

TRIBUNALE DI PISTOIA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pisaneschi Samuele, nell'Esecuzione Immobiliare 134/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Lucania n.c. 20, interno 8, piano 2.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Indipendenza n.c. 8, interno 3, piano T.....	7
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Indipendenza n.c. 8, interno 9, piano 2.....	9
Lotto 1	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	11
Confini.....	12
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali	18
Precisazioni.....	19
Patti.....	21
Stato conservativo	21
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione	29
Provenienze Ventennali	32
Formalità pregiudizievoli	35
Normativa urbanistica	37
Regolarità edilizia	38
Vincoli od oneri condominiali.....	42
Lotto 2.....	42
Completezza documentazione ex art. 567.....	42
Titolarità	43
Confini.....	44
Consistenza.....	44
Cronistoria Dati Catastali.....	48
Dati Catastali	51
Precisazioni.....	52
Patti.....	54
Stato conservativo	54
Parti Comuni.....	55



Servitù, censo, livello, usi civici	56
Caratteristiche costruttive prevalenti	57
Stato di occupazione	60
Provenienze Ventennali	62
Formalità pregiudizievoli	65
Normativa urbanistica	67
Regolarità edilizia	68
Vincoli od oneri condominiali	73
Lotto 3	73
Completezza documentazione ex art. 567	74
Titolarità	75
Confini	75
Consistenza	75
Cronistoria Dati Catastali	79
Dati Catastali	81
Precisazioni	82
Patti	85
Stato conservativo	85
Parti Comuni	86
Servitù, censo, livello, usi civici	87
Caratteristiche costruttive prevalenti	87
Stato di occupazione	90
Provenienze Ventennali	93
Formalità pregiudizievoli	96
Normativa urbanistica	98
Regolarità edilizia	99
Vincoli od oneri condominiali	103
Stima / Formazione lotti	103
Lotto 1	104
Lotto 2	109
Lotto 3	114
Riepilogo bando d'asta	122
Lotto 1	122
Lotto 2	124
Lotto 3	126
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 134/2025 del R.G.E.	129
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 85.027,88	129
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 106.388,84	131

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4e737f

Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 66.930,18	133
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	136
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Lucania n.c. 20, interno 8, piano 2	136
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Indipendenza n.c. 8, interno 3, piano T	136
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Indipendenza n.c. 8, interno 9, piano 2	137



In data 14/10/2025, il sottoscritto Geom. Pisaneschi Samuele, con studio in Via delle Olimpiadi, 13 - 51100 - Pistoia (PT), email samuele.pisaneschi@libero.it, PEC samuele.pisaneschi@geopec.it, Tel. 3408597557, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/10/2025 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 Lucania n.c. 20, interno 8, piano 2 (Coord. Geografiche: 43°52'22"N - 10°46'08"E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Indipendenza n.c. 8, interno 3, piano T (Coord. Geografiche: 43°52'47"N 10°46'24"E)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Indipendenza n.c. 8, interno 9, piano 2 (Coord. Geografiche: 43°52'47"N 10°46'24"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA LUCANIA N.C. 20, INTERNO 8, PIANO 2

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza posto nel Comune e Città di Montecatini Terme, Provincia di Pistoia (PT), sviluppatosi su un unico livello, e posta al piano configurabile come secondo, ovvero terzo fuori terra, individuata nell'ambito condominiale come interno n. "8", ed avente accesso dal n.c. 20 della pubblica via Lucania, corredata di posto auto scoperto pertinenziale individuato invece con il n. "6".

Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione e consistenza, il tutto così come rilevato all'attualità, ovvero in sede del sopralluogo effettuato in data 07.11.2025 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l. (Custode Giudiziario del bene), a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti".

In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che l'unità abitativa risulta inserita in un edificio condominiale di maggior consistenza, ovvero spazialmente collocabile in estremità ovest dello stesso, quest'ultimo edificato a partire dall'anno 1994, elevato complessivamente su quattro piani fuori terra, comprendente, tra coperto e scoperto, numero dodici unità abitative compreso evidentemente quella in argomento, disposte in numero di tre per ogni piano, e caratterizzato da ampia area esterna per la maggior parte adibita a spazio di accesso e manovra comune, ed in residua parte destinata a posti auto scoperti, tra cui si annovera, tra l'altro, anche quello contraddistinto dal numero 6, ovvero quello a servizio dell'unità abitativa in argomento, il tutto formante un unico lotto urbano di forma planimetrica irregolare, ricompreso tra la pubblica via Lucania a nord e via dei Colombi a sud, mentre confinante sul lato ovest su distacco con fabbricato condominiale di abitazione, e sul lato est su distacco con fabbricato di natura non abitativa.

Come già anticipato tale edificio condominiale risulta avere accesso carrabile e pedonale contraddistinti dal n.c. 20 della citata pubblica via Lucania, quest'ultima identificata da un breve tratto che si dirama dalla via Volturmo ad est per ricongiungersi con via Lombardia a nord, e quindi tratto che evidentemente risulta essere stato realizzato quale opera di urbanizzazione primaria a servizio dell'agglomerato urbano ivi presente ed



evidentemente di epoca non estremamente remota.

Si può riferire quindi di un'area posta nella zona più periferica della cittadina di Montecatini Terme, ovvero interposta geograficamente tra il tratto dell'Autostrada A11 Firenze - Mare a sud, e la linea ferroviaria Firenze - Pistoia - Viareggio a nord.

Linea a ferroviaria quest'ultima che di fatto funge quindi da spartiacque tra la zona nord della città Montecatini Terme, ove risulta ubicato il centro cittadino oltre a numerose strutture commerciali ed alberghiere e all'ampio polmone verde costituito dal "Parco delle Terme", quest'ultimo caratterizzato appunto da ampie zone verdi alle quali fanno da cornice i principali stabilimenti termali tra cui lo storico stabilimento denominato "Tettuccio", ed invece la zona sud, ove è ubicata appunto la porzione immobiliare in trattazione, che risulta invece la zona più defilata, avente vocazione prettamente residenziale, caratterizzata da immobili anche di remota costruzione con caratteristiche ordinarie ovvero, qualitativamente parlando, aventi finiture tipiche dell'epoca in cui risultano essere stati realizzati.

Ne scaturisce che l'ubicazione del bene staggito risulta tuttavia strategica dal punto di vista logistico, in considerazione del fatto che comunque lo stesso è prossimo al centro cittadino, raggiungibile in auto in pochi minuti, nonché a vari parchi dislocati nei pressi, e comunque prossimo ad aree di parcheggio, anche pubbliche.

In tal senso ed indirizzando quindi la descrizione verso un quadro più generalizzato del contesto paesaggistico ove risulta inserito il bene staggito, è necessario evidenziare come la città di Montecatini Terme, nella sua estensione, risulta geograficamente collocata nelle estreme propaggini appenniniche ad ovest del Comune di Serravalle Pistoiese ed occupante la parte centrale della "Valdinievole", incastonata fra le Province di Pistoia e Lucca.

Città che fin dalle sue origini si è sviluppata intorno alla sua più grande ricchezza, le acque termali, che sgorgano spontaneamente dal terreno, e dalle quali fin dal 1905 prese il suo originario nome "Bagni di Montecatini".

La sua collocazione geografica dal punto di vista logistico è ottimale, accertato che risulta servita da buona viabilità in quanto il territorio Comunale è attraversato dalla citata Autostrada A11 Firenze - Mare, da ovest a est, con l'uscita Montecatini Terme situata nel territorio del Comune di Pieve a Nievole, ma comunque ben collegata con il centro della città.

La stessa risulta infatti distare circa cinquanta chilometri sia dal mare della Versilia che dalla città di Firenze, località turistiche queste ultime facilmente raggiungibili tramite appunto il citato tratto autostradale.

Il Comune è fornito inoltre di due stazioni ferroviarie sulla linea Firenze - Pistoia - Viareggio: la più piccola ma centrale "Montecatini Centro", limitrofa peraltro al bene staggito, e poi la più grande "Montecatini Terme - Monsummano", importante opera architettonica degli anni trenta nella parte orientale della città.

Più nello specifico si evidenzia che il contesto paesaggistico ove risulta ubicato il bene staggito, comunque prossimo al centro cittadino posto a nord dello stesso, risulta avere vocazione principalmente residenziale, e quindi completamente urbanizzato, nell'ambito del quale si alternano precipuamente fabbricati di varie dimensioni, elevati anche su più livelli, costituenti in svariati casi anche da strutture condominiali.

Tale contesto risulta quindi dotato delle principali infrastrutture e servizi sia di tipo commerciale, direzionale, ma anche ludico, tutti facilmente e velocemente raggiungibili per mezzo di buona viabilità, e identificabili a titolo meramente indicativo, e quindi tendendo di conto di quelli più prossimi al bene staggito, nella scuola primaria denominata "Edmondo De Amicis", nel complesso denominato "terminal bus", la piscina Comunale e palazzetto dello sport denominato "Palaterme", oltre al complesso commerciale di recente realizzazione (Esselunga), per poi passare alla parte nord occidentale, ove troviamo un poco più distanti, il famoso ippodromo denominato "Susegana" e lo stadio Comunale denominato "Daniele Mariotti".

Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto urbano appena sopra raffigurato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della perizia tecnica, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il fabbricato condominiale di cui il bene staggito risulta far parte, contornato con colorazione rossa.

Per maggiori dettagli fotografici della porzione immobiliare di abitazione e del relativo posto auto scoperto pertinenziale si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente perizia

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 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA
INDIPENDENZA N.C. 8, INTERNO 3, PIANO T**

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza posto nel Comune e Città di Montecatini Terme, Provincia di Pistoia (PT), sviluppantesi su un unico livello, e posta al piano configurabile come terreno, ovvero primo fuori terra, avente accesso comune dal n.c. 8 della pubblica via Indipendenza, nel contesto condominiale individuata con l'interno n. "3", corredata di aree scoperte pertinenziali, oltre a piccolo locale cantina posto al piano interrato (o cantinato) individuata con il n. "18", ed oltre ancora, garage pertinenziale anche questo posto al piano interrato individuato con il n. "30".

Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche dei beni staggiti, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione e consistenza, il tutto così come rilevato all'attualità, ovvero in sede del sopralluogo effettuato in data 11.12.2025 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l. (Custode Giudiziario del bene), a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti".

In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche degli stessi, constatando che l'unità abitativa risulta inserita in un edificio condominiale di maggior consistenza denominato "Condominio IN.DI via Indipendenza 8", ovvero spazialmente collocabile in estremità sud dello stesso, quest'ultimo edificato a partire dall'anno 1981, elevato complessivamente su quattro piani fuori terra oltre piano interrato (o cantinato), e piano extra corsa ascensore e coperture, e caratterizzato da area esterna per la maggior parte adibita a spazio di accesso e manovra comune, ed in residua parte destinata a posti auto scoperti, il tutto formante un unico lotto urbano di forma planimetrica pressoché regolare, ricompreso tra la pubblica via Indipendenza a nord, e su distacco con altri fabbricati di natura condominiale sui lati ovest e sud, e in aderenza sul lato est con fabbricato anche quest'ultimo di natura abitativa.

Come già anticipato tale edificio condominiale risulta avere accesso sia carrabile che pedonale della citata pubblica via Indipendenza, con la precisazione che quello pedonale risulta appunto contraddistinto dal n.c. 8.

Via Indipendenza il cui tracciato attualmente individuato in un unico senso di marcia, da ovest verso est, trova inizio a partire dall'incrocio viario con via del Salsero ad ovest, per poi proseguire per circa 180 mt. fino a innestarsi con via Nazario Sauro ad est, in prossimità dell'intersezione con la linea ferroviaria Firenze - Pistoia - Viareggio.

Linea a ferroviaria che di fatto funge da spartiacque tra la zona nord della città Montecatini Terme, ove risulta ubicato il centro cittadino oltre a numerose strutture commerciali ed alberghiere e all'ampio polmone verde costituito dal "Parco delle Terme", quest'ultimo caratterizzato da ampie zone verdi alle quali fanno da cornice i principali stabilimenti termali tra cui lo storico stabilimento denominato "Tettuccio", ed invece la zona sud, ove è ubicata appunto la porzione immobiliare in trattazione, che risulta invece la zona più defilata, avente vocazione prettamente residenziale, caratterizzata da immobili per la maggior parte di remota costruzione con caratteristiche ordinarie ovvero, qualitativamente parlando, aventi finiture tipiche dell'epoca in cui risultano essere stati realizzati.

Ne scaturisce che l'ubicazione del bene staggito risulta tuttavia strategica dal punto di vista logistico, in considerazione del fatto che comunque lo stesso è prossimo al centro cittadino, raggiungibile a piedi in poco più di 5 minuti, nonché al parco denominato "parco di via Cividale" ad ovest, e comunque prossimo ad area di



parcheggio, anche pubbliche.

In tal senso ed indirizzando quindi la descrizione verso un quadro più generalizzato del contesto paesaggistico ove risulta inserito il bene staggito, è necessario evidenziare come la città di Montecatini Terme, nella sua estensione, risulta geograficamente collocata nelle estreme propaggini appenniniche ad ovest del Comune di Serravalle Pistoiese ed occupante la parte centrale della "Valdinievole", incastonata fra le Province di Pistoia e Lucca.

Città che fin dalle sue origini si è sviluppata intorno alla sua più grande ricchezza, le acque termali, che sgorgano spontaneamente dal terreno, e dalle quali fin dal 1905 prese il suo originario nome "Bagni di Montecatini".

La sua collocazione geografica dal punto di vista logistico è ottimale, accertato che risulta servita da buona viabilità in quanto il territorio Comunale è attraversato dall'Autostrada A11 Firenze - Mare, da ovest a est, con l'uscita Montecatini Terme situata nel territorio del Comune di Pieve a Nievole, ma comunque ben collegata con il centro della città.

La stessa risulta infatti distare circa cinquanta chilometri sia dal mare della Versilia che dalla città di Firenze, località turistiche queste ultime facilmente raggiungibili tramite appunto il citato tratto autostradale.

Il Comune è fornito inoltre di due stazioni ferroviarie sulla linea Firenze - Pistoia - Viareggio: la più piccola ma centrale "Montecatini Centro", limitrofa peraltro al bene staggito, e poi la più grande "Montecatini Terme - Monsummano", importante opera architettonica degli anni trenta nella parte orientale della città.

Più nello specifico si evidenzia che il contesto paesaggistico ove risulta ubicato il bene staggito, comunque prossimo al centro cittadino posto a nord dello stesso, risulta avere vocazione principalmente residenziale, e quindi completamente urbanizzato, nell'ambito del quale si alternano precipuamente fabbricati di varie dimensioni, elevati anche su più livelli, costituenti in alcuni casi anche da strutture condominiali.

Tale contesto risulta quindi dotato delle principali infrastrutture e servizi sia di tipo commerciale, direzionale, ma anche ludico, tutti facilmente e velocemente raggiungibili per mezzo di buona viabilità, e identificabili a titolo meramente indicativo, e quindi tendendo di conto di quelli più prossimi al bene staggito, nel complesso denominato "terminal bus", la piscina Comunale e palazzetto dello sport denominato "Palaterme", oltre al complesso commerciale di recente realizzazione (Esselunga), per quanto attiene la parte orientale, per poi passare alla parte meridionale ove troviamo complessi comprendenti al loro interno istituti bancari, altro centro commerciale (Conad), per poi passare infine alla parte occidentale, ove troviamo un poco più distanti, il famoso ippodromo denominato "Susegana" e lo stadio Comunale denominato "Daniele Mariotti".

Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto urbano appena sopra raffigurato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della perizia tecnica, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "25" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il fabbricato condominiale di cui il bene staggito risulta far parte, contornato con colorazione rossa.

Per maggiori dettagli fotografici della porzione immobiliare di abitazione e del relativo posto auto scoperto pertinenziale si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente perizia tecnica.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 11/12/2025.

Custode delle chiavi: ISVEG

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° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA
INDIPENDENZA N.C. 8, INTERNO 9, PIANO 2**

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza posto nel Comune e Città di Montecatini Terme, Provincia di Pistoia (PT), sviluppatosi su un unico livello, e posta al piano configurabile come secondo, ovvero terzo fuori terra, avente accesso comune dal n.c. 8 della pubblica via Indipendenza, nel contesto condominiale individuata con l'interno n. "9", corredata di aree scoperte pertinenziali, oltre a piccolo locale cantina posto al piano interrato (o cantinato) individuata con il n. "22", ed oltre ancora garage pertinenziale anche questo posto al piano interrato individuato con il n. "32".

Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche dei beni staggiti, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione e consistenza, il tutto così come rilevato all'attualità, ovvero in sede del sopralluogo effettuato in data 11.12.2025 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l. (Custode Giudiziario del bene), a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti".

In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche degli stessi, constatando che l'unità abitativa risulta inserita in un edificio condominiale di maggior consistenza denominato "Condominio IN.DI via Indipendenza 8", ovvero spazialmente collocabile in estremità sud dello stesso, quest'ultimo edificato a partire dall'anno 1981, elevato complessivamente su quattro piani fuori terra oltre piano interrato (o cantinato), e piano extra corsa ascensore e coperture, e caratterizzato da area esterna per la maggior parte adibita a spazio di accesso e manovra comune, ed in residua parte destinata a posti auto scoperti, il tutto formante un unico lotto urbano di forma planimetrica pressoché regolare, ricompreso tra la pubblica via Indipendenza a nord, e su distacco con altri fabbricati di natura condominiale sui lati ovest e sud, e in aderenza sul lato est con fabbricato anche quest'ultimo di natura abitativa.

Come già anticipato tale edificio condominiale risulta avere accesso sia carrabile che pedonale della citata pubblica via Indipendenza, con la precisazione che quello pedonale risulta appunto contraddistinto dal n.c. 8.

Via Indipendenza il cui tracciato attualmente individuato in un unico senso di marcia, da ovest verso est, trova inizio a partire dall'incrocio viario con via del Salsero ad ovest, per poi proseguire per circa 180 mt. fino a innestarsi con via Nazario Sauro ad est, in prossimità dell'intersezione con la linea ferroviaria Firenze - Pistoia - Viareggio.

Linea a ferroviaria che di fatto funge da spartiacque tra la zona nord della città Montecatini Terme, ove risulta ubicato il centro cittadino oltre a numerose strutture commerciali ed alberghiere e all'ampio polmone verde costituito dal "Parco delle Terme", quest'ultimo caratterizzato da ampie zone verdi alle quali fanno da cornice i principali stabilimenti termali tra cui lo storico stabilimento denominato "Tettuccio", ed invece la zona sud, ove è ubicata appunto la porzione immobiliare in trattazione, che risulta invece la zona più defilata, avente vocazione prettamente residenziale, caratterizzata da immobili per la maggior parte di remota costruzione con caratteristiche ordinarie ovvero, qualitativamente parlando, aventi finiture tipiche dell'epoca in cui risultano essere stati realizzati.

Ne scaturisce che l'ubicazione del bene staggito risulta tuttavia strategica dal punto di vista logistico, in considerazione del fatto che comunque lo stesso è prossimo al centro cittadino, raggiungibile a piedi in poco più di 5 minuti, nonché al parco denominato "parco di via Cividale" ad ovest, e comunque prossimo ad area di parcheggio, anche pubbliche.

In tal senso ed indirizzando quindi la descrizione verso un quadro più generalizzato del contesto paesaggistico ove risulta inserito il bene staggito, è necessario evidenziare come la città di Montecatini Terme, nella sua estensione, risulta geograficamente collocata nelle estreme propaggini appenniniche ad ovest del Comune di Serravalle Pistoiese ed occupante la parte centrale della "Valdinievole", incastonata fra le Province di Pistoia e Lucca.

Città che fin dalle sue origini si è sviluppata intorno alla sua più grande ricchezza, le acque termali, che sgorgano spontaneamente dal terreno, e dalle quali fin dal 1905 prese il suo originario nome "Bagni di Montecatini".

La sua collocazione geografica dal punto di vista logistico è ottimale, accertato che risulta servita da buona

viabilità in quanto il territorio Comunale è attraversato dall'Autostrada A11 Firenze – Mare, da ovest a est, con l'uscita Montecatini Terme situata nel territorio del Comune di Pieve a Nievole, ma comunque ben collegata con il centro della città.

La stessa risulta infatti distare circa cinquanta chilometri sia dal mare della Versilia che dalla città di Firenze, località turistiche queste ultime facilmente raggiungibili tramite appunto il citato tratto autostradale.

Il Comune è fornito inoltre di due stazioni ferroviarie sulla linea Firenze – Pistoia – Viareggio: la più piccola ma centrale "Montecatini Centro", limitrofa peraltro al bene staggito, e poi la più grande "Montecatini Terme - Monsummano", importante opera architettonica degli anni trenta nella parte orientale della città.

Più nello specifico si evidenzia che il contesto paesaggistico ove risulta ubicato il bene staggito, comunque prossimo al centro cittadino posto a nord dello stesso, risulta avere vocazione principalmente residenziale, e quindi completamente urbanizzato, nell'ambito del quale si alternano precipuamente fabbricati di varie dimensioni, elevati anche su più livelli, costituenti in alcuni casi anche da strutture condominiali.

Tale contesto risulta quindi dotato delle principali infrastrutture e servizi sia di tipo commerciale, direzionale, ma anche ludico, tutti facilmente e velocemente raggiungibili per mezzo di buona viabilità, e identificabili a titolo meramente indicativo, e quindi tendendo di conto di quelli più prossimi al bene staggito, nel complesso denominato "terminal bus", la piscina Comunale e palazzetto dello sport denominato "Palaterme", oltre al complesso commerciale di recente realizzazione (Esselunga), per quanto attiene la parte orientale, per poi passare alla parte meridionale ove troviamo complessi comprendenti al loro interno istituti bancari, altro centro commerciale (Conad), per poi passare infine alla parte occidentale, ove troviamo un poco più distanti, il famoso ippodromo denominato "Susegana" e lo stadio Comunale denominato "Daniele Mariotti".

Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto urbano appena sopra raffigurato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della perizia tecnica, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "25" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il fabbricato condominiale di cui il bene staggito risulta far parte, contornato con colorazione rossa.

Per maggiori dettagli fotografici della porzione immobiliare di abitazione e del relativo posto auto scoperto pertinenziale si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente perizia tecnica.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 11/12/2025.

Custode delle chiavi: ISVEG

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Lucania n.c. 20, interno 8, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Da quanto accertabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare, si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, in quanto in sostituzione dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del verbale di pignoramento immobili che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare, che si ricorda essere stato trascritto a Pescia in data 24.09.2025 al n. 5366 del Registro Generale e n. 3694 del Registro Particolare, è stata depositata specifica "certificazione sostitutiva notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, sottoscritta dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini del distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), e non recante alcuna data.

Da un'analisi della documentazione depositata agli atti, e quindi dalla certificazione appena sopra menzionata, si rilevano essere stati individuati, quali atti traslativi che hanno interessato la proprietà dei beni staggiti nel periodo temporale di interesse, l'atto pubblico di "trasformazione di Società in Accomandita Semplice in Società a Responsabilità Limitata" ai rogiti del Lorenzo Zogheri in data 29.04.2014 repertorio n. 35.119 raccolta n. 15.221, registrato a Pistoia in data 28.05.2014 al n. 2818, trascritto a Pescia in data 29.05.2014 al n. 2153 del Registro Generale e n. 1698 del Registro Particolare, depositato al Registro Imprese di Pistoia il 28.05.2014 ed acquisito al n. 10808 di protocollo, nonché l'ulteriore e precedente scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal notaio Ciro Lenzi in data 08.02.1985 repertorio n. 21.107 raccolta n. 8.501, trascritta a Pescia in data 13.02.1985 al n. 536 del Registro Generale e n. 385 del Registro Particolare.

In tal senso, ed a titolo informativo, si ritiene opportuno evidenziare che a causa di un evidente refuso, e quindi per un mero errore materiale commesso nella certificazione notarile, i beni in argomento, che si anticipa fin da ora individuabili catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme nel foglio di mappa n. 26 dai mappali n. 673 subalterni n. 11 et n. 20, non risultano originariamente pervenuti all'attuale Società eseguita con la menzionata scrittura privata di compravendita del 08.02.1985, ma bensì con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Agostino Stromillo in data 20.05.1996 repertorio n. 28.4949 fascicolo n. 9.502, trascritto a Pescia in data 21.05.1996 al n. 1942 del Registro Generale e n. 1211 del Registro Particolare.

Puntualizzato tale aspetto, e avendo garantito con i sopra menzionati atti traslativi la copertura e continuità delle trascrizioni nell'arco temporale dei venti anni anteriori alla trascrizione del verbale pignoramento immobili, si segnala che per motivi e necessità legate anche all'accertamento e individuazioni di elementi comunque necessari alla stesura della presente perizia, si è proceduto all'approfondimento degli stessi con individuazione di ulteriori atti, dati ed informazioni che a maggior chiarezza e completezza documentale vengono più nel dettaglio richiamate ed analizzate nel cotesto della presente perizia, tra cui anche al paragrafo "provenienze ventennali", volendo quindi precisare che la menzionata certificazione notarile risulta essere stata comunque integrata dallo scrivente con:

- copia atti provenienza;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- certificazioni anagrafiche;
- elaborati grafici e ricognizione fotografica,

documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente perizia tecnica per farne parte integrante e sostanziale.

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)

Sulla base del combinato disposto degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, si rileva che il bene staggito, con relative pertinenze coperte e scoperte, tra cui anche il posto auto in uso esclusivo, e quindi nel suo complesso, e per quanto di interesse per la presente Procedura, risulta attualmente intestato per giusti titoli e per i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero alla società eseguita **** Omissis ****.

Al fine di conoscere le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla menzionata società lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 21.10.2025 alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato - Registro Imprese - Archivio Ufficiale della CCIAA, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA PT - 101184) dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente avere codice fiscale e n. iscrizione al Registro Imprese n. 00897210472, sede legale in Comune di **** Omissis **** il cui amministratore unico e legale rappresentante risulta essere la Signora **** Omissis **** nata a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****.

Unita alla presente come allegato n. "3" si riporta la visura camerale rilasciata Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato in data 21.10.2025.

CONFINI

Si rileva che quanto in oggetto risulta identificato nel suo complesso, da una porzione immobiliare posta al piano secondo ed in estremità ovest del fabbricato condominiale di maggior consistenza, corredata di posto auto scoperto pertinenziale allocato nell'ambito dell'ampia resede scoperta a comune, al piano terreno, e quindi il tutto accessibile dal n.c. 20 della pubblica via Lucania.

Accertata tale consistenza e conformazione, ed andando quindi a scomporre ai fini della individuazione delle proprietà confinanti, le singole porzioni come appena sopra distinte, si rileva quanto di seguito indicato:

- l'unità abitativa (mappale n. 673 subalterno n. 11) risulta confinare a sud, ovest e nord, su distacco con area scoperta comune, ad est in minima parte con spazi ed impianti anch'essi di natura comune, ed in parte invece con altra unità abitativa di proprietà della Signora **** Omissis **** (mappale n. 673 subalterno n. 10);

- il posto auto scoperto (mappale n. 673 subalterno n. 20) risulta confinare a sud con la pubblica via dei Colombi, ad est ed ovest con ulteriori posti auto scoperti rispettivamente di proprietà Signor **** Omissis **** (mappale n. 673 subalterno n. 21) e Signori **** Omissis **** (mappale n. 673 subalterno n. 19), mentre a nord con area scoperta a comune;

il tutto salvo altri e più esatti confinanti che potranno essere individuati o che comunque potranno variare nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e l'eventuale decreto di trasferimento dei beni in trattazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	----------------------------	---------	-------



	Netta	Lorda				
Abitazione	51,55 mq	61,10 mq	1	61,10 mq	2,69 m	Secondo
Balcone	7,54 mq	8,42 mq	0,30	2,53 mq	0,00 m	Secondo
Posto auto scoperto	12,50 mq	13,00 mq	0,50	6,50 mq	0,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				70,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici approssimate e ragguagliate come sopra riportate, sono state quantificate in osservanza di quanto disposto dal D.P.G.R. 39/R del 24/07/2018 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi (in attuazione dell'articolo 216 della L.R. 10/11/2014 n. 65), e comunque in base a quanto indicato anche nelle linee guida ABI (Associazione Bancaria italiana).

In particolare la misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi, è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- la superficie principale, ovvero l'insieme delle aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato;
- le superfici secondarie, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale;
- le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto, ed utilizzato quale presupposto per addivenire alla quantificazione del più probabile valore di mercato, è la cosiddetta "(SEL) Superficie Esterna Lorda - (Gross External Area)", ovvero la denominata "superficie lorda" nel quadro sinottico di cui sopra.

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione a pag. 35, si intende "l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento".

Analogamente, a titolo di completezza espositiva e di compilazione del citato quadro sinottico, viene indicata per il bene staggito anche la denominata "superficie netta", ovvero "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)" intesa secondo il menzionato Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, quale "area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento".

Tipologia di misurazioni queste utilizzate di prassi in ambito estimativo per il calcolo della superficie commerciale di un bene, e pertanto ritenute idonee anche per il caso di specie.

Per inciso, e comunque per giusta informazione, ed onde evitare equivoci, si ritiene utile segnalare che tali superfici, con particolare riferimento alla "superficie netta" dell'unità abitativa, ovvero "(SIN) Superficie Interna



Netta - Gross Internal Area)" così come riportata nel quadro sinottico, e quindi per i criteri di calcolo per la stessa previsti, non trova perfetta corrispondenza con la sommatoria delle superfici indicate invece all'interno di ogni singolo vano, così come riportate nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo unito come allegato n. "2".

Circostanza questa che deriva pertanto unicamente dal fatto che come ormai già puntualizzato, al fine della individuazione della superficie commerciale del bene in parola, e quindi da un punto di vista focalizzato unicamente alla individuazione poi del più probabile valore di mercato degli stessi, si è ritenuto idoneo, come di prassi in ambito estimativo, procedere con l'utilizzo dei due criteri di misurazione appena sopra esposti ((SEL) Superficie Esterna Lorda - (Gross Esternal Area)" - "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)), mentre per quanto attiene dal punto di vista squisitamente tecnico, e quindi per una più puntuale e corretta individuazione e caratterizzazione del bene da poter correlare anche con le normative e/o disposizione tecniche Comunali ed anche Regionali, si è ritenuto far invece riferimento ai parametri dettati invece dal D.P.G.R. 24.07.2018 n. 39/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio", e quindi secondo il combinato disposto di quanto indicato agli art. 12 et. 13 dello stesso Decreto, ovvero con quelle superfici che ritroviamo appunto indicate per ogni singolo vano nell'elaborato grafico schematico ed indicativo unito come allegato n. "2", ed al quale si rimanda per maggiore chiarezza.

Parametri questi ultimi finalizzati sostanzialmente ad una individuazione di dimensioni e comunque parametri dimensionali utili ai fini proprio delle verifiche tecniche del bene, in relazione, tra gli altri, anche agli strumenti urbanistici Comunali, e pertanto di prassi utilizzati quali requisiti fondamentali in ambito progettuale.

Volendo sintetizzare si riferisce pertanto di una leggera diversa impostazione concettuale adottata per il calcolo della superficie interna di una medesima porzione immobiliare e/o fabbricato, a seconda se finalizzata ai fini estimativi, oppure ai fini progettuali.

Appurato ciò, e focalizzandosi pertanto sull'aspetto prettamente legato a quanto di interesse per il presente paragrafo, ovvero alla individuazione della superficie commerciale del bene in parola, e facendo eco proprio alle specifiche appena sopra enunciate, è indispensabile segnalare che la stessa scaturisce da una elaborazione delle misure andate a rilevare da parte dello scrivente in sede del sopralluogo effettuato, e che peraltro trovano un riscontro grafico nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo già in precedenza menzionato, quale appunto mera base grafica a supporto di quanto anche nel prosieguo della presente perizia verrà descritto e riportato.

Fatta tale doverosa puntualizzazione, ci troviamo di fronte ad una entità edilizia comunque di non remota costruzione e come tale avente una conformazione regolare, caratterizzata pertanto da uno schema distributivo interno dell'unità abitativa costituito dai vari locali, ognuno di essi avente dimensioni planimetriche differenti in relazione anche all'uso a cui sono stati urbanisticamente destinati.

Quanto sopra puntualizzato per suggerire quindi il fatto che le superfici interne individuate nel quadro sinottico devono intendersi comunque potenzialmente suscettibili anche di eventuali lievi variazioni sia in eccesso che in difetto rispetto a quelle che potranno essere rilevate e quantificate in una ideale condizione, ovvero nel caso in cui i vari locali si presentino liberi da ogni arredo, e scevri da installazioni e rivestimenti.

Medesima considerazione si propone anche per quanto riguarda la quantificazione della sopra nominata "(SEL) Superficie Esterna Lorda - (Gross Esternal Area)", in particolare laddove non è stato possibile accertare l'effettivo spessore delle murature verticali perimetrali dell'unità abitativa a delimitazione con le altre porzioni immobiliari, e pertanto con possibili lievi variazioni che potranno emergere nel momento in cui tale caratteristica potrà invece essere verificata.

