

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rauty Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 72/2026 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	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via del Giglio n. 21, 51016, piano 3.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 72/2026 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 91.405,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

In data 03/06/2026, il sottoscritto Arch. Rauty Giacomo, con studio in Via Cavour, 37 - 51100 - Pistoia (PT), email studiorauty@gmail.com, PEC giacomorauty@pec.it, Tel. 349 7845892, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/06/2026 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 del Giglio n. 21, 51016, piano 3 (Coord. Geografiche: 43.880939, 10.769013)

L'immobile oggetto di perizia si trova nel Comune di Montecatini Terme. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune compresa fra la ferrovia e l'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione abitativa, con un parco cittadino e con molti servizi vicini.

L'abitazione è un appartamento al terzo piano facente parte di un ampio condominio di sette piani fuori terra.

L'immobile è composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina abitabile, due camere, ampio terrazzo, ripostiglio e bagno. L'accesso pedonale è dall'ingresso condominiale in Via del Giglio n. 21 e poi tramite scale e ascensore condominiali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via del Giglio n. 21, 51016, piano 3

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

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

Foglio 23 particella catastale 310 sub 14 a sud appartamento di proprietà di **** Omissis ****, Foglio 23 particella catastale 310 sub 15 a ovest appartamento di proprietà di **** Omissis ****, Foglio 23 particella catastale 310 sub 17 appartamento soprastante al piano quarto di proprietà di **** Omissis ****, Via del Giglio, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,19 mq	86,10 mq	1	86,10 mq	2,86 m	3
Balcone scoperto	8,81 mq	8,81 mq	0,3	2,64 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				88,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,74 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il pignoramento trascritto in data 20/05/2026 al registro generale n. 2785 e registro particolare n. 1971 riguarda un totale di 1/1 di piena proprietà.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 310, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Piano 3
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 310, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 387,34 Piano 3
Dal 01/01/1994 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 310, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 374,43 Piano 3
Dal 01/01/1994 al 05/05/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 310, Sub. 13, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 219,49 Piano 3
Dal 05/05/1999 al 09/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 310, Sub. 13, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 219,49 Piano 3
Dal 09/11/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 310, Sub. 13, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 219,49 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 21/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 310, Sub. 13, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 87 mq Rendita € 219,49 Piano 3
Dal 21/05/2021 al 27/08/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 310, Sub. 13, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 87 mq Rendita € 219,49 Piano 3

Il titolare catastale corrisponde a quello attuale.

Si precisa che uno degli intestatari precedenti **** Omissis **** non riporta nella visura il codice fiscale, e che in data antecedente il 05/05/1999 in visura catastale per l'intestatario precedente **** Omissis **** non era riportato il tipo di diritti e oneri reali che possedeva sul bene.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	310	13	2	A3	3	5 vani	87 mq	219,49 €	3	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, si segnala comunque un errore relativo all'indirizzo riportato in Visura Catastale, in particolare in visura è riportato il numero civico errato di Via del Giglio n. 3, invece dell'indirizzo corretto di Via del Giglio n. 21.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile internamente si presenta in un discreto stato di conservazione. Le finiture: pavimentazione, rivestimenti e infissi sono datati ma ben mantenuti.

La facciata del condominio è stata risanata e tinteggiata recentemente, in occasione dei lavori è stato risanato anche il balcone dell'appartamento e la relativa ringhiera. Il balcone presenta una pavimentazione nuova, probabilmente posata in occasione dei lavori delle facciate, non è stato possibile verificare se in occasione della posa della nuova pavimentazione sia stato impermeabilizzato.

