

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geometra Massimiliano
Paolini

E.I. 65/2025 del R.G.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Sommario

Incarico

4

Premessa

4

Descrizione

4

Lotto unico {completezza, titolarità, confini, consistenza, catasto,

ASTE GIUDIZIARIE®  conservazione, gravami, caratteristiche, occupazione, provenienza, formalità, urbanistica, edilizia, condominio}

5

Formazione del Lotto 1 6

Stima del Lotto 1 7

Riepilogo bando d'asta 2 1

Schema riassuntivo 2 2

Formalità da cancellare 2 3

Ortofoto (aggiornamento al 17 luglio 2025) 2 4

Estratto di mappa (aggiornamento al 17 luglio 2025) 2 5

Visure e schede catastali Bene 1 (aggiornamento al 17 luglio 2025) 2 6

Visure e schede catastali Bene 2 (aggiornamento al 17 luglio 2025) 3 4

Ultimo titolo edilizio (aggiornamento al 21 ottobre 2025) 4 3

Documentazione fotografica dei luoghi (aggiornamento al 25 agosto 2025)

4 9

Titolo di provenienza e trascrizione (aggiornamento al 25 agosto 2025) 7 6

Elenco formalità per "nominativo" (aggiornamento al 26 agosto 2025) 8 2

Elenco formalità per "immobile - Bene 1" (aggiornamento al 26 agosto 2025) 8 6

Elenco formalità per "immobile - Bene 2" (aggiornamento al 26 agosto 2025) 8 7

Elenco formalità per "immobile - Bcnc" (aggiornamento al 26 agosto 2025) 8 8

Note tutt'ora gravanti sui beni (aggiornamento al 26 agosto 2025) 9 0

Attestazione dell'Agenzia delle Entrate per sussistenza di locazioni
(aggiornamento al 26 agosto 2025) **9 6**

Certificati contestuali rilasciati dall'Amministrazione Comunale
(aggiornamento al 26 agosto 2025) **9 9**

Cartografia GEOPOI con individuazione del Lotto (aggiornamento al 26 ottobre
2025) **101**

Valori immobiliari della Banca dati O.M.I. (aggiornamento al 26 ottobre
2025) **102**

Comparabile 1 estratto presso Agenzia Immobiliare (aggiornamento al
26 ottobre 2025) **103**

Comparabile 2 estratto presso Agenzia Immobiliare (aggiornamento al
26 ottobre 2025) **104**

Comparabile 3 estratto presso Agenzia Immobiliare (aggiornamento al
26 ottobre 2025) **105**

Comunicazione all'ISVEG per la richiesta della data del sopralluogo
(aggiornamento al 17 luglio 2025) **106**

Comunicazione Inizio Operazioni Peritali alle Parti (aggiornamento al
23 luglio 2025) **108**

ASTE
GIUDIZIARIE® INCARICO

All'udienza del 15 luglio 2025, il sottoscritto geometra Massimiliano Paolini, con studio in Via Attilio Piccioni, 61 - 51100 - Pistoia (PT), email info@massimilianopaolini.it, PEC massimiliano.paolini@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.; in data 17 luglio 2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE® Premessa

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento, ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Toiano n. 35/B, Piano Primo {Coordinate Geografiche: 43.85613, 10.83631}.
- **Bene N° 2** - Rimessa, ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Toiano n. 7, Piano Primo sottostrada {Coordinate Geografiche: 43.85604, 10.83619}.
- Si precisa inoltre che, sulla scorta della nota di trascrizione dell'11 luglio 2025, fa parte dei beni oggetto di pignoramento anche il bene comune non censibile identificato in foglio 18, particella 391.

DESCRIZIONE

Porzioni di un maggior fabbricato condominiale, ubicato in Comune di Monsummano Terme, località Pozzarello (PT), in Via Toiano. Più precisamente si tratta dell'appartamento di civile abitazione al numero civico 35/B, posto al primo piano

di detto maggior fabbricato, con ingresso indipendente da scala esterna al fabbricato, composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno zona notte, due camere, bagno, ripostiglio e due balconi, con diritto alla corte comune posta al piano terra a nord-ovest del suddetto fabbricato; nonché della rimessa posta al piano primo sottostrada con accesso dal civico 7 della detta Via.

La vendita dei beni non è soggetta ad I.V.A.

Per i beni in questione non è stato effettuato alcun accesso forzoso.

