzionale:	48,65 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	48,65 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BENEDETTO CAIROLI N. 3, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	11,00 mq	11,00 mq	1	11,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BENEDETTO CAIROLI N. 3, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/07/1999 al 19/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 346, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 113,10 Piano 1
Dal 19/06/2006 al 15/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 346, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 50 mq Rendita € 113,10 Piano 1

I titolari indicati nell'ultimo dato catastale corrispondo a quelli reali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BENEDETTO CAIROLI N. 3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/07/1999 al 19/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1107, Sub. 12, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 Rendita € 25,56 Piano T
Dal 19/06/2006 al 15/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1107, Sub. 12, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 Superficie catastale 11 mq Rendita € 25,56 Piano T

I titolari indicati nell'ultimo dato catastale corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BENEDETTO CAIROLI N. 3, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	346	3	2	A3	2	3	50 mq	113,1 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Nella planimetria catastale si sono riscontrate alcune imperfezioni grafiche (mancanza di due spezzoni di parete sui lati dell'ingresso) che comunque non incidono sulla rappresentazione dell'unità immobiliare.

I dati catastali indicati coincidono con quelli presenti nell'ultimo atto di pignoramento.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BENEDETTO CAIROLI N. 3, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	1107	12	2	C6	1	11	11 mq	25,56 €	T	

Corrispondenza catastale

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

I dati catastali indicati coincidono con quelli presenti nell'ultimo atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BENEDETTO CAIROLI N. 3, PIANO 1

L'appartamento è in normale stato di conservazione con finiture risalenti ai primi anni '80 che lasciano vedere l'usura dell'utilizzo ultra quarantennale. L'impianto di riscaldamento a radiatori fissi, presenti in ogni vano, è alimentato da caldaia singola a metano che funziona anche per la produzione di acqua calda sanitaria. Il condominio esternamente si presenta in normale stato di manutenzione così come le aree esterne a comune.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BENEDETTO CAIROLI N. 3, PIANO T

In normale stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BENEDETTO CAIROLI N. 3, PIANO 1

L'appartamento pignorato risulta inserito in un più ampio fabbricato condominiale posto lungo la via Benedetto Cairoli, la porzione residenziale composta da n. 12 unità abitative ha accesso dal civico 3. Sono a comune le parti del fabbricato che per legge, consuetudine e destinazione sono da ritenersi comuni ai sensi dell'art. 1117 del CC. ed in particolare il vano scale con ascensore che da piano terra arriva al piano secondo, il resede posto sul lato nord-ovest del fabbricato, rappresentato dal mappale 1104 del foglio 24 (BCNC).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BENEDETTO CAIROLI N. 3, PIANO T

Sono a comune le parti che per legge, consuetudine e destinazione sono da ritenersi comuni ai sensi dell'art. 1117 del CC. ed in particolare lo spazio di accesso e manovra, rappresentato dal mappale 1104 del foglio 24 (BCNC).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BENEDETTO CAIROLI N. 3, PIANO 1

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti il bene pignorato ad eccezione di quelle nascenti dallo stato dei luoghi, trattandosi di immobile a proprietà frazionata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BENEDETTO CAIROLI N. 3, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti il bene pignorato ad eccezione di quelle nascenti dallo stato dei luoghi, trattandosi di immobile a proprietà frazionata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BENEDETTO CAIROLI N. 3, PIANO 1

L'intero fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare pignorata è a struttura portante in C.A. con tamponamenti esterni in blocchi forati di laterizio. Il complesso ad una vista esteriore non presenta segni di cedimenti statici, mentre si riscontrano alcune zone abbisognevole di ripresa degli intonaci e dell'imbiancatura. L'appartamento oggetto di valutazione si presenta in normali condizioni di manutenzione, finito in ogni parte anche se segnato dall'usura ultraquarantennale.

Pavimenti e rivestimenti sono realizzati in piastrelle di monocottura, gli infissi esterni sono in alluminio con vetri doppia camera, avvolgibili in pvc e porte interne in legno tamburato.

Gli impianti e le finiture risultano datati, risalenti all'epoca della costruzione. Nel soggiorno/pranzo è stata installata in epoca più recente una pompa di calore (caldo/freddo) la cui unità esterna è situata sulla terrazza così come la caldaia murale a gas metano, si rileva che la canna fumaria di quest'ultima disperde nelle immediate vicinanze e non è incanalata fino alla copertura del fabbricato.

