

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Masi Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 126/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Corso Giacomo Matteotti all'interno del n. 17 , piano Terra e Primo.....	4
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Montecatini-Terme (PT) - Via Antonietta snc, piano Terra.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	12
Stato conservativo	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14

Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Lotto 1	15
Lotto 2	17
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 126/2025 del R.G.E.	21
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 91.157,82	21
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 4.500,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Corso Giacomo Matteotti all'interno del n. 17 , piano Terra e Primo	23
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Montecatini-Terme (PT) - Via Antonietta snc, piano Terra	23



All'udienza del 07/10/2025, 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 08/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Corso Giacomo Matteotti all'interno del n. 17 , piano Terra e Primo
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Montecatini-Terme (PT) - Via Antonietta snc, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - CORSO GIACOMO MATTEOTTI ALL'INTERNO DEL N. 17 , PIANO TERRA E PRIMO

Porzione di fondo commerciale al piano terreno, inglobato in un più ampio negozio denominato **** Omissis **** oltre magazzino al piano primo con adiacente terrazza, quest'ultima in gran parte occupata dai motori delle pompe di calore e tubazioni varie a servizio dell'intero negozio del piano terreno. La suddetta unità risulta interclusa e l'accesso avviene attraverso il locale commerciale di cui la detta porzione è parte, così come l'accesso al magazzino e terrazza del piano primo avvengono mediante scala a chiocciola metallica, ubicata in altra proprietà e collegata al magazzino con un piccolo manufatto in muratura.

La vendita del bene 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 negozio attraverso il quale si accede alla porzione oggetto della presente esecuzione risulta di proprietà **** Omissis ****.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA ANTONIETTA SNC, PIANO TERRA

Piccola area urbana di forma triangolare all'interno di via Antonietta, raggiungibile attraverso una stradella a comune che si diparte dalla suddetta via.

La vendita del bene 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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Montecatini-Terne (PT) - Corso Giacomo Matteotti all'interno del n. 17 , piano Terra e Primo

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)

CONFINI

La porzione in oggetto a piano terreno confina con prop. **** Omissis **** proprietà **** Omissis ****, prop. **** Omissis ****, al piano primo con prop. **** Omissis ****, prop. **** Omissis **** s.s.a. e/o diversi confini

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	32,50 mq	37,13 mq	1	37,13 mq	3,20 m	T
Magazzino	38,11 mq	45,79 mq	0,50	22,89 mq	2,68 m	1°
Vano scala-disimpegno	4,22 mq	4,89 mq	0,40	1,96 mq	2,13 m	1°
Terrazza	21,45 mq	21,45 mq	0,20	4,29 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				66,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,27 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La presenza di scaffalature, rivestimenti, pannellature, controsoffittature in cartongesso e la quantità di merce esposta, hanno reso difficoltoso identificare la porzione del piano terra, sia fisicamente che planimetricamente e per la consistenza ci siamo dovuti riferire alle misure dei precedenti edilizi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/05/1977 al 14/10/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 561, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C3 Cl.5, Cons. 32 Superficie catastale 88 mq Rendita € 237,88 Piano T-1 Graffato 708 sub. 2
Dal 14/10/1988 al 15/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 561, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C3 Cl.5, Cons. 32 Superficie catastale 88 mq Rendita € 237,98 Piano T-1 Graffato 708 sub. 2
Dal 15/12/2017 al 02/01/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 561, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C3 Cl.5, Cons. 32 Superficie catastale 88 mq Rendita € 237,98 Piano T-1 Graffato 708 sub. 2
Dal 02/01/2018 al 09/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 561, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 56

	Superficie catastale 68 mq Rendita € 1.446,08 Piano T-1 Graffato 708 sub. 4
--	--

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	561	3	1	C1	7	56	68 mq	1446,08 €	T-1	708 SUB. 4

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito al sopralluogo effettuato e ad attenta analisi cartacea, non si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Oltre alla mancanza del piccolo manufatto di collegamento fra la scala e il magazzino (piano 1°) si rileva un errore grafico di posizionamento dell'intero piano primo e pertanto si allega una sovrapposizione tra lo stato ripreso da google maps e la mappa catastale (Vedi allegato "Sovrapp. Google Mappa Catastale").