Lotto UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento, ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Toiano n. 35/B, Piano Primo {Coordinate Geografiche: 43.85613, 10.83631}.
- **Bene N° 2** - Rimessa, ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Toiano n. 7, Piano Primo sottostrada {Coordinate Geografiche: 43.85604, 10.83619}.
- Si precisa inoltre che, sulla scorta della nota di trascrizione dell'11 luglio 2025, fa parte dei beni oggetto di pignoramento anche il bene comune non censibile identificato in foglio 18, particella 391.

Completezza documentazione ex art. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa con riferimento alla certificazione notarile ventennale redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia (PG) in data 14 luglio 2025, essendo peraltro la stessa aggiornata con la produzione da parte del sottoscritto dell'elenco telematico delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie, per immobile e per soggetto, unitamente alle relative note estese, nonché alla produzione della relativa documentazione catastale e dell'ultimo titolo di provenienza immobiliare.

Titolarità

I beni immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- Come già evidenziato, si precisa che, sulla scorta della nota di trascrizione dell'11 luglio 2025, fa parte dei beni oggetto di pignoramento, e quindi di cessione pro-quota, anche il bene comune non censibile identificato in foglio 18, particella 391.

Per quanto riguarda il trasferimento immobiliare ad uso abitativo e della relativa pertinenza, il regime della vendita è soggetto all'imposta di registro con aliquota ordinaria del 9% o laddove ne ricorrano i presupposti con l'aliquota ridotta del 2%. L'imposta di registro proporzionale non potrà essere inferiore a euro 1.000,00. Saranno inoltre dovute le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa di euro 50,00 ciascuna.

Confini

Bene N° 1 - APPARTAMENTO

L'unità immobiliare confina con proprietà **** Omissis ****, con la proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, distacchi condominiali su più lati, salvo se altri e/o più precisi confini.

Bene N° 2 - RIMESSA

L'unità immobiliare confina con proprietà **** Omissis **** su più lati, con la proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, salvo se altri e/o più precisi confini.

Consistenza

Le planimetrie catastali estratte presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia sono state utilizzate, previo una speditiva verifica sui luoghi in occasione del sopralluogo, per il calcolo delle superfici da cui dedurre il valore del compendio immobiliare. Per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite nell'Allegato C del D.P.R. n.138/1998. Nel calcolo della superficie convenzionale entra per intero la superficie principale (appartamento mq 84 al 100%), una quota parte della superficie accessoria indiretta (rimessa mq 33 al 25%), nonché una ulteriore quota parte della superficie di pertinenza (terrazze mq 19 al 30%).

Pertanto, la superficie convenzionale vale circa mq 98. La superficie netta del solo

appartamento è pari a circa mq 73.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Cronistoria Dati Catastali

Bene N° 1 - APPARTAMENTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/11/2009 al 17/07/2025	**** Omissis **** per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ **** Omissis **** per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$.	Catasto Fabbricati Fig. 18, Part. 352, Sub. 2 Categoria A3 Cl. 7, Cons. 6 vani Rendita € 371,85 Piano 1
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/10/2009 al 03/11/2009	**** Omissis **** per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ **** Omissis **** per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$.	Catasto Fabbricati Fig. 18, Part. 352, Sub. 2 Categoria A3 Cl. 7, Cons. 6 vani Rendita € 371,85 Piano 1
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/10/1997 al 26/10/2009	**** Omissis **** per il diritto di proprietà	Catasto Fabbricati Fig. 18, Part. 352, Sub. 2 Categoria A3 Cl. 7, Cons. 6 vani Rendita € 371,85 Piano 1

Gli attuali dati identificativi e di classamento dell'appartamento derivano dalla variazione per l'inserimento in visura dei dati di superficie del 9 novembre 2015. In precedenza per l'inserimento in visura dei dati di classamento rettificati in base alla variazione n. E01356.1/1997 del 7 ottobre 1997 in atti da pari data.

Bene N° 2 - RIMESSA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/11/2009 al 17/07/2025	**** Omissis **** per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ **** Omissis **** per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$.	Catasto Fabbricati Fig. 18, Part. 390, Sub. 3 Categoria C6 Cl. 5, Cons. 27 mq Rendita € 93,43 Piano S1
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/04/1998 al 03/11/2009	**** Omissis **** per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$	Catasto Fabbricati Fig. 18, Part. 390, Sub. 3 Categoria C6

	**** Omissis **** per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.	Cl. 5, Cons. 27 mq Rendita € 93,43 Piano S1
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/10/1997 al 16/04/1998	**** Omissis **** per il diritto di proprietà per la quota di 1/2	Catasto Fabbricati Fig. 18, Part. 390, Sub. 3 Categoria C6
	**** Omissis **** per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.	Cl. 3, Cons. 26 mq Rendita € 65,80 Piano S1

Gli attuali dati identificativi e di classamento della rimessa derivano dalla variazione per l'inserimento in visura dei dati di superficie del 9 novembre 2015. In precedenza per l'inserimento in visura dei dati di classamento rettificati in base alla variazione n. E01356.1/1997 del 7 ottobre 1997 in atti da pari data.