Per inciso tali murature di confine vengono convenzionalmente considerate al 50% fino ad un massimo di spessore di 25 cm.

Quanto sopra vuole essere accompagnato da una analisi un poco più disquisitoria che ci restituisca una impostazione pratica delle indicazioni normative appena poste, ovvero significando, che tra il valore misurato ed il valore reale vi potrà essere inevitabilmente un certo margine di errore, dovuto in taluni casi anche all'effettivo stato dei luoghi, e quindi misurazioni per le quali dovrà essere tenuta in debita considerazione un una certa tolleranza, il tutto nella consapevolezza che quanto in oggetto risulta avere una

conformazione planimetrica ed altimetrica al quanto regolare dal punto di vista geometrico.

Le valutazioni appena sopra sono state esposte anche in considerazione del fatto che all'attualità sono in uso diversi e molteplici strumenti di misurazione anche a scansione laser, che restituiscono rilevati architettonici perfettamente attinenti alla realtà dei luoghi, e pertanto con precisioni grafiche millimetriche, ma che alla luce della finalità ed operazioni di stima affrontate nella presente perizia, non si ritengono essere però evidentemente necessarie.

In linea generale si ritiene opportuno comunque segnalare che per le eventuali lievi variazioni di superfici rilevate e/o rilevabili che potranno scaturire rispetto a quelle indicate, si ritiene ragionevole rimandare alle indicazioni normative in tema delle cosiddette "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 aggiornato alla Legge n. 120 di conversione del D.L. 76/2020 "Decreto semplificazioni", o comunque alle eventuali ed ulteriori normative di riferimento già presenti o che comunque potranno essere emanate anche successivamente al deposito della presente perizia tecnica.

Analizzato e valutato quanto sopra si segnala che le singole superfici così come indicate nel quadro sinottico sopra riportato, vogliono quindi essere nel loro complesso quanto più possibile indicative della effettiva consistenza commerciale del bene in trattazione, comprensive quindi anche di quelle relative alle pertinenze, coperte e scoperte, il tutto quantificato sulla base dei criteri esposti, ed in modo da ottenere così una superficie commerciale omogeneizzata (indicata come "superficie convenzionale" nel quadro sinottico), quale elemento per la individuazione del più probabile valore di mercato.

Per inciso, la superficie commerciale omogeneizzata non è una grandezza reale, ma rappresenta una misura convenzionale e fittizia data infatti dalla somma delle superfici principali e di quelle secondarie, queste ultime rapportata ognuna ai relativi criteri di ponderazione, ovvero a valori arbitrari generici e precostituiti, applicati in modo indistinto a tutti gli immobili oggetto di valutazioni immobiliari.

In tal senso, in osservanza anche di quanto indicato dal "Codice delle Valutazioni Immobiliare" (2011), al capitolo n. 19, che recita: «il valutatore deve specificare il criterio di misurazione adottato affinché la superficie commerciale computata possa essere rideterminata mediante l'adozione di differenti criteri. I presupposti razionali alla base dell'adozione del criterio prescelto dovranno essere sinteticamente motivati dal valutatore», si ritiene utile segnalare che ancorché non efficienti, è prassi comune utilizzare nelle stime immobiliari i coefficienti di ponderazione contenuti nella norma UNI 10750 o nelle linee guida dell'Agenzia delle Entrate.

La Norma UNI 10750 (ritirata e sostituita definitivamente nell'anno 2005 da UNI EN 15733.2011) oltre a non essere più in vigore è peraltro carente delle indicazioni per valutare alcune pertinenze, mentre il manuale dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI" dell'Agenzia delle Entrate, fornisce indicazioni più dettagliate.

In ambito di criteri di ponderazione, a parte prestare attenzione agli articoli 1537 et 1538 del C.C. relativi alla vendita a "misura" e "a corpo", o al D.P.R. 138/98 utilizzato generalmente per la individuazione delle consistenze catastali e non propriamente per le stime immobiliari, non risultano leggi che occorra obbligatoriamente adottare per determinare la superficie commerciale da cui derivare il valore economico di un immobile.

Anche le Norme internazionali, europee e nazionali rappresentano linee di indirizzo e in quanto «norme» non sono obbligatorie, come indicato all'art. 1 comma 6 della Direttiva 98/34/CE che le definisce: "una specificazione tecnica approvata da un organismo riconosciuto ad attività normativa, per applicazione ripetuta o continua, la cui osservazione non sia obbligatoria [...]".

Esposta tale considerazione, e quindi attingendo ai dati desumibili dalle varie fonti normative, nonché valutate caratteristiche e specificità del bene staggito in trattazione si è ritenuto congruo applicare i seguenti rapporti:

- per le sup. principali.....pari al 100% (1,00)
- per la sup. accessoria - balconepari al 30% (0,30)
- per il posto auto scopertopari al 50% (0,50)

Enunciate le specifiche e criticità individuate, appare utile segnalare che eventuali variazioni nella consistenza complessiva che dovessero scaturire in virtù, tra l'altro, di un diverso intendimento dei vari coefficienti di ponderazione applicati, si ritiene possano comunque essere del tutto ininfluenti rispetto all'importo di stima attribuito con la presente perizia.

Superfici tutte, quelle relative alla porzione immobiliare, tra coperto e scoperto, che vogliono quindi avere



quale unico scopo quello di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene staggito, senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore; stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'eventuale errore su tale indicazione che esatta o errata che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dal già richiamato art. 1538 C.C..

Si ritiene inoltre utile segnalare che in merito al sottosuolo dell'intero lotto "urbano" ove risulta insistere il fabbricato condominiale di maggior consistenza e relativa area scoperta, non vi è alcuna garanzia in ordine ad eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.Lgs n. 152/2006 e nel D. Lgs n. 4/2008 e successive s.m.i..

Arrivati a questo punto si ritiene utile ora argomentare in merito all'accertamento o meno della condizione di "bene comodamente divisibile in natura" del fabbricato staggito.

In tal senso, rifacendosi a quanto previsto dall'art. 720 del codice civile, con il termine "non comodamente divisibili" si intendono quei beni che per essere divisi richiederebbero soluzioni tecniche e/o problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la cui divisione ne comprometterebbe la funzionalità o il valore, tenendo conto anche della loro destinazione e utilizzo, ovvero si devono intendere invece beni "comodamente divisibili" quei beni per i quali, sotto l'aspetto strutturale, sia attuabile il frazionamento mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

Attenendosi a quanto sopra, e valutato in particolare l'effettivo stato dei luoghi, della consistenza e configurazione a livello strutturale dell'unità abitativa, nonché la sua dislocazione all'interno dell'edificio condominiale di maggior consistenza, si riferisce di una materiale impossibilità di procedere ad una divisibilità dell'unità abitativa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprieta	Dati catastali
Dal 20/05/1996 al 29/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 673, Sub. 20, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 30,21 Piano Terreno
Dal 20/05/1996 al 29/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 673, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale 63 mq Rendita € 232,41 Piano 2^
Dal 29/04/2014 al 12/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 673, Sub. 20, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 30,21 Piano Terreno



Dal 29/04/2014 al 12/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 673, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale 63 mq Rendita € 232,41 Piano 2^
------------------------------	-------------------	---

Trattasi di porzione immobiliare costituita da una unità abitativa posta al piano secondo (terzo fuori terra) di un edificio condominiale posto nel Comune e Città di Montecatini Terme, con accesso contraddistinto dal n.c. 20 della pubblica via Lucania, corredata di posto auto scoperto, il tutto rappresentato, secondo le attuali risultanze della documentazione catastale agli atti, al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme sul foglio di mappa n. 26 dai mappali:

- n. 673 subalterno 11, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4^, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq. 63 (escluse aree scoperte mq. 61) e rendita catastale Euro 232,41 (per quanto attiene l'unità abitativa);

- n. 673 subalterno 20, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1^, consistenza mq. 13, superficie catastale mq. 13 e rendita catastale Euro 30,21 (per quanto attiene il posto auto scoperto),

giusta la denuncia di accatastamento presentata in data 06.10.1995 ed acquisita al n. A684, in atti dallo stesso giorno.

Volendo approfondire ancora, sulla scorta di quanto schematicamente riportato nel quadro sinottico, e quindi in base alla documentazione messa a disposizione da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali, è stato possibile ricostruire la cronologia delle ulteriori variazioni presentate nel corso degli anni, puntualizzando che l'area sulla quale sorge il fabbricato condominiale di maggior consistenza, tra coperto e scoperto, trova riferimento al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. 26 dal mappale n. 673, con qualità ente urbano di mq. 1.251, senza redditi.

Per inciso, essendo comunque il presente approfondimento una mera implementazione di quanto indicato nel quadro sinottico, si rimanda l'analisi e disamina del suo contenuto a discrezione di chi legge.

Si rileva pertanto che il bene staggito, con relative pertinenze coperte e scoperte, tra cui evidentemente anche il posto auto scoperto, risulta essere stato oggetto di denuncia di accatastamento al Catasto Fabbricati del citato Comune presentata in data 06.10.1995 ed acquisita al n. A684, in atti dallo stesso giorno, quest'ultima evidentemente depositata per conto dell'allora società proprietaria **** Omissis ****, e conseguente evidentemente alla realizzazione ex novo dell'edificio condominiale di cui il bene medesimo risulta far parte.

Preliminarmente a tale denuncia è stata depositata la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (Tipo Mappale) acquisita in data 09.06.1995 ed approvata in data 10.07.1995 con il n. 13578 di protocollo, con la quale è stato proceduto all'inserimento nella cartografia catastale della sagoma dell'edificio di nuova realizzazione, che unitamente alla relativa area scoperta pertinenziale, ha mantenuto l'identificativo mappale n. 673 di complessivi catastali mq. 1.251.

Precedentemente tale area trovava infatti identificazione al Catasto Fabbricati con categoria "F1" (area urbana) senza redditi, sempre della consistenza di catastali mq. 1.251, giusta la denuncia di variazione presentata in data 15.04.1994 ed acquisita al n. 1337/C di protocollo, in atti dal 13.04.1999.

Tuttavia, ed a titolo informativo si segnala che quest'ultima situazione catastale risulta ancora oggi in atti, significando che l'unità immobiliare identificata dal mappale n. 673 del foglio di mappa n. 26 del Comune di Montecatini Terme (PT), con categoria "F1" (area urbana), non risulta, erroneamente, mai essere stata soppressa al Catasto Fabbricati, trovando quindi ancora oggi una sua presenza nella banca dati catastale, come intestata alla originaria società proprietaria **** Omissis ****.

Appare evidente che tale situazione, all'uopo, dovrà essere regolarizzata, al fine di ripristinare la giusta cronologia e continuità storica dei vari passaggi catastali intercorsi negli anni.

Proseguendo nella descrizione, si evidenzia che preliminarmente a tale variazione è stata depositata la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (Tipo Mappale) acquisita in data 01.04.1994 al n. 4102 di protocollo, con la quale è stato proceduto all'aggiornamento della cartografia catastale mediante individuazione, tra maggior consistenza, proprio dell'attuale lotto "urbano" all'interno del quale risulta



insistere l'edificio condominiale di maggior consistenza, con attribuzione allo stesso proprio dell'identificativo mappale n. 673, e quindi per una superficie catastale di complessivi mq. 1.251, il tutto per soppressione dell'originario mappale n. 646 della consistenza di catastali mq. 1.400.

Precedentemente ancora, tale ultimo mappale, è stato originato a seguito della presentazione della denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (Tipo di Frazionamento) n. 32 del 29.07.1987, per variazione della consistenza dell'originario mappale n. 91 di catastali mq. 4.160.

Per quanto possa tornare utile si rileva che la cronologia dei vari passaggi catastali storici così come ricostruita dallo scrivente, e basata quindi sulla presa visione dei documenti acquisiti presso la competente Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali, non trova perfetto riscontro con quanto invece risultante dalla cronologia dei passaggi così come desumibile invece dalle visure storiche effettuate per immobile.

Per intendersi, e volgendo lo sguardo al mappale n. 673 del Foglio di mappa n. 26 del citato Comune, ovvero l'area che attualmente risulta ricomprendere sia la consistenza planimetrica dell'edificio condominiale che la relativa area scoperta pertinenziale di cui le porzioni immobiliari di interesse risultano far parte, secondo quanto interpretabile dalla relativa visura storica per immobile, risulterebbe avere avuto origine dal mappale n. 381, e non quindi dal mappale n. 646 come da denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (Tipo Mappale) acquisita in data 01.04.1994 al n. 4102 di protocollo.

Mappale n. 381 che peraltro non risulta infatti mai essere stato oggetto dei vari atti traslativi che hanno riguardato la proprietà dei beni che oggi risultano oggetto della presente Procedura Esecutiva.

Stante ciò non è dato sapere da cosa scaturisca tale incongruenza, rimandando ad eventuali più precisi approfondimenti che all'uopo, se necessari, potranno essere effettuati.

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla presente quale allegato n. "8" comprendente le planimetrie rappresentative dell'intera porzione immobiliare in questione, sia attuale che quelle precedenti, visure storiche per immobile, elaborato planimetrico ed estratto di mappa attuale wegis.

ASTE
GIUDIZIARIE

DATI CATASTALI

ASTE
GIUDIZIARIE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	673	11	2	A3	4	4,5	63 mq	232,41 €	2 ^a	
	26	673	20	2	C6	1	13	13 mq	30,21 €	Terreno	

Corrispondenza catastale

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



A seguito del sopralluogo effettuato nella data del 07.11.2025 presso la porzione immobiliare staggita e relative pertinenze coperte e scoperte, ed ai sensi della vigente normativa catastale, lo scrivente ha potuto accertare la corrispondenza tra le attuali planimetrie catastali di cui alla denuncia di accatastamento presentata in data 06.10.1995 ed acquisita al n. A684, con quanto effettivamente rilevato in loco anche mediante effettuazione di misurazioni.

Anche per quanto attiene gli attuali identificativi catastali si segnala che gli stessi trovano corrispondenza con quanto riportato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 24.09.2025 al n. 5366 del Registro Generale e n. 3694 del Registro Particolare, che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 134/2025.

Peraltro si ravvisa per il bene staggito e relative pertinenze coperte e scoperte, tra cui evidentemente anche il posto auto scoperto, anche la corretta intestazione catastale al giusto conto dell'attuale società esecutata **** Omissis **** codice fiscale n. **** Omissis ****, per i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero alla medesima spettante sulla base degli atti traslativi già enunciati ed analizzati al dedicato paragrafo "provenienze ventennali".

PRECISAZIONI

Preliminarmente si segnala che in ottemperanza a quanto richiesto ed alle indicazioni così come riportate nel disciplinare di incarico, si è proceduto in data 21.10.2025 ad inviare con comunicazione a mezzo PEC indirizzata all'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) c/o Tribunale di Pistoia, quale custode giudiziario, la documentazione catastale nonché la documentazione relativa ai vari passaggi di proprietà riferiti al ventennio antecedente il pignoramento, unitamente ad una richiesta per la individuazione di una data congiunta per la effettuazione del sopralluogo presso il bene staggito e sue pertinenze. .

Con successiva PEC in data 22.10.2025 l'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) ha proposto la propria data del sopralluogo individuandola nel 07.11.2025 con ritrovo alle ore 9:30 presso i beni oggetto del presente Procedimento.

Conseguentemente, e sempre quindi in ottemperanza a quanto richiesto nel disciplinare di incarico, è stato proceduto, in data 22.10.2025, all'invio a mezzo di lettera raccomandata "AR" (con ricevuta di ritorno), ed indirizzata sia alla società esecutata che al relativo Legale rappresentate, all'indirizzo di notificazione del pignoramento, della lettera con la quale è stato comunicato che per il giorno 07.11.2025 ore 9:30 e seguenti lo scrivente avrebbe effettuato il sopralluogo al bene oggetto del presente Procedimento e sue pertinenze, unitamente a personale dell'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), quest'ultimo appunto quale custode giudiziario.

Tale comunicazione risulta quindi essere stata inviata in pari data a mezzo P.E.C. anche al legale di parte creditrice nonché alla medesima società esecutata.

Nella data del 07.11.2025 all'orario stabilito lo scrivente ha quindi provveduto a recarsi presso la porzione immobiliare ubicata Comune di Montecatini Terme, via Lucania n.c. 20 ove ha potuto regolarmente effettuare il sopralluogo programmato, grazie all'intervento degli attuali soggetti locatari del bene, i quali ha garantito l'accesso allo stesso e sue pertinenze coperte e scoperte.

In tale occasione il personale presente in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) ha provveduto quindi ad effettuare i propri accertamenti redigendo in ultimo un verbale che risulta già presente agli atti della presente Procedura, ed analogamente lo scrivente ha proceduto, per quanto possibile, nella rilevazione metrica del bene nonché nella effettuazione di una ricognizione fotografica sia degli interni che degli esterni del medesimo.

Unite alla presente come allegato del n. "9" si riportano le predette comunicazioni, e quindi sia le lettere raccomandate "AR" che le comunicazioni a mezzo P.E.C., con relative ricevute di invio e ricezione.



Preliminarmente alla effettuazione del citato sopralluogo, nonché anche in data successiva, lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di Montecatini Terme, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto, il tutto come di seguito riportato in ordine cronologico.

In particolare, in data 21.10.2025 si è proceduto alla prenotazione tramite il CUP (Centro Unico di Prenotazione) dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale, dell'appuntamento per la visione della documentazione catastale afferente il bene oggetto del presente Procedimento.

Appuntamento che è stato concesso per il giorno 23.10.2025 ore 8:30 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.

Unita alla presente come allegato n. "10" si riporta la comunicazione a mezzo mail ricevuta dal servizio CUP dell'Agenzia delle Entrate.

In data 21.10.2025 è stata presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale, al fine di effettuare una ricerca presso l'Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d'uso attualmente in essere per i beni staggiti, eventualmente stipulati da parte sia dell'attuale società eseguita ma anche da parte degli ulteriori soggetti comproprietari.

Con comunicazione in risposta a mezzo P.E.C. in data 27.10.2025 l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita in data 27.10.2025 al protocollo del Registro Ufficiale al n. 77732.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 30.10.2025, recante il n. 79013 di protocollo del Registro Ufficiale, ha provveduto ad inviare copia della documentazione richiesta.

Accertato che quest'ultima documentazione risultava comunque parziale, in quanto non completa delle copie dei vari contratti dalla stessa Agenzia individuati, con ulteriore e successiva PEC inviata sempre in data 30.10.2025 si è proceduto a richiedere copia della documentazione mancante.

Con comunicazione in risposta a mezzo P.E.C. in data 31.10.2025 l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita in data 31.10.2025 al protocollo del Registro Ufficiale al n. 79285.

Alla data di deposito della presente perizia, nessuna risposta è stata data da parte dell'Agenzia delle entrate in merito alla ulteriore richiesta avanzata.

Unite alla presente come allegato n. "11" si riportano le predette comunicazione a mezzo mail con relative ricevute di invio e ricezione.

In data 22.10.2025 è stata presentata, a mezzo P.E.C., richiesta indirizzata al Servizio Edilizia Privata del Comune di Montecatini Terme (PT) al fine di poter prendere visione delle pratiche edilizie e comunque della documentazione amministrativa presentata nel corso dei vari anni per il bene staggito in argomento.

Con successiva risposta sempre a mezzo P.E.C. in data 23.10.2025 lo stesso Comune ha comunicato che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 0051014/2025 di protocollo generale in pari data.

Unite alla presente come allegato n. "12" si riportano le citate comunicazioni a mezzo P.E.C. con relative ricevute di invio e avvenuta ricezione, rimandando per le risultanze della documentazione tecnica acquisita al dedicato paragrafo "regolarità edilizia";

In data 05.11.2025 è stata inviata a mezzo mail all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia una richiesta di informazioni in merito alla presenza o meno di pratiche strutturali depositate per i beni staggiti.

Con successiva risposta a mezzo mail nella medesima data è stato comunicato che le pratiche strutturali afferenti i beni in trattazione risultano disponibili presso l'Ufficio.

Unite alla presente come allegato n. "13" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail.



In data 18.11.2025, rilevato in sede del sopralluogo effettuato che il fabbricato di maggior consistenza in cui risulta inserito il bene staggito è all'attualità amministrato dallo studio **** Omissis **** con sede in Montecatini Terme (PT), via Antonio Balducci n.c. 2/d, con apposita istanza avanzata a mezzo PEC e mail al medesimo studio sono state richieste informazioni in merito, tra l'altro, al corretto adempimento da parte della società esecutata degli obblighi condominiali nonché copia del relativo regolamento di condominio.

In data 24.11.2025 viene fornita a mezzo PEC solo parte della documentazione ed informazioni richieste, motivo per il quale, nella medesima data, si è provveduto ad inviare ulteriore istanza con preghiera che tale studio fornisca tutto quanto già richiesto nella iniziale richiesta.

In data 28.11.2025, a mezzo mail, è stata fornita quindi tutta la documentazione ed informazioni richieste, e le cui risultanze sono meglio indicate al dedicato paragrafo "vincoli ed oneri condominiali".

Unite alla presente come allegato n. "14" si allegano le predette comunicazione a mezzo mail e PEC con relative ricevute di invio e ricezione, unitamente alla documentazione fornita, tra cui anche il Regolamento di Condominio.

In osservanza poi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nell'incarico del 14.10.2025, lo scrivente ha provveduto ad inviare in data 13.12.2025 al legale rappresentate della società esecutata, signora **** Omissis ****, nonché alla stessa società, a mezzo raccomandata "AR" (con ricevute di ritorno) ed a mezzo P.E.C., nonché al legale di parte creditrice ed anche alla società esecutata, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 19.02.2025, concedendo agli stessi termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta, per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.

Unita alla presente come allegato n. "15" si riportano le predette comunicazioni, con relative ricevute di invio e ricezione.

PATTI

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene staggito.

STATO CONSERVATIVO

Il bene di che trattasi, si ricorda identificare una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza posto nel Comune e Città di Montecatini Terme, Provincia di Pistoia (PT), sviluppatasi su un unico livello, e posta al piano configurabile come secondo, ovvero terzo fuori terra, individuata come interno n. "8", ed avente accesso dal n.c. 20 della pubblica via Lucania, corredata di posto auto scoperto pertinenziale.

Porzione immobiliare che come meglio puntualizzato al paragrafo "stato di occupazione dell'immobile" risulta di fatto abitata e quindi utilizzata appunto a scopi abitativi, in quanto locata dall'attuale società esecutata ai signori **** Omissis **** e **** Omissis **** ed al proprio nucleo familiare, giusto il contratto di locazione per uso abitativo datato 24.07.2020, regolarmente registrato a Pescia il 28.07.2020 al n. 1324 serie 3T.

Preambolo questo per evidenziare che la porzione immobiliare è risultata pertanto utilizzata ed in virtù di quanto accertato a livello visivo, si può riferire di uno stato che nel suo complesso si presenta in "normali" condizioni di manutenzione e conservazione, appurata anche la circostanza che trattasi di una unità abitativa facente parte di un fabbricato condominiale di maggior consistenza realizzato in epoca comunque non remota.

Internamente non sono state infatti rilevate, almeno a livello visivo, evidenze di eventuali cedimenti e/o fessurazioni nelle varie strutture murarie sia perimetrali che interne, ovvero di infiltrazioni e/o sentori di umidità.

Per quanto riguarda anche gli infissi sia interni che esterni, compreso le persiane esterne, si possono ritenere in



condizioni di normale manutenzione e conservazione.

Relativamente invece gli impianti sia elettrico che termo - idraulico, non risulterebbero alla data del sopralluogo manomessi e/o comunque modificati, rimandando comunque per le loro precise caratteristiche anche qualitative a quanto risultante dalle dichiarazioni di conformità unite al Permesso di Abitabilità rilasciata dal competente Comune di Montecatini Terme (PT) a seguito dell'ultimazione dei lavori di realizzazione dell'intero edificio condominiale di maggior consistenza.

Permesso di Abitabilità che a titolo informativo risulta meglio analizzato e descritto al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

Per quanto attiene invece il posto auto scoperto pertinenziale non si rileva nessuna particolarità, se non quella che lo stesso risulta avere un fondo completamente asfaltato, nonché delimitato ed individuato rispetto agli ulteriori posti auto, mediante apposita segnaletica orizzontale.

Senza ulteriormente dilungarsi si ritiene unicamente di ribadire che le sintetiche considerazioni e valutazioni sopra esposte, si ribadisce, costituiscono una mera indicazione di quello che è stato possibile constatare visivamente in sede di sopralluogo del 7.11.2025, e quindi da non ritenersi esaustive di tutte le particolarità e specificità che nel loro insieme consentono di qualificare le condizioni di conservazione e manutenzione di un immobile, ma comunque propositive di un quadro generale che indirizzi anche l'eventuale aggiudicatario verso una consapevolezza dell'effettivo stato di "salute" del bene staggito e delle sue strutture, e quindi salvo vizi occulti, o comunque ulteriori elementi e circostanze che potranno, gioco forza, essere verificate solo in seguito, anche in virtù di eventuali saggi e/o prove da effettuarsi sia a livello strutturale che impiantistico.

Per una più chiara ed esaustiva panoramica dell'effettivo stato conservativo del bene si ritiene opportuno rimandare anche ad una più intuitiva e pratica visualizzazione dello stato dei luoghi attraverso quanto riportato nella ricognizione fotografica che si unisce alla presente come allegato n. "16", con allegata relativa planimetria indicativa dei vari punti di vista delle riprese fotografiche, e quindi il tutto così come rilevato appunto in sede del sopralluogo effettuato in data 7.11.2025.

Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, ovvero in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento.

Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate dal Custode Giudiziario nominato.

PARTI COMUNI

Per la porzione immobiliare in trattazione e relative pertinenze coperte e scoperte, tra cui evidentemente anche il posto auto scoperto, accertato che risulta far parte di un edificio di maggior consistenza e comunque di natura condominiale, e quindi secondo il combinato disposto tra le risultanze della documentazione catastale agli atti ed i vari atti traslativi individuati ed analizzati, si rilevano parti e/o enti ritenuti comunque comuni con altre unità immobiliari o porzioni di esse facenti parte appunto del medesimo edificio condominiale.

In ambito catastale, e quindi per quanto di attinenza alla materia catastale, si precisa che la consistenza dell'intero edificio condominiale, e quindi nel suo complesso, trova peraltro corrispondenza in uno specifico elaborato planimetrico unito alla denuncia di accatastamento presentata in data 06.10.1995 ed acquisita al n. A684, in atti dallo stesso giorno, secondo le cui risultanze emerge che quanto in trattazione risulta avere diritto pro - quota sulle seguenti parti:

-corte esterna che si sviluppa sui lati nord, est e sud dell'edificio condominiale, che consente l'accesso sia carrabile che pedonale dalla via Lucania, oltre ad essere adibita quale viabilità e spazio di manovra, che trova identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme sul foglio di mappa n. 26 dal mappale n. 673 sub. 1, quale bene comune non censibile, tra l'altro, sia all'unità abitativa (mapp. n. 673 sub. 11) che al posto auto scoperto (mapp. n. 673 sub. 20) in argomento;

-vano scale, ascensore e autoclave interni all'edificio condominiale, identificato il tutto al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme sul foglio di mappa n. 26 dal mappale n. 673 sub. 2, quale bene comune non censibile, tra l'altro, all'unità abitativa in argomento (mapp. n. 673 sub. 11).

Per una maggiore chiarezza di quanto appena sopra riportato si rimanda anche alla consultazione e visione della documentazione catastale già unita in copia alla presente come allegato n. "8", nonché alla correlata visione anche dell'elaborato grafico schematico ed indicativo, quest'ultimo già unito invece come allegato n. "2".

Volgendo lo sguardo oltre, e quindi tenuto a base quanto catastalmente individuato ed individuabile come parti e/o partizioni di uso ed utilità comuni, si reputa prendere in esame anche quanto andato a precisare nel contesto dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Agostino Stromillo in data 20.05.1996 repertorio n. 28.494 raccolta n. 9.502, già unito in copia alla presente come allegato n. "5", nel quale viene precisato che "nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti condominiali dello edificio che per legge e consuetudine sono da ritenere di uso comune ed in particolare l'area pedonale e carrabile per accedere all'ingresso dello edificio e posto auto (mappale n. 673 sub. 1) e la zona di ingresso, il locale autoclave e vano extracorsa ascensore interrati, il vano scale e ascensore (mappale n. 673 sub. 2)."

Viene inoltre puntualizzato che "nell'area censita dal sub. 1 del mappale 673, in prossimità dell'ingresso all'edificio, è sistemata una cisterna interrata per acqua della capacità di litri diecimila al servizio di tutte le unità immobiliari."

In relazione a quest'ultimo aspetto, e come già enunciato anche al paragrafo "provenienza ventennale", all'uopo, potrà essere evidentemente confermata o meno da parte dell'amministratore condominiale pro tempore, l'effettivo posizionamento di tale cisterna, ovvero accertare se la stessa risulta presente come interrata in prossimità dell'ingresso all'edificio, inteso come ingresso che dalla pubblica via Lucania immette nell'ampia resede comune e poi all'edificio condominiale, e quindi in prossimità degli attuali cancelli carrabile e pedonale, ovvero come ingresso posto sul lato sud dell'edificio condominiale, che consente l'accesso diretto al vano scale e ascensore comune.

Dubbio interpretativo che si palesa alla luce del fatto che di tale cisterna e quindi del suo effettivo posizionamento non se ne rileva alcuna traccia sia nei documenti catastali che tecnici unici alle varie partiche edilizie, queste ultime meglio descritte ed analizzate al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

Per quanto possa tornare utile, e quindi sulla base di quanto potuto accertare a livello visivo, si ritiene utile segnalare che nell'ambito della recinzione a delimitazione dell'area scoperta comune sul lato nord, ovvero fronte la pubblica via Lucania, risulta presente un manufatto in muratura dotato su un lato di sportelli apribili, ed all'interno del quale risultano allocati i vari contatori ENEL a servizio delle diverse unità abitative che compongono l'edificio condominiale di maggior consistenza, tra cui evidentemente anche quello a servizio della porzione immobiliare di interesse.

Analogamente si rileva che nell'ambito della porzione di recinzione a delimitazione della medesima area scoperta comune ma sul lato sud, in estremità ovest, risultano presenti invece i vari vani contatori del gas metano.

Quanto appena segnalato, fatto salvo quanto invece diversamente potrà essere eventualmente accertato sulla base di più puntuali verifiche che si demandano al futuro aggiudicatario del bene.

In ogni caso, per quanto attiene le parti comuni a servizio anche del bene in argomento, si ritiene ragionevole rimandare anche a quanto disciplinato nel regolamento di condominio descritto ed analizzato al dedicato paragrafo "vincoli ed oneri condominiali".

Valutato tutto quanto sopra e tenuto conto comunque della promiscuità di carattere anche strutturale della



porzione immobiliare in trattazione, ossia del fatto che la stessa risulta inserita in un contesto edilizio condominiale di maggior consistenza, si ritiene plausibile segnalare che devono comunque ritenersi ricompresi anche tutti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti da considerarsi a comune ai sensi di quanto anche disposto dall'art. 1117 del Codice Civile.

Non si esclude nemmeno la possibilità della condivisione, con altre entità, edifici e/o strutture confinanti con l'area scoperta comune, di alcuni parti e/o partizioni anche impiantistiche, quali a titolo del tutto esemplificativo, scarichi fognari e/o comunque cavi, tubazioni e condotti anche di altra natura.

A maggior chiarimento di quanto sopra si rimanda quindi alla rappresentazione ed identificazione grafica della porzione immobiliare di interesse, con relative pertinenze coperte e scoperte, così come indicata e descritta anche nell'elaborato planimetrico e relativa planimetria catastale rappresentativa, peraltro uniti alla presente come allegato n. "8", nonché all'elaborato grafico schematico ed indicativo in scala 1:100, quest'ultimo unito invece come allegato n. "2", senza evidentemente tralasciare la consultazione del regolamento di condominio già fornito dall'attuale amministratore condominiale pro tempore e unito come allegato n. "14".

Volendo concludere, e ritenendola un'informazione che comunque trova attinenza con quanto oggetto del presente paragrafo, si segnala che il cancello carrabile posto in prospicenza alla pubblica via Lucania, e che quindi consente l'accesso dalla medesima via all'area scoperta comune, risulta dotato di specifica autorizzazione di "passo carrabile" rilasciata dal competente Comune di Montecatini Terme (PT) e recante il n. 1352 dell'anno 1996.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base di quanto accertabile dal contenuto dei vari atti traslativi già indicati al dedicato paragrafo "provenienze ventennali" nonché dalla documentazione tecnica progettuale e catastale agli atti, non si rileva l'esistenza di servitù che interessano e/o comunque hanno interessato il bene staggito, salvo la presenza di eventuali scritture private o altra documentazione comunque con valenza legale, ma non trascritta, e comunque fatto salvo quanto precisato nel presente paragrafo.

