

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vignola Donato Alfonso, nell'Esecuzione Immobiliare 136/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 136/2025 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 215.500,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

All'udienza del 28/10/2025, il sottoscritto Geom. Vignola Donato Alfonso, con studio in Via Giacomo Matteotti, 145 - 51015 - Monsummano Terme (PT), email vignoladonato66@gmail.com;vignoladonato@tiscali.it, PEC donatoalfonso.vignola@geopec.it, Tel. 0572 950918, Fax 0572 950918, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Raffaello Orlandini n. 1100/E, piano T-1-2

DESCRIZIONE

Villetta per civile abitazione da terra a tetto, in adiacenza ad altra unità immobiliare, disimpegnata da scala interna, composta al piano terra da porticato esterno d'ingresso con adiacente tettoia in legno, ingresso-soggiorno, ripostiglio sottoscala, ampia zona cucina-pranzo, antibagno e bagno, oltre vano pluriuso ricavato su porzione del resede sul retro con adiacente tettoia in legno, al piano primo da disimpegno, camera matrimoniale con bagno, tre camerette, bagno, oltre piano soffitta accessibile da piccola scala interna del tipo salvaspazio. Il tutto corredato da resede esclusivo su tre lati ove risulta una piscina interrata allo stato grezzo dalle dimensioni di circa ml. 6,50x4,00. Nel resede inoltre sono presenti arredi vari oltre cassetta prefabbricata in pvc, in parte ricadenti sulla porzione di terreno occupata senza titolo.

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

Trattasi di porzione di fabbricato bifamiliare ubicato in località Bizzarrino, zona periferica di media appetibilità commerciale.

Da precisare che al momento del sopralluogo il resede frontale risulta collegato ad altra porzione di terreno adiacente la pubblica viabilità, catastalmente censita nel foglio di mappa 32 dal mappale 607 (intestata al Comune di Monsummano Terme) occupata tuttavia senza titolo.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Raffaello Orlandini n. 1100/E, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

**** Omissis **** Via Raffaello Orlandini, ingresso comune, salvo se altri e/o diversi confini

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
abitazione piano terra	64,00 mq	77,50 mq	1	77,50 mq	2,75 m	terra
porticato piano terra	11,00 mq	11,00 mq	0,40	4,40 mq	2,75 m	terra
abitazione piano primo	66,00 mq	77,50 mq	1	77,50 mq	2,75 m	primo
resede esclusivo	160,00 mq	160,00 mq	0,15	24,00 mq	0,00 m	terra
soffitta	74,00 mq	77,50 mq	0,15	11,63 mq	1,05 m	soffitta
Totale superficie convenzionale:				195,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				195,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che nella consistenza le opere esterne (tettoie e piscina) ed in ampliamento al fabbricato (vano pluriuso), prive di autorizzazioni sono considerate come superfici a resede, in quanto dovranno essere oggetto di ripristino.

Il piano soffitta presenta un'altezza in colmo di mq. 1,80 e di ml. 0,25 in gronda.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/04/2005 al 26/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 528, Sub. 26 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 Rendita € 619,75 Piano T-1
Dal 27/07/2012 al 29/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 528, Sub. 37 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,5 Rendita € 658,48 Piano T-1
Dal 30/05/2013 al 25/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 528, Sub. 37 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 177 mq Rendita € 899,93 Piano T-1
Dal 26/06/2019 al 13/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 528, Sub. 38 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 Superficie catastale 185 mq Rendita € 952,86 Piano T-1-2
Dal 14/11/2019 al 28/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 528, Sub. 38 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 Superficie catastale 185 mq Rendita € 952,86 Piano T-1-2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

L'attuale identificativo foglio di mappa 32 mappale 528 sub 38 cat. A/2 cl. 3 vani 9 deriva da variazione per ampliamento del 26/06/2019 Pratica n. PT0027009.

A sua volta derivato dal mappale 528 sub 37 cat. A/2 cl. 3 vani 8,5 per variazione nel classamento del 30/05/2013 Pratica PT0050701 della variazione sempre per ampliamento del 27/07/2012 Pratica n. PT0087434.