Si evidenzia che nella visura catastale attuale la sede della società esecutata risulta non aggiornata (Montecatini Terme anziché Roma).

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

STATO CONSERVATIVO

La porzione di fondo commerciale, inserita nel più ampio locale di vendita **** Omissis ****, risulta in buone condizioni.

PARTI COMUNI

Non si rilevano parti a comune.

Si precisa che trattandosi di una porzione immobiliare inglobata in un più grande complesso a destinazione commerciale, tutta l'impiantistica presente (elettrica, aereazione caldo/freddo ecc...) risulta unitaria e indivisa per tutto il negozio **** Omissis ****. Inoltre si rileva che la porzione oggetto di esecuzione risulta interclusa all'interno del suddetto ampio locale commerciale e l'accesso sia del piano terreno che del primo avviene attraverso la proprietà **** Omissis ****.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state rintracciate servitù costituite e quindi si rilevano quelle nascenti dal fatto che trattasi di porzione inserita in una più ampia unità commerciale composta da varie proprietà. Sulla terrazza del piano primo sono alloggiate alcune pompe di calore a servizio dell'intera e più ampia **** Omissis **** del piano terreno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione oggetto di esecuzione è risultata controsoffittata in cartongesso e anche le pareti sono completamente pannellate a formare scaffalature e arredi vari e pertanto non è stato possibile verificare la struttura muraria retrostante. Si presume che trattasi di pareti in muratura ordinaria a mattoni e/o pietrame. Si ribadisce che trattandosi di una porzione immobiliare inglobata in un più grande complesso a destinazione commerciale, tutta l'impiantistica presente (elettrica, aereazione caldo/freddo ecc...) risulta unitaria e indivisa per tutto il negozio **** Omissis ****.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** avente p.iva **** Omissis **** con sede a **** Omissis **** in Via **** Omissis **** n. **** Omissis ****

Al momento del sopralluogo le unità circostanti la porzione in oggetto, sono risultate occupate dalla Società esecutata e ad oggi siamo in attesa di risposta da parte dell'Agenzia delle Entrate sull'esistenza o meno di contratti di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 14/10/1988 al 15/12/2017	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Not. A. STROMILLO	14/10/1988	18420	5116
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di PESCIA	20/10/1988	3768	2488
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	UFFICIO REGISTRO PESCIA	27/10/1988	897		
Dal 15/12/2017 al 18/12/2025	**** Omissis ****	VERBALE DI ASSEMBLEA SOCIETARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. M. Muschio	15/12/2017	1881	1373
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di PESCIA	05/01/2018	123	98
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	UFF. REG. PISTOIA	05/01/2018	166		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La trasformazione da **** Omissis **** a **** Omissis **** è avvenuta con verbale d'assemblea del 24/11/2000 autenticato dal Notaio Roberto Carbone rep. 28263 reg.to a Pescia in data 13/12/2000 e NON TRASCRITTO (vedi visura Camerale pag. 49).

