

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Feligioni Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 149/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), scala B, piano 3	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), piano T	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), scala B, piano 3	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), piano T	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), scala B, piano 3	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), piano T	7
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), scala B, piano 3	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), piano T	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), scala B, piano 3	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), piano T	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), scala B, piano 3	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), piano T	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), scala B, piano 3	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), piano T	10
Precisazioni	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), scala B, piano 3	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), piano T	11

Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), scala B, piano 3.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), piano T.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), scala B, piano 3.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), piano T.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), scala B, piano 3.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), piano T.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), scala B, piano 3.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), piano T.....	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), scala B, piano 3.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), piano T.....	12
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), scala B, piano 3.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), piano T.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), scala B, piano 3.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), piano T.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), scala B, piano 3.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), piano T.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), scala B, piano 3.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), piano T.....	17

Vincoli od oneri condominiali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), scala B, piano 3.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), piano T	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riserve e particolarità da segnalare.....	20
Riepilogo bando d'asta	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 149/2025 del R.G.E.....	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 55.740,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), scala B, piano 3.....	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), piano T	24

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 09/10/2025, il sottoscritto Ing. Feligioni Lorenzo, con studio in Via San Donato, 246 - 51100 - Pistoia (PT), email l.feligioni@lgstudio.it, PEC feligioni.lorenzo@ingpec.eu, Tel. 0573 400647, Fax 0573 400647, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/10/2025 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 Friuli 21 (Ex Via del Salsero), scala B, piano 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA FRIULI 21 (EX VIA DEL SALSERO), SCALA B, PIANO 3

Diritto di proprietà superficaria quota 1/1 su appartamento per civile abitazione posto al piano terzo, scala "B" del fabbricato condominiale sito in via Friuli n. 21, nel Comune di Montecatini Terme. L'abitazione è accessibile attraverso vano scale, ascensore e disimpegno condominiali, ed è composta da ingresso/soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e tre terrazzi.

Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 18/12/2025.

Custode delle chiavi: ISVEG

L'immobile 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 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA FRIULI 21 (EX VIA DEL SALSERO), PIANO T

Diritto di proprietà superficaria quota 1/1 su garage composto da un unico vano con annessa cantina, posti al piano terra del fabbricato condominiale sito in via Friuli n. 21 nel Comune di Montecatini Terme.

Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 18/12/2025.

Custode delle chiavi: ISVEG

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), scala B, piano 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA FRIULI 21 (EX VIA DEL SALSERO), SCALA B, PIANO 3

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

La documentazione è stata integrata con l'estratto di mappa dell'immobile oggetto di pignoramento.(All.3.5)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA FRIULI 21 (EX VIA DEL SALSERO), PIANO T

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

La documentazione è stata integrata con l'estratto di mappa dell'immobile oggetto di pignoramento.(All.3.5)

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA FRIULI 21 (EX VIA DEL SALSERO), SCALA B, PIANO 3

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA FRIULI 21 (EX VIA DEL SALSERO), PIANO T

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

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

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

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA FRIULI 21 (EX VIA DEL SALSERO), SCALA B, PIANO 3

L'unità immobiliare risulta libera su tre lati con affaccio su parti condominiali, confina al piano con disimpegno condominiale e proprietà **** Omissis ****, s.s.a

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA FRIULI 21 (EX VIA DEL SALSERO), PIANO T

L'unità immobiliare confina con viabilità pubblica, proprietà **** Omissis ****, s.s.a

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA FRIULI 21 (EX VIA DEL SALSERO), SCALA B, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	74,00 mq	84,00 mq	1	84,00 mq	0,00 m	
Terrazze	15,00 mq	16,00 mq	0,3	4,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				88,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La Formalità a cui fa riferimento la procedura è il Pignoramento immobili Trascritto a Pescia il 26/09/2025 al Reg. gen. 5419 e Reg. part. 3726, a favore di **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA FRIULI 21 (EX VIA DEL SALSERO), PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	9,00 mq	10,00 mq	0,5	5,00 mq	0,00 m	Terra
Cantina	2,00 mq	2,50 mq	0,5	1,25 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				6,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La Formalità a cui fa riferimento la procedura è il Pignoramento immobili Trascritto a Pescia il 26/09/2025 al Reg. gen. 5419 e Reg. part. 3726, a favore di **** Omissis ****.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA FRIULI 21 (EX VIA DEL SALSERO), SCALA B, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/1986 al 03/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 762, Sub. 39

		Categoria A3
Dal 03/04/2008 al 23/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 762, Sub. 39, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 89 mq Rendita € 241,44