Bene - BCNC - CORTE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/10/1997 al 17/07/2025	-	Catasto Fabbricati Fig. 18, Part. 391

Gli attuali dati identificativi e di classamento della corte derivano dall'inserimento in visura dei dati di classamento in base alla variazione n. E01356.2/1997 del 7 ottobre 1997 in atti da pari data.

Dati Catastali

Bene N° 1 - APPARTAMENTO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi	Dati di classamento										
Sezione	Foglio	Par.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	P.	Grafatto
18	352	2			A3	7	6 vani	90 mq	371,85 €	1°	

Bene N° 2 - RIMESSA

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi	Dati di classamento										
Sezione	Foglio	Par.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	P.	Grafatto
	18	390	3		C6	5	27 mq	33 mq	93,43 €	S1	

Bene - BCNC - CORTE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi	Dati di classamento										
Sezione	Foglio	Par.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	P.	Grafatto
	18	391			E						

Corrispondenza catastale I diritti sulle unità immobiliari oggetto della presente procedura derivano dal contratto del Notaio Marco Regni di Pistoia (PT), stipulato in data 3 novembre 2009 (repertorio n. 206.636 – raccolta n. 41.684), registrato a Pistoia il 24 novembre 2009 al n. 3.826, serie 1T, ed ivi trascritto il 25 novembre 2009, al Registro Particolare n. 3.275 e Registro Generale n. 5.797. Con il suddetto contratto i sig.ri **** Omissis **** (esecutati) acquistarono il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno sui beni in oggetto.

Si rileva la corretta intestazione, sia dal punto di vista catastale che da quello ipotecario, delle unità immobiliari in oggetto risultando attribuiti agli esecutati i diritti di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno e pertanto anche in conformità all'atto di pignoramento.

Si rileva infine la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti, anche se è opportuno segnalare che la rappresentazione delle stesse risulta talvolta affetta da imprecisioni di graficizzazione.

Si allega alla presente copia delle suddette planimetrie catastali oggi in atti e delle visure catastali storiche delle unità immobiliari in oggetto, nonché copia dell'elaborato planimetrico e dell'elenco dei subalterni dell'intero fabbricato.

Stato conservativo

Bene N° 1 - APPARTAMENTO

Lo stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare è da ritenersi in mediocri condizioni se non addirittura, per alcune circostanze, in pessimo stato poiché sono in scadenti condizioni i pavimenti, le pareti e i soffitti, gli infissi ed in genere l'impiantistica ivi presente. Vi sono evidenti tracce di umidità presenti nel soffitto del locale bagno, con formazione di efflorescenze, nonché porzioni localizzate di intonaco deteriorate.

Bene N° 2 - RIMESSA

L'unità immobiliare si presenta in mediocri condizioni di manutenzione.

Parti Comuni

Dal più volte citato atto Notaio Marco Regni del 3 novembre 2009 (repertorio n. 206.636 - raccolta n. 41.684), si legge che l'unità immobiliare in oggetto vanta *"...diritto alla corte comune al piano terra posta a nord ovest del fabbricato e rappresentata in foglio di mappa 18 dal mappale 391, quale bene comune non censibile (passo che permette di accedere alla suddetta corte dalla Via di Toiano, scala esterna per l'accesso al quartiere"*.

A questo riguardo risulta opportuno precisare che sui luoghi l'ingresso all'appartamento avviene, provenendo dalla pubblica Via Toiano, transitando sulla particella 392 del foglio 18. Questa particella, oggi catastalmente intestata al sig. **** Omissis **** estraneo alla presente procedura, non è citata nel contratto di compravendita degli attuali esecutati e non sembra comunque viabilità privata in quanto permette l'accesso anche ad altre proprietà. Questa situazione è del tutto analoga a quella che si riscontra per la particella 395 del foglio 18; anch'essa, seppur risultando ancora intestata catastalmente al sig. **** Omissis ****, rappresenta chiaramente una porzione della pubblica Via Toiano.