Il trasferimento della sede societaria da Montecatini T. a Roma è avvenuto con verbale d'assemblea del 15/12/2017 autenticato dal Notaio M. Muschio rep. 1881/1373, reg.to a Pistoia in data 05/01/2018 al n. 166 e trascritto alla CRRRII di Pescia il 05/01/2018 al n. 98 di reg. part., a seguito di questo atto l'immobile oggetto di pignoramento è stato correttamente volturato al Catasto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCIA aggiornate al 23/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCIA il 04/09/2025

Reg. gen. 5028 - Reg. part. 3482

Quota: 1/1

NORMATIVA URBANISTICA

La porzione in oggetto, nel vigente strumento Urbanistico del Comune di Montecatini T. ricade:

- nel Piano Strutturale nell'UTOE 6 - area della Città Montecatini Centro - Sub Sistema della Pianura Urbanizzata;
- nel vigente Reg. Urb. in zona A, in parte a prevalente destinazione commerciale/direzionale e in parte residenziale;

Si rileva la presenza di vincolo paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

-ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ A SANATORIA N. 24/2008, per opere interne;
-DIA 184/2009 e successiva Variante finale 746/2009, per collegamento di due fondi commerciali.
Non è stato rintracciato nessun precedente edilizio riguardante il piano primo, che come dichiarato nell'atto di provenienza (Not. A. Stromillo del 1988) risulta edificato in data antecedente all'1/9/1967 e rappresentato nella planimetria catastale prot. 325/C del 10/04/1986.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

La porzione commerciale del piano terreno, nonostante le difficoltà avute per una precisa misurazione, risulta corrispondente all'ultimo permesso sopra citato (DIA 184/2009 e succ. var.),
Prendendo come riferimento la richiamata planimetria catastale prot. 325/C del 10/04/1986, si rileva la costruzione abusiva di una porzione accessoria adiacente al magazzino del piano primo, che funge da collegamento fra la scala e la terrazza sulla quale si trovano alcune macchine dell'impianto di condizionamento a servizio dell'intera e più ampia **** Omissis **** del piano terreno. Detta porzione dalle ortofoto rintracciate, si può collocare come realizzata antecedentemente all'anno 2003 (anno di classificazione sismica del Comune di Montecatini T.).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, come più volte detto fa parte integrante di una più ampia unità commerciale a sua volta inserita in un fabbricato a proprietà frazionata.

Al momento del sopralluogo non si é venuti a conoscenza di condominio regolarmente costituito, così come riferito anche dall'amministratore unico della società esecutata (**** Omissis ****). Si è rilevato che l'intera unità commerciale è dotata delle utenze principali (luce e acqua).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Montecatini-Terre (PT) - Via Antonietta snc, piano Terra

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)

CONFINI

La porzione in oggetto confina con cabina Elettrica, stradella a comune, prop. **** Omissis **** s.s.a. e/o diversi confini

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	5,00 mq	5,00 mq	1	5,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				5,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/02/1996 al 05/12/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 655, Zc. 1 Categoria EU
Dal 05/12/1996 al 15/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 846, Zc. 1 Categoria F1
Dal 15/12/2017 al 17/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 846, Zc. 1 Categoria F1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	846		1	F1					T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito al sopralluogo effettuato non si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, in quanto l'area urbana risulta coperta da un manufatto precario in lastre di policarbonato. I dati catastali coincidono con quelli presenti nell'atto di pignoramento.

La porzione di cortile si presenta con pavimentazione in battuto di cemento e per due lati è circonscritta da fabbricati.

PARTI COMUNI

L'accesso avviene tramite stradella pedonale a comune che si diparte da via Antonietta identificata in foglio 21 dal mappale 653.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul bene pignorato non sono state riscontrate servitù apparenti.
Sulla stradella comune mappale 653, risulta costituita servitù di passo e di passaggio cavidotti elettrici (vedi atto di provenienza Not. Stromillo del 15/02/1996).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** avente p.iva **** Omissis **** con sede a **** Omissis **** in Via **** Omissis **** n. **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/02/1996 al 15/12/2017	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. A. STROMILLO	15/02/1996	28275	9394
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di PESCIA	23/02/1996	825	567
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO REGISTRO PESCIA	23/02/1996	272			

Dal 15/12/2017 al 18/12/2025	**** Omissis ****	VERBALE DI ASSEMBLEA SOCIETARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. M. Muschio	15/12/2017	1881	1373
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di PESCIA	05/01/2018	123	98
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFF. REG. PISTOIA	05/01/2018	166	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La trasformazione da **** Omissis **** a **** Omissis **** è avvenuta con verbale d'assemblea del 24/11/2000 autenticato dal Notaio Roberto Carbone rep. 28263 reg.to a Pescia in data 13/12/2000 e NON TRASCRITTO (vedi visura Camerale pag. 49).