In tal senso, e per quanto possa tornare utile, si segnala che quanto in oggetto scaturisce dalla edificazione ex novo dell'edificio condominiale di maggior consistenza di cui la porzione immobiliare di interesse risulta far parte, e per il quale è stato stipulato un atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal Notaio Giuseppe Carapelle in data 11.07.1994 repertorio n. 57575, registrato a Pescia in data 14.07.1994 al n. 411, con il quale l'allora società proprietaria dell'area edificabile **** Omissis **** si è impegnata per se stessa e propri aventi causa, al versamento al Comune di Montecatini Terme (PT) dei contributi relativi agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, in conseguenza proprio della richiesta dalla medesima società avanzata in data 25.01.1994 ed acquisita al n. 1271 di protocollo generale del citato Comune, per la realizzazione dell'edificio condominiale, giusta poi la Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 9649 del 19.07.1994, rilasciata in data 30.07.1994, ovvero quest'ultima come meglio descritta ed analizzata al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

Puntualizzazione questa che si è ritenuto comunque opportuno fare, anche al solo scopo informativo, presumendo che allo stato attuale, stante anche il tempo intercorso dall'adempimento assunto dall'allora società proprietaria **** Omissis ****, anche per i propri aventi causa, non via sia alcuna pendenza nei confronti del Comune di Montecatini Terme (PT), salvo diversamente.

Tutto quanto sopra salvo poi la presenza di eventuali servitù e/o vincoli, anche non apparenti, quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, pozzi per attingimento acqua etc., e quindi opere non visibili ma permanenti, anche eventualmente a servizio delle ulteriori proprietà confinanti, il tutto anche in virtù del fatto che quanto oggetto della presente perizia risulta far parte di contesto edilizio di maggior consistenza ancorché di non remota costruzione, posto in un

contesto comunque urbanizzato, e quindi salvo anche eventuali servitù nascenti fra unità immobiliari inserite in contesti limitrofi a quello in oggetto.

In sostanza salvo anche eventuali servitù attive e passive attualmente esistenti, anche a livello impiantistico, nascenti dallo stato dei luoghi ovvero costituite o che si potranno costituire a seguito della vendita frazionata delle varie porzioni immobiliari che compongono il fabbricato condominiale di maggior consistenza, e quindi anche in relazione alla ubicazione dei contatori delle varie utenze come già individuati anche al paragrafo "parti comuni", e quindi in merito alle relative tubazioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Valutato che l'indicazione delle caratteristiche estrinseche di quanto in oggetto, e cioè ubicazione, servizi, vie di comunicazione etc. si ritengono già esaustivamente indicate al paragrafo "descrizione", di seguito si intende quindi riportare una descrizione delle caratteristiche intrinseche della porzione immobiliare in trattazione (tipologia edilizia, tipologia costruttive, composizione interna etc.) con un breve richiamo comunque anche alla descrizione del contesto in cui risulta localizzata, in modo che il combinato disposto delle due cose possa portare alla luce sia le eventuali peculiarità e pregi, ma allo stesso tempo anche le eventuali criticità e/o specificità che la caratterizzano, e quindi quali fattori che inevitabilmente vanno a condizionare il valore della porzione immobiliare di che trattasi.

Pertanto, stando a quanto previsto dal programma di compilazione standardizzato della presente perizia, di seguito si procederà ad indicare schematicamente le principali caratteristiche richieste, evidentemente utili e necessarie per un imprinting iniziale, accompagnate poi però da una descrizione più approfondita che a parere dello scrivente risulta nel caso specifico indispensabile in quanto a supporto delle oggettive considerazioni che appunto vanno poi a formare il valore di stima del bene medesimo.

Un ultimo appunto prima di proseguire, consiste nel fatto che nelle varie voci di seguito riportate, e relative appunto alle caratteristiche del bene, in alcuni casi viene volontariamente omessa la indicazione del posto auto scoperto pertinenziale posto al piano terreno, unicamente per la sua inadeguatezza o non attinenza alla caratteristica esaminata.

Elenco caratteristiche:

- Esposizione:

la porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa risulta completamente libero su tre lati con esposizione nord, ovest e sud, ovvero con affacciato sulla area scoperta a servizio di altre porzioni immobiliari sui lati nord e sud, su distacco con altro edificio condominiale sul lato est.

Per quanto attiene invece il posto auto scoperto, stante le sue caratteristiche risulta evidentemente libero su tutti e quattro i suoi lati, ovvero prospettante verso l'area scoperta comune sul lato nord, a confine con ulteriori posti auto scoperti sui lati est ed ovest, ed infine delimitato da recinzione sul lato sud.

- Composizione

la porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa risulta svilupparsi su un unico livello fuori terra, ovvero al piano secondo (terzo fuori terra) dell'edificio condominiale, e composta allo stato dei luoghi, da ingresso - soggiorno, cucina, disimpegno, guardaroba, locale doccia w.c. e camera, oltre balcone posto in aggetto alla facciata lato sud, e quindi per complessivi n. 6 locali oltre appunto il balcone.

- Fondazioni:

in considerazione del fatto che trattasi di un fabbricato la cui epoca di costruzione è risalente ad epoca comunque recente, ed accertato quanto dichiarato in tal senso anche nel certificato di collaudo statico unito alla pratica strutturale depositata presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia (ufficio del



Genio Civile), quest'ultima meglio descritta al dedicato paragrafo "regolarità edilizia", si riferisce di una tipologia costituita da una platea di fondazione continua, ovvero fondazioni del tipo "continue", e quindi un tipo di fondazione in cui l'elemento fondale poggia direttamente sul terreno (fondazione diretta) ed è costituito da un cordolo continuo di calcestruzzo armato, o comunque come effettivamente siano.

- Strutture verticali:

sulla scia di quanto appena esposto al punto che precede, e prendendo quindi sempre a riferimento le indicazioni fornite dalla documentazione tecnica progettuale allegata alla citata pratica strutturale, si riporta la indicazione di murature esterne in elevazione aventi struttura mista in c.a. e muratura interna in laterizio portante con cordolo in c.a. di piano, o comunque come effettivamente siano;

- Solai di interpiano:

trattasi di solai di interpiano in latero cemento, costituiti plausibilmente da travetti tralicciati tipo "bausta" con interposte pignatte in laterizio, e sovrastante massetto in cemento e soletta di allettamento, o comunque come effettivamente siano.

Non è dato altrettanto sapere se su tali solai di interpiano risultano poi essere stati applicati eventuali isolanti termici o comunque materiale isolante, in quanto di tale evidenza non se ne rileva traccia nei vari documenti progettuali esaminati, ovvero messi a disposizione dello scrivente;

- Copertura, gronde:

in merito alla copertura, e riferendosi evidentemente a quella dell'intero edificio condominiale, ed attingendo anche in questo caso alle indicazioni fornite dalla documentazione tecnica progettuale allegata alla citata pratica strutturale, si riferisce di una copertura, avente evidentemente tipologia a "padiglione" e quindi a falde inclinate, e costituita da una struttura latero cemento.

Da quanto intuibile visivamente gli aggetti di gronda risultano anch'essi in latero cemento.

Il manto di copertura, da quanto accertabile a livello visivo, risulterebbe costituito da tegole in laterizio tipo "portoghesi";

I canali di gronda e discendenti sono in lamiera di rame;

- Altezza interna utile:

Altezze interne dei vari locali risultano essere pari circa mt. 2,69/2,70.

- Pareti interne ed esterne:

le pareti esterne in elevazione risultano rifinite con intonaco di tipo "civile" e completamente tinteggiate.

Le pareti interne di suddivisione tra i vari locali risultano anch'esse rifinite con intonaci di tipo "civile" tinteggiati con temperina fine ed in normali condizioni;

- Pavimentazione interna ed esterna:

nel suo complesso risulta comunque uniforme, riportandone di seguito le caratteristiche:

-per quanto riguarda i locali ingresso - soggiorno, cucina, disimpegno, guardaroba e camera, risulta realizzata con mattonelle di gres porcellanato smaltato, con tonalità di colore beige effetto cotto, delle dimensioni di cm. 30 x cm. 30 circa, poste in diagonale, e fughe riempite con stucco si colorazione chiara, il tutto corredato di relativo battiscopa perimetrale in legno;

-il locale cucina risulta altresì rivestito a parete sui lati nord, ovest, e parzialmente sul lato sud, con mattonelle di ceramica smaltata di colore chiaro delle dimensioni di cm. 10 x 10 circa, poste in orizzontale fino ad un'altezza di circa mt. 0,90, per poi proseguire una fascia di rivestimento con medesime mattonelle ma poste in diagonale per un'altezza di circa mt. 0,36, e quindi ulteriore ancora fascia con le mattonelle poste nuovamente in orizzontale per un'altezza di circa mt. 0,30, e quindi per un'altezza complessiva del rivestimento di circa mt. 1,56, o quanto effettivamente sia;

-per quanto attiene il balcone in aggetto alla facciata lato sud dell'edificio, risulta realizzata in mattonelle in klincher delle dimensioni di cm. 15 x cm. 30 circa, poste in orizzontale, e fughe riempite con stucco si

colorazione chiara, il tutto corredato di relativo battiscopa perimetrale del medesimo materiale e tonalità di colore.

Per quanto possa essere utile si informa che il posto auto scoperto, risulta pavimentato in conglomerato bituminoso tipo "asfalto".

- Servizi igienici:

la porzione immobiliare risulta corredata di un unico servizio igienico, ad uso di doccia w.c., pavimentato con mattonelle in gres ceramico delle dimensioni di cm. 20 x 20 poste in diagonale con tonalità acqua marina, rivestito a parete con mattonelle della medesima tonalità di colore, ma di dimensioni cm. 10 x 10 poste sempre in diagonale fino ad un'altezza di circa mt. 0,95, per poi proseguire con ulteriore fascia dell'altezza di circa mt. 1,25 con mattonelle delle dimensioni di cm. 20 x 20 poste in orizzontale, e quindi per un'altezza complessiva dell'intero rivestimento pari a circa mt. 2,20.

Lo stesso risulta altresì dotato di lavabo ad unica buca, piatto doccia, tazze bidet e w.c., rubinetteria di serie, e munito di apertura (finestra) direttamente prospettante verso l'esterno al fine di garantirne la corretta aerazione ed illuminazione;

- Infissi esterni ed interni:

- interni costituiti da porte a battente presumibilmente in MDF rifiniti con verniciata di colore legno scuro;
- esterni (finestre e porte - finestre) si distinguono in unica e/o doppia anta apribile costituiti da struttura in legno con vetrocamera, e dotati di tapparelle avvolgibili esterne in pvc
Il portino di ingresso risulta realizzato sempre con struttura in legno ad una unica apribile dotato di serratura di sicurezza.

- Impianti:

- impianto autonomo di riscaldamento combinato per la produzione di acqua calda sanitaria costituito da una caldaia, posta all'esterno dell'unità abitativa, ancorata nell'ambito della parete lato sud, nell'ambito del balcone posto su tale lato, ed in prossimità della porta di accesso alla cucina, e corredata di radiatori in alluminio posti nei vari locali di abitazione nonché all'interno del servizio igienico;
- predisposizione impianto di climatizzazione;
- impianto videocitofonico;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia, completo di interruttori, prese e placche, con quadro generale incassato nell'ambito della parete lato est del locale ingresso - soggiorno;
- impianto TV presumibilmente condominiale, e dotato di antenna posta nell'ambito della copertura dell'edificio di maggior consistenza;
- allacciamento alla rete idrica Comunale;
- allacciamento alla rete fognaria nera Comunale;
- allacciamento alla rete di gas metano.

Relativamente agli impianti sia elettrico che termo - idraulico, e comunque agli ulteriori ed in generale a servizio della porzione immobiliare in trattazione, non risulterebbero alla data del sopralluogo manomessi e/o comunque modificati, rimandando comunque per le loro precise caratteristiche anche qualitative a quanto risultante dalle dichiarazioni di conformità unite al Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Montecatini Terme in data 05.02.1996 e recante il n. 3456 di Pratica, protocollo n. 24782, e rilasciate rispettivamente dalla ditta **** Omissis **** e ditta **** Omissis ****, entrambi con sede in con sede in Pieve a Nievole (PT).

Per quanto possa tornare utile si segnala che sulla base delle indicazioni desumibili dal citato certificato di abitabilità, ma come anche confermato andando ad analizzare sia la documentazione catastale agli atti ed anche il contenuto dei vari atti traslativi che hanno interessato il bene in argomento, con particolare riferimento all'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Agostino Stromillo in data 20.05.1996 repertorio n.



28.494 raccolta n. 9.502, già unito in copia alla presente come allegato n. "5", emerge che l'edificio condominiale risulta dotato di impianto autoclave con relativa cisterna interrata per stoccaggio dell'acqua della capacità di litri diecimila al servizio di tutte le unità immobiliari, quest'ultima, sembrerebbe, allocata in prossimità dell'ingresso all'edificio stesso.

Impianto quest'ultimo utilizzato evidentemente per garantire con maggior pressione il corretto afflusso di acqua ai vari piani dell'edificio.

In tal senso è evidente che in questa fase non viene pertanto garantita la effettiva efficienza e funzionamento di tutti gli impianti sopra elencati, segnalando 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 da ora che comunque si tratterà di attività anche tecniche in carico al futuro aggiudicatario e che quest'ultimo dovrà pertanto opportunamente valutare acquisendo anche, laddove sia ritenuto necessario, ulteriori e più precise notizie presso i competenti uffici pubblici deputati e/o operatori e ditte specializzate, in modo da avere contezza sulle effettività attività tecniche e pratiche da porre eventualmente in atto.

In tal senso si consiglia vivamente di effettuare un preventivo sopralluogo presso il bene in trattazione accompagnati da tecnico e/o ditta di fiducia, da concordarsi con IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), quest'ultimo appunto quale custode giudiziario, al fine di prendere direttamente visione dell'effettivo 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.

Stante tutto quanto sopra si ribadisce che non viene garantita la effettiva efficienza e funzionamento degli impianti elencati, rimarcando che quanto sopra descritto discende da una mera analisi visiva dello stato dei luoghi, e quindi salvo ulteriori impianti e/o partizioni impiantistiche non emerse in sede di sopralluogo, rimandando in tal senso ad un più puntuale accertamento e verifica che potrà essere effettuato, all'uopo e secondo le proprie esigenze, proprio da parte dell'eventuale aggiudicatario.

A maggior chiarimento di quanto appena sopra schematicamente descritto, ma soprattutto quale base grafica a supporto di quanto anche di seguito enunciato, si rimanda sia all'elaborato in scala 1:100 unito alla presente come allegato n. "2", schematico ed indicativo della consistenza e distribuzione interna dell'intera porzione immobiliare e relative pertinenze coperte e scoperte, compreso quindi anche il posto auto scoperto, sia alla ricognizione fotografica a colori unita come allegato n. "16" attestante lo stato effettivo dei luoghi, e quindi il tutto così come rilevato in sede del sopralluogo effettuato.

Effettuata quindi una breve e sommaria descrizione delle caratteristiche intrinseche del bene staggito, e ritenendola di per sé già esaustiva in relazione a quanto richiesto secondo lo schema sinottico del programma di compilazione da cui la presente perizia risulta originata, si passa ora ad un approfondimento delle medesime implementate con la indicazione dell'attuale distribuzione interna nonché da una serie di considerazioni che vogliono comunque essere una ulteriore informativa, anche se non del tutto esaustiva, utile per addivenire ad una panoramica generale quanto più possibile precisa di quanto oggetto del bene staggito.

Riconoscendone pertanto un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura.

La più vasta area nell'ambito della quale oggi risulta ubicato l'edificio condominiale di cui il bene staggito è parte, risulta di fatto prossimo alle principali viabilità di collegamento con le limitrofe località, nonché al centro cittadino e quindi alle strutture storiche e turistiche delle Terme di Montecatini Terme.

Più nello specifico si evidenzia che il contesto paesaggistico ove risulta ubicato, comunque prossimo al centro cittadino posto a nord dello stesso, risulta avere vocazione principalmente residenziale, e quindi completamente urbanizzato, nell'ambito del quale si alternano precipuamente fabbricati di varie dimensioni, elevati anche su più livelli, costituenti in alcuni casi anche da strutture condominiali.

Tale contesto risulta quindi dotato delle principali infrastrutture e servizi sia di tipo commerciale, direzionale, ma anche ludico, tutti facilmente e velocemente raggiungibili per mezzo di buona viabilità.

Passando ora alla descrizione contestualizzata di quanto oggetto del presente Procedimento si accerta che trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza posto nel Comune e Città di Montecatini Terme, Provincia di Pistoia (PT), sviluppantesi su un unico livello, e posta al piano configurabile come secondo, ovvero terzo fuori terra, nonché individuata come interno n. "8", ed avente accesso dal n.c. 20 della pubblica via Lucania.

La stessa si può spazialmente individuare come inserita nella porzione ovest dell'edificio di maggior consistenza, avente una forma planimetrica pressoché regolare, libera su tre lati, ovvero nord, ovest e sud, mentre sul lato est risulta direttamente confinare in parte con altra unità abitativa, ed in parte con il vano ascensore ed il disimpegno comuni.

Nel particolare si riferisce avere accesso dalla porta posta frontalmente al vano scale, ovvero la prima porta sulla destra uscendo dall'ascensore comune, e si compone quindi di un primo locale ad uso di ingresso - soggiorno dotato di un'ampia apertura in corrispondenza della parete esterna lato sud, che consente l'accesso al balcone posto in aggetto su tale lato.

Balcone quest'ultimo che risulta svilupparsi lungo tutta la facciata lato sud dell'unità abitativa ed avente accesso anche dall'ulteriore locale cucina.

Risulta delimitato sui lati ovest ed est da parapetto in murature, analogamente anche per quanto attiene il lato sud, ma quest'ultimo caratterizzato dall'inserimento anche di un piccolo tratto di ringhiera metallica a disegno semplice.

Superiormente ed a protezione di detti parapetti risulta presente cimasa in cotto.

Proseguendo ora la visita virtuale dell'unità abitativa, e quindi ricollocandosi all'interno del locale ingresso - soggiorno, si riferisce che dallo stesso è possibile poi accedere all'adiacente locale cucina, in estremità ovest, nonché ad un piccolo disimpegno, dal quale poi risultano svilupparsi le varie porte di accesso agli ulteriori locali che si individuano nella camera, nel locale doccia w.c., ed infine nel locale guardaroba.

Piccolo appunto per segnalare che quest'ultimo locale, sulla base di quanto emerso in sede di sopralluogo, è risultato essere impropriamente utilizzato quale camera.

Stante ciò si evidenzia come tutti i locali, ad eccezione evidentemente del piccolo disimpegno, siano dotati di aperture prospettanti verso l'esterno dell'edificio, e quindi comunemente aerati ed illuminati anche naturalmente.

Nel suo complesso risulta quindi presentare una superficie sviluppata netta calpestabile pari a circa mq. 51, o quanti siano effettivamente, oltre naturalmente il citato balcone di circa mq. 7,54.

Stando a quanto autorizzato a livello edilizio, siamo quindi di fronte ad una unità abitativa dotata di una unica camera e quindi di modeste dimensioni

Passando ora alla descrizione della pertinenza scoperta, ovvero del posto auto scoperto ubicato al piano terreno, per lo stesso si può unicamente riferire che risulta posizionato in estremità sud dell'area scoperta comune, e precisamente lungo la recinzione posta su tale lato, completamente pavimentato in conglomerato bituminoso tipo "asfalto", nonché facente parte di una schiera di complessivi sette posti auto, ove lo stesso è individuabile come il sesto posto a partire da est verso ovest, ovvero il penultimo in estremità ovest.

Anche in questo caso ed a maggior chiarimento di quanto appena sopra descritto, si ritiene opportuno rimandare ad una congiunta lettura di quanto tutto sopra esposto con la consultazione dell'elaborato grafico schematico ed indicativo unito alla presente come allegato n. "2", nonché della ricognizione fotografica unita invece come allegato n. "16".

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: 28/07/2020
- Scadenza contratto: 22/07/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Come già segnalato al dedicato paragrafo "precisazioni", in data 21.10.2025 è stata presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale - Ufficio Territoriale di Pescia, al fine di individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d'uso attualmente in essere, tra gli altri, anche per il bene staggito.

Accertato che quest'ultima documentazione risultava comunque parziale, in quanto non completa delle copie dei vari contratti dalla stessa Agenzia individuati, con ulteriore e successiva PEC inviata sempre in data 30.10.2025 si è proceduto a richiedere copia della documentazione mancante.

Alla data di deposito della presente perizia, nessuna risposta è stata data da parte dell'Agenzia delle entrate in merito alla ulteriore richiesta avanzata.

Stante ciò è stato comunque possibile reperire da parte dello scrivente documentazione utile, dalla cui analisi è emerso che per la presente porzione immobiliare e relative pertinenze, tra cui evidentemente anche il posto auto scoperto, è stato stipulato da parte dell'attuale società esecutata **** Omissis ****, un contratto di locazione per uso abitativo datato 24.07.2020, regolarmente registrato a Pescia il 28.07.2020 al n. 1324 serie 3T, avente validità di quattro anni a partire dal 27.07.2020 e quindi con scadenza al 23.07.2024, comunque poi prorogato di ulteriori quattro anni, ovvero fino al 22.07.2028, con il quale quindi l'unità abitativa e relative pertinenze coperte e scoperte, tra cui anche il relativo posto auto scoperto, è stata effettivamente locata ai signori **** Omissis **** nata a **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, e **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, ed al proprio nucleo familiare, ovvero agli attuali occupanti del bene medesimo, giusto quanto risultante anche dal verbale di accesso redatto nell'occasione dal personale di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) in data 07.11.2025.

In tal senso si ritiene utile segnalare che in sede di sopralluogo erano presenti unicamente i due soggetti locatari appena sopra menzionati, non potendo quindi riscontrare la effettiva utilizzazione della porzione immobiliare in argomento anche da parte degli ulteriori soggetti facenti parte del loro nucleo familiare.

Al fine di accertare ed approfondire tale questione, in data 08.11.2025 è stata inviata a mezzo mail all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Montecatini Terme (PT), una richiesta di rilascio di certificazione di residenza e stato di famiglia dei signori **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Con successiva risposta sempre a mezzo mail in data 10.11.2025 sono state quindi rilasciate da parte del citato Ufficio le certificazioni richieste, dalle quali è rilevabile che i due soggetti locatari sopra citati, risultano residenti nel Comune di Montecatini Terme (PT), via Lucania n.c. 20, ovvero presso la porzione immobiliare di che trattasi, unitamente ai propri figli:

- **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, codice fiscale ## [REDACTED]
- **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, codice fiscale ## [REDACTED]
- **** Omissis **** nata a **** Omissis ****, codice fiscale ## [REDACTED]



Unita alla presente come allegato n. "17" si riporta quindi copia della richiesta a mezzo mail con relative ricevute di presentazione, nonché delle certificazioni rilasciate.

Analizzando il contenuto del contratto di locazione, si segnala, a titolo informativo, che la porzione immobiliare viene descritta come composta da "ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, camera, guardaroba, bagno e studio, oltre terrazza sul lato sud, oltre posto auto scoperto."

E' evidente che sulla base alla consistenza effettivamente accertabile in loco, il locale studio così come menzionato nella citata descrizione, non risulta presente, palesandosi in tal senso un evidente refuso.

Secondo quindi quanto inoltre rilevabile dal contenuto del contratto di locazione emerge che in data 20.12.2019 risulta altresì essere stata versata dalla parte locatrice, a titolo di deposito cauzionale, la somma di € 1.500,00 (millecinquecento/00), ed il canone annuo è stato stabilito in € 6.000,00 (seimila/00), ovvero pari a 12 rate mensili di € 500,00 (cinquecento/00) ciascuna, da pagarsi entro il giorno 24 di ogni mese direttamente presso la sede legale dell'attuale società esecutata.

Unito come allegato n. "18" si riporta copia del contratto di locazione sopra menzionato.

Illustrato quanto sopra è utile riferire il fatto che il contratto di locazione risulta registrato a Pescia il 28.07.2020 al n. 1324 serie 3T, e pertanto in data anteriore alla trascrizione dell'atto di Pignoramento Immobiliare avvenuta a Pescia in data 24.09.2025 al n. 5366 del Registro Generale e n. 3694 del Registro Particolare, e come tale da ritenersi opponibile al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 134/2025.

Stante quanto sopra, ed al fine di correttamente adempiere all'incarico ricevuto, si procederà alla verifica della congruità del canone di locazione appena sopra menzionato, appellandosi in tal senso a quanto disposto dal Codice Civile "Libro sesto - Titolo IV della Tutela Giurisdizionale - Capo II dell'Esecuzione Forzata - Sezione I dell'Espropriazione" che all'art. 2923 (locazioni) precisa: "In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni."

Sulla base di tale presupposto, lo scrivente ritiene opportuno fare una breve premessa facendo presente che già in precedenti analoghe occasioni, al fine di avere più precise e puntuali informazioni, si è proceduto nel richiedere all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia l'indicazione e la fornitura di contratti di locazione relativi ad unità abitative poste nelle immediate vicinanze del bene di interesse, da prendere a riferimento, e quindi per poter procedere in una comparazione tra i vari valori dichiarati nei medesimi vari contratti, in modo poi da estrapolare il prezzo da ritenere congruo e quindi da tenere a riferimento.

Richieste che sono state declinate per svariati motivi, tra cui annoveriamo anche la impossibilità da parte dell'Agenzia delle Entrate, di fornire informazioni su soggetti terzi, salvo espressa nominativa autorizzazione del Tribunale, e con la precisazione che la medesima Agenzia, allorquando doveva effettuare stime per accertare maggiori valori nell'interesse dell'erario, si avvaleva dei valori OMI che sono appositamente creati quale base per le valutazioni di mercato.

Potendo quindi prendere unicamente atto di tale indicazione, si ritiene utile puntualizzare, ai fini della presente, che i valori OMI a cui viene fatto riferimento, vengono però dalla medesima Agenzia delle Entrate individuati con la testuale indicazione: "Si avverte che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima."

Stante ciò si rileva che secondo tali quotazioni, e prendendo in considerazione una tipologia abitativa di "tipo civile" con stato conservativo "normale" si rileva un range di valore che oscilla da un minimo di €/mq. 4,8 ad un massimo di €/mq. 6,5 di superficie lorda per mese.

Per la ricerca del congruo valore di locazione si è voluto però necessariamente spostare la ricerca anche su altri fronti, volgendo lo sguardo ad ulteriori fonti e dati immobiliari a supporto per addivenire ad una quanto più corretta e congrua valutazione.

Ulteriore indicazione è stata quindi estrapolata andando a consultare gli aggiornamenti forniti dalla fonte "Borsino Immobiliare" che ci restituiscono, per la zona di interesse, un valore massimo per "abitazioni in stabili di fascia media" di €/mq. 4,14 di superficie lorda per mese.



Come allegato n. "19" si riporta estratto delle quotazioni OMI e del "Borsino Immobiliare".

Procedendo ora nel calcolo della superficie convenzionale del bene in trattazione, tenuto conto delle finalità del caso, e pertanto pedissequamente a quanto stabilito nell'allegato "C" al D.P.R. 23.03.1998 n. 138, ovvero tenuto conto dei dati metrici ed analisi fornite con la presente perizia al dedicato paragrafo "consistenza", ricaviamo appunto una superficie lorda convenzionale di arrotondati mq. 70,13, comprensivi in percentuale, ed a mero titolo precauzionale, anche il posto auto scoperto pertinenziale a servizio esclusivo dell'unità abitativa in trattazione.

Analizzati i riscontri emersi, e quindi sempre a titolo del tutto precauzionale, si ritiene di optare per il valore massimo individuato dalle varie fonti, ovvero il valore pari ad €/mq. 6,50 di superficie lorda convenzionale per mese.

Ne consegue pertanto la individuazione del congruo valore del contratto di locazione riferito al bene in trattazione, pari ad arrotondate € 456 per mese, ovvero €/mq. 6,50 x mq. 70,13 di superficie lorda convenzionale.

A conclusione di quanto sopra e valutato quanto previsto nel predetto art. 2923 del c.c., si ritiene che il valore del canone annuo così come concordato nel predetto contratto di locazione datato 24.07.2020, regolarmente registrato a Pescia il 28.07.2020 al n. 1324 serie 3T, possa ritenersi congruo, in quanto comunque superiore al giusto prezzo individuato, ovvero non inferiore di un terzo al giusto prezzo individuato.

Semplificando in maniera analitica ed intuitiva:

€ 500 (locazione del 24.07.2020) > di € 456 (valore congruo).

In merito allo stato di occupazione della porzione immobiliare, in correlazione alle tempistiche necessarie per la formalizzazione dell'eventuale procedura di vendita giudiziaria, si rimanda, ove ne ricorra il caso, a successivi accertamenti e verifiche che potranno essere esperite da parte del Custode Giudiziario nominato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/05/1996 al 29/04/2014	**** Omissis ****	Atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Notaio Agostino Stromillo	20/05/1996	28.4949	9.502
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	21/05/1996	1942	1211
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia			
Dal 29/04/2014 al 12/12/2025	**** Omissis ****	Trsfornazione di Società in Accomandita Semplice in Società a Responsabilità limitata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Notaio Lorenzo Zogheri	29/04/2014	35.119	15.221
		Trascrizione			



Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Pescia	29/05/2014	2153	1698
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pistoia	28/05/2014	2818	

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.

A corredo di quanto sopra schematicamente indicato nel quadro sinottico, si rimanda anche alla certificazione notarile depositata dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini del distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, peraltro già allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della presente Procedura, e tenuto di conto quindi delle precisazioni già effettuate in merito ai refusi palesati nella stessa certificazione, attinenti la corretta individuazione, per i beni in argomento, dei relativi titoli di provenienza, il tutto così come esplicitato al dedicato paragrafo "completezza documentazione" al quale evidentemente si rimanda per maggiore chiarezza.

Ad approfondimento ed implementazione degli atti traslativi indicati nel quadro sinottico di cui sopra, si ritiene utile riportare di seguito anche una cronologia degli ulteriori vari passaggi di proprietà che hanno interessato il bene staggito, accompagnata da una breve analisi del loro contenuto, con riportate le varie indicazioni in merito alla sua consistenza ed identificazione anche catastale attribuitagli nel corso dei vari periodi temporali, il tutto da correlare poi con le ulteriori informazioni fornite nel contesto della presente perizia tecnica, e quindi il tutto propedeutico per addivenire ad un quadro quanto più esaustivo del bene oggetto del presente Procedimento. Per inciso, essendo comunque il presente approfondimento una mera implementazione di quanto indicato nel quadro sinottico, e riconoscendone pertanto un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura.

Senza ulteriormente dilungarsi si evince quindi che l'attuale denominazione della società esecutata **** Omissis **** codice fiscale e n. iscrizione al Registro Imprese n. **** Omissis ****, con sede legale in Comune di **** Omissis ****, quale titolare dei diritti di proprietà dell'intero sul bene staggito, deriva da atto pubblico di "Trasformazione di Società in Accomandita Semplice in Società a Responsabilità Limitata" ai rogiti del Notaio Lorenzo Zogheri in data 29.04.2014 repertorio n. 35.119 raccolta n. 15.221, trascritto a Pescia in data 29.05.2014 al n. 2153 del Registro Generale e n. 1698 del Registro Particolare, depositato al Registro Imprese di Pistoia in data 28.05.2014 ed acquisito al n. 10808 di protocollo, per modifica della precedente denominazione sociale **** Omissis ****.

Come allegato n. "4" si riporta copia dell'atto pubblico appena sopra menzionato.

Precedentemente l'allora società **** Omissis **** era pervenuta in proprietà dei beni in trattazione, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Agostino Stromillo in data 20.05.1996 repertorio n. 28.494 raccolta n. 9.502, trascritto a Pescia in data 05.12.1996 al n. 4357 del Registro Generale e n. 2746 del Registro



Particolare, per acquisto fattone dalla società **** Omissis ****.

In particolare con detto atto la società esecutata, con la denominazione sociale dell'epoca, si è resa acquirente di: "un appartamento di civile abitazione costituente porzione di edificio condominiale formato da complessivi dodici appartamenti di nuova costruzione, composto da quattro piani fuori terra con tre appartamenti per piano.

Detto edificio è posto in Comune di Montecatini Terme, con accesso da via Lucania ed insiste su area che si estende fino a via dei Colombiomissis..... L'appartamento posto in vendita si trova al piano secondo lato sud - ovest, ed è composto da: ingresso - soggiorno, cucina, disimpegno, camera, guardaroba, servizio, terrazzo su via dei Colombi e posto auto esclusivo."

Nel merito si precisa che per il menzionato "servizio" deve evidentemente intendersi il servizio igienico, ovvero il locale doccia w.c. effettivamente presente in loco.

Oltretutto nel corpo dell'atto pubblico si evince inoltre che all'unità abitativa, ai fini anche del regolamento condominiale, è stata attribuito l'interno n. 8, mentre il posto auto scoperto individuato con il n. 6.

