



TRIBUNALE DI PISTOIA

Perizia del C.T.U. Arch. Caggiano Paolo, nella procedura di Liquidazione giudiziale n. 67/2024



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	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	11

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INCARICO

All'udienza del 21/11/2025, il sottoscritto Arch. Caggiano Paolo, con studio in Via Guicciardini, 4A - 51100 - Pistoia (PT), email: paolo.caggiano@gmail.com, PEC paolo.caggiano@archiworldpec.it, Tel. 3355431576, Fax 0573 079456, veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Le operazioni peritali hanno avuto luogo mediante:

- sopralluoghi e misurazioni presso l'immobile in data 30 dicembre 2025;
- indagini presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Monsummano Terme in data 14 dicembre 2025;
- indagini, colloqui e verifiche documentali presso gli archivi del Comune di Monsummano Terme in data 14 dicembre 2025;
- indagini e verifiche documentali presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia, servizi catastali, in data 25 Gennaio 2026;
- indagini e verifiche documentali presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia, servizi di pubblicità immobiliare, in data 22 gennaio 2026;

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via F.lli Rosselli 222, piano 1^ (Coord. Geografiche: 43.863159698701324, 10.814110798265663)

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un più ampio edificio, avente accesso dalla viabilità pubblica attraverso resede, scala esterna e terrazzo esclusivi; all'interno è composto da ingresso-disimpegno, soggiorno con terrazzo, cucina-pranzo con terrazzo, ampio disimpegno, salottino, camera con terrazzo, guardaroba, bagno, servizio igienico - wc, due camere, vano stireria con terrazzo, lavanderia, oltre ad ampio resede esclusivo al piano terra.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via F.lli Rosselli 222, piano 1^

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/3)

- **** Omissis **** (Abitazione 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

via F.lli Rosselli a est, **** Omissis **** per più lati, **** Omissis **** e **** Omissis **** a nord, s.s.a. e/o diversi confini

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	144,71 mq	167,55 mq	1	167,55 mq	3,00 m	primo
Loggia	4,59 mq	4,59 mq	0,40	3,37 mq	0,00 m	primo
Terrazza	71,12 mq	71,12 mq	0,15	7,33 mq	0,00 m	primo
Balcone scoperto	9,44 mq	9,44 mq	0,25	2,36 mq	0,00 m	primo
Veranda	33,00 mq	33,00 mq	0,95	31,35 mq	2,42 m	primo
Cortile	210,00 mq	210,00 mq	0,18	37,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				249,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				249,76 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura. L'immobile oggetto di stima è posto in zona centrale ed è raggiunto da tutti i principali servizi a cui è allacciato; maggiori dettagli con elenco delle dotazioni e delle finiture dell'unità immobiliare, sono riportati nelle schede di analisi allegate, 1, 2 e 3.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/10/1998 al 23/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1236, Sub. 9 Categoria A3 Cl.8, Cons. 11 vani Rendita € 823,75
Dal 23/08/2012 al 02/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1236, Sub. 9 Categoria A3 Cl.8, Cons. 11 vani Superficie catastale 240,00 mq Rendita € 823,75
Dal 02/10/2019 al 27/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1236, Sub. 9 Categoria A3 Cl.8, Cons. vani 11 Superficie catastale 240,00 mq Rendita € 823,75

Dal 27/10/2025 al 12/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1236, Sub. 10 Categoria A2 Cl.1, Cons. vani 9 Superficie catastale 218 mq Rendita € 697,22
Dal 12/11/2025 al 12/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1236, Sub. 10 Categoria A2 Cl.1, Cons. vani 9 Superficie catastale 218 mq Rendita € 697,22
Dal 12/11/2025 al 25/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1236, Sub. 10 Categoria A2 Cl.1, Cons. 9 Superficie catastale 218 mq Rendita € 69.722,00 Piano terra e primo

Ai fini storico catastali si precisa che il mappale 1236 sub 10 risulta derivato dalla variazione del mappale 1236 sub 9, a sua volta originato dalla variazione dei mappali 1236 sub 5, 1236 sub 6 e 1236 sub 7.

Al Catasto Terreni il mappale 1236 risulta essere un ente urbano di mq. 1685 derivato (con tipo mappale n. 2967.1/1985 in atti dal 09.12.2003) dalla fusione dello stesso mappale 1236 di mq. 775 con i mappali 1946 (ex 447) di mq. 800 e 2035 (ex 447) di mq. 110.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1236	10		A2	1	9	218,00 mq	697,22 €	terra e primo	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

È stato chiesto il certificato di residenza dell'esecutato, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Monsummano Terme, dal quale emerge che lo stesso è residente in via Fratelli Rosselli 222, come risulta da attestazione del 15.12.2025 e da certificato di residenza storico allegato.

PATTI

L'immobile è completamente occupato da arredi, oggetti e suppellettili varie e risulta abitato dall'esecutato e dalla madre **** Omissis **** e, da ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia, Ufficio territoriale di Pescia, non risultano essere registrati atti di locazione o comodato per il mappale 1236 sub 10 (già 9) del foglio 8 in oggetto. Detta ispezione è stata certificata dall'Agenzia il 22.12.2025 e pertanto si allega copia della stessa.

STATO CONSERVATIVO

vedi schede di analisi e valutazione n.1, 2 e 3 allegate.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale e presenta quindi parti comuni con altre unità immobiliari. Dalla lettura degli atti di provenienza, dai documenti catastali e per quanto si ricava dallo stato dei luoghi, risultano condominiali tutte quelle parti e dotazioni che lo sono per legge o per destinazione e che eventualmente risultano dall'ultimo elaborato planimetrico catastale del 27.10.2025 prot.PT0069777.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nel citato atto notaio **** Omissis **** del 02.02.1984 rep. 1294 è riportato quanto segue: *"La Parte venditrice costituisce sulla sua residua proprietà confinante servitù di passo pedonale e carraio in favore della proprietà della Parte acquirente, in corrispondenza del prolungamento di via Fratelli Rosselli"*. Dall'esame dell'elaborato planimetrico catastale, recentemente aggiornato (27/10/2025, prot. PT0069777), emerge la rappresentazione di alcune possibili servitù di accesso e passaggio, per destinazione del padre di famiglia, gravanti sul resede del subalterno 10 a favore del subalterno 8; in particolare l'accesso al locale centrale termica del sub 8 risulta possibile esclusivamente dall'esterno, attraversando quindi il resede del subalterno 10.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti dell'edificio sono realizzate con sistema misto in laterizio e cemento armato; le tramezzature interne e le murature di tamponamento sono in laterizio, mentre i solai sono in laterocemento. Le facciate risultano intonacate e presentano parapetti in muratura a protezione dei terrazzi.

Le pavimentazioni esterne sono realizzate in porfido con posa a *opus incertum*. L'altezza interna dell'unità immobiliare è pari a circa 2,95 m, ridotta a circa 2,50 m nella zona della veranda.

Le pavimentazioni interne sono interamente in ceramica, così come i pavimenti e i rivestimenti del bagno; tali finiture risalgono presumibilmente all'epoca di realizzazione della palazzina e si presentano complessivamente in mediocre stato di conservazione.

Gli infissi interni sono in legno con bugnature, mentre i serramenti esterni sono in alluminio anodizzato color argento, dotati di vetrocamera. Le finestre sono complete di sistemi di oscuramento avvolgibili e di davanzali in pietra; il portone di ingresso è in legno. I soffitti sono intonacati e si presentano in normali condizioni manutentive.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con generatore di calore per la produzione di riscaldamento e acqua calda sanitaria, collocato in soffitta unitamente a un addolcitore; l'emissione avviene mediante radiatori in ghisa.

L'impianto elettrico risulta vetusto, realizzato sottotraccia e privo di certificazione di conformità.

Per ulteriori approfondimenti sulle caratteristiche tecniche dell'immobile si rimanda alle schede di analisi n. 1, 2 e 3 allegate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla madre **** Omissis ****, i quali hanno qui la propria residenza, come risulta dal certificato di residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Monsummano Terme, del 15.12.2025.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 03/12/1965 al	**** Omissis ****	Compravendita

23/08/2012		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Massari	03/12/1965	18230	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	14/12/1965		1887
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/02/1984 al 23/08/2012	**** Omissis ****				
		atto di compravendita autenticato			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raffaele Lenzi	02/02/1984	1294	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	21/02/1984		624
Dal 23/08/2012 al 02/10/2019	**** Omissis ****				
		Successione legittima di Arbi Moreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/08/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	07/06/2013		1441
Dal 02/10/2019 al 12/11/2025	**** Omissis ****				
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria di Pescia	08/04/2013	239	9990
		Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Valerio Vignoli	02/10/2019	64581	25695
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria di Pescia	30/10/2019		3565
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria di Livorno	28/10/2019	9600	
Dal 12/11/2025 al 12/11/2025	**** Omissis ****	risoluzione di donazione per mutuo consenso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giacomo Cappellini	12/11/2025	1113	950
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria di Prato	20/11/2025	15009	
Dal 12/11/2025 al 01/02/2026	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giacomo Cappellini	12/11/2025	1114	951
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	20/11/2025		4544
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto:

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

Nell'atto di cessioni di diritti del 12.11.2025 **** Omissis **** si è dichiarata coniugata in regime di separazione dei beni.

Per la successione di **** Omissis **** è stata effettuata l'accettazione tacita di eredità da parte di **** Omissis **** e **** Omissis **** trascritta a Pescia il 30.10.2019 al n. 3566 R.P. (atto notaio **** Omissis **** del 02.10.2019 rep. **** Omissis ****); non è presente accettazione di eredità da parte di **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 22/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

• **sentenza di apertura di liquidazione giudiziale del Tribunale di Pistoia**

Trascritto a Pescia il 27/03/2025

Reg. gen. 1626 - Reg. part. 1132

Quota: sul diritto di proprietà superficiaria degli immobili in Monsummano Terme rappresentati al Catasto Fabbricati, in foglio 8 mappale 1694 sub 2.

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

Contro **** Omissis ****

Formalità non a carico della procedura

Note: La presente formalità si riporta per completezza seppur non gravante sugli immobili in oggetto.

• **sentenza di apertura di liquidazione giudiziale del Tribunale di Pistoia**

Trascritto a Pescia il 21/11/2025

Reg. gen. 6678 - Reg. part. 4546

Quota: Grava per i diritti di 1/3 sugli immobili in Monsummano Terme rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 8 mappale 1236 sub 10

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Regolamento Urbanistico di Monsummano Terme l'immobile è compreso in zona classificata come "B2, Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (art. 57 delle N.T.A.). Queste zone individuano le aree ed i tessuti edilizi di media densità della prima periferia urbana del capoluogo e di Cintolese sorti nel dopoguerra, nella fase dell'espansione urbana diffusa del capoluogo e delle principali frazioni di pianura.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Le opere di edificazione del fabbricato di cui è parte l'abitazione in oggetto sono antecedenti al 01.09.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta privo di agibilità.

Per l'immobile oggetto della presente relazione, sono risultati i precedenti edilizi di seguito elencati:

- Licenza Edilizia n.274 del 14.10.1966 per costruzione stabilimento industriale e locali di servizio, rilasciata ad **** Omissis ****;

- Licenza edilizia n.100 del 11.08.1975 per realizzazione di pensilina, rilasciata a **** Omissis ****;

- Concessione Edilizia n.119 del 29.05.1981 per ampliamento e modifiche sul fabbricato, rilasciata ad **** Omissis ****;

- Concessione Edilizia in sanatoria (ai sensi della L.47/1985) n. 90 del 29.04.1988 per opere eseguite in difformità, rilasciata ad **** Omissis ****;

- Concessione edilizia n. 91 del 29.04.1988 per rifacimento tetto e ristrutturazione, rilasciata ad **** Omissis ****;

- Concessione edilizia n. 163 del 26.05.1989 (variante alla C.E. 91/1988), rilasciata ad **** Omissis ****;

- C.I.L.A. pratica n. 125 del 06.07.2015 prot. 11817 per rifacimento pavimentazione terrazza, presentata da **** Omissis ****.

Durante il sopralluogo, di tipo ricognitivo-speditivo, sono state accertate alcune difformità, emerse dalla lettura dei grafici dei titoli edilizi sopra riportati e riscontrabile dal confronto con lo stato di fatto, ovvero:

1) I primi tre gradini della scala esterna non risultano rappresentati in alcun titolo edilizio pregresso, mentre sono correttamente riportati nell'ultima planimetria catastale disponibile;

2) Dal confronto tra le misure generali esterne rilevate in situ e quelle desunte dagli elaborati grafici relativi ai precedenti titoli edilizi emerge che l'immobile, nello stato di fatto, risulta più stretto di circa 30 cm e più corto di circa 38 cm. Appare evidente che, trattandosi di difformità afferenti a parametri dimensionali generali dell'edificio, le stesse non possono che essere riferite alla fase originaria di

costruzione del fabbricato, risultando ontologicamente incompatibili con interventi successivi di carattere interno o distributivo sulle singole unità immobiliari. Tale scostamento dimensionale corrisponde ad ogni modo a una variazione percentuale inferiore al limite massimo di tolleranza previsto per la categoria edilizia di riferimento (unità immobiliari con superficie utile compresa tra 100 e 300 m²), ai sensi dell'art. 34-bis, comma 1-bis, lettera c), del D.P.R. 380/2001.

- 3) L'accesso carrabile risulta difforme rispetto a quanto assentito nei precedenti titoli edilizi, in quanto collocato in posizione arretrata e con andamento inclinato rispetto al filo stradale; lo stesso è inoltre sormontato da una tettoia in cemento armato, per la quale non è attualmente possibile individuare con certezza l'epoca di realizzazione. L'accesso pedonale lungo la recinzione, previsto negli elaborati grafici dei titoli edilizi pregressi, non risulta più presente allo stato attuale.

In merito alla regolarizzazione delle difformità riscontrate ai punti 1 e 3, a parere del sottoscritto sarebbe possibile attivare una procedura regolarizzazione edilizia per la quale occorre sostenere oltre al pagamento delle sanzioni anche i costi professionali per la redazione della pratica amministrativa.

Qualora si decidesse di procedere in tal senso sarebbe necessario ricorrere all'applicazione dell'art. 209 - accertamento di conformità, della L. R. Toscana n. 65/2014, che consente di ottenere l'attestazione di conformità (...) *quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda (...)*, la cosiddetta "doppia conformità urbanistica". Nonostante non si conosca l'epoca esatta di esecuzione delle opere difformi, le stesse possono considerarsi modifiche che soddisfano il presupposto della doppia conformità urbanistica, indicato al comma 1 dell'art. 209, poichè si tratta di una tipologia di abuso che non incide sui parametri edilizio-urbanistici; è inoltre da evidenziare che la tettoia in C.A. del passo carrabile è classificabile come modifica strutturale e pertanto, come già detto, non conoscendone la data esatta di realizzazione è da considerare in via cautelativa l'applicazione della disciplina indicata all'art. 182 (Accertamento di conformità in sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità) della legge sopra richiamata.