L'unità immobiliare è stata creata con Denuncia di COSTITUZIONE del 28/02/1984 in atti dal 30/06/1987.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA FRIULI 21 (EX VIA DEL SALSERO), PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/1986 al 03/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 762, Sub. 26 Categoria C6
Dal 03/04/2008 al 23/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 762, Sub. 26, Zc. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13 mq Superficie catastale 13mq mq Rendita € 57,07

L'unità immobiliare è stata creata con Denuncia di COSTITUZIONE del 28/02/1984 in atti dal 30/06/1987.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA FRIULI 21 (EX VIA DEL SALSERO), SCALA B, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	27	762	39	2	A3	3	5,5	89 mq	241,44 €			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria dell'appartamento non è corretta in quanto riporta nella grafica due ripostigli condominiali al piano terra, quando in realtà sono due ripostigli di altra proprietà esclusiva. Nella busta relativa all'unità immobiliare presente presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio di Pistoia è presente l'annotazione di tale errore grafico.

Si rende pertanto necessaria la presentazione di una variazione catastale per miglior rappresentazione grafica. Per tale variazione catastale viene quantificata a corpo una spesa complessiva pari a € 1.000 circa, tra diritti catastali pari ad € 70 e spese tecniche per rilievo dei locali, restituzione grafica, redazione e presentazione della suddetta istanza pari ad € 930 circa comprensivi degli oneri fiscali e previdenziali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA FRIULI 21 (EX VIA DEL SALSERO), PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	762	26	2	C6	5	13 mq	13mq mq	57,07 €		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA FRIULI 21 (EX VIA DEL SALSERO), SCALA B, PIANO 3

Si da atto che l'immobile è stato realizzato in base ai seguenti atti di convenzione:

-atto di convenzione per la concessione del diritto di superficie su aree comprese nei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modificazioni autenticato dal Notaio Agostino Stromillo in data 6 maggio 1981, repertorio n. 4222, registrato a Pescia in data 8 maggio 1981 al numero 2040 volume 224 e trascritto a Pescia in data 14 maggio 1981 al numero 1297 di registro particolare;(All.4.5)

-atto di convenzione per la concessione del diritto di superficie su aree comprese nei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modificazioni ai rogiti Notaio Agostino Stromillo in data 14 maggio 1982, repertorio n. 6358/2055, registrato a Pescia in data 20 maggio 1982 al numero 1674 e trascritto a Pescia in data primo giugno 1982 al numero 1336 di registro particolare. (All.4.6)

La parte acquirente dovrà accettare tutti i patti, condizioni e vincoli contenuti nelle citate convenzioni e si impegnerà per sé e suoi aventi causa a non usare e disporre del bene in oggetto in contrasto con le prescrizioni delle convenzioni medesime; ed a utilizzare l'alloggio secondo le funzioni sue proprie di casa di civile abitazione con possibilità di futura cessione e locazione solo a persone che all'atto di acquisto e di locazione abbiano i requisiti prescritti dalla legge ed indicati all'art. 7 delle convenzioni stesse.

Il Comune di Montecatini Terme ha diritto di prelazione su ogni cessione futura dell'immobile in oggetto ai sensi dell'art. 10 delle convenzioni citate e che a norma del patto n. 8 delle convenzioni medesime la parte cessionaria e successivamente i suoi aventi causa subentrano nella posizione giuridica del primo concessionario relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalle convenzioni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA FRIULI 21 (EX VIA DEL SALSERO), PIANO T

Vedi medesimo paragrafo BENE 1

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA FRIULI 21 (EX VIA DEL SALSERO), SCALA B, PIANO 3

Lo stato di manutenzione è buono. Al momento del sopralluogo non si rilevano nell'immobile fenomeni di degrado.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA FRIULI 21 (EX VIA DEL SALSERO), PIANO T

Lo stato di manutenzione è buono. Al momento del sopralluogo non si rilevano nell'immobile fenomeni di degrado.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA FRIULI 21 (EX VIA DEL SALSERO), SCALA B, PIANO 3

Sono compresi nel passaggio di proprietà i proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA FRIULI 21 (EX VIA DEL SALSERO), PIANO T

Vedi medesimo paragrafo BENE 1

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA FRIULI 21 (EX VIA DEL SALSERO), SCALA B, PIANO 3

L'unità immobiliare viene ceduta con tutte le servitù attive e passive di cui agli atti di provenienza in particolare con tutti gli obblighi nascenti dalle Convenzioni citate nel paragrafo "Precisazioni"

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA FRIULI 21 (EX VIA DEL SALSERO), PIANO T

Vedi medesimo paragrafo BENE 1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA FRIULI 21 (EX VIA DEL SALSERO), SCALA B, PIANO 3

Il fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare in oggetto, si sviluppa su cinque piani fuori terra, ed ha strutture portanti costituite da telai in cemento armato, con solai in latero-cemento e tamponamenti in murature di laterizio. La copertura è costituita tetto con struttura a capanna.