Stante ciò si riferisce che la consistenza complessiva del bene così come indicata nell'atto pubblico, trova di fatto corrispondenza con quanto attualmente rilevabile in loco, con l'evidenza che dall'epoca della realizzazione dell'intero edificio condominiale di cui risulta far parte, fino all'attualità, non risulterebbero essere state apportate sia nella consistenza che nella distribuzione interna, modifiche di sorta.

Circostanza questa riscontrabile anche dalla documentazione catastale agli atti, in quanto si rileva che la rappresentazione catastale non risulta variata in quanto ancora oggi l'unità abitativa posta al piano secondo risulta indenticata al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme sul foglio di mappa n. 26 dal mappale n. 673 subalterno n. 11, mentre il posto auto scoperto sul medesimo foglio di mappa dal mappale n. 673 subalterno n. 20.

A titolo informativo si ritiene utile segnalare altresì che in base a quanto precisato proprio nel contesto dell'atto pubblico in trattazione, emerge che nell'ambito dell'area scoperta comune, ovvero "in prossimità dell'ingresso all'edificio, è sistemata una cisterna interrata per acqua della capacità di litri diecimila al servizio di tutte le unità immobiliari".

Tale circostanza, all'uopo, potrà essere evidentemente confermata o meno da parte dell'amministratore condominiale pro tempore, anche in relazione all'effettivo posizionamento di tale cisterna, ovvero accertare se la stessa risulta presente come interrata in prossimità dell'ingresso all'edificio, inteso come ingresso che dalla pubblica via Lucania immette nell'ampia resede comune e poi all'edificio condominiale, e quindi in prossimità degli attuali cancelli carrabile e pedonale, ovvero come ingresso posto sul lato sud dell'edificio condominiale, che consente l'accesso diretto al vano scale comune e ascensore comune.

Dubbio interpretativo che si palesa alla luce del fatto che di tale cisterna e quindi del suo effettivo posizionamento non se ne rileva alcuna traccia sia nei documenti catastali che tecnici unici alle varie partiche edilizie, queste ultime meglio descritte ed analizzate al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

Come allegato n. "5" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Agostino Stromillo in data 20.05.1996 sopra menzionato.

Volendo approfondire ulteriormente, si rileva poi che l'allora società **** Omissis **** ne era pervenuta in proprietà per edificazione su terreno acquisito con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Pistoia in data 18.11.1994 repertorio n. 2368, trascritto a Pescia in data 27.12.1994 al n. 4732 del Registro Generale e n. 3046 di Registro Particolare, a seguito della procedura fallimentare dell'allora società proprietaria **** Omissis ****.

Dalle indicazioni ricavabili dal Decreto di Trasferimento in argomento, emerge che l'allora società **** Omissis **** ha proceduto nell'acquisto di un'area edificabile sulla quale poi è andata a realizzare l'edificio condominiale di cui oggi risulta far parte il bene in trattazione.

Tale circostanza emerge chiaramente anche dalla documentazione attinente i vari titoli edilizia abilitativi, questi ultimi meglio descritti ed analizzati al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

Con tale Decreto è stato quindi trasferito un "appezzamento di terreno edificabile posto in Comune di Montecatini Terme, con fronte sulla via Lucania, della superficie complessiva di circa mq. 1302omissis..... Il terreno ha forma geometrica di poligono irregolareomissis..... il bene è correttamente rappresentato quale area urbana a seguito della denuncia di cambiamento dello stato dei terreni



mod. 3 SPC n. 4102 del giorno 03.03.1994 e con la planimetria a variazione presentata in data 15 aprile 1994 prot. 1337/C, con i seguenti identificativi: Foglio 26, mappale 673, come area urbana di mq. 1251".

In relazione a tale contenuto si ritiene unicamente di evidenziare che in prima battuta l'appezzamento di terreno viene individuato come avente una superficie di circa mq. 1302, quando poi nella descrizione catastale viene invece accreditato di una superficie di mq. 1.251.

In tal senso non è dato sapere da cosa scaturisca tale discrepanza nella consistenza dell'appezzamento di terreno, ipotizzando che quella maggiore possa essere riferibile alla superficie reale, ovvero quella all'epoca effettivamente rilevabile ed accertabile in loco, e quella minore, pari a mq. 1.251, sia invece quella catastale, ovvero derivante a seguito della presentazione dei vari atti di aggiornamento catastali con i quali è stato appunto originato e quindi individuato con l'attuale identificativo mappale n. 673 del foglio di mappa n. 26 del comune di Montecatini Terme, l'appezzamento di terreno in argomento.

Per quanto appena riferito si rimanda comunque a quanto nel merito descritto ed analizzato al dedicato paragrafo "cronistoria dati catastali"

Come allegato n. "6" si riporta copia del Decreto di Trasferimento del Tribunale di Pistoia in data 18.11.1994 repertorio n. 2368 sopra menzionato.

Precedentemente ancora l'allora società proprietaria **** Omissis **** era pervenuta in proprietà dell'appezzamento di terreno edificabile, tra maggior consistenza, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Fedele Caramia in data 30.07.1987 repertorio n. 15.000 raccolta n. 3.414, registrato a Firenze in data 07.08.1987 al n. 2112, trascritto a Pescia in data 08.08.1987 al n. 2891 del Registro Generale e n. 1933 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalle signore **** Omissis ****.

Con tale atto viene pertanto compravenduto un "appezzamento di terreno edificabile di circa mq. 1.400 posto in comune di Montecatini Terme, all'interno della via Volturmoomissis..... Rappresentato al N.C.T. del Comune di Montecatini Terme alla Partita n. 1296 nel foglio di mappa n. 26 dal mappale 646 (derivato da porzione "B" del mappale 91) della superficie catastale scorporata di mq. 1.400omissis.....".

Sulla base di quanto riportato in tale atto pubblico, emerge l'evidenza che all'epoca l'appezzamento di terreno risultava individuato con un identificativo diverso da quello attuale, ovvero dal mappale n. 646, e con una maggiore consistenza pari a catastali mq. 1.400, e quindi così come risultante dall'atto di aggiornamento catastale (tipo di frazionamento) n. 32 del 29.07.1987.

Maggiore consistenza che a titolo informativo, si precisa dovuta al fatto che all'epoca l'appezzamento di terreno, risultava comprendere anche la consistenza della porzione in estremità nord ovest del lotto, ovvero quella che oggi risulta identificata dal mappale n. 674, evidentemente quest'ultimo non di interesse in quanto in proprietà a soggetto estraneo al presente Procedimento.

Come allegato n. "7" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Fedele Caramia in data 30.07.1987 sopra menzionato.

Concludendo, sintetizzati ed analizzati i vari passaggi traslativi della proprietà, si osserva che come già anticipato anche al paragrafo "descrizione", il bene staggito risulta far parte, unitamente alle relative pertinenze coperte e scoperte, di un edificio condominiale che risulta edificato a partire dall'anno 1994.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 12/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 16/02/2016
Reg. gen. 556 - Reg. part. 106
Quota: 1/1
Importo: € 348.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 174.000,00
Rogante: Dott. Notaio Lorenzo Zogheri
Data: 15/02/2016
N° repertorio: 37819
N° raccolta: 17033
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 20/11/2025
Reg. gen. 6658 - Reg. part. 1166
Quota: 1/1
Importo: € 10,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.976,06
Spese: € 47,88
Interessi: € 4.976,06
Rogante: Giudice di Pace di Pistoia
Data: 25/07/2025
N° repertorio: 850/2025

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 24/09/2025
Reg. gen. 5366 - Reg. part. 3694
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia, 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 formalità da cancellare.

Si precisa che gli attuali identificativi catastali che individuano il bene staggito, e quindi nel suo complesso, trovano corrispondenza con quanto riportato nel Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 24.09.2025 al n. 5366 del Registro Generale e n. 3694 del Registro Particolare, che han dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 134/2025.

Si riferisce altresì che sulla base dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie effettuato, si rileva la presenza di



una ulteriore formalità pregiudizievole gravante, tra l'altro, sul bene in argomento, quest'ultima non indicata nella "certificazione sostitutiva notarile" già depositata dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini del distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), in quanto evidentemente iscritta a Pescia in data successiva, ovvero in data 20.11.2025 al n. 6658 del Registro Generale e n. 1166 del Registro Particolare.

Trattasi di ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo attivato nei confronti dell'attuale società esecutata **** Omissis **** da parte del **** Omissis ****.

Unite alla presente come allegato n. "20" si riportano le risultanze dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, rimandando per il contenuto delle singole note anche a quelle già depositate a suo tempo e comunque presenti nel fascicolo telematico.

Quanto sopra salvo inoltre contenziosi o cause civili e/o penali eventualmente in essere ma non trascritte evidentemente aventi oggetto i beni di cui alla presente perizia.

Anche in questa occasione, come già puntualizzato al paragrafo "servitù, censo, livello, usi civici", e quindi per quanto possa tornare utile, si segnala che quanto in oggetto scaturisce dalla edificazione ex novo dell'edificio condominiale di maggior consistenza di cui la porzione immobiliare di interesse risulta far parte, e per il quale è stato stipulato un atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal Notaio Giuseppe Carapelle in data 11.07.1994 repertorio n. 57575, registrato a Pescia in data 14.07.1994 al n. 411, con il quale l'allora società proprietaria dell'area edificabile **** Omissis **** si è impegnata per se stessa e propri aventi causa, al versamento al Comune di Montecatini Terme (PT) dei contributi relativi agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, in conseguenza proprio della richiesta dalla medesima società avanzata in data 25.01.1994 ed acquisita al n. 1271 di protocollo generale del citato Comune, per la realizzazione dell'edificio condominiale, giusta poi la Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 9649 del 19.07.1994, rilasciata in data 30.07.1994, ovvero quest'ultima come meglio descritta ed analizzata al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

Puntualizzazione questa che si è ritenuto comunque opportuno fare, anche al solo scopo informativo, presumendo che allo stato attuale, stante anche il tempo intercorso dall'adempimento assunto dall'allora società proprietaria **** Omissis ****, anche per i propri aventi causa, non via sia alcuna pendenza nei confronti del Comune di Montecatini Terme (PT), salvo diversamente.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di abitazione con relative pertinenze coperte e scoperte, secondo il Regolamento Urbanistico attualmente vigente per il Comune di Montecatini Terme, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20/06/2016, resa efficace con pubblicazione sul BURT (Bollettino Ufficiale Regione Toscana) del 27/07/2016 n. 30, aggiornata in ultimo con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 120 del 22/12/2016, ricade in "Sottozona BR - B: Aree urbane a prevalente destinazione residenziale" normata dall'art. 76 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, come meglio di seguito riportato:

Art. 76 - Sottozona BR: Aree urbane a prevalente destinazione residenziale:

1. Le sottozone BR si connotano per la prevalente presenza di immobili a destinazione residenziale esterne al centro storico.
2. Sono ammissibili le destinazioni d'uso ritenute compatibili con le caratteristiche della zona, così come previste dall'art. 38 e 47 delle presenti norme.
3. Nella sottozona BR sono ammessi i seguenti interventi:
 - a. quelli previsti dalla classe di appartenenza dell'edificio ed o la relativa disciplina nel caso di edifici che rivestono interesse storico e/o storico architettonico, così come individuati dalla schedatura del patrimonio edilizio esistente;
 - b. interventi fino alla sostituzione edilizia per tutti gli altri edifici, con possibilità di eseguire contestualmente gli



interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme nel caso in cui l'intervento non preveda modifica della destinazione d'uso o incremento del numero di unità immobiliari, nuove costruzioni, nei limiti delle seguenti prescrizioni:

i. UF max: mq./mq.0,35:

ii. RC max : 40% de la superficie fondiario,

iii. H. max.: ml. 10,00 per gli edifici di nuova costruzione e ml. 15,00 per interventi su edifici esistenti aventi altezza superiore a ml. 10,00 per quali è prevista la possibilità di incrementare di un unico piano, il numero dei piani esistenti, fatta eccezione per gli edifici disposti ad un sol piano fuori terra, che potranno essere sopraelevati fino ad uno ad una altezza non superiore a ml. 10,00.

iv. Distanze: valgono le norme di carattere generale (art. 24 e seguenti) con la possibilità di mantenere, rispetto alle strade, gli allineamenti con gli edifici esistenti.

4. La volumetria realizzata nell'ambito degli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme non concorre alla verifica della capacità edificatoria del lotto di riferimento.

A titolo informativo si rileva altresì che il fabbricato condominiale di maggior consistenza e relative pertinenze ricadono all'interno della perimetrazione dei centri abitati aggiornata ai sensi dell'art. 55 comma 2 lettera b) della L.R. n. 1/2005, non soggetto ad alcun vincolo territoriale.

Secondo invece il vigente Piano Strutturale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 100 del 19/12/2011 approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 dell'anno 2012, il fabbricato di maggior consistenza ricade nell'UTOE n. 3 nel "Sub - Sistema della Pianura Urbanizzata".

Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Montecatini Terme e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

Come premessa per poi procedere alla valutazione della conformità edilizia relativa al bene in esame, si ricorda che come indicato anche al dedicato paragrafo "precisazioni", lo scrivente in più riprese ha provveduto a richiedere in visione al Comune di Montecatini Terme le relative pratiche edilizie presentate nel corso degli anni (vedere allegato n. "12").

La indicazione delle pratiche edilizie di seguito riportata scaturisce quindi da quanto individuato e potuto rintracciate per mezzo della funzionalità di ricerca presente sul dedicato portale messo a disposizione dal Comune di Montecatini Terme sul proprio sito istituzionale, e non avendo quindi lo scrivente evidentemente alcun strumento per poter accertare e verificare la presenza o meno di ulteriori pratiche o atti amministrativi, essendosi limitato a prendere esclusivamente visione appunto di quanto risultante agli atti del medesimo Comune sul proprio sito.

Non è dato sapere infatti la presenza o meno di ulteriori pratiche edilizie e/o atti amministrativi eventualmente presentati, ma inseriti sul medesimo sito a nominativi o identificativi catastali per i quali possono essere stati effettuati meri errori di battitura, e pertanto non rintracciabili.

Fatta tale puntualizzazione si accerta che l'attuale consistenza dell'area sulla quale risulta oggi insistere il fabbricato condominiale di cui è parte la porzione immobiliare in trattazione, risulta identificare il lotto di

terreno di maggior consistenza individuato con la lettera "D" nei grafici progettuali uniti alla pratica edilizia attinente la lottizzazione che ha interessato evidentemente anche aree di altra proprietà contermini alla presente, e per la quale risulta essere stata rilasciata da parte del Comune di Montecatini Terme la Concessione Edilizia n. 7848 del 20.01.1993 (Pratica Edilizia n. 1989/7848).

Epoca questa in cui la proprietà dell'allora lotto edificabile di interesse risultava in capo alla società **** Omissis ****, giusto l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Fedele Caramia in data 30.07.1987 repertorio n. 15.000 raccolta n. 3.414, quest'ultimo già unito alla presente come allegato n. "7".

E' evidente che in attuazione poi delle previsioni di cui a detta lottizzazione sono state presentate, da parte di ogni singolo lottizzante, le relative richieste di concessione ad edificare con contestuale realizzazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per quanto di interesse, e stante anche le dinamiche intercorse a livello di titolarità del bene in argomento così come già esplicitate al dedicato paragrafo "provenienze ventennali", si precisa che la domanda per l'ottenimento della concessione ad edificare è stata presentata dalla società **** Omissis ****, ovvero dall'allora società proprietaria del lotto di terreno in virtù di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Pistoia in data 18.11.1994 repertorio n. 2368, quest'ultimo già unito alla presente come allegato n. "6".

Fatta tale doverosa premessa si procede ora alla elencazione delle ulteriori pratiche edilizie che hanno riguardato quindi la edificazione ex novo del fabbricato condominiale e conseguentemente attinenti alla porzione immobiliare in argomento, così come schematicamente di seguito riportate:

- Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 9649 del 19/07/1994, rilasciata in data 30.07.1994 (Pratica Edilizia n. 1994/9649);
- Denuncia di Inizio Attività depositata in data 23.05.1995 ed acquisita al n. 13034 di protocollo (Pratica Edilizia n. DIA/054), quale variante finale alla Pratica Edilizia n. 1994/9649;
- Permesso di Abitabilità prot. 24782 rilasciato in data 05.02.1986 (Pratica Edilizia n. Abi/3456).

Oltre alle citate pratiche edilizie ne è stata rintracciata una ulteriore che ha riguardato però opere attinenti l'intero fabbricato condominiale, e quindi riferibili alla ripersa della tinteggiatura delle facciate con ripristino delle parti di intonaco ammalorate, e quindi interventi questi andati ad eseguire usufruendo delle allora detrazioni previste dalla legge n. 160/2019, cosiddetta "Bonus facciate", giusta la Comunicazione Inizio Lavori depositata dall'Amministratore pro tempore **** Omissis **** presso il Comune di Montecatini Terme in data 27.08.2021 ed acquisita al n. 34511 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 2021/0094/CIL).

Appurata la cronologia e tipologia dei vari atti amministrativi che hanno interessato la porzione immobiliare in questione, di seguito si intende riportare, per ognuna di esse, una breve descrizione in modo da evidenziarne per quanto possibile le eventuali particolarità e criticità, il tutto necessario per accertare la regolarità edilizia della stessa, e pertanto pur riconoscendone un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura.

Andando quindi in ordine cronologico si ravvisa che con apposita istanza depositata in data 25.01.1994 ed acquisita al n. 1271 di protocollo generale del Comune di Montecatini Terme, (Pratica Edilizia n. 1994/9649), l'allora società proprietaria **** Omissis ****, ha presentato richiesta per la "costruzione di edificio ad uso residenziale plurifamiliare", in virtù della quale ha fatto seguito il rilascio da parte del Comune di Montecatini Terme, della Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 9649 del 19/07/1994, notificata in data 30.07.1994.

Con tale atto è stato di fatto dato attuazione alle previsioni riportate nel piano di lottizzazione per il quale risulta essere stata rilasciata da parte del Comune di Montecatini Terme la Concessione Edilizia n. 7848 del 20.01.1993 (Pratica Edilizia n. 1989/7848), nel quale il lotto di terreno edificabile di interesse risultava individuato con la lettera "D" nonché catastalmente identificato sul foglio di mappa n. 26 dal mappale n. 646.

In tal senso si segnala che per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, l'allora società proprietaria si è impegnata per se stessa e propri aventi causa, al versamento al Comune di Montecatini Terme (PT) dei relativi contributi concessori e del costo di costruzione, il tutto ratificato mediante stipula di un

atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal Notaio Giuseppe Carapelle in data 11.07.1994 repertorio n. 57575, registrato a Pescia in data 14.07.1994 al n. 411.

Stante ciò, ed andando ad analizzare quanto progettualmente previsto nelle tavole progettuali unite alla Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 9649 del 19/07/1994, si rileva che il nuovo edificio plurifamiliare, ovvero condominiale, è stato previsto come elevato su quattro piani fuori terra oltre sottotetto, con la individuazione di tre unità abitative per piano, e quindi per complessive dodici unità, di cui quelle ubicate al piano terreno dotate di propri spazi esterni pertinenziali.

A servizio del fabbricato condominiale è stata quindi individuata, in estremità sud del lotto di pertinenza, un'area da adibire a parcheggio delle dimensioni di circa mt. 10 per una lunghezza di circa mt. 27,60, ovvero così come meglio graficamente riportata nei grafici progettuali.

Prendendo poi in esame quanto progettualmente previsto per l'unità abitativa in questione, si rileva una consistenza e distribuzione interna che sostanzialmente trovava già una propria sostanziale conformità con quanto oggi rilevabile in loco.

A seguito della presentazione di tale progetto, e quindi anche in considerazione della tipologia costruttiva prevista progettualmente, si segnala che in data 10.10.1994 è stata depositata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia la pratica strutturale ai sensi della Legge 05.11.1971 n. 1086, rubricata con il n. 76 dell'anno 1994 ed acquisita al n. 11638 di protocollo.

Successivamente è stata depositata la relazione finale a "struttura ultimata", con la quale è stata dichiarata l'ultimazione dei lavori strutturali nella data del 13.06.1995, e quindi ha poi fatto seguito il deposito del Certificato di Collaudo Statico a firma dell'Ing. **** Omissis ****, acquisito al n. 6292 di protocollo in data 11.07.1995

Unita come allegato n. "21" si riporta copia della menzione Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 9649 del 19/07/1994.

Con successiva istanza datata 19.05.1995 ed acquisita in data 23.05.1995 al n. 13034 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. DIA/054), è stata depositata una Denuncia di Inizio Attività, quale variante finale alla Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 9649 del 19/07/1994 (Pratica Edilizia n. 1994/9649).

Trattasi sostanzialmente di un deposito dello stato finale dei lavori con il quale l'allora tecnico asseveratore ha prodotto, tra l'altro, gli elaborati grafici progettuali attinenti lo stato effettivamente realizzato, e quindi con evidenza delle variazioni apportate rispetto a quanto previsto nella originaria soluzione progettuale.

Trattasi di variazioni non sostanziali e che hanno previsto un diverso posizionamento delle pilastrature attinenti la struttura dell'intero edificio, una migliore visualizzazione del vano scala e dell'extra corsa ascensore, variazioni interni distributive di alcune unità abitative e lievi modifiche esterne prospettiche, e quindi tutte variazioni che secondo quanto appunto asseverato, non hanno inciso sui parametri urbanistici, sulle volumetrie, e senza aver apportato alcun cambio di destinazione.

Nello specifico, e quindi volgendo lo sguardo all'unità abitativa di abitazione di interesse, posta al piano secondo in estremità ovest dell'edificio condominiale, si accerta tra quanto rilevabile allo stato dei luoghi e quanto riportato nei grafici progettuali uniti alla pratica edilizia in questione, una sostanziale conformità in termini sia di consistenza che distribuzione interna, rilevando anche corrispondenza delle dimensioni delle varie aperture esterne (finestre e porte finestre), e quindi del rispetto dei vari rapporti aeroilluminanti dei vari locali che la compongono.

Stante ciò si rileva pertanto una sostanziale conformità dello stato dei luoghi con quanto rilevabile dall'ultimo atto abilitativo, fermo restando lievi differenze di alcune misure planimetriche interne, superfici ed altezze dei vari locali interni che si ritiene comunque ininfluenti alla luce di quanto previsto dal D.L. 69/2024, convertito con Legge n. 105/2024 e più conosciuto come "Decreto Salva Casa", in termini di tolleranze costruttive.

Unita come allegato n. "22" si riporta copia della menzione Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 23.05.1995 al n. 13034 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. DIA/054), con stralcio dei relativi e più significativi elaborati grafici progettuali.

Con istanza acquisita in data 16.10.1995 al n. 24782 di protocollo generale, in conseguenza della effettuazione dei lavori autorizzati nonché andati a realizzare in virtù di Concessione Edilizia n. 7848 del 20.01.1993 (Pratica



Edilizia n. 1989/7848) e successiva Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 23.05.1995 al n. 13034 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. DIA/054), come appena sopra analizzate, sempre l'allora società proprietaria **** Omissis **** ha presentato richiesta di permesso di abitabilità, a seguito della quale il Comune di Montecatini Terme ha provveduto a rilasciare in data 05.02.1996 il relativo "Permesso di Abitabilità o di Uso" recante il n. 24782 di protocollo (Pratica Edilizia - Abi/3456), e riferito evidentemente all'intero edificio condominiale.

Unita come allegato n. "23" si riporta copia del menzionato "Permesso di Abitabilità o di Uso" recante il n. 24782 di protocollo (Pratica Edilizia - Abi/3456).

Pratiche edilizie sopra esposte che comunque non risultano annullate o comunque per le quali risulta essere stato richiesto l'annullamento, nemmeno dall'Amministrazione Comunale, in base alle garanzie imposte all'esercizio della potestà di autotutela, che fino ad oggi non ne ha quindi dissentito la loro validità.

In tal senso, e sulla base anche dell'analisi appena sopra effettuata, è ragionevole rimandare anche a quanto previsto all'art. 9bis del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e relative s.m.i..

Le analisi e valutazioni proposte vogliono essere una mera indicazione di quanto potrà essere evidenziato e rilevato più nel dettaglio da parte del tecnico che verrà eventualmente incaricato per la verifica, redazione e presentazione di eventuali pratiche edilizie attinenti evidentemente la porzione immobiliare di che trattasi, e quindi fatto salva la presenza di vizi occulti sia a livello impiantistico che strutturale.

Stante ciò è necessario in questa sede puntualizzare che i potenziali aggiudicatari, tenuto conto di quanto sopra descritto, nonché di tutto quanto altro esposto nel contesto della presente perizia, dovranno quindi preventivamente ed opportunamente valutare tutte le eventuali attività necessarie ai fini della verifica di quanto sopra indicato con lo stato dei luoghi, e quindi nel rispetto normativo vigente, precisando fin da 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 sulla effettiva situazione tecniche del bene staggito.

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.

In tal senso è vivamente consigliabile, previo contatto con IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) quale custode giudiziario, anche la effettuazione di sopralluogo presso il bene staggito, per una diretta e cosciente presa visione di quanto in essere, con anche eventuale supporto di tecnico di fiducia.

Quanto sopra anche in relazione al fatto che non si escludono eventuali difformità e/o irregolarità delle parti e/o partizioni da ritenersi a comune, e quindi condominiali, e che quindi non trovano corrispondenza con quanto autorizzato con i titoli edilizi sopra analizzati, dovendo in tal caso, e dove ne ricorre il caso, procedere con la presentazione di pratiche di regolarizzazione, ove ammissibili, andando a coinvolgere nell'occasione anche tutti gli ulteriori proprietari delle ulteriori porzioni immobiliari che compongono l'edificio di maggior consistenza.

Per quanto possa poi tornare utile si segnala che sulla base di quanto attestato nel contratto di locazione per uso abitativo datato 24.07.2020, registrato a Pescia il 28.07.2020 al n. 1324 serie 3T, già unito in copia alla presente come allegato n. "18", la porzione immobiliare in argomento risulterebbe dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto in data 30.06.2020, in virtù del quale il bene in parola risulta essere stato classificato in classe energetica "F". Non è conosciuta, in quanto non rilevabile, la data dell'effettiva trasmissione di tale Attestato alla Regione Toscana (laddove all'epoca necessario), ovvero all'attuale Sistema Informativo Efficienza Energetica Regione Toscana (SIERT), oppure al competente Comune di Montecatini Terme.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene staggito, come più volte precisato nell'ambito della presente perizia tecnica, si ricorda essere costituito da una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa, corredata di posto auto scoperto, di fatto inserita in un contesto edilizio di natura condominiale denominato **** Omissis ****, per la cui gestione, stante quanto potuto appurare, risulta nominato un amministratore pro tempore identificato nella persona del Rag. **** Omissis **** con studio in **** Omissis ****, al quale con apposita istanza sono state richieste notizie e documentazione finalizzata, tra l'altro, a conoscere la situazione relativa al pagamento delle rate condominiali da parte dell'attuale società esecutata **** Omissis ****, ovvero la precisa indicazione delle quote debitorie nei confronti del Condominio.

Dalla documentazione fornita e da quanto comunicato, emerge che l'attuale società esecutata, alla data del 21.11.2025, risulta aver maturato un debito totale di € 2.572,12, di cui € 1.247,23 a carico della medesima società esecutata, mentre € 1.324,89 quale quota parte a carico degli attuali soggetti locatari, o quanto potranno essere quelli effettivi alla data dell'eventuale decreto di trasferimento del bene.

Sulla base di quanto riportato poi nel Regolamento di Condominio, e come già puntualizzato anche nel contesto della presente perizia, si accerta che nell'ambito condominiale la porzione immobiliare risulta individuata come "interno n. 8", mentre il posto auto scoperto pertinenziale con il n. "6".

I millesimi generali alla stessa attribuita risultano essere pari a 81,050

Per maggiori chiarimenti ed informazioni di quanto appena sopra segnalato si rimanda comunque alla documentazione fornita dall'attuale amministratore pro tempore, unita in copia alla presente come allegato n. "14"

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Indipendenza n.c. 8, interno 3, piano

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Indipendenza n.c. 8, interno 9, piano 2



La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Da quanto accertabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare, si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, in quanto in sostituzione dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del verbale di pignoramento immobili che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare, che si ricorda essere stato trascritto a Pescia in data 24.09.2025 al n. 5366 del Registro Generale e n. 3694 del Registro Particolare, è stata depositata specifica "certificazione sostitutiva notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, sottoscritta dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini del distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), e non recante alcuna data.

Da un'analisi della documentazione depositata agli atti, e quindi dalla certificazione appena sopra menzionata, si rilevano essere stati individuati, quali atti traslativi che hanno interessato la proprietà dei beni staggiti nel periodo temporale di interesse, l'atto pubblico di "trasformazione di Società in Accomandita Semplice in Società a Responsabilità Limitata" ai rogiti del Lorenzo Zogheri in data 29.04.2014 repertorio n. 35.119 raccolta n. 15.221, registrato a Pistoia in data 28.05.2014 al n. 2818, trascritto a Pescia in data 29.05.2014 al n. 2153 del Registro Generale e n. 1698 del Registro Particolare, depositato al Registro Imprese di Pistoia il 28.05.2014 ed acquisito al n. 10808 di protocollo, nonché l'ulteriore e precedente atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Agostino Stromillo in data 20.05.1996 repertorio n. 28.4949 fascicolo n. 9.502, trascritto a Pescia in data 21.05.1996 al n. 1942 del Registro Generale e n. 1211 del Registro Particolare.

In tal senso, ed a titolo informativo, si ritiene opportuno evidenziare che a causa di un evidente refuso, e quindi per un mero errore materiale commesso nella certificazione notarile, i beni in argomento, che si anticipa fin da ora individuabili catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme nel foglio di mappa n. 24 dai mappali n. 177 subalterni n. 11, et mappale n. 1144 subalterni n. 3, non risultano originariamente pervenuti all'attuale Società eseguita con il menzionato atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Agostino Stromillo in data 20.05.1996, ma bensì con scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal notaio Ciro Lenzi in data 08.02.1985 repertorio n. 21.107 raccolta n. 8.501, trascritto a Pescia in data 13.02.1985 al n. 536 del Registro Generale e n. 385 del Registro Particolare.

Peraltro si rileva la mancata indicazione, in detta certificazione, di un ulteriore atto pubblico, successivo quindi a quello appena sopra menzionato del 08.02.1985, ovvero l'atto pubblico di "Trasformazione di Società a Responsabilità limitata in Società ad Accomandita Semplice" ai rogiti del Raffaele Lenzi in data 20.12.1988 repertorio n. 8.454 raccolta n. 3.586, trascritto a Pescia in data 18.01.1989 al n. 269 del Registro Generale e n. 197 del Registro Particolare.

Puntualizzato tale aspetto, e avendo garantito con i sopra menzionati atti traslativi la copertura e continuità delle trascrizioni nell'arco temporale dei venti anni anteriori alla trascrizione del verbale pignoramento immobili, si segnala che per motivi e necessità legate anche all'accertamento e individuazioni di elementi comunque necessari alla stesura della presente perizia, si è proceduto all'approfondimento degli stessi con individuazione di ulteriori atti, dati ed informazioni che a maggior chiarezza e completezza documentale vengono più nel dettaglio richiamate ed analizzate nel cotesto della presente perizia, tra cui anche al paragrafo "provenienze ventennali", volendo quindi precisare che la menzionata certificazione notarile risulta essere stata comunque integrata dallo scrivente con:

- copia atti provenienza;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- certificazioni anagrafiche;
- elaborati grafici e ricognizione fotografica,

documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente perizia tecnica per farne parte integrante e sostanziale.



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)

Sulla base del combinato disposto degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, si rileva che il bene staggito, con relative pertinenze coperte e scoperte, tra cui anche il piccolo locale ad uso di cantina ed il garage in uso esclusivo, e quindi nel suo complesso, e per quanto di interesse per la presente Procedura, risulta attualmente intestato per giusti titoli e per i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero alla società esecutata **** Omissis ****.

Al fine di conoscere le notizie di tipo amministrativo ed economico sulla menzionata società lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 21.10.2025 alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato _ Registro Imprese - Archivio Ufficiale della CCIAA, la relativa posizione in riferimento al repertorio economico e amministrativo (REA PT - 101184) dalla quale emerge che la stessa risulta attualmente avere codice fiscale e n. iscrizione al Registro Imprese n. 00897210472, sede legale in Comune di **** Omissis **** il cui amministratore unico e legale rappresentante risulta essere la Signora **** Omissis **** nata a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****.

Unita alla presente come allegato n. "3" si riporta la visura camerale rilasciata Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato in data 21.10.2025.

CONFINI

Si rileva che quanto in oggetto risulta identificato nel suo complesso, da una porzione immobiliare posta al piano terreno ed in estremità sud del fabbricato condominiale di maggior consistenza, corredata di piccolo locale cantina e garage pertinenti allocati questi ultimi al piano interrato (o cantinato), e quindi il tutto accessibile dal n.c. 8 della pubblica via Indipendenza.