Il trasferimento della sede societaria da Montecatini T. a Roma è avvenuto con verbale d'assemblea del 15/12/2017 autenticato dal Notaio M. Muschio rep. 1881/1373, reg.to a Pistoia in data 05/01/2018 al n. 166 e trascritto alla CCRRII di Pescia il 05/01/2018 al n. 98 di reg. part., a seguito di questo atto l'immobile oggetto di pignoramento è stato correttamente volturato al Catasto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCIA aggiornate al 23/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a PESCIA il 04/09/2025
Reg. gen. 5028 - Reg. part. 3482
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

La porzione in oggetto nei vigenti strumenti Urbanistici del Comune di Montecatini T. ricade:
- nel Piano Strutturale nell'UTOE 6 area della Città Montecatini Centro - Sub Sistema della Pianura Urbanizzata;

- nel vigente Reg. Urb. in zona A in parte a prevalente destinazione commerciale/direzionale e in parte residenziale;
Si rileva la presenza di vincolo paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'intera porzione di corte risulta coperta con un manufatto precario in lastre di policarbonato, realizzato in assenza di titolo.

Il perito valutata l'inconsistenza e la precarietà del manufatto, ritiene che in area a vincolo paesaggistico non sia sanabile e che comunque sarebbe antieconomico. Per la rimozione e smaltimento dei materiali di risulta si indica un costo complessivo di €. 500.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Corso Giacomo Matteotti all'interno del n. 17 , piano Terra e Primo
Porzione di fondo commerciale al piano terreno, inglobato in un più ampio negozio denominato **** Omissis **** oltre magazzino al piano primo con adiacente terrazza, quest'ultima in gran parte occupata dai motori delle pompe di calore e tubazioni varie a servizio dell'intero negozio del piano terreno. La suddetta unità risulta interclusa e l'accesso avviene attraverso il locale commerciale di cui la detta porzione è parte, così come l'accesso al magazzino e terrazza del piano primo avvengono mediante scala a chiocciola metallica, ubicata in altra proprietà e collegata al magazzino con un piccolo manufatto in muratura.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 561, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1, Graffato 708 SUB. 4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 96.091,50
E' stato utilizzato il metodo di stima comparativo con i valori OMI, transazione avvenuta nell'anno 2024 e annunci immobiliari. Per i dettagli vedi STIMA/FORMAZIONE LOTTI.

Per la regolarizzazione urbanistica della porzione accessoria del piano primo, rientrando nell'art. 32 comma 1 lettera f delle vigenti NTA del Comune di Montecatini T., occorrerà presentare una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 209 bis della LRT 65/2014 aggiornata con la L. 51/2025 e si evidenziano i seguenti costi:

- sanzione fissa di €. 1.032 + diritti di segreteria €. 58,68 + spese tecniche per SCIA, ASSEVERAZIONE e documentazione indispensabile a corredo della pratica, compreso cassa e iva €. 3843. Totale €. 4.933,68.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Montecatini-Terme (PT) - Corso Giacomo Matteotti all'interno del n. 17 , piano Terra e Primo	66,27 mq	1.450,00 €/mq	€ 96.091,50	100,00%	€ 96.091,50
				Valore di stima:	€ 96.091,50

Valore di stima: € 96.091,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.933,00	€

Valore finale di stima: € 91.157,82

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 comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, dati metrici, possibilità di parcheggio ed infine 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 a 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 e utilizzati i seguenti comparabili:

- Valori OMI disponibili (riferiti al 1° semestre 2025) per la zona B4 (Centrale-centro circonvallazione nord/ferrovia) di Montecatini T. - Destinazione Commerciale-Negozi in condizioni normali fra 1250-1650 €/mq riferito alla superficie lorda (L);

- Compravendita Atto Not. A. Paolantonio del 27/09/2024 rep. 931.