Saranno inoltre a comune con le unità immobiliari del più ampio fabbricato in misura proporzionale a quanto verrà trasmesso con il Decreto di trasferimento, anche tutte quelle parti e quegli impianti che per legge, consuetudine e destinazione siano da considerarsi beni comuni indivisibili di ogni fabbricato.

Servitù, censo, livello, usi civici

Si precisa che l'aggiudicazione della porzione immobiliare in oggetto dovrà essere eseguita a corpo e non a misura, con tutti i diritti e le servitù attive e passive inerenti e/o nascenti dallo stato dei luoghi, pertinenze, accessioni, impianti, usi, azioni e ragioni; con quanto in essa esiste che sia o possa essere considerato immobile a norma di legge,

nulla escluso od eccettuato; con i proporzionali diritti di comproprietà alle parti comuni dell'intero complesso per legge o per destinazione; nello stato di fatto e di diritto in cui essa attualmente si trova e così come dagli esecutati posseduta in forza del titolo menzionato.

Caratteristiche costruttive prevalenti

L'immobile abitativo in oggetto, nella sua conformazione originaria è stato edificato in epoca remota, nella seconda metà degli anni '70 del secolo scorso. Si tratta di una struttura originaria mista di mattoni e calcestruzzo in opera con impalcati del tipo in latero-cemento. Presenta affacci sul prospetto principale (Via Toiano) e su quello tergale (ingresso all'appartamento). In termini generali, sommariamente, la porzione abitativa oggetto della presente procedura, ricompresa nel più ampio fabbricato, è posta al piano primo, presenta pareti intonacate con finitura di tipo civile, pavimenti in ceramica, con finestre e porte-finestre dotate di infissi in alluminio e specchiature in vetro. Esternamente questa porzione è dotata di tapparelle avvolgibili in PVC e contro infissi in alluminio e vetro. Le porte sono in legno tamburato. I locali sono tutti tinteggiati. L'impianto elettrico è di tipo civile posto sotto traccia e sotto pavimento, composto da tubazioni corrugate, conduttori in rame isolato, scatole di derivazione e portafrutti. L'impianto idrico - sanitario è anch'esso con rete di distribuzione sotto traccia e sotto pavimento con sanitari in porcellana di colore bianco e rubinetterie cromate. È presente l'impianto di produzione dell'acqua calda e l'impianto di riscaldamento. In occasione del sopralluogo effettuato, si è riscontrato che la caldaia ivi presente non risulta funzionante. La rimessa, con pavimentazione in cemento, pareti e soffitto non intonacate e non tinteggiate, è dotata di una porta in lamiera e vetri.

Stato di occupazione

Come risulta dalla certificazione, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 5 agosto 2025, sulla base di una visura dei dati presenti in anagrafe tributaria a nome del signor **** Omissis **** e della signora **** Omissis **** (esecutati), non risultano registrati e attualmente in essere contratti di locazione, comodato o altro contratto dal quale si ricavi l'eventuale occupazione, ad oggi, di terzi relativamente ai beni oggetto di stima. In base al Certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Monsummano Terme in data 26 agosto 2025 risulta che il signor **** Omissis **** (esecutato) risiede nell'immobile oggetto di questa procedura insieme ai due figli.

Si allega alla presente la certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate e il

Certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia.

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/2009 al 17/07/2025	**** Omissis **** per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 **** Omissis **** per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Regni	03/11/2009	206.636	41.684
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	25/11/2009	5.797	3.275
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	24/11/2009	3.826	1T

Per quanto riguarda gli immobili 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 invariata.

Si allega alla presente il contratto stipulato dal Notaio Marco Regni di Pistoia (PT), in data 3 novembre 2009 (repertorio n. 206.636 – raccolta n. 41.684), registrato a Pistoia il 24 novembre 2009 al n. 3.826 Serie 1T e trascritto a Pescia (PT) il 25 novembre 2009 al R.P. 3.275.

Si precisa che i danti causa degli attuali esecutati acquistarono la proprietà mediante atto di compravendita a mezzo rogito del Notaio Torquato Falbaci di Monsummano

Terme in data 13 gennaio 1982 (repertorio n. 2.004 – raccolta n. 96), registrato a Pescia il 29 gennaio 1982 al n. 489, volume n. 226 ed ivi trascritto l'11 febbraio 1982 al n.400 di Registro Particolare. Si precisa altresì che con atto di donazione del Notaio Claudia Coppola Bottazzi di Pescia dell'8 ottobre 1997 (repertorio 4.442 – raccolta n. 1.574), registrato a Pescia il 22 ottobre 1997 al n. 1.263, serie 1/V ed ivi trascritto il 17 ottobre 1997 al n. 2.446 di Registro Particolare, il sig. **** Omissis ****, donò alla moglie, sig.ra **** Omissis ****, i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà dell'abitazione in oggetto. A seguire il citato contratto di donazione è stato risolto con atto del Notaio Marco Regni di Pistoia il 26 ottobre 2009 (repertorio 206.564 – raccolta n. 41.627), trascritto a Pescia il 23 novembre 2009 al n. 3.237 di Registro Particolare.

Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26 agosto 2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 25/11/2009
Reg. gen. 5798 - Reg. part. 1492
Quota: 1/1 Importo: € 284.000,00 A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis ****, **** Omissis **** Capitale: € 142.000,00
Percentuale interessi: 2,25 %
Rogante: Notaio Marco Regni
Data: 03/11/2009 N° repertorio: 206637 - N° raccolta: 41685

Trascrizioni

Verbale di Pignoramento Immobili Trascritto a Pescia il 11/07/2025
Reg. gen. 4031 - Reg. part. 2783
Quota: 1/1 A favore di **** Omissis ****. Contro **** Omissis ****, **** Omissis **** Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione In relazione alle formalità oggi presenti, costituite da una trascrizione (verbale di pignoramento immobili) e da una iscrizione (ipoteca volontaria) sarà necessario, a seguito della trascrizione del decreto di trasferimento immobiliare, predisporre le relative annotazioni. Gli importi esatti, andranno calcolati in base alle tariffe vigenti al momento dell'emissione del Decreto di Trasferimento. Nell'ipotesi che la prassi rimanga uguale a quella attuale, sarà necessario effettuare per quanto riguarda

la trascrizione il pagamento in misura fissa dell'imposta ipotecaria, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria, mentre per l'ipoteca volontaria sarà invece necessario effettuare il pagamento in misura fissa, della sola tassa ipotecaria, così come disciplinato dal D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, articolo 15 e seguenti.

Complessivamente si tratta di un importo di circa euro 800,00 comprensivo del relativo onorario tecnico.

Si allega alla presente l'ispezione ipotecaria telematica, eseguita per soggetto e per immobile aggiornata alla data del 26 agosto 2025 e le relative note estese tutt'ora gravanti sui beni in oggetto.

Normativa urbanistica

Il Comune di Monsummano Terme risulta attualmente dotato di un Regolamento Urbanistico, che in base all'ultima variante adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 1° febbraio 2019 e successivamente approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 10 aprile 2019, classifica l'area che ricomprende il fabbricato in oggetto all'interno della *"Città esistente"* dentro la *"Città della prima espansione urbana"* nell'ambito dei *"Tessuti consolidati prevalentemente residenziali"*. In particolare, le Norme Tecniche di Attuazione, all'art. 57, definiscono la zona urbanistica di tipo *"B3"*.

È necessario però precisare che ai sensi della Legge Regionale 65/2014 e ss.mm.ii, il Comune di Monsummano Terme si trova in regime di salvaguardia in quanto è stato dato avvio al nuovo Piano Operativo Comunale.

Lo stesso, è stato adottato, con delibera del Consiglio Comunale n. 58 in data 30 novembre 2023, coordinata con la successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 9 aprile 2024 e con delibera, sempre dello stesso Consiglio Comunale n. 18 del 17 aprile 2025. Ai sensi del suddetto Piano Operativo, ancora in fase di approvazione, l'area ed il fabbricato sono ricompresi all'interno del *"Territorio Urbanizzato consolidato"* fra le *"Aree edificate a prevalente destinazione residenziale"*, nei *"Tessuti a media densità"* di tipo *"B2"*, così come disciplinato all'art. 30.2.3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITA' EDILIZIA

Sulla base della ricerca documentale, eseguita presso l'archivio storico del Comune di Monsummano Terme, emerge che le opere di costruzione dell'originario complesso residenziale, di cui fa parte anche il fabbricato che ricomprende la porzione immobiliare in oggetto, sono state eseguite in base alla Licenza Edilizia n. 6 del 6 gennaio 1975. Contestualmente alla realizzazione del complesso, lo stesso è stato interessato da opere

di modifica eseguite in base alla Licenza Edilizia n. 61 del 10 maggio 1982. Successivamente, ai sensi della Legge n. 47/1985 e della Legge 724/1994, è stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n. 174 del 25 marzo 2000 per l'esecuzione di modifiche esterne e la costruzione di rimessa. Nel seguito la porzione immobiliare in oggetto, in base alle risultanze emerse, non è stata interessata da ulteriore attività amministrativa. Per quanto riguarda gli aspetti edilizi, a seguito del sopralluogo effettuato, da un confronto sommario, non sono emerse incongruenze sostanziali con quanto riportato negli ultimi elaborati grafici disponibili tali da inficiarne la legittimità e la commerciabilità delle unità immobiliari.