Accertata tale consistenza e conformazione, non risulta di facile individuazione l'individuazione delle varie proprietà confinanti, potendo in questa sede unicamente riferire che che l'unità abitativa risulta confinare parti e distacchi di natura condominiale su più lati.

Quanto sopra salvo altri e più esatti confinanti che potranno essere individuati o che comunque potranno variare nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e l'eventuale decreto di trasferimento dei beni in trattazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Unità abitativa	32,85 mq	39,65 mq	1	39,65 mq	2,74 m	Secondo
Balcone	33,60 mq	35,95 mq	0,30	10,79 mq	0,00 m	Interrato
Cantina	2,93 mq	3,45 mq	0,30	1,03 mq	2,69 m	Interrato
Garage	10,05 mq	11,58 mq	0,50	5,79 mq	2,62 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				57,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici approssimate e ragguagliate come sopra riportate, sono state quantificate in osservanza di quanto disposto dal D.P.G.R. 39/R del 24/07/2018 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi (in attuazione dell'articolo 216 della L.R. 10/11/2014 n. 65), e comunque in base a quanto indicato anche nelle linee guida ABI (Associazione Bancaria italiana).

In particolare la misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi, è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- la superficie principale, ovvero l'insieme delle aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato;
- le superfici secondarie, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale;
- le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto, ed utilizzato quale presupposto per addivenire alla quantificazione del più probabile valore di mercato, è la cosiddetta "(SEL) Superficie Esterna Lorda - (Gross Esternal Area)", ovvero la denominata "superficie lorda" nel quadro sinottico di cui sopra.

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione a pag. 35, si intende "l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento".

Analogamente, a titolo di completezza espositiva e di compilazione del citato quadro sinottico, viene indicata per il bene staggito anche la denominata "superficie netta", ovvero "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area" intesa secondo il menzionato Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, quale "area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento".

Tipologia di misurazioni queste utilizzate di prassi in ambito estimativo per il calcolo della superficie commerciale di un bene, e pertanto ritenute idonee anche per il caso di specie.



Per inciso, e comunque per giusta informazione, ed onde evitare equivoci, si ritiene utile segnalare che tali superfici, con particolare riferimento alla "superficie netta" dell'unità abitativa, ovvero "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)" così come riportata nel quadro sinottico, e quindi per i criteri di calcolo per la stessa previsti, non trova perfetta corrispondenza con la sommatoria delle superfici indicate invece all'interno di ogni singolo vano, così come riportate nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo unito come allegato n. "26".

Circostanza questa che deriva pertanto unicamente dal fatto che come ormai già puntualizzato, al fine della individuazione della superficie commerciale del bene in parola, e quindi da un punto di vista focalizzato unicamente alla individuazione poi del più probabile valore di mercato degli stessi, si è ritenuto idoneo, come di prassi in ambito estimativo, procedere con l'utilizzo dei due criteri di misurazione appena sopra esposti ((SEL) Superficie Esterna Lorda - (Gross Esternal Area)" - "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)), mentre per quanto attiene dal punto di vista squisitamente tecnico, e quindi per una più puntuale e corretta individuazione e caratterizzazione del bene da poter correlare anche con le normative e/o disposizione tecniche Comunali ed anche Regionali, si è ritenuto far invece riferimento ai parametri dettati invece dal D.P.G.R. 24.07.2018 n. 39/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio", e quindi secondo il combinato disposto di quanto indicato agli art. 12 et. 13 dello stesso Decreto, ovvero con quelle superfici che ritroviamo appunto indicate per ogni singolo vano nell'elaborato grafico schematico ed indicativo unito come allegato n. "26", ed al quale si rimanda per maggiore chiarezza.

Parametri questi ultimi finalizzati sostanzialmente ad una individuazione di dimensioni e comunque parametri dimensionali utili ai fini proprio delle verifiche tecniche del bene, in relazione, tra gli altri, anche agli strumenti urbanistici Comunali, e pertanto di prassi utilizzati quali requisiti fondamentali in ambito progettuale.

Volendo sintetizzare si riferisce pertanto di una leggera diversa impostazione concettuale adottata per il calcolo della superficie interna di una medesima porzione immobiliare e/o fabbricato, a seconda se finalizzata ai fini estimativi, oppure ai fini progettuali.

Appurato ciò, e focalizzandosi pertanto sull'aspetto prettamente legato a quanto di interesse per il presente paragrafo, ovvero alla individuazione della superficie commerciale del bene in parola, e facendo eco proprio alle specifiche appena sopra enunciate, è indispensabile segnalare che la stessa scaturisce da una elaborazione delle misure andate a rilevare da parte dello scrivente in sede del sopralluogo effettuato, e che peraltro trovano un riscontro grafico nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo già in precedenza menzionato, quale appunto mera base grafica a supporto di quanto anche nel prosieguo della presente perizia verrà descritto e riportato.

Fatta tale doverosa puntualizzazione, ci troviamo di fronte ad una entità edilizia comunque avente una conformazione regolare, caratterizzata pertanto da uno schema distributivo interno dell'unità abitativa costituito dai vari locali, ognuno di essi avente dimensioni planimetriche differenti in relazione anche all'uso a cui sono stati urbanisticamente destinati.

Quanto sopra puntualizzato per suggerire quindi il fatto che le superfici interne individuate nel quadro sinottico devono intendersi comunque potenzialmente suscettibili anche di eventuali lievi variazioni sia in eccesso che in difetto rispetto a quelle che potranno essere rilevate e quantificate in una ideale condizione, ovvero nel caso in cui i vari locali si presentino liberi da ogni arredo, e scevri da installazioni e rivestimenti.

Medesima considerazione si propone anche per quanto riguarda la quantificazione della sopra nominata "(SEL) Superficie Esterna Lorda - (Gross Esternal Area)", in particolare laddove non è stato possibile accertare l'effettivo spessore delle murature verticali perimetrali dell'unità abitativa a delimitazione con le altre porzioni immobiliari, e pertanto con possibili lievi variazioni che potranno emergere nel momento in cui tale caratteristica potrà invece essere verificata.

Per inciso tali murature di confine vengono convenzionalmente considerate al 50% fino ad un massimo di spessore di 25 cm.

Quanto sopra vuole essere accompagnato da una analisi un poco più disquisitoria che ci restituisca una impostazione pratica delle indicazioni normative appena esposte, ovvero significando, che tra il valore misurato ed il valore reale vi potrà essere inevitabilmente un certo margine di errore, dovuto in taluni casi



anche all'effettivo stato dei luoghi, e quindi misurazioni per le quali dovrà essere tenuta in debita considerazione una certa tolleranza, il tutto nella consapevolezza che quanto in oggetto risulta avere una conformazione planimetrica ed altimetrica al quanto regolare dal punto di vista geometrico.

Le valutazioni di cui sopra sono state espone anche in considerazione del fatto che all'attualità sono in uso diversi e molteplici strumenti di misurazione anche a scansione laser, che restituiscono rilevati architettonici perfettamente attinenti alla realtà dei luoghi, e pertanto con precisioni grafiche millimetriche, ma che alla luce della finalità ed operazioni di stima affrontate nella presente perizia, non si ritengono essere però evidentemente necessarie.

In linea generale si ritiene opportuno comunque segnalare che per le eventuali lievi variazioni di superfici rilevate e/o rilevabili che potranno scaturire rispetto a quelle indicate, si ritiene ragionevole rimandare alle indicazioni normative in tema delle cosiddette "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 aggiornato alla Legge n. 120 di conversione del D.L. 76/2020 "Decreto semplificazioni", o comunque alle eventuali ed ulteriori normative di riferimento già presenti o che comunque potranno essere emanate anche successivamente al deposito della presente perizia tecnica.

Analizzato e valutato quanto sopra si segnala che le singole superfici così come indicate nel quadro sinottico sopra riportato, vogliono quindi essere nel loro complesso quanto più possibile indicative della effettiva consistenza commerciale del bene in trattazione, comprensive quindi anche di quelle relative alle pertinenze, coperte e scoperte, il tutto quantificato sulla base dei criteri esposti, ed in modo da ottenere così una superficie commerciale omogeneizzata (indicata come "superficie convenzionale" nel quadro sinottico), quale elemento per la individuazione del più probabile valore di mercato.

Per inciso, la superficie commerciale omogeneizzata non è una grandezza reale, ma rappresenta una misura convenzionale e fittizia data infatti dalla somma delle superfici principali e di quelle secondarie, queste ultime rapportata ognuna ai relativi criteri di ponderazione, ovvero a valori arbitrari generici e precostituiti, applicati in modo indistinto a tutti gli immobili oggetto di valutazioni immobiliari.

In tal senso, in osservanza anche di quanto indicato dal "Codice delle Valutazioni Immobiliare" (2011), al capitolo n. 19, che recita: «il valutatore deve specificare il criterio di misurazione adottato affinché la superficie commerciale computata possa essere rideterminata mediante l'adozione di differenti criteri. I presupposti razionali alla base dell'adozione del criterio prescelto dovranno essere sinteticamente motivati dal valutatore», si ritiene utile segnalare che ancorché non efficienti, è prassi comune utilizzare nelle stime immobiliari i coefficienti di ponderazione contenuti nella norma UNI 10750 o nelle linee guida dell'Agenzia delle Entrate.

La Norma UNI 10750 (ritirata e sostituita definitivamente nell'anno 2005 da UNI EN 15733:2011) oltre a non essere più in vigore è peraltro carente delle indicazioni per valutare alcune pertinenze, mentre il manuale dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI" dell'Agenzia delle Entrate, fornisce indicazioni più dettagliate. In ambito di criteri di ponderazione, a parte prestare attenzione agli articoli 1537 et 1538 del C.C. relativi alla vendita a "misura" e "a corpo", o al D.P.R. 138/98 utilizzato generalmente per la individuazione delle consistenze catastali e non propriamente per le stime immobiliari, non risultano leggi che occorra obbligatoriamente adottare per determinare la superficie commerciale da cui derivare il valore economico di un immobile.

Anche le Norme internazionali, europee e nazionali rappresentano linee di indirizzo e in quanto «norme» non sono obbligatorie, come indicato all'art. 1 comma 6 della Direttiva 98/34/CE che le definisce: "una specificazione tecnica approvata da un organismo riconosciuto ad attività normativa, per applicazione ripetuta o continua, la cui osservazione non sia obbligatoria [...]".

Esposta tale considerazione, e quindi attingendo ai dati desumibili dalle varie fonti normative, nonché valutate caratteristiche e specificità del bene staggito in trattazione si è ritenuto congruo applicare i seguenti rapporti:

- per le sup. principali.....pari al 100% (1,00)
- per la sup. accessoria - balconepari al 30% (0,30)
- per la sup. accessoria - cantinapari al 30% (0,30)
- per il garagepari al 50% (0,50)

Enunciate le specifiche e criticità individuate, appare utile segnalare che eventuali variazioni nella consistenza complessiva che dovessero scaturire in virtù, tra l'altro, di un diverso intendimento dei vari coefficienti di



ponderazione applicati, si ritiene possano comunque essere del tutto influenti rispetto all'importo di stima attribuito con la presente perizia.

Detto ciò si riferisce quindi di superfici tutte, quelle relative alla porzione immobiliare, tra coperto e scoperto, che vogliono quindi avere quale unico scopo quello di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene staggito, senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore; stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'eventuale errore su tale indicazione che esatta o errata che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dal già richiamato art. 1538 C.C..

Si ritiene inoltre utile segnalare che in merito al sottosuolo dell'intero lotto "urbano" ove risulta insistere il fabbricato condominiale di maggior consistenza e relativa area scoperta, non vi è alcuna garanzia in ordine ad eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.Lgs n. 152/2006 e nel D. Lgs n. 4/2008 e successive s.m.i..

Arrivati a questo punto si ritiene utile ora argomentare in merito all'accertamento o meno della condizione di "bene comodamente divisibile in natura" del fabbricato staggito.

In tal senso, rifacendosi a quanto previsto dall'art. 720 del codice civile, con il termine "non comodamente divisibili" si intendono quei beni che per essere divisi richiederebbero soluzioni tecniche e/o problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la cui divisione ne comprometterebbe la funzionalità o il valore, tenendo conto anche della loro destinazione e utilizzo, ovvero si devono intendere invece beni "comodamente divisibili" quei beni per i quali, sotto l'aspetto strutturale, sia attuabile il frazionamento mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

Attenendosi a quanto sopra, e valutato in particolare l'effettivo stato dei luoghi, della consistenza e configurazione a livello strutturale dell'unità abitativa, nonché la sua dislocazione all'interno dell'edificio condominiale di maggior consistenza, si riferisce di una materiale impossibilità di procedere ad una divisibilità dell'unità abitativa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/09/1983 al 08/02/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1140, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C6 Cl.6, Cons. 12 Superficie catastale 13 mq Rendita € 61,36 Piano Interrato
Dal 29/09/1983 al 08/02/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 177, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 Superficie catastale 50 mq Rendita € 131,70 Piano Secondo



Dal 08/02/1985 al 20/12/1988

**** Omissis ****

Catasto **Fabbricati**
Fg. 24, Part. 1140, Sub. 3, Zc. 2
Categoria C6
Cl.6, Cons. 12
Superficie catastale 13 mq
Rendita € 61,36
Piano Interrato

Dal 08/02/1985 al 20/12/1988

**** Omissis ****

Catasto **Fabbricati**
Fg. 24, Part. 177, Sub. 11, Zc. 2
Categoria A3
Cl.3, Cons. 3
Superficie catastale 50 mq
Rendita € 131,70
Piano Secondo

Dal 20/12/1988 al 29/04/2014

**** Omissis ****

Catasto **Fabbricati**
Fg. 24, Part. 1140, Sub. 3, Zc. 2
Categoria C6
Cl.6, Cons. 12
Superficie catastale 13 mq
Rendita € 61,36
Piano Interrato

Dal 20/12/1988 al 29/04/2014

**** Omissis ****

Catasto **Fabbricati**
Fg. 24, Part. 177, Sub. 11, Zc. 2
Categoria C6
Cl.3, Cons. 3
Superficie catastale 50 mq
Rendita € 131,70
Piano Secondo

Dal 29/04/2014 al 12/12/2025

**** Omissis ****

Catasto **Fabbricati**
Fg. 24, Part. 1140, Sub. 3, Zc. 2
Categoria C6
Cl.6, Cons. 12
Superficie catastale 13 mq
Rendita € 61,36
Piano Interrato

Dal 29/04/2014 al 12/12/2025

**** Omissis ****

Catasto **Fabbricati**
Fg. 24, Part. 177, Sub. 11, Zc. 2
Categoria A3
Cl.3, Cons. 3
Superficie catastale 50 mq
Rendita € 131,70
Piano Secondo

Trattasi di porzione immobiliare costituita da una unità abitativa posta al piano secondo (terzo fuori terra) di un edificio condominiale posto nel Comune e Città di Montecatini Terme, con accesso contraddistinto dal n.c. 8 della pubblica via Indipendenza, corredata di piccolo locale ad uso cantina oltre garage, questi ultimi due posti al piano interrato (o cantinato), il tutto rappresentato, secondo le attuali risultanze della documentazione catastale agli atti, al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme sul foglio di mappa n. 26 dai mappali:

- n. 177 subalterno 11, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3[^], consistenza vani 3, superficie catastale mq. 50 (escluse aree scoperte mq. 41) e rendita catastale Euro 131,70 (per quanto attiene l'unità abitativa);

- n. 1140 subalterno 3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6[^], consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 13 e rendita catastale Euro 61,36 (per quanto attiene il garage),

giuste le denunce di accatastamento presentate in data 29.09.1983 ed acquisita rispettivamente ai n. 667 et n. 673 di protocollo Mod. 97, in atti dallo stesso giorno.

Aggiornamenti catastali questi ultimi effettuati in conseguenza dell'intervento edilizio andato ad effettuare da parte dell'allora società proprietaria **** Omissis **** mediante realizzazione dell'attuale edificio condominiale di cui le porzioni immobiliari staggite risultano oggi far parte.

Volendo approfondire ancora, sulla scorta di quanto schematicamente riportato nel quadro sinottico, e quindi

in base alla documentazione messa a disposizione da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali, è stato possibile accertare che precedentemente, ovvero in epoca antecedente all'intervento edilizio che ha portato appunto all'attuale configurazione e consistenza catastale del fabbricato condominiale con relative aree scoperte pertinenziali, il lotto "urbano" in argomento risultava costituito da un piccolo edificio di abitazione elevato su un unico piano fuori terra con relativa area scoperta pertinenziale, il tutto identificato sul foglio di mappa n. 24 dal mappale n. 177, giusta la denuncia di accatastamento presentata dall'allora proprietaria signora **** Omissis **** in data 02.01.1940 ed acquisita al n. 2424 di protocollo, scheda n. 3925926.

Detto ciò, e per quanto possa tornare utile si segnala che l'area sulla quale sorge il fabbricato condominiale di maggior consistenza, tra coperto e scoperto, trova riferimento al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. 24 dal mappale n. 177, con qualità ente urbano di mq. 380, senza redditi

Per quanto attiene poi la continuità storica dei passaggi catastali, si ritiene opportuno segnalare in questa sede, che sulla base di quanto rilevabile dalle visure storiche relative alle varie unità immobiliari di interesse come sopra già descritte, emerge la mancanza dell'annotazione relativa alla trasformazione di società effettuata con atto pubblico ai rogiti del Notaio Raffaele Lenzi in data 20.12.1988 repertorio n. 8.454 raccolta n. 3.586, quest'ultimo unito in copia alla presente come allegato n. "27".

In sostanza non risulta essere stato volturata la variazione della denominazione sociale che con detto atto è passata da società **** Omissis **** a società **** Omissis ****.

Per chiarire, e come anche meglio puntualizzato nel quadro sinottico presente al paragrafo "provenienze ventennali" la denominazione società **** Omissis **** è stata poi ulteriormente variata ritornando a società **** Omissis ****, giusto l'atto pubblico di "Trasformazione di Società in Accomandita Semplice in Società a Responsabilità Limitata" ai rogiti del Notaio Lorenzo Zogheri in data 29.04.2014, quest'ultimo unito in copia alla presente come allegato n. "4", e correttamente volturato ai fini della corretta indicazione dell'intestazione catastale, così come oggi presente agli atti.

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla presente quale allegato n. "30" comprendente le planimetrie rappresentative dell'intera porzione immobiliare in questione, visure storiche per immobile, ed estratto di mappa attuale wegis.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	177	11	2	A3	3	3	50 mq	131,7 €	Secondo	
	24	1140	3	2	C6	6	12	13 mq	61,36 €	Interrato	

Non sussiste corrispondenza catastale.



A seguito del sopralluogo effettuato nella data del 11.12.2025 presso la porzione immobiliare staggita e relative pertinenze coperte e scoperte, ed ai sensi della vigente normativa catastale, lo scrivente ha potuto accertare, per quanto attiene l'unità abitativa posta al piano secondo, una sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato graficamente nella planimetria catastale unita alla denuncia di variazione presentata in data 29.09.1983 ed acquisita al n. 667 di protocollo Mod. 97, salvo una mancata corretta indicazione delle destinazioni all'interno dei relativi locali.

Per quanto attiene invece il piccolo locale cantina pertinenziale posto al piano interrato (o cantinato) si rileva l'indicazione di un'altezza interna pari a mt. 2,40, laddove in loco è invece rilevabile in circa mt. 2,69. Analoga circostanza si rileva anche per quanto attiene il garage anch'esso posto al piano interrato (o cantinato), per il quale si rileva un'altezza interna pari a circa mt. 2,62, e quindi ben diversa ai mt. 2,40 così come invece indicati nella relativa planimetria catastale presentata in data 29.09.1983 ed acquisita al n. 673 di protocollo Mod. 97.

Per quanto attiene gli attuali identificativi catastali si segnala che gli stessi trovano corrispondenza con quanto riportato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 24.09.2025 al n. 5366 del Registro Generale e n. 3694 del Registro Particolare, che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 134/2025.

Stante ciò si ravvisa per il bene staggito e relative pertinenze coperte e scoperte, la corretta intestazione catastale al giusto conto dell'attuale società esecutata **** Omissis **** codice fiscale n. **** Omissis ****, per i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero alla medesima spettante sulla base degli atti traslativi già enunciati ed analizzati al dedicato paragrafo "provenienze ventennali".

PRECISAZIONI

Preliminarmente si segnala che in ottemperanza a quanto richiesto ed alle indicazioni così come riportate nel disciplinare di incarico, si è proceduto in data 21.10.2025 ad inviare con comunicazione a mezzo PEC indirizzata all'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) c/o Tribunale di Pistoia, quale custode giudiziario, la documentazione catastale nonché la documentazione relativa ai vari passaggi di proprietà riferiti al ventennio antecedente il pignoramento, unitamente ad una richiesta per la individuazione di una data congiunta per la effettuazione del sopralluogo presso il bene staggito e sue pertinenze.

Con successiva PEC in data 22.10.2025 l'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) ha proposto la propria data del sopralluogo individuandola nel 07.11.2025 con ritrovo alle ore 9:30 presso i beni oggetto del presente Procedimento.

Conseguentemente, e sempre quindi in ottemperanza a quanto richiesto nel disciplinare di incarico, è stato proceduto, in data 22.10.2025, all'invio a mezzo di lettera raccomandata "AR" (con ricevuta di ritorno), ed indirizzata sia alla società esecutata che al relativo Legale rappresentate, all'indirizzo di notificazione del pignoramento, della lettera con la quale è stato comunicato che per il giorno 07.11.2025 ore 9:30 e seguenti lo scrivente avrebbe effettuato il sopralluogo al bene oggetto del presente Procedimento e sue pertinenze, unitamente a personale dell'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), quest'ultimo appunto quale custode giudiziario.

Tale comunicazione risulta quindi essere stata inviata in pari data a mezzo P.E.C. anche al legale di parte creditrice nonché alla medesima società esecutata.

Nella data del 07.11.2025 all'orario stabilito lo scrivente ha quindi provveduto a recarsi presso la porzione immobiliare ubicata Comune di Montecatini Terme, via Indipendenza n.c. 8, constatando, unitamente al personale in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), la impossibilità di accedere alla stessa, in



virtù del fatto che il soggetto esecutato, o comunque ulteriori soggetti in rappresentanza dello stesso, non si sono presentati al fine di garantire il corretto accesso e svolgimento delle operazioni peritali.

Stante ciò il personale in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) ha provveduto a lasciare sulla porta di ingresso all'unità abitativa, una comunicazione con riportata l'indicazione di un termine entro il quale il soggetto esecutato, o comunque eventuali soggetti occupanti la stessa, doveva consentire l'accesso.

Disattesa anche tale comunicazione, IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), ottenuto il preventivo nulla osta da parte della Prefettura, ha quindi provveduto ad inviare a mezzo PEC sia al Dirigente Superiore della Polizia di Stato (Questore), che allo scrivente, apposita comunicazione con la quale veniva proposta la data del 11.12.2025 ore 9:25 per la effettuazione dell'accesso forzoso.

Stante ciò si riferisce pertanto che in tale data è stato possibile effettuare l'accesso al bene staggito, alla presenza sia di agenti della Polizia di Stato, che dei Vigili Urbani e del fabbro incaricato, che nell'occasione ha provveduto a cambiare anche le serrature ai portoncini di ingresso dei locali cantina e dei garage.

In tale occasione il personale presente in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) ha provveduto quindi ad effettuare i propri accertamenti redigendo in ultimo un verbale che risulta già presente agli atti della presente Procedura, ed analogamente lo scrivente ha proceduto, per quanto possibile, nella rilevazione metrica dell'intera porzione immobiliare nonché nella effettuazione di una ricognizione fotografica sia degli interni che degli esterni del medesimo.

Unite alla presente come allegato del n. "9" si riportano le predette comunicazioni, e quindi sia le lettere raccomandate "AR" che le comunicazioni a mezzo P.E.C., con relative ricevute di invio e ricezione.

Preliminarmente alla effettuazione del citato sopralluogo, nonché anche in data successiva, lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di Montecatini Terme, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto, il tutto come di seguito riportato in ordine cronologico.

In particolare, in data 21.10.2025 si è proceduto alla prenotazione tramite il CUP (Centro Unico di Prenotazione) dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale, dell'appuntamento per la visione della documentazione catastale afferente il bene oggetto del presente Procedimento.

Appuntamento che è stato concesso per il giorno 23.10.2025 ore 8:30 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.

Unita alla presente come allegato n. "10" si riporta la comunicazione a mezzo mail ricevuta dal servizio CUP dell'Agenzia delle Entrate.

In data 21.10.2025 è stata presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale, al fine di effettuare una ricerca presso l'Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d'uso attualmente in essere per i beni staggiti, eventualmente stipulati da parte sia dell'attuale società esecutata ma anche da parte degli ulteriori soggetti comproprietari.

Con comunicazione in risposta a mezzo P.E.C. in data 27.10.2025 l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita in data 27.10.2025 al protocollo del Registro Ufficiale al n. 77732.

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 30.10.2025, recante il n. 79013 di protocollo del Registro Ufficiale, ha provveduto ad inviare copia della documentazione richiesta.

Accertato che quest'ultima documentazione risultava comunque parziale, in quanto non completa delle copie dei vari contratti dalla stessa Agenzia individuati, con ulteriore e successiva PEC inviata sempre in data 30.10.2025 si è proceduto a richiedere copia della documentazione mancante.

Con comunicazione in risposta a mezzo P.E.C. in data 31.10.2025 l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita in data 31.10.2025 al protocollo del Registro Ufficiale al n. 79285.

Alla data di deposito della presente perizia, nessuna risposta è stata data da parte dell'Agenzia delle entrate in



merito alla ulteriore richiesta avanzata.

Unite alla presente come allegato n. "11" si riportano le predette comunicazione a mezzo mail con relative ricevute di invio e ricezione.

In data 22.10.2025 è stata presentata, a mezzo P.E.C., richiesta indirizzata al Servizio Edilizia Privata del Comune di Montecatini Terme (PT) al fine di poter prendere visione delle pratiche edilizie e comunque della documentazione amministrativa presentata nel corso dei vari anni per il bene staggito in argomento.

Con successiva risposta sempre a mezzo P.E.C. in data 23.10.2025 lo stesso Comune ha comunicato che la richiesta avanzata era stata acquisita al n. 0051014/2025 di protocollo generale in pari data.

Unite alla presente come allegato n. "12" si riportano le citate comunicazioni a mezzo P.E.C. con relative ricevute di invio e avvenuta ricezione, rimandando per le risultanze della documentazione tecnica acquisita al dedicato paragrafo "regolarità edilizia";

In data 05.11.2025 è stata inviata a mezzo mail all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia una richiesta di informazioni in merito alla presenza o meno di pratiche strutturali depositate per i beni staggiti.

Con successiva risposta a mezzo mail nella medesima data è stato comunicato che le pratiche strutturali afferenti i beni in trattazione risultano disponibili presso l'Ufficio.

Unite alla presente come allegato n. "13" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail.

In data 07.11.2025, rilevato in sede del sopralluogo effettuato che il fabbricato di maggior consistenza in cui risulta inserito il bene staggito è all'attualità amministrato dallo studio **** Omissis **** con sede in Montecatini Terme (PT), via Aldo Rossi n.c. 15, con apposita istanza avanzata a mezzo PEC e mail al medesimo studio sono state richieste informazioni in merito, tra l'altro, al corretto adempimento da parte della società esecutata degli obblighi condominiali nonché copia del relativo regolamento di condominio.

In data 22.11.2025 viene fornita a mezzo PEC solo parte della documentazione ed informazioni richieste, motivo per il quale, nella medesima data, si è provveduto ad inviare ulteriore istanza con preghiera che tale studio fornisca tutto quanto già richiesto nella iniziale richiesta.

In data 24.11.2025, a mezzo mail, è stata fornita ulteriore documentazione ed informazioni richieste, rimanendo però da chiarire ulteriori aspetti ed informazioni che risultava comunque necessario acquisire al fine di completare compiutamente il quadro della situazione.

In tal senso è stata inviata a mezzo mail a tale studio, in data 01.12.2025, ulteriore richiesta con puntualizzazione delle rimanenti informazioni necessarie.

Nella medesima data 01.12.2025, a mezzo mail, è stata fornita quindi tutta la documentazione ed informazioni richieste, e le cui risultanze sono meglio indicate al dedicato paragrafo "vincoli ed oneri condominiali".

Unite alla presente come allegato n. "31" si allegano le predette comunicazione a mezzo mail e PEC con relative ricevute di invio e ricezione, unitamente alla documentazione fornita, tra cui anche il Regolamento di Condominio.

In osservanza poi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nell'incarico del 14.10.2025, lo scrivente ha provveduto ad inviare in data 13.12.2025 al legale rappresentate della società esecutata, signora **** Omissis ****, nonché alla stessa società, a mezzo raccomandata "AR" (con ricevute di ritorno) ed a mezzo P.E.C., nonché al legale di parte creditrice ed anche alla società esecutata, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 19.02.2025, concedendo agli stessi termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta, per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.

Unita alla presente come allegato n. "15" si riportano le predette comunicazioni, con relative ricevute di invio e ricezione.



Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene staggito.

STATO CONSERVATIVO

Il bene di che trattasi, si ricorda identificare una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza posto nel Comune e Città di Montecatini Terme, Provincia di Pistoia (PT), sviluppatosi su un unico livello, e posta al piano configurabile come secondo, ovvero terzo fuori terra, individuata come interno n. "9", ed avente accesso dal n.c. 8 della pubblica via Indipendenza, corredata di pertinenze esclusive.

Porzione immobiliare che come meglio puntualizzato al paragrafo "stato di occupazione dell'immobile" risulta di fatto abitata e quindi utilizzata appunto a scopi abitativi, in quanto locata, unitamente al piccolo locale cantina ed al garage, entrambi posti al piano interrato (o cantinato), alla signora **** Omissis **** ed al proprio nucleo familiare, giusto il contratto di locazione per uso abitativo datato 03.01.2023, regolarmente registrato a Pesca il 10.01.2023 al n. 61 serie 3T.

Preambolo questo per evidenziare che la porzione immobiliare è risultata pertanto utilizzata ed in virtù di quanto accertato a livello visivo, si può riferire di uno stato che nel suo complesso si presenta in condizioni di conservazione "mediocre", alla luce del fatto che si rileva in linea generale una scarsa manutenzione e cura dei vari elementi costitutivi la medesima unità abitativa, a partire dal portoncino di ingresso e dagli infissi interni che si presentano come danneggiati.

Non sono state comunque rilevate, almeno a livello visivo, evidenze di eventuali cedimenti e/o fessurazioni nelle varie strutture murarie sia perimetrali che interne, ovvero di infiltrazioni e/o sentori di umidità.

Medesime condizioni si rilevano anche per quanto attiene il piccolo locale cantina posto al piano interrato (o cantinato).

In riferimento a quest'ultimo locale si ritiene utile segnalare che al suo interno, ovvero in estremità sud dello stesso, risulta presente, a soffitto, una tubazione in pvc presumibilmente di scarico delle acque reflue a servizio di altre porzioni immobiliari, ovvero di natura condominiale

Passando ora al garage, si rileva anche per lo stesso analoghe condizioni di manutenzione e conservazione, con l'aggravante che la relativa parete lato ovest, risulta interessata da fenomeni di infiltrazione e/o di umidità di risalita, plausibilmente causati dalla presente su tale lato della rampa di accesso carrabile che dal piano terreno conduce appunto a livello del piano interrato (o cantinato).

Per quanto attiene nello specifico il garage posto al piano interrato (o cantinato) dell'edificio, si ritiene indispensabile segnalare che sulla base di quanto segnalato dallo studio **** Omissis **** con sede in Montecatini Terme (PT), quale attuale amministratore pro tempore, tale garage, come evidentemente anche gli altri presenti a tale piano e di altra proprietà, risulta ad oggi non utilizzabile in quanto privo del relativo Certificato di Prevenzione Incendi (CPI).

A tal fine si rimanda a quanto appunto puntualizzato in tal senso da detto amministratore pro tempore nelle corrispondenze a mezzo mail unite in copia alla presente come allegato n. "31".

Senza ulteriormente dilungarsi si ritiene unicamente di ribadire che le sintetiche considerazioni e valutazioni sopra esposte, si ribadisce, costituiscono una mera indicazione di quello che è stato possibile constatare visivamente in sede di sopralluogo del 11.12.2025, e quindi da non ritenersi esaustive di tutte le particolarità e specificità che nel loro insieme consentono di qualificare le condizioni di conservazione e manutenzione di un immobile, ma comunque propositive di un quadro generale che indirizzi anche l'eventuale aggiudicatario verso una consapevolezza dell'effettivo stato di "salute" del bene staggito e delle sue strutture, e quindi salvo vizi occulti, o comunque ulteriori elementi e circostanze che potranno, gioco forza, essere verificate solo in seguito, anche in virtù di eventuali saggi e/o prove da effettuarsi sia a livello strutturale che impiantistico.