I pavimenti ed i rivestimenti dell'appartamento sono in piastrelle in monocottura, il bagno è dotato di sanitari. Tutte le finestre e porte-finestre dell'abitazione sono in legno con vetro singolo, le tapparelle sono in plastica.

La porta di accesso all'abitazione è costituita da un portoncino blindato, mentre tutte le porte interne sono in legno tamburato. I pavimenti dei terrazzi sono in monocottura.

L'abitazione è dotata di contatore Enel, ed è collegata alla rete gas/metano. L'approvvigionamento idrico avviene tramite l'acquedotto; l'impianto di riscaldamento è singolo indipendente per riscaldamento e produzione di ACS, con caldaia posta nella terrazza attestante sulla cucina; i corpi scaldanti sono radiatori in alluminio. Le altezze utili sono di 2,70m per tutti i vani.

Nel complesso le finiture presenti nell'immobile si possono considerare di medio livello.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA FRIULI 21 (EX VIA DEL SALSERO), PIANO T

Il fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare in oggetto, si sviluppa su cinque piani fuori terra, ed ha strutture portanti costituite da telai in cemento armato, con solai in latero-cemento e tamponamenti in murature di laterizio. La copertura è costituita tetto con struttura a capanna.

Il garage è posizionato al piano terra del fabbricato ed è composto da un unico vano principale con annessa cantina, composta anch'essa da un unico vano.

Il pavimento è in piastrelle in monocottura, la parete perimetrale di sinistra del garage è realizzata in muratura, mentre la parete perimetrale di destra è realizzata con rete metallica. Le pareti perimetrali della cantina sono tutte in muratura.

La porta di accesso al garage è costituita da un basculante in lamiera, mentre la porta di accesso alla cantina è in metallo.

Nel complesso le finiture presenti nell'immobile si possono considerare di medio livello.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA FRIULI 21 (EX VIA DEL SALSERO), SCALA B, PIANO 3

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA FRIULI 21 (EX VIA DEL SALSERO), PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA FRIULI 21 (EX VIA DEL SALSERO), SCALA B, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/1986 al 03/04/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI ALLOGGIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO A.STROMILLO	01/12/1986	14726	4067
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pescia	03/12/1986	3885	2575
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/04/2008 al 23/10/2025	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CAMINITI PEROTTI GIUSEPPE ARALDO RAIMONDO	03/04/2008	74293	18247
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pescia	30/04/2008	2349	1317
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA FRIULI 21 (EX VIA DEL SALSERO), PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/1986 al 03/04/2008	**** Omissis ****	CESSIONE DI ALLOGGIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO A.STROMILLO	01/12/1986	14726	4067
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pescia	03/12/1986	3885	2575
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/04/2008 al 23/10/2025	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CAMINITI PEROTTI GIUSEPPE ARALDO RAIMONDO	03/04/2008	74293	18247
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pescia	30/04/2008	2349	1317
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA FRIULI 21 (EX VIA DEL SALSERO), SCALA B, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 23/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 26/09/2025

Reg. gen. 5419 - Reg. part. 3726

Quota: 1/1 proprietà superficiaria

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella annotazione di cancellazione o restrizione delle sopraelencate formalità per importi stimati da calcolarsi come segue :

Nota di Trascrizione

Imposta ipotecaria € 200,00

Imposta di bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

TOTALE € 294,00

Lo scrivente precisa che la suddetta valutazione dei costi vivi per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli è una mera stima in quanto l'effettiva quantificazione dei costi può essere effettuata solo al momento della presentazione delle formalità di annotamento e/o cancellazioni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA FRIULI 21 (EX VIA DEL SALSERO), PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 23/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 26/09/2025

Reg. gen. 5419 - Reg. part. 3726
Quota: 1/1 proprietà superficiaria
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri relativi alle cancellazioni delle suddette formalità pregiudizievoli sono riportati nella sezione formalità pregiudizievoli-oneri di cancellazione del BENE 1, in quanto trattandosi di lotto unico, i costi di cancellazione vengono conteggiati una sola volta per tutti i beni.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA FRIULI 21 (EX VIA DEL SALSERO), SCALA B, PIANO 3