I beni immobili non sono dotati di Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità.

Sulle unità immobiliari non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, non sono altresì presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Vincoli od oneri condominiali

Si precisa che nel più ampio complesso immobiliare, ricomprendente anche le unità in oggetto, non risulta costituito un condominio. Le spese condominiali, di natura ordinaria e straordinaria, sono comunque suddivise fra le proprietà ivi presenti. Ad oggi, dalle informazioni assunte, risulta che non vi sia programmato alcun intervento straordinario di natura condominiale.

Formazione DEL lottO

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

Lotto UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento, ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Toiano n. 35/B, Piano Primo {Coordinate Geografiche: 43.85613, 10.83631}, identificato al catasto Fabbricati nella in **Foglio 18, Particella 352, Subalterno 2**, categoria A/3, classe 7°, consistenza 6 vani. Immobile posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

- **Bene N° 2** - Rimessa, ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Toiano n. 7, Piano Primo sottostrada {Coordinate Geografiche: 43.85604, 10.83619}, identificato al catasto Fabbricati in **Foglio 18, Particella 390, Subalterno 3**, categoria C/6, classe 7°, consistenza 27 mq. Immobile posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

- Si precisa inoltre che, sulla scorta della nota di trascrizione dell'11 luglio 2025, fa parte dei beni oggetto di pignoramento anche il bene comune non censibile identificato in foglio 18, particella 391.

STIMA DEL LOTTO

La stima del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari verrà svolta utilizzando il cosiddetto metodo sintetico-comparativo. Si opererà cioè considerando la patrimonialità attiva e passiva dei beni in relazione a correnti stime commerciali di valori di mercato oppure in riferimento a valori comparativi. In generale con il metodo sintetico si devono accertare, con ricerche di mercato, le variazioni dei prezzi dei fabbricati contenenti le unità in oggetto. Tali prezzi devono essere poi "calzati" sulle unità oggetto di stima in funzione delle principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche che connotano le consistenze da stimare rispetto ai valori utilizzati come comparativi. Il metodo, che in apparenza può sembrare semplicistico, per essere applicato correttamente necessita in realtà di una larga massa di dati aggiornati di compravendita di immobili analoghi. Questa stima non solo richiede accuratezza nella selezione dei termini di paragone (perché le banche dati disponibili contengono valori di riferimento disomogenei e non banalmente comparabili con il caso specifico) ma anche nel tenere conto dell'incidenza di qualsiasi elemento che possa rappresentare un eventuale punto

debole nell'offerta immobiliare.

E' evidente che i valori immobiliari finali di stima sono influenzati, oltre che dall'aleatorietà connessa all'assunzione dei prezzi unitari, anche dalla precisione ed accuratezza raggiunta nelle misure quantitative determinate con il suddetto metodo. Si osserva che, in questo caso, l'attendibilità del risultato finale è assai più condizionata dalla scelta del prezzo appropriato che non dall'accuratezza raggiunta nella determinazione quantitativa. Stanti le finalità cui è diretta la valutazione, il sottoscritto ha comunque adottato criteri di valutazione prudenziali ed i valori assunti per la stima sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Per la stima la prima operazione svolta è stata quella di individuare con esattezza, all'interno della banca dati proposta dall'O.M.I., la classificazione della zona in cui sono collocate le unità immobiliari in oggetto. Per fare questo si è ricorso alla funzione GEOPOI, presente ovviamente all'interno dell'Osservatorio, che permette di individuare graficamente la zona in cui ricadono i beni in oggetto. Nel nostro caso si tratta di un fabbricato, comprendente le unità in oggetto, inserito nella zona "E3", fascia "suburbana, frazioni di pianura e pedecollinari". La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare individua per tale zona come tipologia prevalente le abitazioni di tipo civile e la destinazione residenziale con stato conservativo normale.