Per una più chiara ed esaustiva panoramica dell'effettivo stato conservativo del bene si ritiene opportuno rimandare anche ad una più intuitiva e pratica visualizzazione dello stato dei luoghi attraverso quanto riportato nella ricognizione fotografica che si unisce alla presente come allegato n. "41", con allegata relativa planimetria indicativa dei vari punti di vista delle riprese fotografiche, e quindi il tutto così come rilevato appunto in sede del sopralluogo effettuato in data 11.12.2025.

Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, ovvero in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento.

Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate dal Custode Giudiziario nominato.

Per la porzione immobiliare in trattazione e relative pertinenze coperte e scoperte, tra cui evidentemente anche il piccolo locale ad uso di cantina ed il garage posti al piano interrato (o cantinato) dell'edificio, accertato che risulta far parte di un edificio di maggior consistenza e comunque di natura condominiale, e quindi secondo il combinato disposto tra le risultanze della documentazione catastale agli atti ed i vari atti traslativi individuati ed analizzati, si rilevano parti e/o enti ritenuti comunque comuni con altre unità immobiliari o porzioni di esse facenti parte appunto del medesimo edificio condominiale.

In ambito catastale, e quindi per quanto di attinenza alla materia catastale, si precisa che la consistenza dell'intero edificio condominiale, e quindi nel suo complesso, non trova corrispondenza in uno specifico elaborato planimetrico, ritenendo pertanto di proporre in tema di parti e/o partizioni comuni alla porzione immobiliare in argomento, quanto puntualizzato in tal senso nella scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal notaio **Ciro Lenzi** in data 08.02.1985, unita in copia come allegato n. "28", ovvero che tale porzione è comprensiva anche "della quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, ed in particolare, senza che la specificazione possa derogare alla generalità: resede di accesso agli appartamenti, alle rimesse ed alle cantine, locale caldaia, cortile ad ovest del fabbricato."

In ogni caso, per quanto attiene le parti comuni a servizio anche del bene in argomento, si ritiene ragionevole rimandare anche a quanto disciplinato nel regolamento di condominio descritto ed analizzato al dedicato paragrafo "vincoli ed oneri condominiali", e comunque unito in copia alla presente come allegato n. "31".

Valutato tutto quanto sopra e tenuto conto comunque della promiscuità di carattere anche strutturale della porzione immobiliare in trattazione, ossia del fatto che la stessa risulta inserita in un contesto edilizio condominiale di maggior consistenza, si ritiene plausibile segnalare che devono comunque ritenersi ricompresi anche tutti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti da considerarsi a comune ai sensi di quanto anche disposto dall'art. 1117 del Codice Civile.

Non si esclude nemmeno la possibilità della condivisione, con altre entità, edifici e/o strutture confinanti con l'area scoperta comune, di alcuni parti e/o partizioni anche impiantistiche, quali a titolo del tutto esemplificativo, scarichi fognari e/o comunque cavi, tubazioni e condotti anche di altra natura.

Volendo concludere, e ritenendola un'informazione che comunque trova attinenza con quanto oggetto del presente paragrafo, si segnala che il cancello carrabile posto in prospicienza alla pubblica via Lucania, e che quindi consente l'accesso dalla medesima via all'area scoperta comune, risulta dotato di specifica autorizzazione di "passo carrabile" rilasciata dal competente Comune di Montecatini Terme (PT) e recante il n.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base di quanto accertabile dal contenuto dei vari atti traslativi già indicati al dedicato paragrafo "provenienze ventennali" nonché dalla documentazione tecnica progettuale e catastale agli atti, non si rileva l'esistenza di servitù che interessano e/o comunque hanno interessato il bene staggito, salvo la presenza di eventuali scritture private o altra documentazione comunque con valenza legale, ma non trascritta, e comunque fatto salvo quanto precisato nel presente paragrafo.

In tal senso, e per quanto possa tornare utile, si segnala che quanto in oggetto risulta far parte di un edificio condominiale di maggior consistenza realizzato sulla scorta di atti autorizzativi edilizi, e per il quale è stato stipulato un atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal Notaio Antonio Noto in data 22.10.1981 repertorio n. 59.749, registrato a Pescia in data 23.10.1981 al n. 1673 volume n. 158, con il quale l'allora società proprietaria **** Omissis **** si è impegnata per se stessa e propri aventi causa, al versamento al Comune di Montecatini Terme (PT) dei contributi relativi agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, in conseguenza proprio della richiesta dalla medesima società avanzata in data 04.06.1981 ed acquisita al n. 7059 di protocollo generale del citato Comune, per la realizzazione dell'edificio condominiale, giusta poi la Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 4655 del 27.10.1981, rilasciata in data 28.10.1981, ovvero quest'ultima come meglio descritta ed analizzata al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

Puntualizzazione questa che si è ritenuto comunque opportuno fare, anche al solo scopo informativo, presumendo che allo stato attuale, stante anche il tempo intercorso dall'adempimento assunto dall'allora società proprietaria **** Omissis ****, anche per i propri aventi causa, non via sia alcuna pendenza nei confronti del Comune di Montecatini Terme (PT), salvo diversamente.

Ulteriore precisazione che si ritiene utile riportare, riguarda quanto già enunciato anche al paragrafo "stato manutentivo", ovvero il fatto che all'interno del piccolo locale cantina posto al piano interrato (o cantinato), ovvero in estremità sud dello stesso, risulta presente, a soffitto, una tubazione in pvc presumibilmente di scarico delle acque reflue a servizio di altre porzioni immobiliari, ovvero di natura condominiale

Tutto quanto sopra salvo poi la presenza di eventuali servitù e/o vincoli, anche non apparenti, quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, pozzi per attingimento acqua etc., e quindi opere non visibili ma permanenti, anche eventualmente a servizio delle ulteriori proprietà confinanti, il tutto anche in virtù del fatto che quanto oggetto della presente perizia risulta far parte di contesto edilizio di maggior consistenza ancorché di non remota costruzione, posto in un contesto comunque urbanizzato, e quindi salvo anche eventuali servitù nascenti fra unità immobiliari inserite in contesti limitrofi a quello in oggetto.

In sostanza salvo anche eventuali servitù attive e passive attualmente esistenti, anche a livello impiantistico, nascenti dallo stato dei luoghi ovvero costituite o che si potranno costituire a seguito della vendita frazionata delle varie porzioni immobiliari che compongono il fabbricato condominiale di maggior consistenza, e quindi anche in relazione alla ubicazione dei contatori delle varie utenze come già individuati anche al paragrafo "parti comuni", e quindi in merito alle relative tubazioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Valutato che l'indicazione delle caratteristiche estrinseche di quanto in oggetto, e cioè ubicazione, servizi, vie di comunicazione etc. si ritengono già esaustivamente indicate al paragrafo "descrizione", di seguito si intende quindi riportare una descrizione delle caratteristiche intrinseche della porzione immobiliare in trattazione (tipologia edilizia, tipologia costruttive, composizione interna etc.), in modo che il combinato disposto delle due

cosa possa portare alla luce sia le eventuali peculiarità e pregi, ma allo stesso tempo anche le eventuali criticità e/o specificità che la caratterizzano, e quindi quali fattori che inevitabilmente vanno a condizionare il valore della porzione immobiliare di che trattasi.

Pertanto, stando a quanto previsto dal programma di compilazione standardizzato della presente perizia, di seguito si procederà ad indicare schematicamente le principali caratteristiche richieste.

Un ultimo appunto prima di proseguire, consiste nel fatto che nelle varie voci di seguito riportate, e relative appunto alle caratteristiche del bene, in alcuni casi viene volontariamente omessa la indicazione del piccolo locale ad uso di cantina e del garage pertinenziali posti al piano interrato (o cantinato), unicamente per la loro inadeguatezza o non attinenza alla caratteristica esaminata.

Elenco caratteristiche:

- Esposizione:

la porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa risulta completamente libero su due lati con esposizione nord ed ovest, in aderenza ad altra unità abitativa sul lato sud e confinante con vano scale comune sul lato est.

Per quanto attiene invece il piccolo locale ad uso di cantina, come peraltro il garage, entrambi ubicati a livello del piano interrato (o cantinato), risultano confinanti con altre porzioni immobiliari e parti condominiali.

- Composizione

la porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa risulta contraddistinta dall'interno n. 9, e svilupparsi su un unico livello fuori terra, ovvero al piano secondo (terzo fuori terra) dell'edificio condominiale, e composta allo stato dei luoghi, da ingresso - soggiorno con angolo cottura, disimpegno, locale doccia w.c. e camera, oltre balcone posto in aggetto che si sviluppa lungo le facciate laterali ovest e nord.

Risulta corredata di piccolo locale ad uso di cantina al piano interrato (o cantinato), ovvero uscendo dall'ascensore condominiale e percorrendo il disimpegno sempre condominiale da ovest verso est, il quinto locale sulla destra individuato con il n. 22.

E' compreso altresì garage posto al medesimo piano, ovvero entrando dal portone di ingresso ai garage e percorrendo il disimpegno condominiale da sud verso nord, il terzo locale sulla sinistra, individuato dal n. 32.

- Fondazioni:

in considerazione del fatto che trattasi di un fabbricato la cui epoca di costruzione è risalente ad epoca comunque abbastanza recente, ed accertato quanto dichiarato in tal senso anche nel certificato di collaudo statico unito alla pratica strutturale depositata presso l'allora Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia (ufficio del Genio Civile), quest'ultima meglio descritta al dedicato paragrafo "regolarità edilizia", si riferisce di una tipologia costituita da una platea di fondazione continua, ovvero fondazioni del tipo "continue", e quindi un tipo di fondazione in cui l'elemento fondale poggia direttamente sul terreno (fondazione diretta) ed è costituito da un cordolo continuo di calcestruzzo armato, o comunque come effettivamente siano.

- Strutture verticali:

sulla scia di quanto appena esposto al punto che precede, e prendendo quindi sempre a riferimento le indicazioni fornite dalla documentazione tecnica progettuale allegata alla citata pratica strutturale, si riporta la indicazione di murature esterne in elevazione aventi struttura mista in c.a. e muratura interna in laterizio portante con cordolo in c.a. di piano, o comunque come effettivamente siano;

- Solai di interpiano (pavimenti e soffitti):

trattasi di solai di interpiano in latero cemento, costituiti plausibilmente da travetti tralicciati tipo "bausta" con interposte pignatte in laterizio, e sovrastante massetto in cemento e soletta di allettamento, o comunque come effettivamente siano, in virtù del fatto che da quanto rilevabile dal sottostante piano interrato risulterebbe in parte realizzati anche con elementi di tipo prefabbricato.



Non è dato oltretutto sapere se su tali solai di interpiano risultano poi essere stati applicati eventuali isolanti termici o comunque materiale isolante, in quanto di tale evidenza non se ne rileva traccia nei vari documenti progettuali esaminati, ovvero messi a disposizione dello scrivente;

- Copertura, gronde:

in merito alla copertura, e riferendosi evidentemente a quella dell'intero edificio condominiale, ed attingendo anche in questo caso alle indicazioni fornite dalla documentazione tecnica progettuale acquisita, si riferisce di una copertura piana costituita da una struttura presumibilmente in latero cemento ed aggetti di gronda in c.a.. I canali di gronda e discendenti sono in lamiera di rame;

- Altezza interna utile:

Altezze interne dei vari locali risultano essere pari circa mt. 2,74/2,75.

- Pareti interne ed esterne:

le pareti esterne in elevazione risultano rifinite con intonaco di tipo "civile" e completamente tinteggiate.

Le pareti interne di suddivisione tra i vari locali risultano anch'esse rifinite con intonaci di tipo "civile" tinteggiati con temperina fine ed in mediocri condizioni;

- Pavimentazione interna ed esterna:

per quanto attiene l'unità abitativa, si rileva nel suo complesso uniforme, riportandone di seguito le caratteristiche:

-per quanto riguarda i locali ingresso – soggiorno con angolo cottura, disimpegno, e camera, risulta realizzata con mattonelle di gres porcellanato smaltato, con tonalità di colore beige effetto cotto, delle dimensioni di cm. 20 x cm. 30 circa, poste in orizzontale, il tutto corredato di relativo battiscopa perimetrale in legno;

-il locale cucina risulta altresì rivestito a parete sui lati sud, est e nord;

Il balcone sviluppantesi sui lati nord ed ovest, risulta pavimentato con mattonelle in klinker delle dimensioni di circa cm. 14 x 31, poste in orizzontale.

Per quanto attiene infine il piccolo locale ad uso di cantina ed il garage, entrambi posti al piano interrato, si riferisce essere pavimentati con piastrelle in klinker delle dimensioni di circa cm. 15 x 7,5, poste in orizzontale.

- Servizio igienico:

l'unità abitativa risulta dotata di un unico servizio igienico ad uso ad uso di doccia w.c., pavimentato con mattonelle in gres ceramico delle dimensioni di cm. 20 x 30 poste in orizzontale con tonalità grigio chiaro, rivestito a parete con medesime mattonelle, poste anch'esse in orizzontale fino ad un'altezza di circa mt. 2,10, o quanti effettivamente siano.

Lo stesso risulta altresì dotato di lavabo ad unica buca, piatto doccia, tazze bidet e w.c., rubinetteria di serie, e munito di apertura (finestra) direttamente prospettante verso l'esterno al fine di garantirne la corretta aerazione ed illuminazione;

- Infissi esterni ed interni:

- interni costituiti da porte in legno laccate di colore legno scuro di tipo "tamburato" di vecchia fattura, ovvero costituite da due pannelli resi solidali mediante incollaggio di un'anima costituita da una struttura alveolare (a nido d'ape);

-esterni (finestre e porte – finestre) si distinguono in unica e/o doppia anta apribile costituiti da struttura in alluminio con vetrocamera, e dotati di tapparelle avvolgibili esterne in pvc.

Il portino di ingresso risulta realizzato sempre con struttura in legno ad una unica apribile.

Per quanto attiene il piccolo locale ad uso di cantina ed il garage, entrambi ubicati al piano interrato (o cantinato) gli stessi risultano rispettivamente dotati di porta di ingresso in lamiera zincata, e portone basculante sempre in lamiera zincata con movimento a molla.



- Impianti:

- impianto autonomo di riscaldamento combinato per la produzione di acqua calda sanitaria costituito da una caldaia, posta all'esterno dell'unità abitativa, ancorata nell'ambito della parete lato nord, nell'ambito del balcone posto su tale lato, ed in prossimità della porta di accesso al locale ingresso - soggiorno, e corredata di radiatori in alluminio posti nei vari locali di abitazione nonché all'interno del servizio igienico;
- impianto citofonico;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia, completo di interruttori, prese e placche;
- impianto TV presumibilmente condominiale;
- allacciamento alla rete idrica Comunale;
- allacciamento alla rete fognaria Comunale;
- allacciamento alla rete di gas metano.

Relativamente agli impianti sia elettrico che termo - idraulico, e comunque agli ulteriori ed in generale a servizio della porzione immobiliare in trattazione, non risulterebbero alla data del sopralluogo manomessi e/o comunque modificati.

In tal senso è evidente che in questa fase non viene comunque garantita la effettiva efficienza e funzionamento di tutti gli impianti sopra elencati, segnalando 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 da ora che comunque si tratterà di attività anche tecniche in carico al futuro aggiudicatario e che quest'ultimo dovrà pertanto opportunamente valutare acquisendo anche, laddove sia ritenuto necessario, ulteriori e più precise notizie presso i competenti uffici pubblici deputati e/o operatori e ditte specializzate, in modo da avere contezza sulle effettività attività tecniche e pratiche da porre eventualmente in atto.

In tal senso si consiglia vivamente di effettuare un preventivo sopralluogo presso il bene in trattazione accompagnati da tecnico e/o ditta di fiducia, da concordarsi con IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), quest'ultimo appunto quale custode giudiziario, al fine di prendere direttamente visione dell'effettivo 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.

Stante tutto quanto sopra si ribadisce che non viene garantita la effettiva efficienza e funzionamento degli impianti elencati, rimarcando che quanto sopra descritto discende da una mera analisi visiva dello stato dei luoghi, e quindi salvo ulteriori impianti e/o partizioni impiantistiche non emerse in sede di sopralluogo, rimandando in tal senso ad un più puntuale accertamento e verifica che potrà essere effettuato, all'uopo e secondo le proprie esigenze, proprio da parte dell'eventuale aggiudicatario.

A maggior chiarimento di quanto appena sopra schematicamente descritto, ma soprattutto quale base grafica a supporto di quanto anche di seguito enunciato, si rimanda sia all'elaborato in scala 1:100 unito alla presente come allegato n. "26", schematico ed indicativo della consistenza e distribuzione interna dell'intera porzione immobiliare e relative pertinenze coperte e scoperte, compreso quindi anche il piccolo locale ad uso di cantina ed il garage posti al piano interrato (o cantinato), sia alla ricognizione fotografica a colori unita come allegato n. "41" attestante lo stato effettivo dei luoghi, e quindi il tutto così come rilevato in sede del sopralluogo effettuato.

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



In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/01/2023
- Scadenza contratto: 31/12/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 320,00

Come già segnalato al dedicato paragrafo "precisazioni", in data 21.10.2025 è stata presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale - Ufficio Territoriale di Pescia, al fine di individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d'uso attualmente in essere, tra gli altri, anche per il bene staggito.

Accertato che quest'ultima documentazione risultava comunque parziale, in quanto non completa delle copie dei vari contratti dalla stessa Agenzia individuati, con ulteriore e successiva PEC inviata sempre in data 30.10.2025 si è proceduto a richiedere copia della documentazione mancante.

Alla data di deposito della presente perizia, nessuna risposta è stata data da parte dell'Agenzia delle Entrate in merito alla ulteriore richiesta avanzata.

Stante ciò è stato comunque possibile reperire da parte dello scrivente documentazione utile, dalla cui analisi è emerso che per la presente porzione immobiliare e relative pertinenze, tra cui evidentemente il piccolo locale ad uso di cantina ed il garage, questi ultimi posti al piano interrato (o cantinato), è stato stipulato da parte dell'attuale società esecutata **** Omissis ****, un contratto di locazione per uso abitativo datato 03.01.2023, regolarmente registrato a Pescia il 10.01.2023 al n. 61 serie 3T, avente validità di un anno a partire dal 01.01.2023 e quindi con scadenza al 31.12.2023, comunque poi prorogato di due anni, ovvero fino al 31.12.2025, con il quale quindi l'unità abitativa e relative pertinenze coperte e scoperte, tra cui anche il piccolo locale ad uso di cantina ed il garage, entrambi posti al piano interrato (o cantinato), è stata effettivamente locata alla signora **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, ovvero all'attuale occupante del bene medesimo, giusto quanto risultante anche dal verbale di accesso redatto nell'occasione dal personale di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) in data 11.12.2025.

Secondo quindi quanto rilevabile dai dati forniti dall'Agenzia delle Entrate in merito al contratto di locazione, emerge che il canone annuo di locazione è stato stabilito in € 3.840 (tremilaottocentoquaranta/00), ovvero pari a 12 rate mensili di € 320,00 (trecentoventi/00) ciascuna.

Unito come allegato n. "42" si riporta copia del contratto di locazione sopra menzionato così come fornito dall'Agenzia delle Entrate.

Illustrato quanto sopra è utile riferire il fatto che il contratto di locazione annuale risulta registrato a Pescia il 10.01.2023 al n. 61 serie 3T, e pertanto in data anteriore alla trascrizione dell'atto di Pignoramento Immobiliare avvenuta a Pescia in data 24.09.2025 al n. 5366 del Registro Generale e n. 3694 del Registro Particolare, e come tale da ritenersi opponibile al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 134/2025.

Stante ciò si segnala tuttavia che come già sopra anticipato, l'attuale contratto di locazione risulta essere stato rinnovato fino al 31.12.2025, ovvero con scadenza in tale data, e quindi rimandando a disposizione del Signor Giudice dell'Esecuzione in merito alla sua proroga e/o validità far data dal 01.01.2026.

Stante quanto sopra, ed al fine di correttamente adempiere all'incarico ricevuto, si procederà alla verifica della



congruità del canone di locazione appena sopra menzionato, appellandosi in tal senso a quanto disposto dal Codice Civile "Libro sesto - Titolo IV della Tutela Giurisdizionale - Capo II dell'Esecuzione Forzata - Sezione I dell'Espropriazione" che all'art. 2923 (locazioni) precisa: "In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni."

Sulla base di tale presupposto, lo scrivente ritiene opportuno fare una breve premessa facendo presente che già in precedenti analoghe occasioni, al fine di avere più precise e puntuali informazioni, si è proceduto nel richiedere all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia l'indicazione e la fornitura di contratti di locazione relativi ad unità abitative poste nelle immediate vicinanze del bene di interesse, da prendere a riferimento, e quindi per poter procedere in una comparazione tra i vari valori dichiarati nei medesimi vari contratti, in modo poi da estrapolare il prezzo da ritenere congruo e quindi da tenere a riferimento.

Richieste che sono state declinate per svariati motivi, tra cui annoveriamo anche la impossibilità da parte dell'Agenzia delle Entrate, di fornire informazioni su soggetti terzi, salvo espressa nominativa autorizzazione del Tribunale, e con la precisazione che la medesima Agenzia, allorquando doveva effettuare stime per accertare maggiori valori nell'interesse dell'erario, si avvaleva dei valori OMI che sono appositamente creati quale base per le valutazioni di mercato.

Potendo quindi prendere unicamente atto di tale indicazione, si ritiene utile puntualizzare, ai fini della presente, che i valori OMI a cui viene fatto riferimento, vengono però dalla medesima Agenzia delle Entrate individuati con la testuale indicazione: "Si avverte che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima."

Stante ciò si rileva che secondo tali quotazioni, e prendendo in considerazione una tipologia abitativa di "tipo civile" con stato conservativo "normale" si rileva un range di valore che oscilla da un minimo di €/mq. 4,8 ad un massimo di €/mq. 6,5 di superficie lorda per mese.

Per la ricerca del congruo valore di locazione si è voluto però necessariamente spostare la ricerca anche su altri fronti, volgendo lo sguardo ad ulteriori fonti e dati immobiliari a supporto per addivenire ad una quanto più corretta e congrua valutazione.

Ulteriore indicazione è stata quindi estrapolata andando a consultare gli aggiornamenti forniti dalla fonte "Borsino Immobiliare" che ci restituiscono, per la zona di interesse, un valore massimo per "abitazioni in stabili di fascia media" di €/mq. 5,06 di superficie lorda per mese.

Come allegato n. "34" si riporta estratto delle quotazioni OMI e del "Borsino Immobiliare".

Procedendo ora nel calcolo della superficie convenzionale del bene in trattazione, tenuto conto delle finalità del caso, e pertanto pedissequamente a quanto stabilito nell'allegato "C" al D.P.R. 23.03.1998 n. 138, ovvero tenuto conto dei dati metrici ed analisi fornite con la presente perizia al dedicato paragrafo "consistenza", ricaviamo appunto una superficie lorda convenzionale di arrotondati mq. 57,26, comprensivi in percentuale, ed a mero titolo precauzionale, sia il piccolo locale ad uso di cantina che il garage, questi ultimi posti invece al piano interrato (o cantinato)..

Analizzati i riscontri emersi, e quindi sempre a titolo del tutto precauzionale, si ritiene di optare per il valore massimo individuato dalle varie fonti, ovvero il valore pari ad €/mq. 6,50 di superficie lorda convenzionale per mese.

Ne consegue pertanto la individuazione del congruo valore del contratto di locazione riferito al bene in trattazione, pari ad arrotondate € 372 per mese, ovvero €/mq. 6,50 x mq. 57,26 di superficie lorda convenzionale.

A conclusione di quanto sopra e valutato quanto previsto nel predetto art. 2923 del c.c., si ritiene che il valore del canone annuo così come concordato nel predetto contratto di locazione datato 03.01.2023, regolarmente registrato a Pescia il 10.03.2023 al n. 61 serie 3T, possa ritenersi congruo, in quanto comunque superiore al giusto prezzo individuato, ovvero non inferiore di un terzo al giusto prezzo individuato.

Semplificando in maniera analitica ed intuitiva:

€ 320 (locazione del 03.01.2023) > di € 248 (valore congruo € 372 detratto 1/3).

In merito allo stato di occupazione della porzione immobiliare, in correlazione alle tempistiche necessarie per



la formalizzazione dell'eventuale procedura di vendita giudiziaria, si rimanda, ove ne ricorra il caso, a successivi accertamenti e verifiche che potranno essere esperite da parte del Custode Giudiziario nominato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/02/1985 al 20/12/1988	**** Omissis ****	Scrittura privata di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Notaio Ciro Lenzi	08/02/1985	21.107	8.501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	13/02/1985	536	385
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di Pescia	25/02/1985	925		
Dal 20/12/1988 al 29/04/2014	**** Omissis ****	Atto pubblico di trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Notaio Raffaele Lenzi	20/12/1988	8.454	3.586
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	18/01/1989	269	197
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di Pescia				
Dal 29/04/2014 al 12/12/2025	**** Omissis ****	Atto pubblico di trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Notaio Lorenzo Zogheri	29/04/2014	35.119	15.221
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	29/05/2014	2153	1698
		Registrazione			

Firmato Da: PISANESCHI SAMUELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4e737f



	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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

A corredo di quanto sopra schematicamente indicato nel quadro sinottico, si rimanda anche alla certificazione notarile depositata dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini del distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, peraltro già allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della presente Procedura, e tenuto di conto quindi delle precisazioni già effettuate in merito alla incompletezza e refusi palesati nella stessa certificazione, attinenti la corretta individuazione, per i beni in argomento, dei relativi titoli di provenienza, il tutto così come esplicitato al dedicato paragrafo "completezza documentazione" al quale evidentemente si rimanda per maggiore chiarezza.

Ad approfondimento ed implementazione degli atti traslativi indicati nel quadro sinottico di cui sopra, si ritiene utile riportare di seguito anche una cronologia degli ulteriori vari passaggi di proprietà che hanno interessato il bene staggito, accompagnata da una breve analisi del loro contenuto, con riportate le varie indicazioni in merito alla sua consistenza ed identificazione anche catastale attribuitagli nel corso dei vari periodi temporali, il tutto da correlare poi con le ulteriori informazioni fornite nel contesto della presente perizia tecnica, e quindi il tutto propedeutico per addivenire ad un quadro quanto più esaustivo del bene oggetto del presente Procedimento.

Per inciso, essendo comunque il presente approfondimento una mera implementazione di quanto indicato nel quadro sinottico, e riconoscendone pertanto un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura.

Senza ulteriormente dilungarsi si evince quindi che l'attuale denominazione della società esecutata **** Omissis **** codice fiscale e n. iscrizione al Registro Imprese n. **** Omissis ****, con sede legale in Comune di **** Omissis ****, quale titolare dei diritti di proprietà dell'intero sul bene staggito, deriva da atto pubblico di "Trasformazione di Società in Accomandita Semplice in Società a Responsabilità Limitata" ai rogiti del Notaio Lorenzo Zogheri in data 29.04.2014 repertorio n. 35.119 raccolta n. 15.221, trascritto a Pescia in data 29.05.2014 al n. 2153 del Registro Generale e n. 1698 del Registro Particolare, depositato al Registro Imprese di Pistoia in data 28.05.2014 ed acquisito al n. 10808 di protocollo, per modifica della precedente denominazione sociale **** Omissis ****.

Come allegato n. "4" si riporta copia dell'atto pubblico appena sopra menzionato.

Denominazione originaria della **** Omissis ****, che a sua volta, derivava da atto pubblico di "Trasformazione di Società a Responsabilità Limitata in Società ad Accomandita Semplice" ai rogiti del Raffaele Lenzi in data 20.12.1988 repertorio n. 8.454 raccolta n. 3.586, trascritto a Pescia in data 18.01.1989 al n. 269 del Registro Generale e n. 197 del Registro Particolare, per modifica della precedente denominazione sociale **** Omissis ****.

Denominazione quest'ultima che evidentemente risultava avere la medesima ragione sociale di quella attuale. Nel contesto dell'atto pubblico in argomento, ai fini del perfezionamento delle trascrizioni e volturazioni presso



competenti uffici, viene riportata la descrizione dei beni staggiti oggetto del presente "Lotto n. 3", come posto in Comune di Montecatini Terme, via Indipendenza, ovvero:

"appartamento di civile abitazione posto al piano secondo, ala di nord, lato ovest, composto da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, bagno e camera, con balconi sul lato di nord ed ovest e cantina nell'interrato.....omissis.....oltre due garage al piano interrato".

All'epoca gli stessi non trovavano ancora una propria identificazione catastale, ma comunque sono stati individuati come "denunciati all'UTE di Pistoia con planimetrie presentate in data 29.09.1983 e registrate ai n. 667 (appartamento al piano secondo con cantina nell'interrato),omissis.....n. 673 (garage n. 32).....omissis....."

In tale contesto viene altresì precisato che tali porzioni sono comprensive anche "della quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, ed in particolare, senza che la specificazione possa derogare alla generalità: resede di accesso agli appartamenti, alle rimesse ed alle cantine, locale caldaia, cortile ad ovest del fabbricato."

Come allegato n. "27" si riporta copia dell'atto pubblico di "Trasformazione di Società a Responsabilità limitata in Società ad Accomandita Semplice" ai rogiti del Raffaele Lenzi in data 20.12.1988.

Precedentemente l'allora società proprietaria sotto la denominazione di **** Omissis **** era pervenuta in proprietà dei beni in trattazione, in virtù di scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal notaio **Ciro Lenzi** in data 08.02.1985 repertorio n. 21.107 raccolta n. 8.501, registrato a Pescia in data 25.02.1985 al n. 925, ivi trascritto in data 13.02.1985 al n. 536 del Registro Generale e n. 385 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla società **** Omissis ****.

In particolare con detto atto la società esecutata, con la denominazione sociale dell'epoca, si è resa acquirente della "piena proprietà di porzione del fabbricato posto in Comune di Montecatini Terme, via indipendenza.....omissis.....e precisamente detta porzione è costituita da appartamento di civile abitazione posto al piano secondo, ala di nord, lato ovest, composto da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, bagno e camera, con balconi sul lato di nord ed ovest e cantina nell'interrato.....omissis.....oltre due garage al piano interrato".

Anche in questo caso, come anche puntualizzato nell'atto descritto al punto che precede, ovvero con la medesima impostazione letteraria, è stato precisato che tali porzioni sono comprensive anche "della quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, ed in particolare, senza che la specificazione possa derogare alla generalità: resede di accesso agli appartamenti, alle rimesse ed alle cantine, locale caldaia, cortile ad ovest del fabbricato."

Anche per quanto attiene l'identificazione catastale, si rileva essere la medesima di quella riportata appunto nell'atto appena descritto al punto che precede.

Come allegato n. "28" si riporta copia della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal notaio **Ciro Lenzi** in data 08.02.1985.

Volendo approfondire ulteriormente, si rileva poi che l'allora società **** Omissis **** ne era pervenuta in proprietà in virtù di scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal notaio **Ciro Lenzi** in data 25.09.1981 repertorio n. 11.653 raccolta n. 5.672, registrato a Pescia in data 01.10.1981 al n. 3649 vol. 225, ivi trascritto in data 07.10.1981 al n. 2464 del Registro Particolare, per acquisto fattone, in diversa consistenza, dai signori **** Omissis ****, ovvero quali eredi della originaria proprietaria signora **** Omissis ****.

Puntualizzazione quest'ultima effettuata al fine di riallacciarsi anche a quanto analizzato a livello catastale al dedicato paragrafo "cronistoria dati catastali".

Detto ciò si rileva che con detto atto detta società si è resa acquirente di "fabbricato di vetusta costruzione costituito da casetta di civile abitazione con annesso terreno circostante, il tutto posto in Comune di Montecatini Terme, via indipendenza n.c. 8.....omissis.....Rappresentato al Nuovo catasto Edilizio Urbano del Comune di Montecatini Terme nel foglio 24 dal mappale n. 177, categoria A/3".

Dalla descrizione riportata in tale atto emerge con evidente chiarezza che all'epoca, la consistenza di quanto andato ad acquistare non trovava corrispondenza con quanto oggetto rilevabile in loco, significando tale aspetto che il lotto urbano ove all'epoca insisteva il "fabbricato di vetusta costruzione costituito da casetta di



civile abitazione con annesso terreno circostante" è stato oggetto di un importante intervento edilizio che ha portato appunto all'attuale configurazione e consistenza del fabbricato condominiale di maggior consistenza di cui le porzioni immobiliari staggite risultano oggi far parte.

Trasformazione edilizia che trova riscontro nei vari titoli edilizi abilitativi meglio descritti ed analizzati al dedicato paragrafo "regolarità edilizia" a cui si rimanda per maggior chiarezza.

In tal senso è altrettanto evidente che anche la rappresentazione catastale all'epoca individuata, non trova corrispondenza con quella attualmente agli atti.

Detto ciò, come allegato n. "29" si riporta copia della scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal notaio Ciro Lenzi in data 25.09.1981.