Gli infissi esterni sono composti da infisso in legno con vetro semplice all'interno, da infisso in alluminio esterno e interposto tra i due da un avvolgibile oscurante con stecche di colore verde scuro; gli infissi seppure datati sono mantenuti in discrete condizioni.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni le aree e gli impianti condominiali a servizio di tutte le unità immobiliari del fabbricato: la passerella di ingresso esterna, l'androne di ingresso, il vano ascensore, la centrale termica, i due vani tecnici esterni, il sottotetto e il vano scale condominiale. Sono inoltre beni comuni le fondazioni, le strutture portanti, le facciate, la rete fognaria ed i canali di scarico delle acque bianche e nere fino ai punti ove si attaccano le diramazioni per le singole proprietà esclusive.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile oggetto di stima non risulta gravare alcun tipo di servitù, censo e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento fa parte di un più ampio condominio di civile abitazione di sette piano fuori terra oltre il piano garage seminterrato.

La struttura è realizzata in cemento armato con solai in laterizio armato.

Il tetto è del tipo a capanna ed il manto di copertura è in tegole marsigliesi.

Esternamente le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di grigio chiaro, il parapetto dei balconi e la gronda sono grigi, le facciate e la copertura sono state recentemente sistemate in occasione dei lavori eseguiti nel 2025.

L'appartamento è posto al terzo piano e ha affacci su due lati (nord ed est), l'altezza interna è pari a 2,96 m.

Al fabbricato si accede da Via del Giglio, prima attraverso una passerella pedonale privata e poi attraverso l'atrio e il vano scale condominiale.

I pavimenti interni sono in mattonelle di graniglia, i pavimenti del bagno e i rivestimenti di bagno e cucina sono in mattonelle di ceramica.

Il pavimento del balcone è stato sostituito recentemente con piastrelle in ceramica colore grigio di forma rettangolare.

Internamente le pareti sono rivestite da intonaco pitturato con colore bianco, nel disimpegno è presente una fascia di circa 1,5 metri pitturata in grigio, i soffitti sono bianchi.

Le porte interne sono in legno pitturate in colore bianco, gli infissi esterni sono composti da un infisso in legno color bianco con vetro semplice all'interno, da infisso in alluminio esterno e interposto tra i due da un avvolgibile oscurante con stecche di colore verde scuro, lo stato di manutenzione degli infissi è discreto.

La porta di ingresso è un portoncino in legno colorato di bianco nella parte interna.

L'impianto di riscaldamento è condominiale, l'acqua calda sanitaria invece è prodotta da un boiler elettrico interno.

Nell'immobile non è presente una predisposizione per un sistema di condizionamento.

Non sono state trovate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'approvvigionamento idrico proviene dall'allacciamento all'acquedotto comunale.

Lo smaltimento dei liquami è condominiale e avviene tramite allaccio alla fognatura comunale, mentre le acque pluviali sono convogliate alla fognatura bianca comunale.

In generale l'unità immobiliare si presenta in un buono stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DEL GIGLIO N. 21, 51016, PIANO 3

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****, da sua moglie **** Omissis ****, dalla figlia **** Omissis ****, dal figlio **** Omissis ****, dalla figlia **** Omissis ****, dal figlio **** Omissis ****, come risulta da certificato di residenza rilasciato dal Comune di Montecatini Terme, e come riscontrato al momento del sopralluogo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/1976 al 05/05/1999	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elio Di Gloria	22/11/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	13/12/1976	2902	2131
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	06/12/1976	2736	217
		Donazione			
Dal 05/05/1999 al 21/05/2021	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Agostino Stromillo	05/05/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	07/05/1999	2107	1332
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 21/05/2021 al 31/08/2026	**** Omissis ****	Notaio Monica Paggi	21/05/2021	7364	5012
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	27/05/2021	2799	1917
		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.