Derivato dal precedente identificativo mappale 528 sub 26 cat. A/2 cl. 1 vani 8 per variazione di fusione del 22/04/2005 Pratica n. PT0045346.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

ASTE GIUDIZIARIE	32	528	38	A2	3	9	e 185 mq	952,86 €	T-1-2	
---------------------	----	-----	----	----	---	---	-------------	----------	-------	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al momento del sopralluogo sono state rilevate diverse difformità tra lo stato dei luoghi e l'attuale rappresentazione catastale, più precisamente:

- realizzazione di vano in corrispondenza del lato nord-est del fabbricato, con adiacente porticato-tettoia in legno;
- demolizione di muratura interna spessore cn. 25,00, che costituiva divisione dei vani cucina-tinello;
- chiusura di porta e trasformazione da finestra a porta entrambe sul lato nord-est e chiusura di piccola finestra sul lato sud-ovest;
- realizzazione di tettoia adiacente al porticato d'ingresso;
- realizzazione di divisorio curvilineo antistante il bagno al piano terra;
- realizzazione di piscina interrata (allo stato grezzo) nel resede lato nord-est;
- varie modifiche interne al piano primo, tramite nuova distribuzione degli spazi interni, con divisione anche della camera matrimoniale in due camerette;
- occupazione di terreno prospiciente la viabilità pubblica e modifica della zona d'ingresso comune.

Si ritiene che sostanzialmente tutte le opere esterne eseguite in assenza di autorizzazioni dovranno essere oggetto di ripristino poiché prive dei requisiti oggettivi di sanabilità, essendo in evidente contrasto col rispetto delle distanze legali dai confini. Mentre le opere interne dovranno essere valutate in ambito di conformità urbanistica in materia igienico-sanitario nonché della normativa antisismica.

Si ritiene comunque plausibile la necessità di una regolarizzazione catastale tramite la presentazione di nuova planimetria catastale ed elaborato planimetrico che contenga le modifiche oggetto di regolarizzazione urbanistica, il tutto per una spesa preventivabile in circa e 2.000,00 comprensiva di onorari tecnici e diritti catastali.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'immobile risulta abitato dall'esecutata e propri familiari.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Risulta parte comune lo stradello di accesso al fabbricato rappresentato al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 32 dal mappale 528 sub 19 bene comune non censibile ai sub 16,17,20,25 e 38 stesso mappale 528.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è realizzato con struttura mista muratura e c.a., solai e copertura in latero cemento, facciate intonacate con porzione rivestita in pietra. Rifiniture di buona qualità quali pavimenti in monocottura, rivestimenti in ceramica, infissi esterni in legno con persiane, porte interne in legno, sono realizzati vari controsoffitti con faretti. Per il riscaldamento degli ambienti sono stati installati condizionatori elettrici a parete in quanto l'originario impianto con caldaia a gas e radiatori è stato distaccato, impianto elettrico ed idrico sottotraccia, è inoltre presente impianto di allarme. Il piano soffitta, accessibile da scaletta metallica del tipo salvaspazio, risulta allo stato grezzo. Esternamente sono presenti arredi vari, le tettoie sono realizzate in legno. Il resede è completamente recintato e non presenta separazione con l'area di proprietà comunale occupata senza titolo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla famiglia dell'esecutata, composta da: **** Omissis ****

Il tutto come da certificato di stato di famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Monsummano Terme in data 19/12/2025.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/1999 al 13/11/2019	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Agostino Stromillo	25/06/1999	30694	10559
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	30/06/1999	3189	1988
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/11/2019	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Simone Monacò	14/11/2019	17457	11977
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	15/11/2019	5491	3786
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	15/11/2019	3242	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza Notaio Simone Monacò del 14/11/2019 rep. 17.457 non è stato depositato pertanto viene allegato alla presente perizia.

Si rileva su detto atto:

"le parti si dichiarano edotte della Convenzione Edilizia a favore del Comune di Monsummano Terme, autenticata dal Notaio Fedele Caramia in data 26/09/1996 rep. 69958, trascritta a Pescia il 24/10/1996 al n. 2394 di reg. part. avente ad oggetto la realizzazione di un intervento di edilizia abitativa ai sensi della Legge 28/01/1977 n. 10 (validità determinata in 20 anni) integrata con atto ricevuto dal Notaio Elena Mantellassi in data 23/09/2004 rep. 24059, trascritto a Pescia il 22/10/2004 al n. 3854 di registro particolare e di comune accordo, con esonero da me notaio da ogni responsabilità, interpretano dette convenzioni nel senso che il ventennio di efficacia decorra dal 1996 e che l'art. 31 comma 49 ter della legge 448/1998 fissando un prezzo massimo di cessione anche agli immobili costruiti su aree oggetto delle convenzioni di cui alla legge 10/1977 (oltreché ai piani PEEP) non si applichi sine die come per i piani PEEP ma soltanto entro il termine di efficacia della convenzione stessa."