Concludendo, sintetizzati ed analizzati i vari passaggi traslativi della proprietà, si osserva che come già anticipato anche al paragrafo "descrizione", il bene staggito risulta far parte, unitamente alle relative pertinenze coperte e scoperte, di un edificio condominiale che risulta edificato a partire dall'anno 1981.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 12/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 16/02/2016
Reg. gen. 556 - Reg. part. 106
Quota: 1/1
Importo: € 348.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 174.000,00
Rogante: Dott. Notaio Lorenzo Zogheri
Data: 15/02/2016
N° repertorio: 37819
N° raccolta: 17033
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 20/11/2025
Reg. gen. 6658 - Reg. part. 1166
Quota: 1/1
Importo: € 10,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.976,06
Spese: € 47,88
Interessi: € 4.976,06
Rogante: Giudice di Pace di Pistoia
Data: 25/07/2025
N° repertorio: 850/2025



- **Verbale Pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 24/09/2025

Reg. gen. 5366 - Reg. part. 3694

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia, 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 formalità da cancellare.

Come puntualizzato anche al paragrafo "dati catastali", si precisa che gli attuali identificativi catastali che individuano il bene staggito, trovano corrispondenza con quanto riportato nel Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 24.09.2025 al n. 5366 del Registro Generale e n. 3694 del Registro Particolare, che han dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 134/2025.

Si riferisce altresì che sulla base dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie effettuato, si rileva la presenza di una ulteriore formalità pregiudizievole gravante, tra l'altro, sul bene in argomento, quest'ultima non indicata nella "certificazione sostitutiva notarile" già depositata dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini del distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), in quanto evidentemente iscritta a Pescia in data successiva, ovvero in data 20.11.2025 al n. 6658 del Registro Generale e n. 1166 del Registro Particolare.

Trattasi di ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo attivato nei confronti dell'attuale società esecutata **** Omissis **** da parte del **** Omissis ****, ovvero attivato dal medesimo condominio di cui la presente porzione immobiliare risulta far parte.

Unite alla presente come allegato n. "20" si riportano le risultanze dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, rimandando per il contenuto delle singole note anche a quelle già depositate a suo tempo e comunque presenti nel fascicolo telematico.

Quanto sopra salvo inoltre contenziosi o cause civili e/o penali eventualmente in essere ma non trascritte evidentemente aventi oggetto i beni di cui alla presente perizia.

Anche in questa occasione, come già puntualizzato al paragrafo "servitù, censo, livello, usi civici", e quindi per quanto possa tornare utile, si segnala che quanto in oggetto risulta far parte di un edificio condominiale di maggior consistenza realizzato sulla scorta di atti autorizzativi edilizi, e per il quale è stato stipulato un atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal Notaio Antonio Noto in data 22.10.1981 repertorio n. 59.749, registrato a Pescia in data 23.10.1981 al n. 1673 volume n. 158, con il quale l'allora società proprietaria ****

Omissis **** si è impegnata per se stessa e propri aventi causa, al versamento al Comune di Montecatini Terme (PT) dei contributi relativi agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, in conseguenza proprio della richiesta dalla medesima società avanzata in data 04.06.1981 ed acquisita al n. 7059 di protocollo generale del citato Comune, per la realizzazione dell'edificio condominiale, giusta poi la Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 4655 del 27.10.1981, rilasciata in data 28.10.1981, ovvero quest'ultima come meglio descritta ed analizzata al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

Puntualizzazione questa che si è ritenuto comunque opportuno fare, anche al solo scopo informativo,



presumendo che allo stato attuale, stante anche il tempo intercorso dall'adempimento assunto dall'allora società proprietaria **** Omissis ****, anche per i propri aventi causa, non vi sia alcuna pendenza nei confronti del Comune di Montecatini Terme (PT), salvo diversamente.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di abitazione con relative pertinenze coperte e scoperte, secondo il Regolamento Urbanistico attualmente vigente per il Comune di Montecatini Terme, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20/06/2016, resa efficace con pubblicazione sul BURT (Bollettino Ufficiale Regione Toscana) del 27/07/2016 n. 30, aggiornata in ultimo con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 120 del 22/12/2016, ricade in "Sottozona BR - B: Aree urbane a prevalente destinazione residenziale" normata dall'art. 76 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, come meglio di seguito riportato:

Art. 76 - Sottozona BR: Aree urbane a prevalente destinazione residenziale:

1. Le sottozone BR si connotano per la prevalente presenza di immobili a destinazione residenziale esterne al centro storico.
2. Sono ammissibili le destinazioni d'uso ritenute compatibili con le caratteristiche della zona, così come previste dall'art. 38 e 47 delle presenti norme.
3. Nella sottozona BR sono ammessi i seguenti interventi:
 - a. quelli previsti dalla classe di appartenenza dell'edificio ed o la relativa disciplina nel caso di edifici che rivestono interesse storico e/o storico architettonico, così come individuati dalla schedatura del patrimonio edilizio esistente;
 - b. interventi fino alla sostituzione edilizia per tutti gli altri edifici, con possibilità di eseguire contestualmente gli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme nel caso in cui l'intervento non preveda modifica della destinazione d'uso o incremento del numero di unità immobiliari, nuove costruzioni, nei limiti delle seguenti prescrizioni:
 - i. UF max: mq./mq.0,35;
 - ii. RC max : 40% de la superficie fondiario,
 - iii. H. max.: ml. 10,00 per gli edifici di nuova costruzione e ml. 15,00 per interventi su edifici esistenti aventi altezza superiore a ml. 10,00 per quali è prevista la possibilità di incrementare di un unico piano, il numero dei piani esistenti, fatta eccezione per gli edifici disposti ad un sol piano fuori terra, che potranno essere sopraelevati fino ad uno ad una altezza non superiore a ml. 10,00.
 - iv. Distanze: valgono le norme di carattere generale (art. 24 e seguenti) con la possibilità di mantenere, rispetto alle strade, gli allineamenti con gli edifici esistenti.
4. La volumetria realizzata nell'ambito degli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme non concorre alla verifica della capacità edificatoria del lotto di riferimento.

A titolo informativo si rileva altresì che il fabbricato condominiale di maggior consistenza e relative pertinenze ricadono all'interno della perimetrazione dei centri abitati aggiornata ai sensi dell'art. 55 comma 2 lettera b) della L.R. n. 1/2005, non soggetto ad alcun vincolo territoriale.

Secondo invece il vigente Piano Strutturale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 100 del 19/12/2011 approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 dell'anno 2012, il fabbricato di maggior consistenza ricade nell'UTOE n. 3 nel "Sub - Sistema della Pianura Urbanizzata".

Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Montecatini Terme e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della

presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile.

Come premessa per poi procedere alla valutazione della conformità edilizia relativa al bene in esame, si ricorda che come indicato anche al dedicato paragrafo "precisazioni", lo scrivente in più riprese ha provveduto a richiedere in visione al Comune di Montecatini Terme le relative pratiche edilizie presentate nel corso degli anni (vedere allegato n. "12").

La indicazione delle pratiche edilizie di seguito riportata scaturisce quindi da quanto individuato e potuto rintracciate per mezzo della funzionalità di ricerca presente sul dedicato portale messo a disposizione dal Comune di Montecatini Terme sul proprio sito istituzionale, e non avendo quindi lo scrivente evidentemente alcun strumento per poter accertare e verificare la presenza o meno di ulteriori pratiche o atti amministrativi, essendosi limitato a prendere esclusivamente visione appunto di quanto risultante agli atti del medesimo Comune sul proprio sito.

Non è dato sapere infatti la presenza o meno di ulteriori pratiche edilizie e/o atti amministrativi eventualmente presentati, ma inseriti sul medesimo sito a nominativi o identificativi catastali per i quali possono essere stati effettuati meri errori di battitura, e pertanto non rintracciabili.

Fatta tale puntualizzazione, da quanto potuto individuare, si accerta che il fabbricato condominiale di cui la porzione immobiliare oggi risulta fare parte, con le relative pertinenze coperte e scoperte, risulta essere stato edificato previa demolizione dell'originario piccolo fabbricato di abitazione, che come descritto scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal notaio **Ciro Lenzi** in data 25.09.1981, quest'ultima unita in copia come allegato n. "29", risulta costituito da un "fabbricato di vetusta costruzione costituito da casetta di civile abitazione con annesso terreno circostante, il tutto posto in Comune di Montecatini Terme, via indipendenza n.c. 8.....omissis.....Rappresentato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Montecatini Terme nel foglio 24 dal mappale n. 177, categoria A/3".

Piccolo fabbricato originariamente in proprietà della signora **** Omissis ****, al cui nominativo è stata rintracciata una domanda per ampliamento del fabbricato di sua proprietà in via Indipendenza, con relativo permesso rilasciato poi dal Comune di Montecatini Terme in data 28.11.1929 e rubricato al n. 1929/1736 di Pratica Edilizia.

Sulla base della documentazione unita a tale domanda non emergono con chiarezza elementi che possono ricondurre con inequivocabile certezza a quanto di interesse, ma ritenendo plausibile una sua attinenza sulla base dell'elaborazione grafica unita alla stessa, che ci propone una configurazione planimetrica e di distribuzione interna del fabbricato pressoché uguale a quanto riportato nella originaria planimetria catastale unita alla denuncia di accatastamento presentata appunto dall'allora proprietaria signora **** Omissis **** in data 02.01.1940 ed acquisita al n. 2424 di protocollo, scheda n. 3925926, quest'ultima peraltro meglio descritta al paragrafo "cronistoria dati catastali".

A maggiore chiarezza di quanto sopra come allegato n. "35" si riporta copia della menzione domanda con relativo elaborato grafico progettuale.

Stante ciò, e quindi anche in relazione alle dinamiche attinenti i vari passaggi traslativi intervenuti nel corso degli anni, emerge che

Fatta tale doverosa premessa, e valutate le dinamiche attinenti i vari passaggi traslativi intervenuti nel corso degli anni, si procede ora alla elencazione delle ulteriori pratiche edilizie che hanno riguardato quindi l'edificio condominiale e conseguentemente attinenti alla porzione immobiliare in argomento, così come schematicamente di seguito riportate:



- Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 4655 del 27.10.1981, rilasciata in data 28.10.1981 (Pratica Edilizia n. 1981/4655);
- Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 4857 del 05.02.1982, rilasciata in data 06.02.1982 (Pratica Edilizia n. 1981/4857), quale variante in corso d'opera alla Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 4655 del 27.10.1981;
- Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 5168 del 23.06.1983, rilasciata in data 23.06.1983 (Pratica Edilizia n. 1982/5168), quale variante in corso d'opera alla Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 4857 del 05.02.1982;
- Permesso di Abitabilità prot. 2648 rilasciato in data 23.07.1987 (Pratica Edilizia n. Abi/2648).

Oltre alle citate pratiche edilizie ne sono poi state rintracciate ulteriori che hanno riguardato però opere attinenti l'intero fabbricato condominiale, e quindi riferibili ad opere eseguite alle parti condominiali, ma che per completezza espositiva si ritiene comunque utile di seguito elencare:

- Comunicazione di manutenzione straordinaria datata 09.09.1994 ed acquisita al n. 16947 di protocollo generale del Comune di Montecatini Terme in data 19.09.1994 (Pratica Edilizia n. Man/3556), per lavori di risistemazione parziale del lastrico solare e ripresa di intonaco delle facciate;
- Comunicazione di manutenzione straordinaria acquisita al n. 5410 di protocollo generale del Comune di Montecatini Terme in data 05.03.1997 (Pratica Edilizia n. Man/4063), per lavori di demolizione del vecchio asfalto del piazzale condominiale, impermeabilizzazione e successiva posa di nuovo asfalto bituminoso;
- Comunicazione di manutenzione ordinaria datata 07.09.1998 ed acquisita al n. 18845 di protocollo generale del Comune di Montecatini Terme in data 09.09.1998 (Pratica Edilizia n. Man/1663), per lavori di smantellamento e successiva impermeabilizzazione del lastrico solare;

Appurata quindi la cronologia e tipologia dei vari atti amministrativi che hanno interessato la porzione immobiliare in questione, di seguito si intende riportare, per ognuna di esse, una breve descrizione in modo da evidenziarne per quanto possibile le eventuali particolarità e criticità, il tutto necessario per accertare la regolarità edilizia della stessa, e pertanto pur riconoscendone un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura.

Andando quindi in ordine cronologico si ravvisa che con apposita istanza depositata in data 04.06.1981 ed acquisita al n. 7059 di protocollo generale del Comune di Montecatini Terme, (Pratica Edilizia n. 1981/4655), l'allora società proprietaria **** Omissis ****, ha presentato richiesta per "ampliamento e ristrutturazione di fabbricato per civile abitazione", in virtù della quale ha fatto seguito il rilascio da parte del Comune di Montecatini Terme, della Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 4655 del 27.10.1981, rilasciata in data 28.10.1981.

Sulla base della documentazione tecnica unita a tale titolo abilitativo, si rileva che l'intervento prevedeva sostanzialmente la demolizione dell'originaria consistenza del preesistente fabbricato di abitazione, e quindi realizzazione ex novo dell'edificio condominiale costituito da più unità abitative con relative pertinenze coperte e scoperte.

Per mera informazione, si segnala che la consistenza dell'originario fabbricato di abitazione, così come raffigurata nei grafici progettuali, non trova perfetta corrispondenza con quanto rilevabile invece dal grafico progettuale unito alla domanda di ampliamento presentata dall'allora proprietaria signora **** Omissis **** come già in precedenza menzionata, ovvero si rileva un locale ad uso ripostiglio in estremità sud ovest, originariamente non presente, o comunque non raffigurato nel permesso rilasciato dal Comune di Montecatini Terme in data 28.11.1929 e rubricato al n. 1929/1736 di Pratica Edilizia, quest'ultimo già unito in copia come allegato n. n. "35".

Detto ciò, ed in conseguenza della realizzazione dell'intervento progettato, si segnala che l'allora società proprietaria, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, si è impegnata per se stessa e propri aventi causa, al versamento al Comune di Montecatini Terme (PT) dei relativi contributi concessori e del costo di costruzione, il tutto ratificato mediante stipula di un atto unilaterale d'obbligo



autenticato nelle firme dal Notaio Antonio Noto in data 22.10.1981 repertorio n. 59.749, registrato a Pescia in data 23.10.1981 al n. 1673 volume n. 158.

A seguito della presentazione di tale progetto, e quindi anche in considerazione della tipologia costruttiva prevista progettualmente, si segnala che in data 10.10.1994 è stata depositata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia la pratica strutturale ai sensi della Legge 05.11.1971 n. 1086, rubricata con il n. 29 dell'anno 1982.

Successivamente è stata depositata la relazione finale a "struttura ultimata", con la quale è stata dichiarata l'ultimazione dei lavori strutturali nella data del 30.07.1982, e quindi ha poi fatto seguito il deposito del Certificato di Collaudo Statico a firma dell'Ing. **** Omissis ****, acquisito in data 10.01.1983

Unita come allegato n. "36" si riporta copia della menzione Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 4655 del 27.10.1981.

Con successiva istanza depositata in data 12.11.1981 ed acquisita al n. 13993 di protocollo generale del Comune di Montecatini Terme, (Pratica Edilizia n. 1981/4857), sempre l'allora società proprietaria **** Omissis ****, ha presentato una variante in corso d'opera al progetto di cui al precedente punto, alla quale ha fatto seguito il rilascio da parte del Comune di Montecatini Terme, della Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 4857 del 05.02.1982, rilasciata in data 06.02.1982.

Sulla base della documentazione tecnica unita a detta pratica emerge che le opere oggetto di variante hanno riguardato sostanzialmente una diversa distribuzione interna delle varie unità abitative, oltre ad una diversa maggiore consistenza dell'intero piano interrato (o cantinato).

Unita come allegato n. "37" si riporta copia della menzione Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 4857 del 05.02.1982.

Con successiva ancora istanza depositata in data 19.06.1982 ed acquisita al n. 9949 di protocollo generale del Comune di Montecatini Terme, (Pratica Edilizia n. 1982/5168), sempre l'allora società proprietaria **** Omissis ****, ha presentato una variante in corso d'opera al progetto di cui al precedente punto, alla quale ha fatto seguito il rilascio da parte del Comune di Montecatini Terme, della Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 5168 del 23.06.1983, rilasciata in data 23.06.1983.

Sulla base della documentazione tecnica unita a detta pratica emerge che le opere oggetto di variante hanno riguardato sostanzialmente una diversa distribuzione interna di alcune unità abitative.

Nello specifico, e quindi volgendo lo sguardo all'unità abitativa di abitazione di interesse posta al piano secondo (terzo fuori terra) e relative pertinenze tra cui il piccolo locale ad uso di cantina ed il garage, entrambi posti invece al piano interrato (o cantinato), si accerta una non perfetta corrispondenza tra quanto rilevabile allo stato dei luoghi e quanto riportato nei grafici progettuali uniti alla pratica edilizia in questione.

Volendo sintetizzare sommariamente le incongruenze rilevabili, si accerta per l'unità abitativa, quanto segue:

- diverse dimensioni planimetriche di alcuni locali dovute plausibilmente ad un leggero diverso posizionamento delle pareti interne di divisione tra gli stessi e/o da un diverso spessore degli stessi;
- leggera maggiore altezza interna dei locali;

Anche per quanto attiene il piccolo locale ad uso di cantina ed il garage posti al piano interrato (o cantinato) pertinenziali, si rilevano incongruenze in relazione alla loro consistenza, in alcuni casi dovuta anche ad una diversa indicazione dello spessore delle murature e/o diverso posizionamento delle porte di ingresso.

Per questi ultimi si accerta inoltre una maggiore altezza interna rispetto a quanto invece autorizzato.

Unita come allegato n. "38" si riporta copia della menzione Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 5168 del 23.06.1983, con stralcio dei relativi elaborati grafici più significativi elaborati grafici progettuali.

Con istanza acquisita in data 16.10.1995 al n. 24782 di protocollo generale, in conseguenza della effettuazione dei lavori autorizzati nonché andati a realizzare in virtù delle Concessione Edilizie appena sopra descritte ed analizzate, sempre l'allora società proprietaria **** Omissis **** ha presentato richiesta di permesso di abitabilità acquisita al n. 12727 di protocollo in data 09.08.1983, a seguito della quale il Comune di Montecatini Terme ha provveduto a rilasciare in data 23.07.1987 il relativo "Permesso di Abitabilità o di Uso" recante il n. 2648 di protocollo (Pratica Edilizia - Abi/3456), e riferito evidentemente all'intero edificio condominiale.

Unita come allegato n. "39" si riporta copia del menzionato "Permesso di Abitabilità o di Uso" recante il n. 2648



Pratiche edilizie sopra esposte che comunque non risultano annullate o comunque per le quali risulta essere stato richiesto l'annullamento, nemmeno dall'Amministrazione Comunale, in base alle garanzie imposte all'esercizio della potestà di autotutela, che fino ad oggi non ne ha quindi dissentito la loro validità.

In tal senso, e sulla base anche dell'analisi appena sopra effettuata, è ragionevole rimandare anche a quanto previsto all'art. 9bis del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e relative s.m.i..

Le analisi e valutazioni proposte vogliono essere una mera indicazione di quanto potrà essere evidenziato e rilevato più nel dettaglio da parte del tecnico che verrà eventualmente incaricato per la verifica, redazione e presentazione di eventuali pratiche edilizie attinenti evidentemente la porzione immobiliare di che trattasi, e quindi fatto salva la presenza di vizi occulti sia a livello impiantistico che strutturale.

A tal fine si ribadisce quanto già puntualizzato anche al paragrafo "stato conservativo" ovvero il fatto che il garage posto al piano interrato (o cantinato) dell'edificio, sulla base di quanto segnalato dallo studio **** Omissis **** con sede in Montecatini Terme (PT), quale attuale amministratore pro tempore, risulta ad oggi non utilizzabile in quanto privo del relativo Certificato di Prevenzione Incendi (CPI), unitamente anche gli altri presenti a tale piano e di altra proprietà.

A tal fine si rimanda a quanto appunto puntualizzato in tal senso da detto amministratore pro tempore nelle corrispondenze a mezzo mail unite in copia alla presente come allegato n. "31".

Stante ciò è necessario in questa sede puntualizzare che i potenziali aggiudicatari, tenuto conto di quanto sopra descritto, nonché di tutto quanto altro esposto nel contesto della presente perizia, dovranno quindi preventivamente ed opportunamente valutare tutte le eventuali attività necessarie ai fini della verifica di quanto sopra indicato con lo stato dei luoghi, e quindi nel rispetto normativo vigente, precisando fin da 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 sulla effettiva situazione tecniche del bene staggito.

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.

In tal senso è vivamente consigliabile, previo contatto con IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) quale custode giudiziario, anche la effettuazione di sopralluogo presso il bene staggito, per una diretta e cosciente presa visione di quanto in essere, con anche eventuale supporto di tecnico di fiducia.

A conclusione ed in aiuto di tutto quanto sopra esposto, analizzato e valutato, si reputa opportuno all'uopo la presentazione di una pratica di sanatoria e/o comunque di regolarizzazione edilizia, usufruendo ove possibile anche di quanto consentito e previsto dal predetto art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, ovvero da quanto previsto dal D.L. 69/2024 convertito con Legge n. 105/2024 e più conosciuto come "Decreto Salva Casa" od ulteriori analoghe normative anche Comunali, e ritenendo di poter quantificare presumibilmente i relativi costi in indicative € 5.000,00, comprensive di spese tecniche ed eventuali sanzioni, salvo evidentemente diverse somme sia in eccesso e/o in difetto che potranno ritenersi necessarie anche in relazione a maggiori oneri e/o sanzioni, spese tecniche, e quindi salvo eventuali diverse disposizione e valutazioni che lo stesso Comune e/o ulteriori enti preposti potrebbero impartire in merito anche all'ammissibilità della richiesta di regolarizzazione delle opere oggetto di regolarizzazione, non escludendo la necessità di una loro eventuale rimessa in pristino, o laddove non possibile, alla corresponsione di quegli importi a titolo di sanzione pecuniaria che potranno essere accertati e calcolati dal Comune competente.

In tal senso non si escludono eventuali difformità e/o irregolarità delle parti e/o partizioni da ritenersi a comune, e quindi condominiali, e che quindi non trovano corrispondenza con quanto autorizzato con i titoli edilizi sopra analizzati, dovendo in tal caso, e dove ne ricorre il caso, procedere con la presentazione di pratiche di regolarizzazione, ove ammissibili, andando a coinvolgere nell'occasione anche tutti gli ulteriori proprietari



delle ulteriori porzioni immobiliari che compongono l'edificio di maggior consistenza.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il bene staggito, come più volte precisato nell'ambito della presente perizia tecnica, si ricorda essere costituito da una porzione immobiliare individuata con l'interno n. "9", corredata di aree scoperte pertinenziali, oltre a piccolo locale cantina posto al piano interrato (o cantinato) individuata con il n. "22", ed oltre ancora, garage pertinenziale anche questo posto al piano interrato individuato con il n. "32", e quindi di fatto inserita in un contesto edilizio di natura condominiale denominato **** Omissis ****, per la cui gestione, stante quanto potuto appurare, risulta nominato un amministratore pro tempore identificato nello studio **** Omissis **** con sede in Montecatini Terme (PT), via A. Rossi n.c. 15**** Omissis ****, ovvero la precisa indicazione delle quote debitorie nei confronti del Condominio.

Dalla documentazione fornita e da quanto comunicato, emerge che l'attuale società esecutata, alla data del 01-12-2025, risulta aver maturato un debito relativo alla porzione immobiliare in trattazione di € 2.569,82, o quanti potranno essere quelli effettivi alla data dell'eventuale decreto di trasferimento del bene.

I millesimi generali alla stessa attribuita risultano essere pari a 65,699.

Sulla base delle informazioni fornite, emerge che stante tale morosità nei confronti del Condominio, quest'ultimo si è attivato dando incarico all'Avv. **** Omissis **** al fine di procedere con Decreto Ingiuntivo e quindi Iscrizione Ipotecaria nei confronti proprio dell'attuale società esecutata, giusto quanto già evidenziato al dedicato paragrafo "formalità pregiudizievoli".

Per maggiori chiarimenti ed informazioni di quanto appena sopra segnalato si rimanda comunque alla documentazione fornita dall'attuale amministratore pro tempore, unita in copia alla presente come allegato n. "31", nonché alle risultanze degli aggiornamenti delle ispezioni ipotecarie già uniti come allegato n. "20".

Per quanto possa tornare utile si riferisce anche in questa occasione quanto già puntualizzato anche al paragrafo "stato conservativo" ovvero il fatto che il garage posto al piano interrato (o cantinato) dell'edificio, sulla base di quanto segnalato dallo studio **** Omissis **** con sede in Montecatini Terme (PT), quale attuale amministratore pro tempore, risulta ad oggi non utilizzabile in quanto privo del relativo Certificato di Prevenzione Incendi (CPI), unitamente anche gli altri presenti a tale piano e di altra proprietà.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. 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 per 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 agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Lucania n.c. 20, interno 8, piano 2
Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza posto nel Comune e Città di Montecatini Terme, Provincia di Pistoia (PT), sviluppatosi su un unico livello, e posta al piano configurabile come secondo, ovvero terzo fuori terra, individuata nell'ambito condominiale come interno n. "8", ed avente accesso dal n.c. 20 della pubblica via Lucania, corredata di posto auto scoperto pertinenziale individuato invece con il n. "6". Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione e consistenza, il tutto così come rilevato all'attualità, ovvero in sede del sopralluogo effettuato in data 07.11.2025 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l. (Custode Giudiziario del bene), a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti". In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che l'unità abitativa risulta inserita in un edificio condominiale di maggior consistenza, ovvero spazialmente collocabile in estremità ovest dello stesso, quest'ultimo edificato a partire dall'anno 1994, elevato complessivamente su quattro piani fuori terra, comprendente, tra coperto e scoperto, numero dodici unità abitative compreso evidentemente quella in argomento, disposte in numero di tre per ogni piano, e caratterizzato da ampia area esterna per la maggior parte adibita a spazio di accesso e manovra comune, ed in residua parte destinata a posti auto scoperti, tra cui si annovera, tra l'altro, anche quello contraddistinto dal numero 6, ovvero quello a servizio dell'unità abitativa in argomento, il tutto formante un unico lotto urbano di forma planimetrica irregolare, ricompreso tra la pubblica via Lucania a nord e via dei Colombi a sud, mentre confinante sul lato ovest su distacco con fabbricato condominiale di abitazione, e sul lato est su distacco con fabbricato di natura non abitativa. Come già anticipato tale edificio condominiale risulta avere accesso carrabile e pedonale contraddistinti dal n.c. 20 della citata pubblica via Lucania, quest'ultima identificata da un breve tratto che si dirama dalla via Volturmo ad est per ricongiungersi con via Lombardia a nord, e quindi tratto che evidentemente risulta essere stato realizzato quale opera di urbanizzazione primaria a servizio dell'agglomerato urbano ivi presente ed evidentemente di epoca non estremamente remota. Si può riferire quindi di un'area posta nella zona più periferica della cittadina di Montecatini Terme, ovvero interposta geograficamente tra il tratto dell'Autostrada A11 Firenze - Mare a sud, e la linea ferroviaria Firenze - Pistoia - Viareggio a nord. Linea a ferroviaria quest'ultima che di fatto funge quindi da spartiacque tra la zona nord della città Montecatini Terme, ove risulta ubicato il centro cittadino oltre a numerose strutture commerciali ed alberghiere e all'ampio polmone verde costituito dal "Parco delle Terme", quest'ultimo caratterizzato appunto da ampie zone verdi alle quali fanno da cornice i principali stabilimenti termali tra cui lo storico stabilimento denominato "Tettuccio", ed invece la zona sud, ove è ubicata appunto la porzione immobiliare in trattazione, che risulta invece la zona più defilata, avente vocazione prettamente residenziale, caratterizzata da immobili anche di remota costruzione con caratteristiche ordinarie ovvero, qualitativamente parlando, aventi finiture tipiche dell'epoca in cui risultano essere stati realizzati. Ne scaturisce che l'ubicazione del bene staggito risulta tuttavia strategica dal punto di vista logistico, in considerazione del fatto che comunque lo stesso è prossimo al centro cittadino, raggiungibile in auto in pochi minuti, nonché a vari parchi dislocati nei pressi, e comunque prossimo ad aree di parcheggio, anche pubbliche. In tal senso ed indirizzando quindi la



descrizione verso un quadro più generalizzato del contesto paesaggistico ove risulta inserito il bene staggito, è necessario evidenziare come la città di Montecatini Terme, nella sua estensione, risulta geograficamente collocata nelle estreme propaggini appenniniche ad ovest del Comune di Serravalle Pistoiese ed occupante la parte centrale della "Valdinievole", incastonata fra le Province di Pistoia e Lucca. Città che fin dalle sue origini si è sviluppata intorno alla sua più grande ricchezza, le acque termali, che sgorgano spontaneamente dal terreno, e dalle quali fin dal 1905 prese il suo originario nome "Bagni di Montecatini". La sua collocazione geografica dal punto di vista logistico è ottimale, accertato che risulta servita da buona viabilità in quanto il territorio Comunale è attraversato dalla citata Autostrada A11 Firenze - Mare, da ovest a est, con l'uscita Montecatini Terme situata nel territorio del Comune di Pieve a Nievole, ma comunque ben collegata con il centro della città. La stessa risulta infatti distare circa cinquanta chilometri sia dal mare della Versilia che dalla città di Firenze, località turistiche queste ultime facilmente raggiungibili tramite appunto il citato tratto autostradale. Il Comune è fornito inoltre di due stazioni ferroviarie sulla linea Firenze - Pistoia - Viareggio: la più piccola ma centrale "Montecatini Centro", limitrofa peraltro al bene staggito, e poi la più grande "Montecatini Terme - Monsummano", importante opera architettonica degli anni trenta nella parte orientale della città. Più nello specifico si evidenzia che il contesto paesaggistico ove risulta ubicato il bene staggito, comunque prossimo al centro cittadino posto a nord dello stesso, risulta avere vocazione principalmente residenziale, e quindi completamente urbanizzato, nell'ambito del quale si alternano precipuamente fabbricati di varie dimensioni, elevati anche su più livelli, costituenti in svariati casi anche da strutture condominiali. Tale contesto risulta quindi dotato delle principali infrastrutture e servizi sia di tipo commerciale, direzionale, ma anche ludico, tutti facilmente e velocemente raggiungibili per mezzo di buona viabilità, e identificabili a titolo meramente indicativo, e quindi tendendo di conto di quelli più prossimi al bene staggito, nella scuola primaria denominata "Edmondo De Amicis", nel complesso denominato "terminal bus", la piscina Comunale e palazzetto dello sport denominato "Palaterme", oltre al complesso commerciale di recente realizzazione (Esselunga), per poi passare alla parte nord occidentale, ove troviamo un poco più distanti, il famoso ippodromo denominato "Susegana" e lo stadio Comunale denominato "Daniele Mariotti". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto urbano appena sopra raffigurato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della perizia tecnica, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il fabbricato condominiale di cui il bene staggito risulta far parte, contornato con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici della porzione immobiliare di abitazione e del relativo posto auto scoperto pertinenziale si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente perizia tecnica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 673, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 26, Part. 673, Sub. 20, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 87.600,00

In riferimento al presente paragrafo si ritiene indispensabile focalizzare l'attenzione su quanto in oggetto, evidenziando che trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza, in Comune e Città di Montecatini Terme, Provincia di Pistoia (PT), sviluppatasi su un unico livello, e posta al piano configurabile come secondo, ovvero terzo fuori terra, individuata nell'ambito condominiale come interno n. "8", ed avente accesso dal n.c. 20 della pubblica via Lucania, corredata di posto auto scoperto pertinenziale individuato invece con il n. "6", il tutto come riportato nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo dell'intera porzione immobiliare staggita, unito alla presente come allegato n. "2".

In riferimento alla valutazione del medesimo bene, è necessario proporre alcune considerazioni che vogliono avere come unico scopo quello di supportare e chiarire quanto più possibile le conclusioni a cui lo scrivente è arrivato.

In tal senso si puntualizza che valutare significa esprimere il giudizio di un probabile valore di stima, formulato in funzione di dati pregressi, proiettati in un futuro prossimo ed ipotizzando scenari di

sviluppo.

Il presente, studiato con il passato prossimo e valutato in un futuro a breve termine, "in conformità con le realtà del mercato attuale e con le attuali aspettative del mercato, piuttosto che in relazione ad un mercato immaginario o ipotetico la cui esistenza non può essere dimostrata o prevista".

Tale asserzione è stata estrapolata dalla definizione di "valore di mercato" fornita dall'A.B.I. (Associazione Bancaria italiana) - Linee Guida R.1.2.2, che riprende e dettaglia maggiormente l'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 che fa espressamente riferimento a "normali condizioni di mercato".

Quest'ultimo al punto 74), definendo il "valore di credito ipotecario" specifica: "...tenuto contodelle condizioni normali e locali del mercato".