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza risulta già depositato nel fascicolo telematico.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 27/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 27/05/2021
Reg. gen. 2800 - Reg. part. 412
Quota: 1/1
Importo: € 128.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 64.000,00
Interessi: € 64.000,00
Percentuale interessi: 2,50 %
Rogante: Notaio Paggi Monica
Data: 21/05/2021
N° repertorio: 7365
N° raccolta: 5013
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Pescia il 15/02/2024
Reg. gen. 967 - Reg. part. 111
Quota: 1/1
Importo: € 57.734,30
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 28.867,15
Rogante: Agenzia delle entrate-riscossione
Data: 14/02/2024
N° repertorio: 1778
N° raccolta: 8924

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 20/05/2026

Reg. gen. 2785 - Reg. part. 1971

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 35 euro per l'ipoteca volontaria e in 294 euro (200 euro + 59 euro d'imposta di bollo + 35 euro taxa ipotecaria) per la trascrizione del pignoramento. Per l'ipoteca legale, avendo un'imposta ipotecaria con valori > di 40.000,00 euro gli oneri di cancellazione ammontano allo 0,50% dell'ipoteca + 59 euro d'imposta di bollo + 35 euro di taxa ipotecaria. Si ottiene quindi un valore pari a $288,67 + 59 + 35 = 382,67$ euro.

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 711,67 euro.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima è rappresentato nella Tavola P03f_U8-9 degli Elaborati di Progetto del Regolamento Urbanistico di Montecatini Terme aggiornato con deliberazione C.C. n.120 del 22/12/2016.

Nella Tavola sopra citata l'edificio è classificato come Zona B - Sottozona BR: Aree urbane a prevalente destinazione residenziale.

La regolamentazione valida per queste zone è individuata al Capo 3 delle NTA del Regolamento Urbanistico e più precisamente all'art. 75 (Zona B: Mantenimento, ristrutturazione e completamento) e all'art. 76 (Sottozona BR: Aree urbane a prevalente destinazione residenziale).

L'immobile rientra inoltre nella Tavola QC15 vincoli_fasce_CC125-22 all'interno del Perimetro dei centri abitati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Lo stato attuale dell'immobile deriva dalla costruzione del condominio, ed è stato ottenuto in forza dei seguenti atti riscontrati al Comune di Montecatini Terme:

- Pratica edilizia n. 16-1963 con protocollo 19718 del 20/12/1962, intestata a **** Omissis ****, e successivo rilascio di Licenza di Costruzione in data 15/03/1963.
- Domanda di permesso di abitabilità n. 1124 con protocollo 13636 del 17/09/1964, e successivo rilascio di Abitabilità del 28/10/1964.
- Art. 48 L. 47/85 pratica A48/588 con protocollo n. 13064/6 del 01/07/1986 per realizzazione di ripostiglio condominiale.
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2082 del 31/01/1995, domanda di sanatoria con protocollo n. 18475 del 29/09/1986. Pratica presentata dal Condominio per costruzione di due vani ad uso rimessa e ampliamento androne d'ingresso e variazioni prospettiche.

- DIA 290/2001 con protocollo n. 14254 del 11/05/2001, per lavori alla centrale termica condominiale.
- DIA 362/2004 del 11/05/2004, per rifacimento marciapiedi condominiale.
- Attestazione di conformità in sanatoria n. 340/2020 con protocollo n. 32242 del 20/08/2020 e rilasciata il 24/08/2020, intestata a **** Omissis **** per alcune incongruenze nella distribuzione interna dell'appartamento e nella prospettiva esterna.
- CILA n. 31/2025 con protocollo n. 3804 del 23/01/2025, per manutenzione straordinaria alle facciate ed ai balconi dell'edificio condominiale.

Non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Per l'appartamento è presente un Attestato di prestazione energetica in corso di validità con codice identificativo n. 179215 valido fino al 15/08/2023, la classe energetica indicata nell'attestato per l'immobile è la classe "F".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Allo stato attuale l'appartamento risulta conforme e corrispondente agli atti edilizi sopra indicati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.021,76

Importo spese straordinarie già deliberate: € 3.410,12

Sono stati presi contatti con l'amministratore condominiale, **** Omissis ****, per conoscere le spese che annualmente vengono addebitate ai condomini e gli eventuali debiti di spese condominiali gravanti sull'appartamento.