Fondo commerciale (Negozio), posto in Piazzale Itali, 25 a poca distanza da quello oggetto di esecuzione, anche se ricadente in zona OMI D4 (periferica con valore leggermente inferiore a quello di cui sopra), per un totale di mq. 59, con prezzo di vendita di €. 60.000, dal quale si è ottenuto un prezzo medio di circa €. 1000,00 a mq.;

Vista la scarsità di compravendite reperibili nella zona, il perito si è avvalso anche dei seguenti annunci immobiliari:

-Annuncio Agenzia Spadoni di Montecatini T. - Locale commerciale (negoziò da ristrutturare) in via E. Toti (zona OMI B4) della superficie ragguagliata di mq. 84 con prezzo di richiesta €. 150.000

-Annuncio Agenzia Pegaso di Pescia - Locale commerciale (negoziò) in Piazza del Popolo (zona OMI B4) della superficie di mq. 120 con prezzo di richiesta €. 220.000

Considerato un abbattimento del prezzo di richiesta degli annunci immobiliari del 20%, si ottiene per entrambi un prezzo medio di circa € 1.400/mq.

Il perito analizzati i comparabili sopra elencati, valutate le caratteristiche decide di applicare il prezzo medio della Tabella OMI che riporta ad € 1450/mq.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Montecatini-Terme (PT) - Via Antonietta snc, piano Terra
Piccola area urbana di forma triangolare all'interno di via Antonietta, raggiungibile attraverso una stradella a comune che si diparte dalla suddetta via.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 846, Zc. 1, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.000,00
E' stato utilizzato come base di riferimento il prezzo ricavato per la stima del Lotto 1), opportunamente adeguato allo stato dei luoghi e alla conformazione del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Area urbana Montecatini-Terme (PT) - Via Antonietta snc, piano Terra	5,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 5.000,00	100,00%	€ 5.000,00
				Valore di stima:	€ 5.000,00

Valore di stima: € 5.000,00

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	500,00	€

Valore finale di stima: € 4.500,00

Per il metodo di stima utilizzato e relative motivazioni si rimanda al Lotto 1).

Per la rimozione e smaltimento dei materiali di risulta del manufatto precario si indica un costo complessivo di € 500.

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 23/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Masi Andrea

- ✓ N° 1 Altri allegati - Lettera e ricevute inizio O.P.
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Not. A. Stromillo del 15/10/1988 -NEGOZIO-
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Not. A. Stromillo del 15/02/1996 -AREA URBANA-
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto Not. M. Muschio del 15/12/2017 -VERBALE ASSEMBLEA-
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Comune di Montecatini T. Fog. 21
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Negozio
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Area Urbana
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - CF Visura storica Negozio
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - CF Visura storica Area Urbana
- ✓ N° 1 Altri allegati - Sovrapp. Google/Mappa Catastale



- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratti Urbanistici
- ✓ N° 1 Altri allegati - Precedenti Edilizi
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comparabili
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura Camerale Storica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stato Rilevato P. 1°
- ✓ N° 1 Altri allegati - PEC Agenzia Entrate richiesta contratti affitto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Aggiornamento CCRRII (Aggiornamento al 23/12/2025)