L'unità in oggetto risulta fornita degli allacciamenti di routine (acqua, luce, gas, fognatura).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BENEDETTO CAIROLI N. 3, PIANO T

L'unità in oggetto risulta pavimentata con asfalto bituminoso di colore nero. Si rileva che l'intera area destinata a posti auto e manovra è dotata di caditoie per il deflusso delle acque meteoriche.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BENEDETTO CAIROLI N. 3, PIANO 1

Al momento dell'accesso al quartiere pignorato, effettuato in data 12/11/2024, nello stesso era presente solo la **** Omissis ****, che vi è residente come confermato dal certificato rilasciato dal Comune di Montecatini T.

Dalle certificazioni rilasciate dal Comune di Montecatini Terme nel quartiere oggetto di pignoramento risutano residenti:

-**** Omissis ****,
-**** Omissis ****,
-**** Omissis ****,
-**** Omissis ****,
-**** Omissis ****.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BENEDETTO CAIROLI N. 3, PIANO T

Al momento dell'accesso effettuato in data 12/11/2024, era presente solo la **** Omissis **** e nel posto auto non era parcheggiato nessun veicolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BENEDETTO CAIROLI N. 3, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/07/1999 al 19/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		G. C. CAPPELLINI	28/07/1999	63629	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II: PESCIA	05/08/1999	3964	2445
		Registrazione			
Dal 19/06/2006 al 14/01/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFF. REG. PISTOIA	06/08/1999	2121	
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. F. Russo	19/06/2006	1499	751
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CC.RR.II. PESCIA	24/06/2006	3758	2198
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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BENEDETTO CAIROLI N. 3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/07/1999 al 19/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		G. C. CAPPELLINI	28/07/1999	63629	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. PESCIA	05/08/1999	3964	2445
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/2006 al 14/01/2025	**** Omissis ****	UFF. REG. PISTOIA	06/08/1999	2121	
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. F. Russo	19/06/2006	1499	751
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. PESCIA	24/06/2006	3758	2198
		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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BENEDETTO CAIROLI N. 3, PIANO 1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a PESCIA il 24/06/2006
Reg. gen. 3759 - Reg. part. 928
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 130.000,00
Rogante: F. RUSSO
Data: 19/06/2006
N° repertorio: 1500
N° raccolta: 752

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a PESCIA il 15/11/2010
Reg. gen. 5205 - Reg. part. 3141
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a PESCIA il 04/07/2024
Reg. gen. 3951 - Reg. part. 2578
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BENEDETTO CAIROLI N. 3, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a PESCIA il 24/06/2006
Reg. gen. 3759 - Reg. part. 928

Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 130.000,00
Rogante: F. RUSSO
Data: 19/06/2006
N° repertorio: 1500
N° raccolta: 752

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a PESCIA il 15/11/2010
Reg. gen. 5205 - Reg. part. 3141
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a PESCIA il 04/07/2024
Reg. gen. 3951 - Reg. part. 2578
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BENEDETTO CAIROLI N. 3, PIANO 1

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, ricade nella Perimetrazione del Centro Abitato di Montecatini Terme e nella TAV. UTOE 8 è inserito in area B sottozona BR a prevalente destinazione residenziale, artt. 75 e 76 delle NTA.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BENEDETTO CAIROLI N. 3, PIANO T

L'area di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, ricade nella Perimetrazione del Centro Abitato di Montecatini Terme e nella TAV. UTOE 8 è inserito in area B a prevalente destinazione residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BENEDETTO CAIROLI N. 3, PIANO 1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, risulta costruito a seguito dei seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilizia n. 2993 del 07.07.1977;
- Concessione Edilizia n. 4188 del 05.07.1980 quale variante in corso d'opera della suddetta Conc. Edilizia;
- Permesso di abitabilità o uso N. 2516 reso dal Comune di Montecatini T. in data 27.06.84 con N. 11632/5 di protocollo.

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.

La sovrapposizione fra lo stato attuale rilevato e quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla CE 4188/1980 evidenzia lievi traslazioni delle murature, comunque rientranti nelle tolleranze di legge. L'unica modifica riscontrata riguarda la realizzazione di una piccola parete sulla destra dell'ingresso che delimita maggiormente l'angolo cottura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BENEDETTO CAIROLI N. 3, PIANO T

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

L'unità immobiliare a cui risulta legato il posto auto in oggetto, risulta costruito a seguito dei seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilizia n. 2993 del 07.07.1977;
- Concessione Edilizia n. 4188 del 05.07.1980 quale variante in corso d'opera della suddetta Conc. Edilizia;
- Permesso di abitabilità o uso N. 2516 reso dal Comune di Montecatini T. in data 27.06.84 con N. 11632/5 di protocollo.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BENEDETTO CAIROLI N. 3, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 13.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.313,38

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Le spese relative alla gestione 2023/24 a consuntivo ammontano ad €. 1.119,38;
Le spese relative alla gestione 2024/25 a preventivo ammontano ad €. 1.121,00.
Il debito complessivo maturato nei confronti del Condominio ammonta ad €. 4.011,67.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BENEDETTO CAIROLI N. 3, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per le spese condominiali si rimanda a quanto indicato al Bene 1, stesso punto.

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 Benedetto Cairoli n. 3, piano 1
Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio edificio condominiale, più

precisamente quello con accesso dalla seconda porta a destra uscendo dall'ascensore, composto da: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno non finestrato oltre ampia terrazza accessibile dal soggiorno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 346, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 61.444,95

E' stato utilizzato il metodo di stima comparativo con transazioni avvenute, annunci immobiliari opportunamente rettificati e valori OMI. Per i dettagli vedi STIMA/FORMAZIONE LOTTI.

Per la regolarizzazione del piccolo abuso rilevato, si rende necessario il deposito di CILA tardiva ai sensi dell'art. 136 comma 6 LR 65/2014 con il pagamento dei seguenti costi:

-Sanzione €. 1000 + Diritti di segreteria €. 30,03 + spese tecniche comprensive di cassa e IVA €. 1.281,00 per un totale di €. 2.311,03.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terne (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano T
Posto auto scoperto di forma trapezoidale ubicato nel resede retrostante il fabbricato condominiale (lato nord-est), delimitato da strisce bianche e distinto dal numero interno 7, piu' precisamente l'ultimo a sinistra arrivando all'estremità est del piazzale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1107, Sub. 12, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.400,00

E' stato utilizzato il metodo di stima comparativo con annunci immobiliari opportunamente rettificati e valori OMI. Per i dettagli vedi STIMA/FORMAZIONE LOTTI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montecatini-Terne (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano 1	48,65 mq	1.263,00 €/mq	€ 61.444,95	100,00%	€ 61.444,95
Bene N° 2 - Posto auto Montecatini-Terne (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano T	11,00 mq	400,00 €/mq	€ 4.400,00	100,00%	€ 4.400,00
Valore di stima:					€ 65.844,95

Valore di stima: € 65.844,95

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2311,03	€
Spese condominiali insolute	2400,00	€

Il valore commerciale del bene pignorato 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 attive o passive, dati metrici, possibilità di parcheggio ed infine la situazione del mercato sulla base della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore a metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Sono stati individuati e utilizzati i seguenti comparabili:

- Valore OMI disponibile (riferito al 1° semestre 2024) per la zona D2 (Periferica/IPPODROMO, MARRUOTA, SALSERO, CIMITERO) di Montecatini Terme - Abitazioni di tipo civile in condizioni normali, riporta un valore medio 1200 €/mq riferito alla superficie lorda (L);

- Compravendita di appartamento in condominio senza ascensore, posto in via Calabria (ora Enzo Tortora), nelle vicinanze e stessa zona OMI (D2) del compendio oggetto di valutazione. Atto Not. S. Monacò del 28/05/2024 rep. 23563.

Appartamento su unico livello (P.3° con terrazza) per un totale di mq. 52, con prezzo di vendita €. 63.000, si è estrapolato un prezzo medio di circa €. 1211 a mq.;

- Compravendita di appartamento in condominio senza ascensore, posto in via L. Cadorna, nelle immediate vicinanze e stessa zona OMI (D2) del compendio oggetto di valutazione. Atto Not. A. Paolantonio dell'11/03/2024 rep. 693.

Appartamento su unico livello (P.2° con balcone) per un totale di mq. 45, con prezzo di vendita €. 62.000, si è estrapolato un prezzo medio di circa €. 1377 a mq.;

- A titolo puramente indicativo si segnala un trasferimento da aggiudicazione all'asta, Decreto di trasferimento del 04/07/2024 (Procedura es. imm. 74/2019), appartamento al piano 1° dello stesso condominio di cui al comparabile precedente, avente caratteristiche molto simili al compendio oggetto di valutazione, ancorchè privo di terrazza. Prezzo di aggiudicazione €. 37.000.

Il perito analizzati i comparabili sopra elencati che portano ad un prezzo medio per abitazioni residenziali in condizioni normali di €. 1263 a mq., valutate le caratteristiche il grado di finitura, di manutenzione, le condizioni del condominio, le possibilità di parcheggio ecc... ha ritenuto di mantenere invariato il prezzo unitario medio ricavato pari ad €/mq. 1263.

Per la valutazione del posto auto non avendo rintracciato transazioni certe, ci siamo attenuti all'unico annuncio immobiliare su Montecatini terme (Ag. Imm. Diamante di Capannori). Posto auto scoperto di mq. 16 in via Montebello, zona OMI D1, di maggior pregio rispetto alla zona D2 ove è ubicato quello oggetto di stima, in quanto sopra ferrovia e nelle vicinanze del centro. Prezzo di richiesta €. 9.000, al quale il perito ritiene di applicare una riduzione del 10% che porta ad estrapolare un prezzo a mq. di €. 500 ed un'ulteriore riduzione del 20% per la differenza di quotazioni fra la zona D1 e la zona D2. Il perito alla luce di quanto detto ritiene di applicare un prezzo a mq. di €. 400.

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 20/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Masi Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Lettera Inizio O.P. e ricevute AR
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Not. F. RUSSO del 19/06/2006
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Abitazione e Posto auto
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Abitazione e Posto auto
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Montecatini T. F. 24
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - LIC. ED. 2993/1997 Primo permesso di costruzione
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - CONC. ED. a VARIANTE 4188/1980
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato Contestuale di residenza degli esecutati
- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Cartografia classificazione del territorio
- ✓ N° 1 Altri allegati - SITUAZIONE CONDOMINIALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - COMPARABILI
- ✓ N° 1 Altri allegati - STATO RILEVATO
- ✓ N° 2 Altri allegati - AGGIORNAMENTO CC.RR.II. (Aggiornamento al 16/01/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano 1
Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio edificio condominiale, più precisamente quello con accesso dalla seconda porta a destra uscendo dall'ascensore, composto da: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno non finestrato oltre ampia terrazza accessibile dal soggiorno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 346, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, ricade nella Perimetrazione del Centro Abitato di Montecatini Terme e nella TAV. UTOE 8 è inserito in area B sottozona BR a prevalente destinazione residenziale, artt. 75 e 76 delle NTA.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano T
Posto auto scoperto di forma trapezoidale ubicato nel resede retrostante il fabbricato condominiale (lato nord-est), delimitato da strisce bianche e distinto dal numero interno 7, più precisamente l'ultimo a sinistra arrivando all'estremità est del piazzale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1107, Sub. 12, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, ricade nella Perimetrazione del Centro Abitato di Montecatini Terme e nella TAV. UTOE 8 è inserito in area B a prevalente destinazione residenziale.

Prezzo base d'asta: € 61.133,92

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 111/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.133,92

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 346, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	48,65 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in normale stato di conservazione con finiture risalenti ai primi anni '80 che lasciano vedere l'usura dell'utilizzo ultra quarantennale. L'impianto di riscaldamento a radiatori fissi, presenti in ogni vano, è alimentato da caldaia singola a metano che funziona anche per la produzione di acqua calda sanitaria. Il condominio esternamente si presenta in normale stato di manutenzione così come le aree esterne a comune.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio edificio condominiale, più precisamente quello con accesso dalla seconda porta a destra uscendo dall'ascensore, composto da: ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno non finestrato oltre ampia terrazza accessibile dal soggiorno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso al quartiere pignorato, effettuato in data 12/11/2024, nello stesso era presente solo la **** Omissis ****, che vi è residente come confermato dal certificato rilasciato dal Comune di Montecatini T.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - Via Benedetto Cairoli n. 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1107, Sub. 12, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	11,00 mq
Stato conservativo:	In normale stato di manutenzione.		
Descrizione:	Posto auto scoperto di forma trapezoidale ubicato nel resede retrostante il fabbricato condominiale (lato nord-est), delimitato da strisce bianche e distinto dal numero interno 7, più precisamente l'ultimo a sinistra arrivando all'estremità est del piazzale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso effettuato in data 12/11/2024, era presente solo la **** Omissis **** e nel posto auto non era parcheggiato nessun veicolo.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BENEDETTO CAIROLI N. 3, PIANO 1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a PESCIA il 24/06/2006
Reg. gen. 3759 - Reg. part. 928
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 130.000,00
Rogante: F. RUSSO
Data: 19/06/2006
N° repertorio: 1500
N° raccolta: 752

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a PESCIA il 15/11/2010
Reg. gen. 5205 - Reg. part. 3141
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a PESCIA il 04/07/2024
Reg. gen. 3951 - Reg. part. 2578
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA BENEDETTO CAIROLI N. 3, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a PESCIA il 24/06/2006
Reg. gen. 3759 - Reg. part. 928
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Capitale: € 130.000,00
Rogante: F. RUSSO
Data: 19/06/2006
N° repertorio: 1500
N° raccolta: 752



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a PESCIA il 15/11/2010
Reg. gen. 5205 - Reg. part. 3141
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a PESCIA il 04/07/2024
Reg. gen. 3951 - Reg. part. 2578
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