Di seguito sono riportate le informazioni ricevute:

1- Nel condominio è in vigore il Regolamento Condominiale redatto con data 16/06/2023 e approvato con assemblea del 14/05/2024. La quota millesimale relativa all'appartamento è pari a: 42/1000 di proprietà generale, 15,5/500 spese riscaldamento tab.B e 18/500 di spese riscaldamento tab.b/bis, 3,572/100,016 per spese acqua 50% parti uguali, 3,572/100,016 per spese luce scale parti uguali, pari a 42/8920 per le spese ascensore 50%, 42/1000 per millesimi affitto antenna in copertura e pari a 42/972 per millesimi accantonamento bigu.

2- Le spese condominiali annuali ammontano indicativamente ad euro 50.000,00: le spese comprendono tutte quelle che rientrano sotto la voce spese generali, per il compenso all'amministratore, pulizia aree comuni, spese ascensore, riscaldamento, utenze luce e acqua, spese postati e bancarie.

Le spese condominiali tengono già conto dell'affitto della copertura per le antenne telefoniche ricevuto dal condominio.

Il pagamento è previsto in 10 rate annuali di identico importo.

Per il 2025 la spesa annuale per l'unità immobiliare è stata di 2083,42 euro, per il 2026 la spesa annuale preventivata è stata pari a 1938,34 euro.

3- Presenza di spese condominiali in capo all'unità immobiliare oggetto di stima: l'unità immobiliare presenta debiti che ammontano, a giugno 2026 a 7.095,91 euro, di cui 2.343,00 euro per quote straordinarie preventivate per l'esercizio "Rifacimento facciata e ripristino manto di copertura" ed euro 4.752,91 per quote preventive ordinarie per l'esercizio 2026.

4- Nel 2024 sono stati deliberati lavori straordinari per "Rifacimento facciata e ripristino manto di copertura". La quota parte delle spese preventivate per l'appartamento è pari a 12.396,17 euro, le quote rimaste da pagare a partire dalla rata di settembre 2026 sono pari a 3.410,12 euro.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via del Giglio n. 21, 51016, piano 3
L'immobile oggetto di perizia si trova nel Comune di Montecatini Terme. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune compresa fra la ferrovia e l'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione abitativa, con un parco cittadino e con molti servizi vicini. L'abitazione è un appartamento al terzo piano facente parte di un ampio condominio di sette piani fuori terra. L'immobile è composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina abitabile, due camere, ampio terrazzo, ripostiglio e bagno. L'accesso pedonale è dall'ingresso condominiale in Via del Giglio n. 21 e poi tramite scale e ascensore condominiali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 310, Sub. 13, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 98.501,00

Per determinare i valori unitari dell'unità immobiliare sono state preliminarmente fatte delle verifiche rispetto alla presenza di compravendite recenti di immobili ad uso residenziale nella stessa zona del Comune di Montecatini Terme nel quale è ubicato il fabbricato oggetto di stima.

Sono stati individuati diversi immobili tra i quali sono stati scelti quelli che mostravano caratteristiche catastali e costruttive simili a quelle dell'immobile oggetto di stima.

La scelta è caduta su due immobili dei quali ho reperito la copia dell'atto di vendita che allego alla presente stima.

Il primo immobile è stato venduto nel settembre 2024, è un appartamento a destinazione abitativa ed è posto nello stesso condominio e al medesimo piano dall'immobile oggetto della presente stima, con medesime finiture e caratteristiche costruttive.

Ha una consistenza simile all'immobile oggetto di stima ed anche questo è privo di garage.

L'appartamento posto a Montecatini Terme in via del Giglio n.c. 21, facente parte di un condominio di sette piani composto da ingresso-disimpegno, bagno, cucina, tre vani, due ripostigli oltre terrazzo lato sud-est.

L'immobile è stato venduto per l'intera piena proprietà.

Catastalmente l'abitazione è classificata come A3 con superficie catastale pari a 86 mq (84 mq escluso aree scoperte), ed ha una rendita catastale di 219,49 euro.