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 16/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Pescia il 15/11/2019

Reg. gen. 5492 - Reg. part. 928

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Rogante: Notaio Simone Monacò

Data: 14/11/2019

N° repertorio: 17458

N° raccolta: 11978

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 28/03/2025

Reg. gen. 1652 - Reg. part. 286

Quota: 1/1

Importo: € 26.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.733,50

Rogante: Tribunale di Milano

Data: 03/12/2024

N° repertorio: 16393

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo

Iscritto a Pescia il 11/07/2025

Reg. gen. 4049 - Reg. part. 712

Quota: 1/1

Importo: € 102.916,78

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 51.458,39

Rogante: Agenzia delle Entrate riscossione di Roma

Data: 11/07/2025

N° repertorio: 1609

N° raccolta: 7425

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 18/09/2025

Reg. gen. 5261 - Reg. part. 3628

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel Regolamento Urbanistico vigente in zona B6 zone di Completamento corrispondenti a piani attuativi approvati. mentre nel Piano Operativo Riadottato in zona B4 Tessuto a prevalente destinazione residenziale ordinato da piano attuativo (art. 30.2.6 delle NTA vigenti).

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.

A seguito di ricerche e verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monsummano Terme per l'immobile in oggetto risultano i seguenti titoli edilizi:

- concessione edilizia n. 80 del 05/04/1993 (pratica edilizia n. 361/92) per la realizzazione di opere di urbanizzazione;
- concessione edilizia n. 206 del 01/09/1995 (pratica edilizia n. 314/94) per la costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione;
- concessione edilizia n. 283 del 13/11/1996 (pratica edilizia n. 45/96) quale variante alla c.e. 206/1995;
- denuncia di inizio attività del 30/10/2003 prot. n. 21781 per modifiche interne ed esterne (pratica n. 313/2003) con successive integrazioni del 26/11/2003, del 25/02/2004 e del 05/03/2004;
- deposito rappresentazione dello stato legittimo del 10/07/2019 prot. 14625 per la correzione di alcuni errori di rappresentazione grafica;

Si precisa infine che l'Attestazione di abitabilità è stata presentata in data 16/09/2011 prot. n. 12.892 (Pratica n. 69/2011).

Al momento del sopralluogo sono state rilevate diverse difformità tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati al Deposito della rappresentazione dello stato legittimo del 10/07/2019 prot. n. 14625, più precisamente:

- realizzazione di vano in corrispondenza del lato nord-est del fabbricato, con adiacente porticato-tettoia in legno;
- demolizione di muratura interna spessore cn. 25,00, che costituiva divisione dei vani cucina-tinello;
- chiusura di porta sul lato nord-est e di piccola finestra sul lato sud-ovest;
- realizzazione di tettoia adiacente al porticato d'ingresso;
- realizzazione di divisorio curvilineo antistante il bagno al piano terra;
- realizzazione di piscina interrata (da ultimare) nel resede lato nord-est;
- varie modifiche interne al piano primo, tramite nuova distribuzione degli spazi interni, con divisione anche della camera matrimoniale in due camerette;
- occupazione di terreno prospiciente la viabilità pubblica e modifica della zona d'ingresso comune.

Si ritiene che sostanzialmente tutte le opere esterne eseguite in assenza di autorizzazioni dovranno essere oggetto di ripristino poiché prive dei requisiti oggettivi di sanabilità essendo in evidente contrasto col rispetto delle distanze legali dai confini.

Mentre le opere interne potranno essere regolarizzate tramite la presentazione di pratica di sanatoria edilizia, fatta salva la demolizione del muro spessore cm. 25 al piano terra, in quanto necessita di verifica in ambito di normativa antisismica.

Per tutto quanto sopra si prevedono i seguenti costi:

- opere di rimozione del vano sul retro e delle tettoie con smontaggio e smaltimento dei materiali: circa € 5.000,00
- opera di ripristino e chiusura dello scavo della piscina: € circa € 2.000,00
- pratica di regolarizzazione urbanistica opere interne: circa € 5.000,00.