In merito invece alla procedura da utilizzare per giungere alla regolarizzazione, essendo l'intervento assimilabile alla manutenzione straordinaria, se lo si realizzasse oggi sarebbe attuabile con la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), indicata all'art. 135 c.2 lettera b). Si può quindi considerare il c.6 dell'art. 209 della L.R. Toscana 65/2014 il quale stabilisce che (...) *il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal Comune stesso da € 1.000,00 a € 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso (...)*. Essendo le modifiche di modesta entità è ragionevole pensare che tra i due valori dovrebbe trovare applicazione la sanzione minore tra le due sopra indicate e quindi circa € **1.000,00**. I costi professionali sono stimabili indicativamente in € **5.000,00** includendo anche quelli per la sanatoria al Genio Civile ed il collaudo strutturale.

Per tutti i casi si ritiene che al momento non è possibile dare indicazioni più precise, poichè manca un progetto articolato di sanatoria da definire in contraddittorio con gli uffici comunali, sulla base della ricostruzione storica dei precedenti titoli abilitativi, di un rilievo accurato ed una corretta restituzione grafica dello stato dei luoghi col quale verificare le ipotesi sopra espresse; i costi di sanatoria restano pertanto del tutto indicativi.

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.

L'immobile in oggetto è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D. Lgs 192/2005 e successive integrazioni e modifiche – DL. 63/2013, redatto in data 31/10/2025 dall'Ing. **** Omissis **** iscritto al n. **** Omissis **** all'Ordine Ing. di **** Omissis ****, con studio in **** Omissis **** v.le **** Omissis ****, lo stesso è stato trasmesso telematicamente alla Regione Toscana il 31.10.2025 Codice Identificativo Certificato n. 0000954620 e l'unità immobiliare (appartamento) è stata classificata in "Classe F".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via F.lli Rosselli 222, piano 1^a
Appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un più ampio edificio, avente accesso dalla viabilità pubblica attraverso resede, scala esterna e terrazzo esclusivi; all'interno è composto da ingresso-disimpegno, soggiorno con terrazzo, cucina-pranzo con terrazzo, ampio disimpegno, salottino, camera con terrazzo, guardaroba, bagno, servizio igienico - wc, due camere, vano stireria con terrazzo, lavanderia, oltre ad ampio resede esclusivo al piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1236, Sub. 10, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

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. Una analisi dettagliata, analitica, è riportata nelle schede allegate alla presente e alle quali si rimanda (schede 1, 2 ed in particolare 3). 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, considerati liberi da ogni gravame ed a prescindere dalle formalità negative e i debiti condominiali riscontrati e liberamente commerciabile. Il valore di base assunto tiene conto dell'incidenza degli accessori e di quant'altro. Viene di seguito fornita la valutazione dello stato di fatto dell'immobile. La stima effettuata dal sottoscritto utilizzando il metodo di comparazione diretta su immobili simili, tiene conto dei prezzi medi di mercato oggettivamente riscontrati, sia per indagini effettuate in loco, che per conoscenza diretta ed i prezzi assunti sono stati oggetto di adeguamento all'effettiva situazione dell'immobile, in particolare i reali elementi caratterizzanti, lo stato di conservazione e manutenzione; questi elementi oggettivi caratterizzanti l'immobile sono riscontrati nelle schede di rilievo 1, 2 e 3 sopra citate.

Non essendo stato possibile rintracciare copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche similari è stata compiuta una ricerca sul borsino immobiliare ed alcune agenzie immobiliari della zona con gli esiti di seguito descritti.

Le valutazioni emerse dall'applicativo reso disponibile sul web dal borsino immobiliare (<https://www.borsinoimmobiliare.it>) per l'immobile oggetto della presente esecuzione sono state le seguenti: - Valore minimo: 213.822,00 Euro (pari a 858,00 Euro/mq) - (valore minimo di zona 1.000 Euro/mq); - Valore **medio: 251.576,00 Euro (pari a 1.010,00 Euro/mq)** - (valore medio di zona 1.176 Euro/mq); - Valore massimo: 289.331,00 Euro (pari a 1.162,00 Euro/mq) - (valore massimo di zona 1.353 Euro/mq).

Dalle pubblicazioni delle agenzie immobiliari di unità abitative con tipologia e caratteristiche similari a quello oggetto della presente esecuzione sono stati selezionati gli ulteriori seguenti esempi:

- Appartamento in vendita in via della Resistenza a Monsummano Terme, duplex 3 camere, mansarda e garage di circa 188,00 mq, composto da cinque vani, dotato di due bagni, Classe energetica G, Euro 179.000,00 - **€/mq 952,00** (Immobiliare Panteri);
- Quadrilocale via Antonio Gramsci 100/Y, Monsummano Terme, 115,00 mq, appartamento 4 vani, secondo piano senza ascensore energetica f, Euro 140.000,00 - **€/mq 1.217,00** (Montecatinicasa);
- Quadrilocale via Fratelli Rosselli, centro Monsummano Terme, con una superficie commerciale di 120,00 mq. Classe energetica G, Euro 140.000,00 - **€/mq 1.166,00** (Agenzia Tognarini).

Si è poi effettuato un aggiuntivo riscontro selezionando dal sito web delle aste giudiziarie (www.astegiudiziarie.it) le seguenti esecuzioni che trattano immobili nella stessa zona, con tipologia e caratteristiche similari a quello oggetto della presente esecuzione:

- Fabbricato bifamiliare composto da due appartamenti e loggiato adibito a posti auto coperti in Via Cesare Battisti, 558, 51015 Monsummano Terme, 242,00 mq, prezzo base 243.000,00 €/mq **1.004,00** (Cod. A4331776);

Dall'esame dei suddetti valori è emerso un prezzo unitario medio di **Euro/mq 1.069,00**, di poco inferiore al valore più basso indicato da OMI.

Mi preme evidenziare che i prezzi di pubblicità delle agenzie immobiliari sono notoriamente superiore ai valori effettivi di vendita, poiché si tratta di prezzi di richiesta e quindi punto di partenza di trattative commerciali nel libero mercato, che normalmente approdano a prezzi inferiori a negoziazione conclusa, soprattutto di questi tempi in cui il mercato si presenta ancora asfittico, seppur con leggeri segnali di ripresa. Ad ulteriore riprova il valore individuato da sottoscritto è stato poi confrontato con il valore indicato della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio "OMI" ed ulteriormente rielaborato e adeguato attraverso un algoritmo composto da coefficienti e parametri correttivi che tengono conto della categoria catastale, l'ubicazione, la classe demografica del Comune, il livello di piano, la vetustà e lo stato di conservazione (vedi scheda n. 3).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monsummano Terme (PT) - via F.lli Rosselli 222, piano 1 ^a	249,76 mq	1.069,00 €/mq	€ 266.993,44	33,00%	€ 88.107,84
Valore di stima:					€ 88.107,84

Valore di stima del bene: € 267.000,00 in conto tondo.

Considerando poi l'ipotesi dei costi di regolarizzazione sopra indicati, si scorpora dal valore dell'immobile la cifra sopra indicata ed il valore di stima dell'immobile è Euro 267.000,00 - 6.000,00 = **Euro 261.000,00**.

Diritti posti in vendita 1/3 di 261.000,00 ovvero € 87.000,00.

Da quanto sopra, lo scrivente Dott. Arch. Paolo Caggiano, iscritto al n. 361 dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pistoia, ritiene che il più probabile valore di mercato del fabbricato sopra descritto, considerato libero da ogni gravame e liberamente commerciabile, sia di **87.000,00 € (ottantasettemila euro) in conto tondo**.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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 21/01/2026

Il C.T.U.
Arch. Caggiano Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Provenienza (Aggiornamento al 25/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - estratti pubblicità agenzie (Aggiornamento al 23/01/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - catastale e strumento urbanistico (Aggiornamento al 25/01/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure (Aggiornamento al 23/01/2026)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Schede 1, 2 e 3, riepilogativa, di rilievo e di valutazione (Aggiornamento al 25/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazioni e certificazioni varie e copia contratti di locazione; (Aggiornamento al 25/01/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria (Aggiornamento al 25/01/2026)