Sull'immobile non risultano essere stati effettuati lavori recenti. È presente anche l'Attestato di prestazione energetica con classificazione in classe G.

Il prezzo di compravendita è stato di 95.000,00 € per una superficie lorda catastale dichiarata di 86 mq, corrispondente ad un prezzo unitario di 1.105 €/mq.

Considerando che l'immobile fa parte del medesimo condominio dell'immobile oggetto di stima, che presenta le medesime caratteristiche costruttive e finiture con uno simile stato di manutenzione si può considerare che lo stato conservativo fosse uguale a quello dell'immobile oggetto di stima, il prezzo unitario risultante è sicuramente un valore significativo di paragone.

Il secondo immobile è stato venduto a dicembre 2025, è a destinazione abitativa ed è a circa 150 metri di distanza dall'immobile oggetto di stima. Fa parte di un condominio simile a quello in cui si trova l'immobile oggetto di stima.

È un appartamento posto al terzo piano fuori terra di un condominio a Montecatini Terme in Via Tommaso Grossi n.8, composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e bagno, oltre terrazzi sui lati est ed ovest, corredato da pertinenziale posto auto coperto sito al piano seminterrato.

La consistenza, considerando anche la superficie del posto auto, è simile a quella dell'immobile oggetto di stima.

Catastalmente l'abitazione è classificata come A3 con superficie catastale pari a 75 mq (escluse aree scoperte 67mq) ed ha una rendita catastale di 241,44 euro. Mentre il posto auto coperto è classificato come C6 per una superficie di 19 mq.

L'immobile si suppone che sia stato venduto in discrete condizioni di manutenzione, l'ultima pratica urbanistica presentata è quella relativa ad una riqualificazione energetica eseguita nel 2022. È presente anche l'Attestato di prestazione energetica con classificazione in classe A1.

Il prezzo di compravendita è stato di 95.000,00 € per una superficie lorda catastale rapportata (incluso la superficie del posto auto scoperto ridotta del 50%) di 85 mq, corrispondente ad un prezzo unitario di 1.118 €/mq.

I prezzi unitari di confronto ottenuti verificando compravendite recenti sono quindi: 1.105 €/mq e 1.118 €/mq, la media di questi prezzi è pari a 1.112 €/mq.

Come ulteriore verifica è stato consultato il Borsino Immobiliare che per la zona in oggetto di Montecatini Terme (zona Ferrovia Circonvallazione Sud) e, per abitazioni in stabili di fascia media come

quella oggetto di stima, riporta come quotazione un minimo di 928 €/mq e un massimo di 1.282 €/mq, con un valore intermedio di 1.105 €/mq.

Considerando che l'immobile della presente stima presenta finiture e impianti datati, ma che l'appartamento si presenta in un discreto stato di manutenzione e abitabile appare ragionevole considerare il valore medio pari a 1.105 €/mq, in linea con i valori unitari trovati dal confronto con compravendite recenti.

Come verifica finale è stato anche effettuato un confronto con gli annunci immobiliari di alloggi con caratteristiche simili, posti in prossimità di quello oggetto della presente stima.

Ne sono stati riscontrati due posti entrambi a circa 350 metri da quello oggetto di stima.

Il primo è un appartamento in condominio, al quarto piano fuori terra con ascensore composto da: soggiorno, cucina abitabile, due terrazzi, due camere matrimoniali e due bagni.

È in vendita a 142.000 € (idealista.it, codice annuncio 35779150) per una superficie totale indicata di 113 mq, quindi si ottiene un prezzo di 1.256 €/mq.

Il secondo è un appartamento in condominio al secondo piano fuori terra con ascensore, composto da ingresso soggiorno, cucina abitabile, due camere matrimoniali, ripostiglio e balcone.

E' presente un posto auto coperto.

È in vendita a 110.000 € (Idealista.it, codice annuncio 35859033) per una superficie totale indicata di 85 mq, quindi si ottiene un prezzo di 1.294 €/mq.