Successivamente sono stati eseguiti gli ormai classici accessi al servizio telematico di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia, con i quali è stato possibile ricercare gli atti di compravendita relativi ai beni "comparabili" con quelli in oggetto, attraverso una ricerca eseguita nella stessa fascia catastale di quest'ultimi. Per quanto riguarda questa ricerca si è preliminarmente provveduto ad individuare gli immobili abitativi presenti in un ambito di ricerca limitrofo a cui appartengono quelli in oggetto. Successivamente si è provveduto a verificare, tra tutti questi immobili quali fossero stati oggetto di compravendita negli ultimi ventiquattro mesi. Da questa verifica è emerso che nell'arco temporale esaminato si sono riscontrate alcune trascrizioni. Fra i circa cento potenziali comparabili, in molti casi si è trattato di atti di divisione, di dichiarazioni di successione, di pignoramenti o più in generale di costituzione di diritti reali. Non vi sono compravendite che hanno riguardato unità immobiliari, con relativi accessori, che sembrerebbero a prima vista potenzialmente confrontabili con quelle in oggetto. Da un esame più approfondito, il sottoscritto C.T.U. non ha ritenuto opportuno fare affidamento per la stima sugli elementi di potenziale comparazione riscontrabili.

Pertanto, a seguire, sono state eseguite anche le indagini attraverso i canali del

libero mercato delle compravendite attraverso la ricerca su alcuni siti internet delle principali Agenzie Immobiliari. Si è provveduto a reperire alcune proposte relative ad immobili "comparabili" a quelli in oggetto, con una tipologia edilizia analoga e collocati nelle immediate vicinanze da questi. In tutti i casi visionati, al di là delle modeste differenze nelle superfici che si possono riscontrare, si tratta di unità che hanno un "taglio", cioè una composizione dei vani principali, non troppo dissimile da quelle in oggetto ma con una qualità complessiva del costruito e del mantenuto decisamente molto superiori a quelli oggetto di stima.

In particolare di tratta di:

- 1)**, reperito sul sito internet dell'Agenzia "Immobiliare Prisma" di Monsummano Terme (*riferimento APV 3483 - data annuncio 16 settembre 2025*), relativo ad un appartamento prossimo a quello in oggetto, con garage e cantina, posto al piano terra di un condominio di dodici unità abitative. L'appartamento viene descritto come completamente ristrutturato nell'anno 2003 con un grado manutentivo ottimo. Risulta composto da ingresso, soggiorno con accesso al terrazzo, ripostiglio, cucina abitabile con terrazzino, disimpegno, due camere e bagno finestrato. La superficie di riferimento dichiarata è di circa 97 mq. La richiesta è pari ad euro 132.000,00. Svolgendo una sommaria analisi della superficie commerciale complessiva, e considerando che comunque circa un 5% di riduzione del prezzo si potrebbe ottenere in fase di trattativa, si determina un prezzo dell'immobile indicativamente di circa euro 1.300,00 per ogni metro quadrato di superficie;
- 2)**, annuncio di vendita reperito sul sito internet dell'Agenzia "Cavalieri Casa" di Monsummano Terme (*riferimento V001276 - data annuncio 10 ottobre 2025*), relativo ad un appartamento ubicato in Via Segalare, non troppo distante da quello in oggetto, collocato in un piccolo condominio. Anche in questo caso l'appartamento viene descritto come completamente ristrutturato nell'anno 2010 con un grado manutentivo ottimo. Risulta composto da una zona giorno con soggiorno, cucina/pranzo e balcone, nella zona notte è invece presente un disimpegno, due camere ed un bagno finestrato. Completa l'offerta un garage/cantina. La superficie commerciale di riferimento dichiarata è di circa 100 mq. La richiesta è pari ad euro 145.000,00. Svolgendo una sommaria analisi della superficie commerciale complessiva, e considerando comunque la probabile riduzione del prezzo che si potrebbe ottenere in fase di trattativa, si determina un prezzo dell'unità in oggetto indicativamente di circa euro 1.350,00 per ogni metro quadrato di superficie;
- 3)**, annuncio di vendita reperito sul sito internet dell'Agenzia "Mondo Casa" di

Monsummano Terme (riferimento DL77 - data annuncio 15 ottobre 2025), relativo ad un appartamento che viene descritto con un grado manutentivo buono e collocato in un ottima zona residenziale. Risulta composto da una zona giorno con soggiorno, cucina/pranzo e balcone, nella zona notte è invece presente un disimpegno, due camere ed un bagno finestrato. Completa l'offerta un posto auto coperto e una cantina. La superficie commerciale di riferimento dichiarata è di circa 96 mq. La richiesta iniziale era pari ad euro 140.000,00 quella ad oggi ribassata è pari ad euro 126.000,00. Quindi considerando l'ulteriore margine di trattativa che si potrebbe ottenere, si determina un prezzo dell'unità in oggetto indicativamente di circa euro 1.300,00 per ogni metro quadrato di superficie.

In definitiva la stima si è basata sulla comparazione di alcuni parametri riscontrabili negli annunci immobiliari esaminati con quanto offerto dalle unità in oggetto; in particolare si sono confrontati i prezzi di vendita, le date di pubblicazione degli annunci, le tipologie, le collocazioni, le superfici, gli stati di manutenzione generale, le caratteristiche tipologiche dei locali e la collocazione nel contesto edilizio circostante. Di conseguenza, si è proceduto ponderando adeguatamente tutti gli elementi riscontrati arrivando a ritenere corretto assumere come valore di mercato per ogni metro quadrato di superficie l'importo di euro 1.100,00 al metro quadrato, inferiore di circa il 15% rispetto a quello medio rilevato nel libero mercato.

Quanto fin qui determinato è stato poi anche confrontato, con le necessarie cautele tecniche, con quanto riscontrabile nelle quotazioni immobiliari riportate nella banca O.M.I. che con riferimento ai valori disponibili relativi al primo semestre 2025 nelle fasce per la nostra tipologia (abitazioni di tipo economico) riporta un valore di mercato compreso tra un minimo di euro 1.100,00 ed un massimo di euro 1.350,00 al metro quadrato riferito alla superficie commerciale.

Pertanto moltiplicando la superficie individuata al precedente paragrafo "consistenza", pari a 98 mq, per il valore unitario di euro 1.100,00 al metro quadrato, si ottiene un valore di stima per le unità in oggetto pari a euro 107.800,00. E' opportuno precisare che in tutte le valutazioni "numeriche," esposte nei precedenti punti della presente relazione, l'assunzione dei parametri unitari è stata condizionata dalla conoscenza del mercato di riferimento e quindi dalla consapevolezza di dover applicare un'adeguata prudenza nella stima complessiva del compendio immobiliare in oggetto.

Di conseguenza, il più probabile valore di stima complessivo degli immobili, in funzione della superficie commerciale e del valore unitario al metro quadrato assunto, arrotondato è pari a euro 108.000,00 per l'intera proprietà. (Si precisa che tale importo deve essere considerato "netto" cioè ricomprendente anche tutti i vari

costi stimati nel corso della presente perizia)

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, 26 ottobre 2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c. *geometra*

Massimiliano Paolini

Riepilogo bando d'asta

Lotto UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento, ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Toiano n. 35/B, Piano Primo {Coordinate Geografiche: 43.85613, 10.83631}, identificato al catasto Fabbricati nella in **Foglio 18, Particella 352, Subalterno 2**, categoria A/3, classe 7°, consistenza 6 vani. Immobile posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.
- **Bene N° 2** - Rimessa, ubicata a Monsummano Terme (PT) - Via Toiano n. 7, Piano Primo sottostrada {Coordinate Geografiche: 43.85604, 10.83619}, identificato al catasto Fabbricati in **Foglio 18, Particella 390, Subalterno 3**, categoria C/6, classe 7°, consistenza 27 mq. Immobile posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

- Si precisa inoltre che, sulla scorta della nota di trascrizione dell'11 luglio 2025, fa parte dei beni oggetto di pignoramento anche il bene comune non censibile identificato in foglio 18, particella 391.

Lotto Unico

Bene N° 1 - Appartamento

Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Via Toiano, 13, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 352, Sub. 2, Categoria A/3		
Descrizione:	-		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da un esecutato e dai figli		

Bene N° 2 - Rimessa

Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Via Toiano, piano 1 S		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Rimessa Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 390, Sub. 3, Categoria C/6		
Descrizione:	-		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da un esecutato e dai figli		

Si precisa inoltre che, sulla scorta della nota di trascrizione dell'11 luglio 2025, fa parte dei beni oggetto di pignoramento anche il bene comune non censibile identificato in foglio 18, particella 391.

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 25/11/2009

Reg. gen. 5798 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1 Importo: € 284.000,00 A favore di **** Omissis **** Contro ****

Omissis ****, **** Omissis **** Capitale: € 142.000,00

Percentuale interessi: 2,25 %

Rogante: Notaio Marco Regni

Data: 03/11/2009 N° repertorio: 206637 - N° raccolta: 41685

Trascrizioni

Verbale di Pignoramento Immobili Trascritto a Pescia il 11/07/2025

Reg. gen. 4031 - Reg. part. 2783

Quota: 1/1 A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis ****, **** Omissis

**** Formalità a carico della procedura