La definizione dell'ABI è molto chiara nello specificare l'esistenza e persistenza di normali condizioni di mercato (passate, presenti e future), di cui si conoscono quindi tutti i parametri, accertati e documentati, proiettabili in un futuro di normale previsione, con esplicita esclusione quindi di ogni causa che possa modificarne lo status quo del sistema.

Stante ciò l'incertezza è insita "nella maggior parte delle valutazioni di mercato, poiché raramente esiste un unico prezzo con il quale è possibile confrontare la valutazione" e "una valutazione non è un dato di fatto, ma è una stima del più probabile risultato in base a una gamma di possibili risultati basati sulle evidenze e sulle assunzioni formulate nel processo di valutazione".

E' infatti noto che i prezzi offerti per uno stesso immobile, da parte di più probabili acquirenti nello stesso periodo di tempo, differiscono ed oscillano in un intervallo in funzione delle aspettative e delle motivazioni che spingono all'acquisto.

Rimane il problema quindi di come effettuare le valutazioni nel momento attuale secondo il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato proprio negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

La valutazione secondo il metodo del Market Comparison Approach (MCA), consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Si basa infatti sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico - economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

Premesso tutto quanto sopra, ed in assenza di attuali ed ulteriori alternative attendibili rispetto all'MCA (Market Comparison Approach), e quindi senza volersi scostare troppo da quanto previsto dagli standard estimativi internazionali, si ritiene plausibile procedere per il caso di specie, ad una valutazione che tenga conto sia del procedimento comparativo come appena segnalato, ma accompagnato e supportato anche da un andamento dei prezzi della zona o microzona, in funzione dei dati disponibili, in base alle quotazioni fornite dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) o listini immobiliari, eventualmente confrontato con il valore medio della città, così da esplicitarne il trend ed il riscontro della zona.

Seguendo quindi il concetto appena sopra esposto si segnala che sulla base delle ricerche effettuate ed incrociando i dati catastali con quelli del Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria) sono stati rintracciati alcuni immobili riconducibili per ubicazione a quello in esame (c.d. "comparabili") che risultano essere stati oggetto di transazioni (compravendite) effettuate nel corso sia dell'anno 2024 che nel corrente anno 2025, con la precisazione che i medesimi sono comunque il risultato di una più ampia indagine che, per beni comparabili, ha però condotto evidentemente scarsi risultati attendibili nell'arco



temporale tra gli anni 2023 et 2025.

Stante ciò si è ritenuto comunque prendere in considerazione un numero congruo di immobili potenzialmente comparabili compravenduti nel recente periodo, al fine di ricavare l'indicazione di un prezzo di mercato medio, utile alle necessità e finalità di cui alla presente stima.

Ebbene, le risultanze ottenute hanno permesso di individuare i seguenti beni potenzialmente "comparabili":

Comparabile "1"

-Appartamento per civile abitazione posto al piano primo, contraddistinto dal numero interni 4, composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, studio, disimpegno, camera e servizio igienico, oltre terrazzo a livello con accesso dalla camera e dalla zona giorno;

-Indirizzo: via Lucania n.c. 20;

-Anno costruzione/ultimazione indicativo: ante 1994;

-Stato di manutenzione presumibile (normale);

-Presenza di 1 servizio igienico;

-Presenza di 1 posto auto scoperto;

-Compravenduto in data 25.06.2025 al prezzo pari ad € 72.000,00 con atto ai rogiti del Notaio Dott. Mario Muscariello di Montemurlo (PO), repertorio n. 41.928 raccolta n. 21.696, trascritto a Pescia il 01.07.2025 al n. 3769 del Registro Generale e n. 2597 del Registro Particolare;

-Riferimenti catastali: Foglio di mappa n. 26 mappale n. 673 subalterno 6, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4[^], consistenza vani 4, superficie catastale mq. 59 (per quanto attiene l'unità abitativa), e mappale n. 673 sub. 21, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1[^], consistenza mq. 13 (per quanto attiene invece il garage);

(A titolo informativo si precisa che il comparabile appena sopra riportato, sulla base dei riferimenti sia ubicazionali che catastali, risulta evidentemente identificare una unità abitativa con relativo posto auto scoperto pertinenziale, facente parte del medesimo edificio in cui è inserito anche il bene staggito)

Comparabile "2"

-Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terzo, composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, camera matrimoniale, bagno, guardaroba e terrazzo posto sul lato sud dell'edificio accessibile dal soggiorno e dalla cucina;

-Indirizzo: via Lucania n.c. 20;

-Anno costruzione/ultimazione indicativo: ante 1994;

-Stato di manutenzione presumibile (normale);

-Presenza di 1 servizio igienico;

-Presenza di 1 posto auto scoperto;

-Compravenduto in data 12.09.2024 al prezzo pari ad € 84.000,00 con atto ai rogiti del Notaio Dott. Antonio Paolantonio di Montecatini Terme (PT), repertorio n. 915 raccolta n. 756, trascritto a Pescia il 25.09.2024 al n. 5505 del Registro Generale e n. 3655 del Registro Particolare;

-Riferimenti catastali: Foglio di mappa n. 26 mappale n. 673 subalterno 14, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4[^], consistenza vani 4,5, superficie catastale mq. 63 (per quanto attiene l'unità abitativa), e mappale n. 673 sub. 15, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1[^], consistenza mq. 13 (per quanto attiene invece il garage);

(A titolo informativo si precisa che il comparabile appena sopra riportato, sulla base dei riferimenti sia ubicazionali che catastali, risulta evidentemente identificare una unità abitativa con relativo posto auto scoperto pertinenziale, facente parte del medesimo edificio in cui è inserito anche il bene staggito)

Per procedere ad un primo approccio del valore del bene staggito, si è fatto quindi riferimento ai menzionati comparabili n. "1" et "2", in quanto riferiti a due atti pubblici di compravendita attinenti



porzioni immobiliari inseriti nella medesima area e contesto in cui risulta presente anche quello staggito, ovvero uno di questi, ricompreso nel medesimo edificio, e comunque paragonabili allo stesso in termini di consistenza e destinazione d'uso.

Un primo riscontro restituisce comunque un prezzo medio pari ad appena circa 1.250 €/m² di unità abitativa, e quindi da ritenersi comprensivo anche del valore del posto auto scoperto.

Ribadendo quindi il concetto già espresso in premessa del presente paragrafo si ritiene plausibile procedere per il caso di specie, ed in relazione alle considerazioni appena esposte, ad una valutazione che sia supportato anche da un andamento dei prezzi della zona o microzona, in funzione dei dati disponibili, in base alle quotazioni fornite dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) o listini immobiliari, eventualmente confrontato con il valore medio della città, così da esplicitarne il trend ed il riscontro della zona.

In tal senso, secondo le due fonti prese in esame, e precisamente l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (secondo il quale il bene ricade in fascia/zona "Periferica/Ippodromo/Marruota/Salsero/Cimitero" - Codice Zona "D3" valido per il 1[^] trimestre dell'anno 2025, ed il "Borsino Immobiliare", si riscontra che per beni assimilabili a quello in esame il prezzo può essere ricompreso in un range che oscilla tra un minimo di circa 1.100 €/m² ed un massimo di circa 1.350 €/m².

A tal fine si uniscono come allegato n. "24" copia degli atti pubblici di compravendita degli immobili presi a comparazione come appena sopra esplicitati, con unite visure e planimetrie catastali, nonché un estratto delle banche dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), et "Borsino Immobiliare".

Il combinato disposto tra i valori rilevati dagli immobili per i quali si sono individuate transazioni effettuate comunque in epoca recente e quanto più possibile equiparabili a quello in trattazione, ed il valore medio desumibile quindi dalle banche dati dei vari principali operatori e riviste specializzate nel settore immobiliare, evidenzia una sostanziale uniformità di prezzo che si attesta pertanto a circa 1.250 €/m².

In considerazione pertanto del fatto che secondo quanto già calcolato e riportato al paragrafo "consistenza immobile" si è individuata per la porzione immobiliare in argomento una superficie convenzionale pari a circa mq. 70,13, si ricava un più probabile valore di mercato pari ad arrotondate € 87.600,00.

Pur tenendo conto che il bene in argomento è oggetto di vendita forzata in virtù di una procedura giudiziaria, si vuole comunque segnalare che il valore individuato tiene conto di tutte le particolarità e problematiche individuate nel contesto della presente perizia, e comunque dovrà poi confrontarsi con le variabili dinamiche del mercato immobiliare.

Quanto sopra per significare che tale situazione, potrebbe quindi condizionare il presente lavoro estimativo, andando ad alterare anche in modo significativo il valore calcolato secondo parametri di stima fino ad oggi consolidati, appurato altresì le tempistiche in caso di vendita forzata a seguito di procedure giudiziarie come nel caso di specie, e quindi proprio in conseguenza delle caratteristiche delle vendite giudiziarie all'incanto, tenuto conto dei meccanismi d'asta, il deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, l'appetibilità del bene, nonché eventuale occupazione dello stesso con liberazione forzosa e onerosa, che potrebbero portare a valori di aggiudicazione ulteriormente bassi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale



Bene N° 1 - Appartamento Montecatini-Terme (PT) - via Lucania n.c. 20, interno 8, piano 2	70,13 mq	1.250,00 €/mq	€ 87.600,00	100,00%	€ 87.600,00
Valore di stima:					€ 87.600,00

Valore di stima: € 87.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	2.572,00	€

Valore finale di stima: € 85.027,88

LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Indipendenza n.c. 8, interno 3, piano T**

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza posto nel Comune e Città di Montecatini Terme, Provincia di Pistoia (PT), sviluppatosi su un unico livello, e posta al piano configurabile come terreno, ovvero primo fuori terra, avente accesso comune dal n.c. 8 della pubblica via Indipendenza, nel contesto condominiale individuata con l'interno n. "3", corredata di aree scoperte pertinenziali, oltre a piccolo locale cantina posto al piano interrato (o cantinato) individuata con il n. "18", ed oltre ancora, garage pertinenziale anche questo posto al piano interrato individuato con il n. "30". Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche dei beni staggiti, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione e consistenza, il tutto così come rilevato all'attualità, ovvero in sede del sopralluogo effettuato in data 11.12.2025 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l. (Custode Giudiziario del bene), a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti". In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche degli stessi, constatando che l'unità abitativa risulta inserita in un edificio condominiale di maggior consistenza denominato "Condominio IN.DI via Indipendenza 8", ovvero spazialmente collocabile in estremità sud dello stesso, quest'ultimo edificato a partire dall'anno 1981, elevato complessivamente su quattro piani fuori terra oltre piano interrato (o cantinato), e piano extra corsa ascensore e coperture, e caratterizzato da area esterna per la maggior parte adibita a spazio di accesso e manovra comune, ed in residua parte destinata a posti auto scoperti, il tutto formante un unico lotto urbano di forma planimetrica pressoché regolare, ricompreso tra la pubblica via Indipendenza a nord, e su distacco con altri fabbricati di natura condominiale sui lati ovest e sud, e in aderenza sul lato est con fabbricato anche quest'ultimo di natura abitativa. Come già anticipato tale edificio condominiale risulta avere accesso sia carrabile che pedonale della citata pubblica via Indipendenza, con la precisazione che quello pedonale risulta appunto contraddistinto dal n.c. 8. Via Indipendenza il cui tracciato attualmente individuato in un unico senso di marcia, da ovest verso est, trova inizio a partire dall'incrocio viario con via del Salsero ad ovest, per poi proseguire per circa 180 mt. fino a innestarsi con via Nazario Sauro ad est, in prossimità dell'intersezione con la linea ferroviaria Firenze - Pistoia - Viareggio. Linea a ferroviaria che di fatto funge da spartiacque tra la zona

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Montecatini-Terme (PT) - via Indipendenza n.c. 8, interno 3, piano T	87,51 mq	1.300,00 €/mq	€ 113.800,00	100,00%	€ 113.800,00
Valore di stima:					€ 113.800,00

Valore di stima: € 113.800,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€
Spese condominiali insolute	2.411,16	€

Valore finale di stima: € 106.388,84

LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Bene N° 3 -** Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Independenza n.c. 8, interno 9, piano 2

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza posto nel Comune e Città di Montecatini Terme, Provincia di Pistoia (PT), sviluppatosi su un unico livello, e posta al piano configurabile come secondo, ovvero terzo fuori terra, avente accesso comune dal n.c. 8 della pubblica via Independenza, nel contesto condominiale individuata con l'interno n. "9", corredata di aree scoperte pertinenziali, oltre a piccolo locale cantina posto al piano interrato (o cantinato) individuata con il n. "22", ed oltre ancora, garage pertinenziale anche questo posto al piano interrato individuato con il n. "32". Non volendo oltremodo allungarsi nelle specifiche dei beni staggiti, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione e consistenza, il tutto così come rilevato all'attualità, ovvero in sede del sopralluogo effettuato in data 11.12.2025 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l. (Custode Giudiziario del bene), a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti". In questo primo scorcio di perizia si vuole infatti focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche degli stessi, constatando che l'unità abitativa risulta inserita in un edificio condominiale di maggior consistenza denominato "Condominio IN.DI via Independenza 8", ovvero spazialmente collocabile in estremità sud dello stesso, quest'ultimo edificato a partire dall'anno 1981, elevato complessivamente su quattro piani fuori terra oltre piano interrato (o cantinato), e piano extra corsa ascensore e coperture, e caratterizzato da area esterna per la maggior parte adibita a spazio di accesso e manovra comune, ed in residua parte destinata a posti auto scoperti, il tutto formante un unico lotto urbano di forma planimetrica pressoché regolare, ricompreso tra la pubblica via Independenza a nord, e su distacco con altri fabbricati di natura condominiale sui lati

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

114 di 138



ovest e sud, e in aderenza sul lato est con fabbricato anche quest'ultimo di natura abitativa. Come già anticipato tale edificio condominiale risulta avere accesso sia carrabile che pedonale della citata pubblica via Indipendenza, con la precisazione che quello pedonale risulta appunto contraddistinto dal n.c. 8. Via Indipendenza il cui tracciato attualmente individuato in un unico senso di marcia, da ovest verso est, trova inizio a partire dall'incrocio viario con via del Salsero ad ovest, per poi proseguire per circa 180 mt. fino a innestarsi con via Nazario Sauro ad est, in prossimità dell'intersezione con la linea ferroviaria Firenze - Pistoia - Viareggio. Linea a ferroviaria che di fatto funge da spartiacque tra la zona nord della città Montecatini Terme, ove risulta ubicato il centro cittadino oltre a numerose strutture commerciali ed alberghiere e all'ampio polmone verde costituito dal "Parco delle Terme", quest'ultimo caratterizzato da ampie zone verdi alle quali fanno da cornice i principali stabilimenti termali tra cui lo storico stabilimento denominato "Tettuccio", ed invece la zona sud, ove è ubicata appunto la porzione immobiliare in trattazione, che risulta invece la zona più defilata, avente vocazione prettamente residenziale, caratterizzata da immobili per la maggior parte di remota costruzione con caratteristiche ordinarie ovvero, qualitativamente parlando, aventi finiture tipiche dell'epoca in cui risultano essere stati realizzati. Ne scaturisce che l'ubicazione del bene staggito risulta tuttavia strategica dal punto di vista logistico, in considerazione del fatto che comunque lo stesso è prossimo al centro cittadino, raggiungibile a piedi in poco più di 5 minuti, nonché al parco denominato "parco di via Cividale" ad ovest, e comunque prossimo ad area di parcheggio, anche pubbliche. In tal senso ed indirizzando quindi la descrizione verso un quadro più generalizzato del contesto paesaggistico ove risulta inserito il bene staggito, è necessario evidenziare come la città di Montecatini Terme, nella sua estensione, risulta geograficamente collocata nelle estreme propaggini appenniniche ad ovest del Comune di Serravalle Pistoiese ed occupante la parte centrale della "Valdinievole", incastonata fra le Province di Pistoia e Lucca. Città che fin dalle sue origini si è sviluppata intorno alla sua più grande ricchezza, le acque termali, che sgorgano spontaneamente dal terreno, e dalle quali fin dal 1905 prese il suo originario nome "Bagni di Montecatini". La sua collocazione geografica dal punto di vista logistico è ottimale, accertato che risulta servita da buona viabilità in quanto il territorio Comunale è attraversato dall'Autostrada A11 Firenze - Mare, da ovest a est, con l'uscita Montecatini Terme situata nel territorio del Comune di Pieve a Nievole, ma comunque ben collegata con il centro della città. La stessa risulta infatti distare circa cinquanta chilometri sia dal mare della Versilia che dalla città di Firenze, località turistiche queste ultime facilmente raggiungibili tramite appunto il citato tratto autostradale. Il Comune è fornito inoltre di due stazioni ferroviarie sulla linea Firenze - Pistoia - Viareggio: la più piccola ma centrale "Montecatini Centro", limitrofa peraltro al bene staggito, e poi la più grande "Montecatini Terme - Monsummano", importante opera architettonica degli anni trenta nella parte orientale della città. Più nello specifico si evidenzia che il contesto paesaggistico ove risulta ubicato il bene staggito, comunque prossimo al centro cittadino posto a nord dello stesso, risulta avere vocazione principalmente residenziale, e quindi completamente urbanizzato, nell'ambito del quale si alternano precipuamente fabbricati di varie dimensioni, elevati anche su più livelli, costituenti in alcuni casi anche da strutture condominiali. Tale contesto risulta quindi dotato delle principali infrastrutture e servizi sia di tipo commerciale, direzionale, ma anche ludico, tutti facilmente e velocemente raggiungibili per mezzo di buona viabilità, e identificabili a titolo meramente indicativo, e quindi tendendo di conto di quelli più prossimi al bene staggito, nel complesso denominato "terminal bus", la piscina Comunale e palazzetto dello sport denominato "Palaterme", oltre al complesso commerciale di recente realizzazione (Esselunga), per quanto attiene la parte orientale, per poi passare alla parte meridionale ove troviamo complessi comprendenti al loro interno istituti bancari, altro centro commerciale (Conad), per poi passare infine alla parte occidentale, ove troviamo un poco più distanti, il famoso ippodromo denominato "Susegana" e lo stadio Comunale denominato "Daniele Mariotti". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere comunque una chiara ed immediata individuazione del contesto urbano appena sopra raffigurato, e quindi per una migliore comprensione e lettura della perizia tecnica, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "25" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il fabbricato condominiale di cui il bene staggito risulta far parte, contornato con colorazione rossa. Per maggiori dettagli fotografici della porzione immobiliare di

abitazione e del relativo posto auto scoperto pertinenziale si rimanda poi alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente perizia tecnica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 177, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 24, Part. 1140, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 74.500,00

In riferimento al presente paragrafo si ritiene indispensabile focalizzare l'attenzione su quanto in oggetto, evidenziando che trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza, in Comune e Città di Montecatini Terme, Provincia di Pistoia (PT), sviluppatasi su un unico livello, e posta al piano configurabile come secondo, ovvero terzo fuori terra, individuata nell'ambito condominiale come interno n. "9", ed avente accesso dal n.c. 8 della pubblica via Indipendenza, corredata di aree scoperte pertinenziali, oltre a piccolo locale cantina posto al piano interrato (o cantinato) individuata con il n. "22", ed oltre ancora, garage pertinenziale anche questo posto al piano interrato individuato con il n. "32", il tutto come riportato nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo dell'intera porzione immobiliare staggita, unito alla presente come allegato n. "26".

In riferimento alla valutazione del medesimo bene, è necessario proporre alcune considerazioni che vogliono avere come unico scopo quello di supportare e chiarire quanto più possibile le conclusioni a cui lo scrivente è arrivato.

In tal senso si puntualizza che valutare significa esprimere il giudizio di un probabile valore di stima, formulato in funzione di dati pregressi, proiettati in un futuro prossimo ed ipotizzando scenari di sviluppo.

Il presente, studiato con il passato prossimo e valutato in un futuro a breve termine, "in conformità con le realtà del mercato attuale e con le attuali aspettative del mercato, piuttosto che in relazione ad un mercato immaginario o ipotetico la cui esistenza non può essere dimostrata o prevista".

Tale asserzione è stata estrapolata dalla definizione di "valore di mercato" fornita dall'A.B.I. (Associazione Bancaria italiana) - Linee Guida R.1.2.2, che riprende e dettaglia maggiormente l'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 che fa espressamente riferimento a "normali condizioni di mercato".

Quest'ultimo al punto 74), definendo il "valore di credito ipotecario" specifica: "...tenuto contodelle condizioni normali e locali del mercato".

La definizione dell'ABI è molto chiara nello specificare l'esistenza e persistenza di normali condizioni di mercato (passate, presenti e future), di cui si conoscono quindi tutti i parametri, accertati e documentati, proiettabili in un futuro di normale previsione, con esplicita esclusione quindi di ogni causa che possa modificarne lo status quo del sistema.

Stante ciò l'incertezza è insita "nella maggior parte delle valutazioni di mercato, poiché raramente esiste un unico prezzo con il quale è possibile confrontare la valutazione" e "una valutazione non è un dato di fatto, ma è una stima del più probabile risultato in base a una gamma di possibili risultati basati sulle evidenze e sulle assunzioni formulate nel processo di valutazione".

E' infatti noto che i prezzi offerti per uno stesso immobile, da parte di più probabili acquirenti nello stesso periodo di tempo, differiscono ed oscillano in un intervallo in funzione delle aspettative e delle motivazioni che spingono all'acquisto.

Rimane il problema quindi di come effettuare le valutazioni nel momento attuale secondo il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato proprio negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

La valutazione secondo il metodo del Market Comparison Approach (MCA), consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di



mercato dell'immobile da valutare.

Si basa infatti sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico - economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

Premesso tutto quanto sopra, ed in assenza di attuali ed ulteriori alternative attendibili rispetto all'MCA (Market Comparison Approach), e quindi senza volersi scostare troppo da quanto previsto dagli standard estimativi internazionali, si ritiene plausibile procedere per il caso di specie, ad una valutazione che tenga conto sia del procedimento comparativo come appena segnalato, ma accompagnato e supportato anche da un andamento dei prezzi della zona o microzona, in funzione dei dati disponibili, in base alle quotazioni fornite dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) o listini immobiliari, eventualmente confrontato con il valore medio della città, così da esplicitarne il trend ed il riscontro della zona.

Seguendo quindi il concetto appena sopra esposto si segnala che sulla base delle ricerche effettuate ed incrociando i dati catastali con quelli del Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria) sono stati rintracciati alcuni immobili riconducibili per ubicazione a quello in esame (c.d. "comparabili") che risultano essere stati oggetto di transazioni (compravendite) effettuate nel corso sia dell'anno 2024 che nel corrente anno 2025, con la precisazione che i medesimi sono comunque il risultato di una più ampia indagine che, per beni comparabili, ha però condotto evidentemente scarsi risultati attendibili nell'arco temporale tra gli anni 2023 et 2025.

Stante ciò si è ritenuto comunque prendere in considerazione un numero congruo di immobili potenzialmente comparabili compravenduti nel recente periodo, al fine di ricavare l'indicazione di un prezzo di mercato medio, utile alle necessità e finalità di cui alla presente stima.

Ebbene, le risultanze ottenute hanno permesso di individuare i seguenti beni potenzialmente "comparabili":

Comparabile "1"

-Appartamento di civile abitazione posto al secondo piano, composto da soggiorno - pranzo, cucinotto, disimpegno, due camere, due w.c. e due terrazzi, oltre locale ad uso autorimessa posta al piano interrato;

-Indirizzo: via Derna n.c. 13;

-Anno costruzione/ultimazione indicativo: ante 1967;

-Stato di manutenzione presumibile (normale);

-Presenza di 2 servizio igienico;

-Presenza di 1 garage;

-Compravenduto in data 23.10.2023 al prezzo pari ad € 135.000,00 con atto ai rogiti del Notaio Dott. Patrizia De Luca, repertorio n. 51.348 raccolta n. 8.468, trascritto a Pescia il 08.11.2023 al n. 6380 del Registro Generale e n. 4250 del Registro Particolare;

-Riferimenti catastali: Foglio di mappa n. 24 mappale n. 207 subalterno 23, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5[^], consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 74 (per quanto attiene l'unità abitativa), e mappale n. 207 sub. 9, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6[^], consistenza mq. 18 (per quanto attiene invece il garage);

Comparabile "1"

-Appartamento di civile abitazione posto al piano terra, composto da ingresso - soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere, bagno e due terrazzi, oltre locale cantina;

-Indirizzo: via Pastrengo n.c. 18;

-Anno costruzione/ultimazione indicativo: ante 1967;

-Stato di manutenzione presumibile (normale);

- Presenza di 1 servizio igienico;
- Compravenduto in data 23.10.2023 al prezzo pari ad € 130.000,00 con atto ai rogiti del Notaio Dott. Vincenzo Bafunno di Quarrata (PT), repertorio n. 72.917 raccolta n. 31.625, trascritto a Pescia il 03.12.2024 al n. 7103 del Registro Generale e n. 4693 del Registro Particolare;
- Riferimenti catastali: Foglio di mappa n. 24 mappale n. 759 subalterno 1, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4[^], consistenza vani 6,5, superficie catastale mq. 123 (per quanto attiene l'unità abitativa), e mappale n. 759 sub. 13, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1[^], consistenza mq. 18 (per quanto attiene invece la cantina);

Per procedere ad un primo approccio del valore del bene staggito, si è fatto quindi riferimento ai menzionati comparabili n. "1" et "2", in quanto riferiti a due atti pubblici di compravendita attinenti porzioni immobiliari inseriti nella medesima area e contesto in cui risulta presente anche quello staggito, ovvero uno di questi, ricompreso nel medesimo edificio, e comunque paragonabili allo stesso in termini di consistenza e destinazione d'uso.

Un primo riscontro restituisce comunque un prezzo medio pari ad appena circa 1.400 €/m² di unità abitativa, e quindi da ritenersi comprensivo anche del valore delle relative pertinenze siano esse cantine che garage.

Ribadendo quindi il concetto già espresso in premessa del presente paragrafo si ritiene plausibile procedere per il caso di specie, ed in relazione alle considerazioni appena esposte, ad una valutazione che sia supportato anche da un andamento dei prezzi della zona o microzona, in funzione dei dati disponibili, in base alle quotazioni fornite dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) o listini immobiliari, eventualmente confrontato con il valore medio della città, così da esplicitarne il trend ed il riscontro della zona.

In tal senso, secondo le due fonti prese in esame, e precisamente l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (secondo il quale il bene ricade in fascia/zona "Periferica/Ippodromo/Marruota/Salsero/Cimitero" - Codice Zona "D3" valido per il 1[^] trimestre dell'anno 2025, ed il "Borsino Immobiliare", si riscontra che per beni assimilabili a quello in esame il prezzo può essere ricompreso in un range che oscilla tra un minimo di circa 1.100 €/m² ed un massimo di circa 1.350 €/m².

A tal fine si uniscono come allegato n. "40" copia degli atti pubblici di compravendita degli immobili presi a comparazione come appena sopra esplicitati, con unite visure e planimetrie catastali, nonché un estratto delle banche dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), et "Borsino Immobiliare".

Il combinato disposto tra i valori rilevati dagli immobili per i quali si sono individuate transazioni effettuate comunque in epoca recente e quanto più possibile equiparabili a quello in trattazione, ed il valore medio desumibile quindi dalle banche dati dei vari principali operatori e riviste specializzate nel settore immobiliare, evidenzia una sostanziale uniformità di prezzo che si attesta pertanto a circa 1.300 €/m².

In considerazione pertanto del fatto che secondo quanto già calcolato e riportato al paragrafo "consistenza immobile" si è individuata per la porzione immobiliare in argomento una superficie convenzionale pari a circa mq. 57,26, si ricava un più probabile valore di mercato pari ad arrotondate € 74.500,00.

Pur tenendo conto che il bene in argomento è oggetto di vendita forzata in virtù di una procedura giudiziaria, si vuole comunque segnalare che il valore individuato tiene conto di tutte le particolarità e problematiche individuate nel contesto della presente perizia, e comunque dovrà poi confrontarsi con le variabili dinamiche del mercato immobiliare.

Quanto sopra per significare che tale situazione, potrebbe quindi condizionare il presente lavoro estimativo, andando ad alterare anche in modo significativo il valore calcolato secondo parametri di



stima fino ad oggi consolidati, appurato altresì le tempistiche in caso di vendita forzata a seguito di procedure giudiziarie come nel caso di specie, e quindi proprio in conseguenza delle caratteristiche delle vendite giudiziarie all'incanto, tenuto conto dei meccanismi d'asta, il deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, l'appetibilità del bene, nonché eventuale occupazione dello stesso con liberazione forzata e onerosa, che potrebbero portare a valori di aggiudicazione ulteriormente bassi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Montecatini-Terme (PT) - via Indipendenza n.c. 8, interno 9, piano 2	57,26 mq	1.300,00 €/mq	€ 74.500,00	100,00%	€ 74.500,00
Valore di stima:					€ 74.500,00

Valore di stima: € 74.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€
Spese condominiali insolute	2.569,82	€

Valore finale di stima: € 66.930,18

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 12/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pisaneschi Samuele

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ Altri allegati - All. 1_Riprese aeree_via Lucania
- ✓ Altri allegati - All. 2_Elaborato grafico_via Lucania
- ✓ Altri allegati - All. 3_Visura Camerale Società eseguita
- ✓ Altri allegati - All. 4_Atto pubblico Notaio Lorenzo Zogheri in data 29.04.2014
- ✓ Altri allegati - All. 5_Atto pubblico Notaio Agostino Stromillo in data 20.05.1996_via Lucania
- ✓ Altri allegati - All. 6_Decreto di Trasferimento del Tribunale di Pistoia in data 18.11.1994_via Lucania
- ✓ Altri allegati - All. 7_Atto pubblico Notaio Fedele Caramia in data 30.07.1987_via Lucania
- ✓ Altri allegati - All. 8_Documentazione catastale_via Lucania

- ✓ Altri allegati - All. 9_Comicazioni sopralluogo
- ✓ Altri allegati - All. 10_Richiesta documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - All. 11_Richiesta documentazione Agenzia Entrate
- ✓ Altri allegati - All. 12_Richiesta documentazione Comune di Montecatini Terme
- ✓ Altri allegati - All. 13_Richiesta documentazione Genio Civile
- ✓ Altri allegati - All. 14_Richiesta informazioni amministratore condominio_via Lucania
- ✓ Altri allegati - All. 15_Invio bozza CTU alle parti
- ✓ Altri allegati - All. 16_Ricognizione fotografica_via Lucania
- ✓ Altri allegati - All. 17_Richiesta Ufficio Anagrafe Comune di Montecatini Terme_via Lucania

- ✓ Altri allegati - All. 18_Copia contratto locazione_via Lucania
- ✓ Altri allegati - All. 19_Comparabili per contratto locazione_via Lucania
- ✓ Altri allegati - All. 20_Aggiornamento visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - All. 21_Copia Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 9649 del 19/07/1994_via Lucania
- ✓ Altri allegati - All. 22_Copia Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 23.05.1995_via Lucania
- ✓ Altri allegati - All. 23_Copia Permesso di Abitabilità o di Uso" n. 24782_via Lucania
- ✓ Altri allegati - All. 24_Comparabili per stima immobile_via Lucania
- ✓ Altri allegati - All. 25_Riprese aeree_via Indipendenza

- ✓ Altri allegati - All. 26_Elaborato grafico_via Indipendenza
- ✓ Altri allegati - All. 27_Atto pubblico Notaio Raffaele Lenzi in data 20.12.1988_via Indipendenza
- ✓ Altri allegati - All. 28_Scrittura Privata Notaio Ciro Lenzi in data 08.02.1985_via Indipendenza
- ✓ Altri allegati - All. 29_Scrittura Privata Notaio Ciro Lenzi in data 25.09.1981_via Indipendenza



- ✓ Altri allegati - All. 30_Documentazione catastale_via Indipendenza
- ✓ Altri allegati - All. 31_Richiesta informazioni amministratore condominio_via Indipendenza
- ✓ Altri allegati - All. 32_Ricognizione fotografica_via Indipendenza_Piano terreno
- ✓ Altri allegati - All. 33_Copia contratto locazione_via Indipendenza_Piano terreno
- ✓ Altri allegati - All. 34_Comparabili per contratto locazione_via Indipendenza
- ✓ Altri allegati - All. 35_Copia Permesso del 28.11.1929_via Indipendenza
- ✓ Altri allegati - All. 36_Copia Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 4655 del 27.10.1981_via Indipendenza
- ✓ Altri allegati - All. 37_Copia Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 4857 del 05.02.1982_via Indipendenza
- ✓ Altri allegati - All. 38_Copia Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 5168 del 23.06.1983_via Indipendenza
- ✓ Altri allegati - All. 39_Copia Permesso di Abitabilità o di Uso" n. 2648_via Indipendenza
- ✓ Altri allegati - All. 40_Comparabili per stima immobile_via Indipendenza
- ✓ Altri allegati - All. 41_Ricognizione fotografica_via Indipendenza_Piano secondo
- ✓ Altri allegati - All. 42_Copia contratto locazione_via Indipendenza_Piano secondo