Bisogna considerare che i prezzi degli annunci immobiliari prevedono di solito un margine di trattativa per cui è ragionevole ridurre i prezzi di vendita di almeno un 10% per ottenere dei valori più reali.

Si ottengono quindi i seguenti valori di riferimento: 1.130 €/mq per il primo immobile (codice annuncio 35779150), e 1.165 €/mq per il secondo immobile (cod. 35859033).

Anche in questo caso i valori rispecchiano i valori trovati come confronto da compravendite recenti e confermati dal Borsino Immobiliare, con un valore medio tra i due pari a 1.147 €/mq.

Si ritiene giustificato quindi per l'immobile oggetto di stima considerare un valore di stima finale pari a 1.110 €/mq, corrispondente ad un valore intermedio tra i valori unitari ricavati dalle compravendite recenti e dai dati del Borsino, verificato anche dai valori degli immobili in vendita.

La scelta di non prendere in considerazione valori unitari di stima più alti deriva dal fatto che seppur ben mantenuto il fabbricato è comunque stato edificato sessantadue anni fa e dal punto di vista del mercato immobiliare questo fattore influisce negativamente rispetto ad oggetti di più recente costruzione con classi energetiche migliori.

Applicando quindi il suddetto valore unitario alla superficie catastale (corrispondente sostanzialmente alla superficie lorda commerciale) si ottiene quindi che il più probabile attuale valore di mercato della piena proprietà dell'immobile di proprietà **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà è il seguente: APPARTAMENTO (di 88,74 mq x 1.110 €/mq) = 98.501,40 €.

Si può quindi considerare congrua una cifra di valutazione complessiva finale arrotondata pari a 98.501 €, considerandola sostanzialmente verificata anche dal punto di vista della reale situazione di mercato.

Si conclude quindi che il più probabile attuale valore di mercato dell'immobile di proprietà per 1/1 di **** Omissis **** posto in Via del Giglio 21 a Montecatini Terme (Pistoia), è il seguente: Fabbricato di mq. Lordi commerciabili 88,74 = 98.501 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montecatini-Terme (PT) - Via del Giglio n.	88,74 mq	1.110,00 €/mq	€ 98.501,00	100,00%	€ 98.501,00

21, 51016, piano 3				
Valore di stima:				€ 98.501,00

Valore di stima: € 98.501,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	7.096,00	€

Valore finale di stima: € 91.405,00

La stima dell'immobile è stata ottenuta per comparazione utilizzando le seguenti fonti informative: copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche simili, borsino immobiliare e pubblicazioni di agenzie immobiliari relative a beni comparabili.

Tenuto conto che l'attuale proprietario vanta debiti condominiali gli stessi vengono sottratti al prezzo di stima in quanto rimarranno in carico all'acquirente.

Alla cifra ottenuta va quindi sottratto il costo delle spese condominiali insolute in capo all'unità immobiliare oggetto di stima che ammontavano a giugno 2026 a 7.095,91 euro, di cui 2.343,00 euro per quote straordinarie preventivate per l'esercizio "Rifacimento facciata e ripristino manto di copertura" ed euro 4.752,91 per quote preventive ordinarie per l'esercizio 2026.

Si precisa che essendo le spese condominiali ripartite in rate mensili, le spese condominiali insolute sono una cifra dinamica che potrà variare al passare dei mesi.