Per quanto riguarda la demolizione del muro spessore cm. 25 al piano terra, l'esecutata ha riferito di aver messo in opera una longarina all'interno del solaio del soffitto, tuttavia per la regolarizzazione dell'intervento si può procedere con due soluzioni:

a) denuncia al Genio Civile competente prevedendo il completo ripristino, indicando tuttavia l'esecutore dell'opera se diverso dal proprietario ed eventuali tecnici coinvolti, l'epoca dell'intervento e le prove dell'avvenuto ripristino, si prevede un costo comprensivo dei lavori di ripristino, spese tecniche ed eventuali sanzioni di circa € 10.000,00;

b) denuncia a Genio Civile per opere di adeguamento con mazzette di almeno cm. 50,00 dai muri perimetrali, oltre cerchiatura e realizzazione di pilastro in c.a. in prossimità del vano w.c., indicando sempre l'esecutore dell'opera se diverso dal proprietario ed eventuali tecnici coinvolti, l'epoca dell'intervento e i dati relativi alle opere di consolidamento, si prevede un costo comprensivo delle opere e, delle spese tecniche ed eventuali sanzioni di circa € 12.000,00.

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

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

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Raffaello Orlandini n. 1100/E, piano T-1-2 Villetta per civile abitazione da terra a tetto, in adiacenza ad altra unità immobiliare, disimpegnata da scala interna, composta al piano terra da porticato esterno d'ingresso con adiacente tettoia in legno, ingresso-soggiorno, ripostiglio sottoscala, ampia zona cucina-pranzo, antibagno e bagno, oltre vano pluriuso ricavato su porzione del resede sul retro con adiacente tettoia in legno, al piano primo da disimpegno, camera matrimoniale con bagno, tre camerette, bagno, oltre piano soffitta accessibile da piccola scala interna del tipo salvaspazio. Il tutto corredato da resede esclusivo su tre lati ove risulta una piscina interrata allo stato grezzo dalle dimensioni di circa ml. 6,50x4,00. Nel resede inoltre sono presenti arredi vari oltre cassetta prefabbricata in pvc, in parte ricadenti sulla porzione di terreno occupata senza titolo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 528, Sub. 38, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 215.500,00

Metodologia Estimativa

Per quanto inerente la metodologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella definizione del valore. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità di stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene) l'aspetto economico di riferimento è costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica senza incanto vincola l'offerente fin subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti.

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

1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" prese in considerazione sono:

- sito borsinoimmobiliare.it

Il Borsino immobiliare è un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia ed ubicazione del bene, nel nostro caso (Monsummano Terme - frazioni pedecollinari e di pianura - con tipologia di abitazioni di tipo ville e villini in fascia media) viene indicato un valore medio al mq. di superficie convenzionale pari ad € 1.331,00, in via prudentiale consideriamo una diminuzione pari al 10,00%, pertanto avremo € 1.331,00 - 10,00% = € 1.197,90

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

Suddetto osservatorio per il Comune di Monsummano Terme - Zona suburbana frazioni di pianura e pedecollinari per tipologia di ville e villini in normale stato conservativo riporta un valore medio al mq. di superficie convenzionale pari ad € 1.500,00 (€ 1.300,00 + 1.700,00)/2, in via prudentiale consideriamo una diminuzione pari al 10,00%, pertanto avremo: € 1.500,00 - 10,00% = € 1.350,00

Valore medio da fonti indirette: (€ 1.197,90 + 1.350,00) / 2 = € 1.273,95

2 - Indagini da fonti "dirette"

Trattasi di indagini condotte mediante operatori del mercato immobiliare locale, tramite le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, oppure di offerta, nonché valori di stima, che nel caso in esame

hanno consentito di individuare un valore prudenziale di mercato unitario medio di unità simili pari ad €/mq. 1.202,24.

Di seguito si riportano sinteticamente alcuni dati rilevati:

a) Offerta di vendita di terratetto su due livelli libero su tre lati di recente ristrutturazione in Monsummano Terme località Bizzarrino.

In via prudenziale consideriamo un prezzo richiesto scontato del 10,00 %: € 240.000,00 - 10,00 % = € 216.000,00

superficie convenzionale: mq. 184,00

Valore al mq. = € 216.000,00 / 184,00 = € 1.173,91

b) Offerta di villa a schiera in buono stato con garage, giardino privato, posto auto in Monsummano Terme via Mignattaia;

in via prudenziale consideriamo un prezzo richiesto scontato del 10,00 %: € 200.000,00 - 10,00 % = € 180.000,00

superficie convenzionale mq. 144,00

Valore al mq. = € 180.000,00 / 144,00 = € 1.250,00

c) compravendita villetta a schiera in Monsummano Terme via Pineta di due piani fuori terra oltre soffitta, autorimessa al piano seminterrato e resede;

prezzo dichiarato = € 220.000,00

superficie convenzionale: abitazione mq. 159,00 + autorimessa 54,00 x 50,00% = mq. 186,00

Valore al mq. = € 220.000,00 / 186,00 = € 1.182,80

Valore medio da fonti dirette: (€ 1.173,91 + 1.250,00 + 1.182,80) / 3 = € 1.202,24

3 - Valore di stima - sintesi finale - valore medio prudenziale al mq. (1.273,95 + 1.202,24) / 2 = € 1.238,10

Valore di stima: superficie convenzionale mq. 195,03 x €/mq. 1.238,10 = € 241.466,64

A detrarre spese per regolarizzazione catastale, urbanistica e adeguamento normativa antisismica (considerando l'opzione più onerosa):

€ 241.466,64 - € 26.000,00 = € 215.466,64

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: € 215.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Monsummano Terme (PT) - Via Raffaello Orlandini n. 1100/E, piano T-1-2	195,03 mq	0,00 €/mq	€ 215.500,00	100,00%	€ 215.500,00
Valore di stima:					€ 215.500,00

Valore di stima: € 215.500,00

Valore finale di stima: € 215.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Monsummano Terme, li 21/01/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Raffaello Orlandini n. 1100/E, piano T-1-2 Villetta per civile abitazione da terra a tetto, in adiacenza ad altra unità immobiliare, disimpegnata da scala interna, composta al piano terra da porticato esterno d'ingresso con adiacente tettoia in legno, ingresso-soggiorno, ripostiglio sottoscala, ampia zona cucina-pranzo, antibagno e bagno, oltre vano pluriuso ricavato su porzione del resede sul retro con adiacente tettoia in legno, al piano primo da disimpegno, camera matrimoniale con bagno, tre camerette, bagno, oltre piano soffitta accessibile da piccola scala interna del tipo salvaspazio. Il tutto corredato da resede esclusivo su tre lati ove risulta una piscina interrata allo stato grezzo dalle dimensioni di circa ml. 6,50x4,00. Nel resede inoltre sono presenti arredi vari oltre cassetta prefabbricata in pvc, in parte ricadenti sulla porzione di terreno occupata senza titolo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 528, Sub. 38, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel Regolamento Urbanistico vigente in zona B6 zone di Completamento corrispondenti a piani attuativi approvati. mentre nel Piano Operativo Riadottato in zona B4 Tessuto a prevalente destinazione residenziale ordinato da piano attuativo (art. 30.2.6 delle NTA vigenti).

Prezzo base d'asta: € 215.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 136/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 215.500,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Via Raffaello Orlandini n. 1100/E, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 528, Sub. 38, Categoria A2	Superficie	195,03 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in normali condizioni di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Villetta per civile abitazione da terra a tetto, in adiacenza ad altra unità immobiliare, disimpegnata da scala interna, composta al piano terra da porticato esterno d'ingresso con adiacente tettoia in legno, ingresso-soggiorno, ripostiglio sottoscala, ampia zona cucina-pranzo, antibagno e bagno, oltre vano pluriuso ricavato su porzione del resede sul retro con adiacente tettoia in legno, al piano primo da disimpegno, camera matrimoniale con bagno, tre camerette, bagno, oltre piano soffitta accessibile da piccola scala interna del tipo salvaspazio. Il tutto corredato da resede esclusivo su tre lati ove risulta una piscina interrata allo stato grezzo dalle dimensioni di circa ml. 6,50x4,00. Nel resede inoltre sono presenti arredi vari oltre cassetta prefabbricata in pvc, in parte ricadenti sulla porzione di terreno occupata senza titolo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla famiglia dell'esecutata, composta da: **** Omissis **** Il tutto come da certificato di stato di famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Monsummano Terme in data 19/12/2025.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

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

Iscritto a Pescia il 15/11/2019

Reg. gen. 5492 - Reg. part. 928

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Rogante: Notaio Simone Monacò

Data: 14/11/2019

N° repertorio: 17458

N° raccolta: 11978

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 28/03/2025

Reg. gen. 1652 - Reg. part. 286

Quota: 1/1

Importo: € 26.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.733,50

Rogante: Tribunale di Milano

Data: 03/12/2024

N° repertorio: 16393

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo

Iscritto a Pescia il 11/07/2025

Reg. gen. 4049 - Reg. part. 712

Quota: 1/1

Importo: € 102.916,78

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 51.458,39

Rogante: Agenzia delle Entrate riscossione di Roma

Data: 11/07/2025

N° repertorio: 1609

N° raccolta: 7425

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 18/09/2025

Reg. gen. 5261 - Reg. part. 3628

Quota: 1/1



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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