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Corso Giacomo Matteotti all'interno del n. 17 , piano Terra e Primo
Porzione di fondo commerciale al piano terreno, inglobato in un più ampio negozio denominato **** Omissis **** oltre magazzino al piano primo con adiacente terrazza, quest'ultima in gran parte occupata dai motori delle pompe di calore e tubazioni varie a servizio dell'intero negozio del piano terreno. La suddetta unità risulta interclusa e l'accesso avviene attraverso il locale commerciale di cui la detta porzione è parte, così come l'accesso al magazzino e terrazza del piano primo avvengono mediante scala a chiocciola metallica, ubicata in altra proprietà e collegata al magazzino con un piccolo manufatto in muratura.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 561, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1, Graffato 708 SUB. 4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La porzione in oggetto, nel vigente strumento Urbanistico del Comune di Montecatini T. ricade: - nel Piano Strutturale nell'UTOE 6 - area della Città Montecatini Centro - Sub Sistema della Pianura Urbanizzata; - nel vigente Reg. Urb. in zona A, in parte a prevalente destinazione commerciale/direzionale e in parte residenziale; Si rileva la presenza di vincolo paesaggistico.

Prezzo base d'asta: € 91.157,82

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Montecatini-Terme (PT) - Via Antonietta snc, piano Terra
Piccola area urbana di forma triangolare all'interno di via Antonietta, raggiungibile attraverso una stradella a comune che si diparte dalla suddetta via.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 846, Zc. 1, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La porzione in oggetto nei vigenti strumenti Urbanistici del Comune di Montecatini T. ricade: - nel Piano Strutturale nell'UTOE 6 area della Città Montecatini Centro - Sub Sistema della Pianura Urbanizzata; - nel vigente Reg. Urb. in zona A in parte a prevalente destinazione commerciale/direzionale e in parte residenziale; Si rileva la presenza di vincolo paesaggistico.

Prezzo base d'asta: € 4.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 126/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.157,82

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - Corso Giacomo Matteotti all'interno del n. 17 , piano Terra e Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 561, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1, Graffato 708 SUB. 4	Superficie	66,27 mq
Stato conservativo:	La porzione di fondo commerciale, inserita nel più ampio locale di vendita **** Omissis ****, risulta in buone condizioni.		
Descrizione:	Porzione di fondo commerciale al piano terreno, inglobato in un più ampio negozio denominato **** Omissis **** oltre magazzino al piano primo con adiacente terrazza, quest'ultima in gran parte occupata dai motori delle pompe di calore e tubazioni varie a servizio dell'intero negozio del piano terreno. La suddetta unità risulta interclusa e l'accesso avviene attraverso il locale commerciale di cui la detta porzione è parte, così come l'accesso al magazzino e terrazza del piano primo avvengono mediante scala a chiocciola metallica, ubicata in altra proprietà e collegata al magazzino con un piccolo manufatto in muratura.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** avente p.iva **** Omissis **** con sede a **** Omissis **** in Via **** Omissis **** n. **** Omissis **** Al momento del sopralluogo le unità circostanti la porzione in oggetto, sono risultate occupate dalla Società esecutata e ad oggi siamo in attesa di risposta da parte dell'Agenzia delle Entrate sull'esistenza o meno di contratti di locazione.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.500,00

Bene N° 2 - Area urbana			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - Via Antonietta snc, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 846, Zc. 1, Categoria F1	Superficie	5,00 mq
Stato conservativo:	La porzione di cortile si presenta con pavimentazione in battuto di cemento e per due lati è circonscritta da fabbricati.		
Descrizione:	Piccola area urbana di forma triangolare all'interno di via Antonietta, raggiungibile attraverso una stradella a comune che si diparte dalla suddetta via.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** avente p.iva **** Omissis **** con sede a **** Omissis **** in Via **** Omissis **** n. **** Omissis ****



BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - CORSO GIACOMO MATTEOTTI
ALL'INTERNO DEL N. 17 , PIANO TERRA E PRIMO

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCIA il 04/09/2025

Reg. gen. 5028 - Reg. part. 3482

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA ANTONIETTA SNC, PIANO
TERRA

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCIA il 04/09/2025

Reg. gen. 5028 - Reg. part. 3482

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****