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 08/09/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rauty Giacomo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale

- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto con evidenziati gli immobili
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica interno esterno
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Ultime planimetrie depositate in Comune
- ✓ N° 3 Altri allegati - Inizio operazioni peritali e ricevute invio
- ✓ N° 4 Altri allegati - Schede immobili agenzie e vendite recenti
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure ipotecarie con note estese
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta contratti di locazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di residenza e stato di famiglia
- ✓ N° 3 Altri allegati - Condominio - regolamento, millesimi e gestione
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto APE
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Permesso di Abitabilità

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via del Giglio n. 21, 51016, piano 3
L'immobile oggetto di perizia si trova nel Comune di Montecatini Terme. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune compresa fra la ferrovia e l'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione abitativa, con un parco cittadino e con molti servizi vicini. L'abitazione è un appartamento al terzo piano facente parte di un ampio condominio di sette piani fuori terra. L'immobile è composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina abitabile, due camere, ampio terrazzo, ripostiglio e bagno. L'accesso pedonale è dall'ingresso condominiale in Via del Giglio n. 21 e poi tramite scale e ascensore condominiali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 310, Sub. 13, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima è rappresentato nella Tavola P03f_U8-9 degli Elaborati di Progetto del Regolamento Urbanistico di Montecatini Terme aggiornato con deliberazione C.C. n.120 del 22/12/2016. Nella Tavola sopra citata l'edificio è classificato come Zona B - Sottozona BR: Aree urbane a prevalente destinazione residenziale. La regolamentazione valida per queste zone è individuata al Capo 3 delle NTA del Regolamento Urbanistico e più precisamente all'art. 75 (Zona B: Mantenimento, ristrutturazione e completamento) e all'art. 76 (Sottozona BR: Aree urbane a prevalente destinazione residenziale). L'immobile rientra inoltre nella Tavola QC15 vincoli fasce_CC125-22 all'interno del Perimetro dei centri abitati.

Prezzo base d'asta: € 91.405,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 72/2026 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.405,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - Via del Giglio n. 21, 51016, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 310, Sub. 13, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	88,74 mq
Stato conservativo:	L'immobile internamente si presenta in un discreto stato di conservazione. Le finiture: pavimentazione, rivestimenti e infissi sono datati ma ben mantenuti. La facciata del condominio è stata risanata e tinteggiata recentemente, in occasione dei lavori è stato risanato anche il balcone dell'appartamento e la relativa ringhiera. Il balcone presenta una pavimentazione nuova, probabilmente posata in occasione dei lavori delle facciate, non è stato possibile verificare se in occasione della posa della nuova pavimentazione sia stato impermeabilizzato. Gli infissi esterni sono composti da infisso in legno con vetro semplice all'interno, da infisso in alluminio esterno e interposto tra i due da un avvolgibile oscurante con stecche di colore verde scuro; gli infissi seppure datati sono mantenuti in discrete condizioni.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di perizia si trova nel Comune di Montecatini Terme. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune compresa fra la ferrovia e l'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione abitativa, con un parco cittadino e con molti servizi vicini. L'abitazione è un appartamento al terzo piano facente parte di un ampio condominio di sette piani fuori terra. L'immobile è composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina abitabile, due camere, ampio terrazzo, ripostiglio e bagno. L'accesso pedonale è dall'ingresso condominiale in Via del Giglio n. 21 e poi tramite scale e ascensore condominiali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****, da sua moglie **** Omissis ****, dalla figlia **** Omissis ****, dal figlio **** Omissis ****, dalla figlia **** Omissis ****, dal figlio **** Omissis ****, come risulta da certificato di residenza rilasciato dal Comune di Montecatini Terme, e come riscontrato al momento del sopralluogo.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 27/05/2021
Reg. gen. 2800 - Reg. part. 412
Quota: 1/1
Importo: € 128.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 64.000,00
Interessi: € 64.000,00
Percentuale interessi: 2,50 %
Rogante: Notaio Paggi Monica
Data: 21/05/2021
N° repertorio: 7365
N° raccolta: 5013
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Pescia il 15/02/2024
Reg. gen. 967 - Reg. part. 111
Quota: 1/1
Importo: € 57.734,30
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 28.867,15
Rogante: Agenzia delle entrate-riscossione
Data: 14/02/2024
N° repertorio: 1778
N° raccolta: 8924

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 20/05/2026
Reg. gen. 2785 - Reg. part. 1971
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura