

# TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Masi Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 223/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni .....	5
Patti.....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 223/2022 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 87.644,93</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

---

All'udienza del 31/08/2023, il sottoscritto Geom. Masi Andrea, con studio in Via G. Mazzini, 8 - 51100 - Pistoia (PT), email andrea@studiogeomasi.it, PEC andrea.masi@geopec.it, Tel. 0573975316, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Maona n. 42/B

## DESCRIZIONE

---

Appartamento per civile abitazione con entrata indipendente, al piano terra di un più ampio edificio bifamiliare libero su tre lati, posto come sopra e composto da ingresso, cucina, bagno, soggiorno, disimpegno notte, due camere e centrale termica, oltre marciapiede e resede esclusiva sui lati sud ed est.

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.

Si precisa che sul resede identificato dal mappale 137 sub. 1 insiste una rampa di scale con struttura in ferro e gradini in pietra, che per accordi divisionali sottoscritti nell'atto Not. Ciro Lenzi rep. 36298/15623 del 07/10/1993, doveva essere demolita fino al pianerottolo e ricostruita girando la partenza dal resede posto a nord identificato dal mappale 137 sub. 4 di proprietà dell'appartamento del piano primo. Detti lavori dovevano essere eseguiti entro quattro anni dalla data del rogito suddetto con spese da dividere in parti uguali fra i condividenti.

Nella divisione del 07/10/1993 figuravano anche altri patti, per i quali si rimanda all'atto sopra specificato.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Maona n. 42/B

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

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

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



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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



## CONFINI

L'appartamento confina con Via Maona, prop.tà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per più lati, s.s.a. e/o diversi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,32 mq	109,26 mq	1	109,26 mq	3,20 m	T
Giardino	100,14 mq	100,14 mq	0,18	18,03 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>127,29 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>127,29 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/12/2000 al 28/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 137, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 340,86 Piano T Graffato 138 sub. 11 e 137 sub. 1



Il Titolare indicato, corrisponde a quello reale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	137	3	2	A3	5	5,5	121 mq	340,86 €	T	138 sub.11-137 sub.1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito al sopralluogo e ad attenta analisi cartacea, non è stata riscontrata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Si rilevano differenze grafiche nella distribuzione degli spazi interni e nella rappresentazione della centrale termica, precisando che tali variazioni non incidono sulla consistenza e rendita catastale.

Si segnala incongruenza sul confine nord del resede di pertinenza (dove è prevista la partenza della nuova rampa di scala) che sembrerebbe occupato dalla proprietà dell'unità immobiliare soprastante (vedi Allegato elaborato grafico dello stato RILIEVO).

I dati catastali coincidono con quelli presenti nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

L'appartamento al momento del sopralluogo è risultato privo di utenze e dalle informazioni raccolte risulta allacciato alla pubblica fognatura passante in via Maona.

## PATTI

Si evidenzia che nell'atto di divisione Not. Ciro Lenzi del 07/10/1993 (allegato), titolo di provenienza della venditrice all'esecutato, figuravano importanti patti divisionali che di seguito si riportano:

"- la scala esterna che attualmente serve l'appartamento posto al piano primo, dovrà essere modificata, demolendo la prima rampa da terra al pianerottolo, girando la stessa, con la partenza dal resede esclusivo posto a nord ed attribuito alla quota del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. I condividenti si obbligano ad eseguire i lavori suddetti entro e non oltre quattro anni dalla data odierna e le spese e gli oneri relativi alla modifica della scala saranno ripartite fra i condividenti in parti uguali. Più precisamente, la rampa di scale che dovrà essere demolita, nonché quella che dovrà essere ricostruita trovano rappresentazione all'NCEU del Comune di

Montecatini T., nel foglio di mappa 10 con il mappale 137 sub. 2 mentre l'area sottostante l'area da demolire e quella sottostante la rampa da ricostruire è individuata nel foglio di mappa 10 dal mappale 137 sub. 3, come risulta dall'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di variazione presentata all'UTE di Pistoia in data 18/09/1993, prot. n. 3248/C, busta n. 15570."

"I condidenti si obbligano inoltre a propria cura e spese ed entro e non oltre quattro anni dalla data odierna a modificare la persiana della finestra posta sul lato nord dell'appartamento del piano terra, installando una guida scorrevole."

"La caldaia, la cisterna del gasolio e tutti gli altri impianti attualmente al servizio dei due appartamenti rimarranno di uso comune fino a quando non saranno realizzati nuovi impianti separati."

## STATO CONSERVATIVO

---

Il resede e l'appartamento esternamente versano in stato d'incuria con erbacce, piante da potare, materiali e arredi da giardino un pò ovunque. L'appartamento al suo interno versa in scadenti condizioni di manutenzione, con diffusi problemi di umidità di risalita dal basso. Nei soffitti e pareti si rilevano evidenti zone di muffe. I problemi sopra evidenziati molto probabilmente sono dovuti a infiltrazioni dal piano superiore e dal fabbricato confinante (lato ovest) che hanno portato con il tempo e con l'incuria al deterioramento degli intonaci e alla formazione delle copiose muffe. L'appartamento nel complesso risulta finito in ogni parte, con finiture certamente datate e mai mantenute. Gli infissi esterni sono in legno (finestre-persiane) e come detto per gli interni versano in cattivo stato di manutenzione. L'impianto di riscaldamento a radiatori fissi in ghisa non è certamente più funzionante, viste le condizioni della caldaia e la sua inattività pluriennale. Non è stato possibile accertare se l'impianto sia stato reso indipendente dall' unità immobiliare sovrastante.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato risulta inserito in un fabbricato bifamiliare libero su tre lati e in aderenza ad altro fabbricato sul lato ovest. Sono a comune le parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da ritenersi comuni ai sensi dell'art. 1117 del CC.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Si rilevano le servitù attive e passive nascenti dal fatto che trattasi di appartamento inserito in un immobile a proprietà frazionata.

Si ribadisce che ad oggi permangono alcune servitù ed usi (passaggio sul resede per accedere alla prima rampa di scale che conduce al piano primo e caldaia/cisterna del gasolio e impianti), che risultano sciolte con l'atto di divisione (Not. Lenzi del 7/10/1993) ma che necessitano di opere già precisate nel suddetto atto ad oggi non eseguite.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato si presenta in muratura ordinaria di pietrame e/o mattoni, e non sono stati ravvisati segni di cedimenti nelle strutture. La pavimentazione, presumibilmente poggiata su un vespaio è in piastrelle di monocottura di vario colore dim. 25x25 poste a correre.

Il tetto a mezzo padiglione, da una visione esterna appare in buone condizioni di stabilità e a livello delle gronde non presenta segni di infiltrazioni d'acqua. Le persiane esterne e le finestre sono in legno ed anche se bisognevoli di manutenzione, appaiono recuperabili. Le porte interne in legno tamburato sono quelle

dell'epoca di ristrutturazione fine anni '60. E' presente impianto di riscaldamento a radiatori fissi in ghisa alimentato da caldaia a gasolio, probabilmente non funzionante e centralizzato con l'unità immobiliare soprastante. L'impianto elettrico del tipo sottotraccia non è stato possibile provarlo per mancanza di allacciamento alla rete elettrica. Esternamente si è rilevato un serbatoio con l'autoclave per l'acqua. L'immobile è corredato sui due lati liberi da resede esclusivo sopraelevato rispetto alla via Maona, delimitato da muretto di cinta in muratura e ringhiera/rete.

Si segnala che al momento del sopralluogo sul resede di proprietà lungo il confine nord insiste un manufatto metallico meglio rappresentato nell'allegato elaborato grafico dello stato rilevato, del tutto privo di autorizzazioni edilizie.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'appartamento al momento del sopralluogo è risultato libero da persone anche se stracolmo di mobili e suppellettili di ogni genere che quasi ne impediscono la visione e l'accesso. Situazione stabile da anni.

L'ufficio anagrafe del Comune di Montecatini Terme conferma che nell'unità in oggetto non risultano persone residenti.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/10/1993 al 15/12/2000	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE E DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOT. CIRO LENZI	07/10/1993	36298	15623
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II.DI PESCIA	22/10/1993	3829-3830	2457-2458
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
UFFICIO REGISTRO DI PESCIA	27/10/1993	935 Serie IV			
Dal 15/12/2000	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOT. RAFFAELE LENZI	15/12/2000	30793	15336
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		

		CC.RR.II di PESCIA	18/12/2000	6045	3711
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UFFICIO REGISTRO PESCIA	03/01/2001	24 Serie IV	

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 risulta attualmente invariata.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCIA aggiornate al 29/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a PESCIA il 23/01/2023  
Reg. gen. 390 - Reg. part. 270  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Strumento Urbanistico del Comune di Montecatini T. l'immobile ricade:  
UTOE 5 - Montecatini est;  
Zona A  
e sono presenti i seguenti vincoli/fasce:  
Paesaggistico/Ambientale  
Perimetro dei centri abitati.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

La costruzione del corpo di fabbrica principale è antecedente al 01/09/1967, demolito e ricostruito in ordine alla Licenza Edilizia N. 347/64 rilasciata a seguito di domanda prot. 15235 del 13/10/1964.



Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 21/12/1972 con prot. 19688.  
Conc. Edilizia in Sanatoria n. 619 del 14/04/2000 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rilasciata a seguito di domanda di Condono Edilizio L.47/85 protocollo N. 5524 del 26/03/1986.



#### **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.

Rispetto alla rappresentazione grafica allegata all'ultimo Titolo edilizio di cui sopra, si sono rilevate difformità nelle misure interne dei vani che risultano più piccoli di quanto dichiarato, mancanza di una tramezzatura nel disimpegno notte e centrale termica più grande. Per miglior chiarezza si rimanda all'elaborato grafico STATO RILEVATO allegato n. 17

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Non siamo venuti a conoscenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, fa parte di un piccolo fabbricato a due piani costituito da due unità, per il quale non risulta costituito formale condominio.

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---



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



- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Maona n. 42/B  
 Appartamento per civile abitazione con entrata indipendente, al piano terra di un più ampio edificio bifamiliare libero su tre lati, posto come sopra e composto da ingresso, cucina, bagno, soggiorno, disimpegno notte, due camere e centrale termica, oltre marciapiede e resede esclusiva sui lati sud ed est.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 137, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3, Graffato 138 sub.11-137 sub.1  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 91.266,93  
 E' stato utilizzato il metodo di stima comparativo con transazioni avvenute e valori OMI. Per i dettagli vedi STIMA/FORMAZIONE LOTTI.  
 Per la regolarizzazione della tramezzatura interna e della Centrale termica al Piano terra e contemporanea sistemazione degli errori grafici riscontrati nelle Tavole allegate alla Concessione Edilizia a sanatoria N. 619 del 14/04/2000 si rende necessario il deposito di SCIA a Sanatoria ai sensi dell'art. 209 LR 65/2014, si evidenziano i seguenti costi:  
 Sanzione €. 1.000 + Diritti di segreteria €. 58,68 + Spese Tecniche, compreso Cassa e Iva €. 2562 per un Totale di €.3.622-  
 Per quanto riguarda il manufatto in metallo (Rimessaggio) a parere del sottoscritto non è sanabile in quanto ricade in area sottoposta a Vincolo Paesaggistico/Ambientale.  
 Il perito, effettuate le opportune valutazioni ritiene che le spese di smontaggio del suddetto manufatto, siano compensate dal valore di realizzo sui materiali recuperati. Pertanto non si procede ad una valutazione specifica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montecatini-Terme (PT) - Via Maona n. 42/B	127,29 mq	717,00 €/mq	€ 91.266,93	100,00%	€ 91.266,93
				Valore di stima:	€ 91.266,93

Valore di stima: € 91.266,93

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3622,00	€

**Valore finale di stima: € 87.644,93**

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, dati metrici, difficoltà di parcheggio ed in fine la situazione del mercato sulla base 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 all'immobile oggetto della stima.

Sono stati individuati ed utilizzati i seguenti comparabili:

- Valore OMI disponibile (riferito al 1° semestre 2023) per la zona suburbana Montecatini Alto/Vico (E1) - Abitazioni di tipo economico in condizioni Normali, riporta un valore fra 1.100 e 1.300 €/mq. riferito alla superficie Lorda (L);

- Procedura esecutiva NRGE 121/2018 riferita alla porzione confinante con il bene in oggetto sul lato ovest. Nella perizia dell'esperto stimatore ad essa allegata veniva assunto un valore di €. 1164/mq. Ad oggi sono stati espletati n. 6 tentativi di vendita senza esito.

- Compravendita di Appartamento, facente parte di un piccolo condominio posto in Via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, zona limitrofa e assimilabile a quella del compendio immobiliare oggetto di valutazione (zona OMI E1). Atto Notaio Tullio Alberto Lops del 13/07/2023 rep. 3436. Piccolo appartamento al piano primo per un totale di mq. 54 + 8 di terrazzo, con prezzo totale di €. 72.000, si è estrapolato un prezzo medio a mq. di circa €. 1.275,00.

- Compravendita di Appartamento indipendente con resede, facente parte di una costruzione bifamiliare posta in Via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nelle immediate vicinanze del compendio immobiliare oggetto di valutazione anche se ricadente in zona OMI D1, nella compravendita in appresso richiamata veniva venduto anche l'altra UI soprastante, dichiarando il prezzo dell'intero compendio. Atto Notaio Antonio Paolantonio del 31/05/2023 rep. 364. Porzione terra-tetto su due livelli oltre mansarda e locale seminterrato per un totale di mq. 271, con prezzo totale di €. 310.000, si è estrapolato il valore per i 92 mq. del piano terra in circa €. 105.000 con un prezzo medio a mq. di circa €. 1.144,00.

Il perito analizzati i comparabili sopra richiamati che portano ad un prezzo medio per abitazioni residenziali in condizioni normali di €. 1195/mq, valutate le caratteristiche, il grado di finitura, di manutenzione, l'ampiezza del giardino, le cattive condizioni di manutenzione, la mancata realizzazione dei lavori pattuiti nell'atto di divisione Not. C. Lenzi del 07/10/1993 e le difficoltà di parcheggio riscontrate in tutta la zona circostante il bene pignorato, ha ritenuto di applicare una riduzione del prezzo unitario del 40%, che porta ad €. 717/mq.

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 29/11/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Lettera e ricev. Inizio O.P.
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Not. R. Lenzi del 15.12.2000
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - DONAZIONE-DIVISIONE Not. C. Lenzi del 07.10.1993
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - MONTECATINI T. - Foglio 10
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Foglio 10 mappale 137 subb. 3 e 1, 138 sub. 11 uniti
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Foglio 10 mapp. 137 subb. 1 e 3, mapp. 138 sub. 11 uniti
- ✓ N° 7 Altri allegati - Elaborato Planimetrico ed elenco Subb.
- ✓ N° 8 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 9 Altri allegati - ESTRATTI R.U. e VINCOLI
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Concessione Edilizia in Sanatoria N. 619 del 14/04/2000 Ultimo precedente Edilizio
- ✓ N° 11 Tavola del progetto - TAVV. 1-2-3 Ultimo precedente Edilizio
- ✓ N° 12 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato Abitabilità
- ✓ N° 13 Altri allegati - CERTIFICAZIONI Anagrafice Comune di Uzzano (Aggiornamento al 12/10/2023)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Mail Anagrafe Comune di Montecatini T (Aggiornamento al 19/09/2023)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Aggiornamento CC.RR.II (Aggiornamento al 29/11/2023)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Comparabili
- ✓ N° 17 Altri allegati - Elaborato grafico STATO RILEVATO



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Maona n. 42/B  
Appartamento per civile abitazione con entrata indipendente, al piano terra di un più ampio edificio bifamiliare libero su tre lati, posto come sopra e composto da ingresso, cucina, bagno, soggiorno, disimpegno notte, due camere e centrale termica, oltre marciapiede e resede esclusiva sui lati sud ed est.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 137, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3, Graffato 138 sub.11-137 sub.1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Nel vigente Strumento Urbanistico del Comune di Montecatini T. l'immobile ricade: UTOE 5 - Montecatini est; Zona A e sono presenti i seguenti vincoli/fasce: Paesaggistico/Ambientale Perimetro dei centri abitati.

**Prezzo base d'asta: € 87.644,93**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 223/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.644,93**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Montecatini-Terme (PT) - Via Maona n. 42/B		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 137, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3, Graffato 138 sub.11-137 sub.1	<b>Superficie</b>	127,29 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il resede e l'appartamento esternamente versano in stato d'incuria con erbacce, piante da potare, materiali e arredi da giardino un pò ovunque. L'appartamento al suo interno versa in scadenti condizioni di manutenzione, con diffusi problemi di umidità di risalita dal basso. Nei soffitti e pareti si rilevano evidenti zone di muffe. I problemi sopra evidenziati molto probabilmente sono dovuti a infiltrazioni dal piano superiore e dal fabbricato confinante (lato ovest) che hanno portato con il tempo e con l'incuria al deterioramento degli intonaci e alla formazione delle copiose muffe. L'appartamento nel complesso risulta finito in ogni parte, con finiture certamente datate e mai mantenute. Gli infissi esterni sono in legno (finestre-persiane) e come detto per gli interni versano in cattivo stato di manutenzione. L'impianto di riscaldamento a radiatori fissi in ghisa non è certamente più funzionante, viste le condizioni della caldaia e la sua inattività pluriennale. Non è stato possibile accertare se l'impianto sia stato reso indipendente dall'unità immobiliare sovrastante.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento per civile abitazione con entrata indipendente, al piano terra di un più ampio edificio bifamiliare libero su tre lati, posto come sopra e composto da ingresso, cucina, bagno, soggiorno, disimpegno notte, due camere e centrale termica, oltre marciapiede e resede esclusiva sui lati sud ed est.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCIA il 23/01/2023

Reg. gen. 390 - Reg. part. 270

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