L'immobile in base al Regolamento urbanistico vigente ricade nelle "Aree del tessuto urbano" - BR - B a prevalente destinazione residenziale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA FRIULI 21 (EX VIA DEL SALSERO), PIANO T

L'immobile in base al Regolamento urbanistico vigente ricade nelle "Aree del tessuto urbano" - BR - B a prevalente destinazione residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA FRIULI 21 (EX VIA DEL SALSERO), SCALA B, PIANO 3

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. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n. 4737 rilasciata dal Comune di Montecatini Terme in data 13 ottobre 1981 e successiva Concessione Edilizia a variante n. 5644 rilasciata in data 16 novembre 1983. (All.5.1-All.5.2)

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile dalle competenti autorità in data 11 ottobre 1984 protocollo n. 16767, n. Abi/2747. (All.5.3)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dai rilievi effettuati durante il sopralluogo l'unità immobiliare risulta conforme ai titoli edilizi, con lievi difformità rientranti nei limiti della "tolleranza costruttiva", così come disciplinata dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA FRIULI 21 (EX VIA DEL SALSERO), PIANO T

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. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto è stato costruito con Concessione Edilizia n. 4737 rilasciata dal Comune di Montecatini Terme in data 13 ottobre 1981 e successiva Concessione Edilizia a variante n. 5644 rilasciata in data 16 novembre 1983. (All.5.1-All.5.2)

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile dalle competenti autorità in data 11 ottobre 1984 protocollo n. 16767, n. Abi/2747. (All.5.3)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dai rilievi effettuati durante il sopralluogo l'unità immobiliare risulta conforme ai titoli edilizi, con lievi difformità rientranti nei limiti della "tolleranza costruttiva", così come disciplinata dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA FRIULI 21 (EX VIA DEL SALSERO), SCALA B, PIANO 3

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

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.577,48

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'unità immobiliare fa parte del complesso condominiale "Condominio Via Friuli 19-21".

Il sottoscritto ha ricevuto dall'amministratore di condominio il conteggio delle spese relative al debito dell'esecutato nei confronti del condominio alla data di redazione della perizia di stima (All.9).

Si fa presente, come indicato dall'amministratore nella comunicazione inviata (All.9), che non esistono attualmente delibere relative ad interventi straordinari.

Le spese relative alla quantificazione effettiva del debito da saldare nei confronti del condominio dovrà essere verificato alla data di aggiudicazione dell'immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA FRIULI 21 (EX VIA DEL SALSERO), PIANO T

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

Vedi medesimo paragrafo BENE 1

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), scala B, piano 3
Diritto di proprietà superficiaria quota 1/1 su appartamento per civile abitazione posto al piano terzo, scala "B" del fabbricato condominiale sito in via Friuli n. 21, nel Comune di Montecatini Terme. L'abitazione è accessibile attraverso vano scale, ascensore e disimpegno condominiali, ed è composta da ingresso/soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e tre terrazzi. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 762, Sub. 39, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 55.801,03
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), piano T
Diritto di proprietà superficiaria quota 1/1 su garage composto da un unico vano con annessa cantina,

posti al piano terra del fabbricato condominiale sito in via Friuli n. 21 nel Comune di Montecatini Terme. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 762, Sub. 26, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 3.927,44

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), scala B, piano 3	88,80 mq	628,39 €/mq	€ 55.801,03	100,00%	€ 55.801,03
Bene N° 2 - Garage Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), piano T	6,25 mq	628,39 €/mq	€ 3.927,44	100,00%	€ 3.927,44
Valore di stima:					€ 59.728,47

Valore di stima: € 59.728,47

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri regolarizzazione catastale	1.000,00	€
Riduzione per vendita in asta	5,00	%
Arrotondamento	2,05	€

Valore finale di stima: € 55.740,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, assieme alla ricerca dell'attuale valore di mercato (espresso sia per metro quadro che complessivo), tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Il sottoscritto ha effettuato ricerche di atti pubblici di vendita per immobili simili a quello in oggetto in zone limitrofe ad esso e ha trovato atti di compravendita riguardanti due appartamenti appartenenti allo stesso complesso immobiliare, il cui valore di compravendita della proprietà superficiaria è pari rispettivamente a circa 635,62€/mq (All.8.1) e 621,16€/mq (All.8.2). Ai fini della determinazione del valore di stima il sottoscritto

ritiene corretto adottare quale valore di comparazione quello medio dei due atti di compravendita rinvenuti (oltretutto riferiti ad immobili facenti parte dello stesso condominio cui appartiene quello oggetto della presente stima), e quindi 628,39€/mq per la proprietà superficiaria. Infine date le difficoltà che un aggiudicatario di un'asta può incontrare durante la procedura di acquisto rispetto ad una libera vendita tra privati, il sottoscritto ritiene di applicare al valore di stimato di cui sopra un ulteriore abbattimento del 5%.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come precisato nell'istanza inviata al G.E. in data 30/12/2025, è stata presentata richiesta di determinazione del prezzo massimo di vendita al Comune di Montecatini Terme in data 09/12/2025 (All.5.4), a cui ad oggi non è seguita alcuna risposta. Come indicato dal G.E. in data 31/12/2025, si provvede al deposito della perizia, riservandosi di integrare eventuali osservazioni al prezzo di vendita, non appena il Comune di Montecatini Terme provvederà ad evadere la suddetta richiesta.

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 05/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Feligioni Lorenzo

ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica
2. Piante
3. Documentazione Agenzia delle Entrate - Catasto
 - 3.1. Visura catastale Bene 1
 - 3.2. Visura catastale Bene 2
 - 3.3. Planimetria catastale Bene 1
 - 3.4. Planimetria catastale Bene 2
 - 3.5. Estratto di mappa
4. Documentazione Agenzia delle Entrate-Pubblicità immobiliare
 - 4.1. 1986 T RP 2575 Titolo_Provenienza 1
 - 4.2. 2008 T RP 1317 Titolo_Provenienza 2
 - 4.3. Ispezioni ipotecarie aggiornate
 - 4.4. 2025 T RP 3726 Nota_Pignoramento
 - 4.5. Convenzione RP 1297 del 1981
 - 4.6. Convenzione2 RP 1336 del 1982
5. Documentazione comunale
 - 5.1. C.E. 4737 del 1981
 - 5.2. C.E. 5644 del 1983_variante
 - 5.3. Abitabilità 2747
 - 5.4. Domanda Determinazione prezzo massimo di cessione
6. Copia ricevute degli avvisi per inizio operazioni peritali
7. Verbali sopralluoghi
8. Riferimenti valore compravendita
 - 8.1. Atto compravendita 2023 T RP 412
 - 8.2. Atto compravendita 2025 T RP 3634
9. Spese condominiali

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), scala B, piano 3
Diritto di proprietà superficiaria quota 1/1 su appartamento per civile abitazione posto al piano terzo, scala "B" del fabbricato condominiale sito in via Friuli n. 21, nel Comune di Montecatini Terme. L'abitazione è accessibile attraverso vano scale, ascensore e disimpegno condominiali, ed è composta da ingresso/soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e tre terrazzi. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 762, Sub. 39, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in base al Regolamento urbanistico vigente ricade nelle "Aree del tessuto urbano" - BR - B a prevalente destinazione residenziale.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), piano T
Diritto di proprietà superficiaria quota 1/1 su garage composto da un unico vano con annessa cantina, posti al piano terra del fabbricato condominiale sito in via Friuli n. 21 nel Comune di Montecatini Terme. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 762, Sub. 26, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in base al Regolamento urbanistico vigente ricade nelle "Aree del tessuto urbano" - BR - B a prevalente destinazione residenziale.

Prezzo base d'asta: € 55.740,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 149/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.740,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), scala B, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 762, Sub. 39, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	88,80 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione è buono. Al momento del sopralluogo non si rilevano nell'immobile fenomeni di degrado.		
Descrizione:	Diritto di proprietà superficiaria quota 1/1 su appartamento per civile abitazione posto al piano terzo, scala "B" del fabbricato condominiale sito in via Friuli n. 21, nel Comune di Montecatini Terme. L'abitazione è accessibile attraverso vano scale, ascensore e disimpegno condominiali, ed è composta da ingresso/soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e tre terrazzi. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - Via Friuli 21 (Ex Via del Salsero), piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 762, Sub. 26, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	6,25 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione è buono. Al momento del sopralluogo non si rilevano nell'immobile fenomeni di degrado.		
Descrizione:	Diritto di proprietà superficiaria quota 1/1 su garage composto da un unico vano con annessa cantina, posti al piano terra del fabbricato condominiale sito in via Friuli n. 21 nel Comune di Montecatini Terme. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA FRIULI 21 (EX VIA DEL SALSERO), SCALA B, PIANO 3

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 26/09/2025

Reg. gen. 5419 - Reg. part. 3726

Quota: 1/1 proprietà superficiaria

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA FRIULI 21 (EX VIA DEL SALSERO), PIANO T

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 26/09/2025

Reg. gen. 5419 - Reg. part. 3726

Quota: 1/1 proprietà superficiaria

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura