

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Scartabelli Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 184/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Lotto 1.....	7
Descrizione.....	8
Titolarità.....	8
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2.....	15
Descrizione.....	16
Titolarità.....	16
Confini.....	16
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali.....	18
Stato conservativo.....	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione.....	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	22

Lotto 3	23
Descrizione	24
Titolarità	24
Confini	24
Consistenza	24
Cronistoria Dati Catastali	25
Dati Catastali	25
Stato conservativo	26
Parti Comuni	26
Servitù, censo, livello, usi civici	26
Caratteristiche costruttive prevalenti	26
Stato di occupazione	27
Provenienze Ventennali	27
Formalità pregiudizievoli	27
Normativa urbanistica	28
Regolarità edilizia	28
Vincoli od oneri condominiali	30
Lotto 4	31
Descrizione	32
Titolarità	32
Confini	32
Consistenza	33
Cronistoria Dati Catastali	33
Dati Catastali	33
Stato conservativo	34
Parti Comuni	34
Servitù, censo, livello, usi civici	34
Caratteristiche costruttive prevalenti	34
Stato di occupazione	35
Provenienze Ventennali	35
Formalità pregiudizievoli	36
Normativa urbanistica	37
Regolarità edilizia	37
Vincoli od oneri condominiali	39
Lotto 5	40
Descrizione	41
Titolarità	41
Confini	41



Consistenza	41
Cronistoria Dati Catastali	42
Dati Catastali	42
Stato conservativo	43
Parti Comuni.....	43
Caratteristiche costruttive prevalenti	43
Stato di occupazione	43
Provenienze Ventennali	44
Formalità pregiudizievoli	44
Normativa urbanistica	45
Regolarità edilizia	45
Lotto 6	47
Descrizione	48
Titolarità	48
Confini	48
Consistenza	48
Cronistoria Dati Catastali	49
Dati Catastali	49
Stato conservativo	50
Parti Comuni.....	50
Caratteristiche costruttive prevalenti	50
Stato di occupazione	50
Provenienze Ventennali	51
Formalità pregiudizievoli	51
Normativa urbanistica	52
Regolarità edilizia	52
Stima / Formazione lotti	54
Lotto 1	54
Lotto 2	55
Lotto 3	56
Lotto 4	57
Lotto 5	58
Lotto 6	59
Riserve e particolarità da segnalare	60
Riepilogo bando d'asta.....	65
Lotto 1	65
Lotto 2	65
Lotto 3	65

Lotto 4	66
Lotto 5	66
Lotto 6	67
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 184/2025 del R.G.E.	68
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 173.378,00	68
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 87.872,00	68
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 68.028,00	68
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 521.746,00	69
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 20.578,00	69
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 31.028,00	70



All'udienza del 23/01/2026, il sottoscritto Geom. Scartabelli Simone, con studio in Via di Porta San Marco, 57/B - 51100 - Pistoia (PT), email simone@simonescartabelli.it, PEC simone.scartabelli@geopec.it, Tel. 0573 23 030, Fax 0573 23 030, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/01/2026 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 Mazzini, 62, piano 2
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 62, piano 1
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 62, piano 1
- **Bene N° 4** - Laboratorio artigianale ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 60-64-66, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Piazza del Popolo, 26, piano T
- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Piazza del Popolo, 27, piano T





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 62, piano 2

DESCRIZIONE

Unità immobiliare ad uso abitativo ma attualmente utilizzata come ufficio, posta al piano secondo di un più ampio fabbricato, con accesso dal corpo scale comune con le altre unità dello stabile. L'unità è libera su due lati ed è prospiciente via Mazzini.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'accesso è stato eseguito con la piena collaborazione della società esecutata.

Dagli atti di provenienza e dalle planimetrie catastali non si evince se il vano scale che da piano terra giunge al piano terzo sia da considerarsi interamente a comune tra le unità che compongono il fabbricato o in parte solo ad alcune delle unità.

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

L'unità risulta così confinata:

- a sud-est da proprietà **** Omissis ****
- a nord-est da unità facenti parte del **** Omissis ****;
- a nord-ovest da unità di proprietà **** Omissis ****
- a sud-ovest dalla strada pubblica Via Mazzini

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	146,30 mq	167,50 mq	1	167,50 mq	3,01 m	2
terrazzo sud ovest	21,50 mq	21,50 mq	0,25	5,38 mq	0,00 m	2
terrazzo nord est	21,00 mq	21,00 mq	0,25	5,25 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				178,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				178,13 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/06/1991 al 15/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 243, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9,5 Superficie catastale 177 mq Rendita € 1.447,37 Piano 2
Dal 15/01/2002 al 26/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 243, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9,5 Superficie catastale 177 mq Rendita € 1.447,37 Piano 2

il titolare catastale attuale 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
	18	243	7	1	A2	2	9,5	177 mq	1447,37 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si sono riscontrate alcune modeste difformità consistenti in:

- 1) eliminazione del tramezzo tra cucina e pranzo
- 2) modifica della posizione del tramezzo tra bagno e ripostiglio

STATO CONSERVATIVO

Il bene si trova in discreto stato di manutenzione

PARTI COMUNI

L'unità ha diritto alle parti comuni.

Dagli atti di provenienza e dalle planimetrie catastali non si evince se il vano scale che da piano terra giunge al piano terzo sia da considerarsi interamente a comune tra le unità che compongono il fabbricato o in parte solo ad alcune delle unità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il fabbricato di cui fa parte l'unità è stato, sin dalla sua origine di unica proprietà, pertanto vi sono impianti tecnologici o parti di essi che interessano più unità del compendio, costituendo delle servitù reciproche.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'unità ha struttura portante in cemento armato e parti in laterizio, la copertura è a capanna con manto il tegole marsigliesi.

Esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate.

Il bene n. 1 ha pavimenti interni in ceramica, così come i rivestimenti nei bagni. I pavimenti dei terrazzi sono realizzati in klinker/gres.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Le finestre e portefinestre sono in legno senza vetrocamera, dotate di avvolgibili.

Gli impianti tecnologici sono del tipo sottotraccia e non state reperite i certificati di conformità.

L'altezza interna media dei locali è di m 3,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



Il contratto di locazione attualmente in essere è stato sottoscritto tra l'esecutato ed il **** Omissis **** in data 01/08/2024, registrato a Pescia il 14/08/2024 al n.1480 serie 3T ed aveva per oggetto "porzione" del mappale 243 sub 11 descritta come "appartamento ad uso ufficio posto al piano secondo". Con addendum al sopradDETTO contratto, sottoscritto in data 31/03/2025 tra **** Omissis ****) e il **** Omissis ****, le parti procedevano a correggere un errore nella locazione registrata a Pescia al n. 1480 serie 3T del 14/08/2024, circa l'indicazione dei dati catastali dell'unità locata che nel contratto era identificata dal foglio 18, particella 243 sub 11, ma in realtà il bene locato è identificato dall'unità al foglio 18, particella 243 sub 7 (nell'addendum si specifica porzione di detta unità ma lo stesso non contiene una planimetria allegata che individui l'eventuale porzione, così come non vi sono elaborati grafici o descrizione nel contratto di locazione originario che assolve all'esatta identificazione della porzione). L'addendum richiamato è stato registrato presso l'Agenzia Entrate di Pistoia al n. 256 serie 3 in data 17/04/2025, ma lo stesso non è stato fornito al perito stimatore, come risulta dall'allegato G2.

Il contratto di locazione è stato stipulato in data 01/08/2024, registrato a Pescia il 14/08/2024 al n.1480 serie 3T, con durata 6 anni a far data dal 01/08/2024, scadenza 31/07/20230 ed automatico rinnovo fino al 31/07/2036, salvo disdetta entro il 31/07/2029.

In merito alla verifica della congruità dell'attuale canone di locazione ed deprezzamento di immobile locato, si rimanda a quanto argomentato all'allegato "M SOST".

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/01/2002 al 26/03/2026	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffele Lenzi	15/01/2002	33645	16953
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Pescia	22/01/2002		276
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Pescia il 04/07/2007
Reg. gen. 4695 - Reg. part. 1483



Quota: 1/1
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.200.000,00
Rogante: Notaio Marco Regni
Data: 27/06/2007
N° repertorio: 199981
N° raccolta: 36937

Trascrizioni

- verbale pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pescia il 08/01/2026

Reg. gen. 77 - Reg. part. 63

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il pignoramento interessa anche i seguenti beni comuni : a) mappale 243 sub 9, quale ingresso comuni agli uffici piano primo b) mappale 243 sub 12, non descritto nel dettaglio negli atti catastali ma presumibilmente relativo al piccolo resede comune al piano terra prospiciente il fabbricato e attestato su via Mazzini.

Annotazioni a iscrizioni

- proroga di durata**

Iscritto a Pescia il 17/03/2009

Reg. gen. 1235 - Reg. part. 250

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme, approvato con Deliberazione C.C. 49 del 20-06-2016 e successive modifiche ed integrazioni, in "Sottozona AC: Area del Centro Storico con prevalente destinazione commerciale direzionale" di cui all'art. 72 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.

Ai sensi del Piano Assetto Idrogeologico P.A.I. della regione Toscana il bene ricade in zona di pericolosità idraulica moderata P.I.1.

Dalle verifiche condotte sul sito regionale Geoscopio, l'area ove è posto il bene non ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art. 136 e non ricade in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità bene n.1 fa parte di un più ampio fabbricato che, dalle ricerche effettuate presso l'archivio licenze edilizie del Comune di Montecatini, risulta essere stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- 1) Licenza edilizia n. 102 del 16/02/1968 rilasciata al **** Omissis **** per la "costruzione laboratorio artigiano ed appartamenti previa demolizione di fabbricato esistente";
- 2) Permesso di abitabilità del fabbricato n. 6297 del 25/08/1970, relativo alla licenza edilizia n. 102 del 16/02/1968, intestata al **** Omissis ****;
- 3) Comunicazione ai sensi dell'art. 48 Legge 47/85, con prot. n. 3268 del 21/02/1986, intestata al **** Omissis **** per modifiche interne ai piani interrato, terra e primo;
- 4) Concessione edilizia n. 7722 del 15/01/1990 rilasciata al **** Omissis **** per "ristrutturazione fabbricato con formazione di cantinato ad uso terziario";
- 5) Concessione edilizia n. 8521 del 13/07/1991 rilasciata al **** Omissis **** per "variante in corso d'opera al progetto approvato con C.E. n. 7722 del 15/01/1990, per ristrutturazione di edificio";
- 6) Permesso di abitabilità ed uso del fabbricato n. prot. 11762 del 05/09/1994, relativo alla concessione edilizia n. 7722/1990 e variante 8521/1991, intestata al **** Omissis ****;
- 7) DIA n. 486/2001, prot. 23500 del 08/08/2001, intestata a **** Omissis ****, per modifiche interne laboratorio piano terra;
- 8) DIA n. 508/2001, prot. 24798 del 27/08/2001, intestata a **** Omissis ****, per prolungamento canna fumaria esistente;
- 9) DIA n. 616/2001, prot. 30820 del 22/10/2001, intestata a **** Omissis ****, per installazione insegna luminosa;
- 10) DIA n. 387/2002, prot. 20320 del 25/06/2002, intestata a **** Omissis ****, per installazione macchinario trattamento aria;
- 11) DIA n. 419/2002, prot. 21823 del 08/07/2002, intestata a **** Omissis ****, per demolizione parziale di serra e realizzazione scala esterna in ferro, al piano primo;
- 12) DIA n. 177/2003, prot. 10267 del 25/03/2003, intestata a **** Omissis ****, per modifiche interne ed esterne a volume tecnico al piano secondo;
- 13) DIA n. 189/2003, prot. 10875 del 28/03/2003, intestata a **** Omissis ****, per divisione da 1 a 2 unità abitative al piano primo;
- 14) DIA n. 332/2003, prot. 18453 del 29/05/2003, intestata a **** Omissis ****, per cambio di destinazione da 2 unità abitative a 2 uffici, al piano primo;

Si precisa che vi è una pratica di richiesta condono edilizio ai sensi della Legge Regionale 53/2004, presentata dalla **** Omissis **** con n. di prot. 41655 del 10/12/2004 per piccole modifiche interne alla suddivisione interna delle unità immobiliari e modifiche dei prospetti. A seguito della mancata integrazione della pratica con la documentazione richiesta dall'amministrazione con comunicazione prot. n. 4556 del 08/02/2005, la richiesta di condono edilizio veniva dichiarata improcedibile e pertanto vi era il diniego della suddetta richiesta di sanatoria.

Non sono stati reperiti certificati di conformità degli impianti tecnologici.

Gli apprezzamenti circa la regolarità edilizia sono eseguiti sulla base delle pratiche messe a disposizione dall'amministrazione comunale in data 2 aprile 2026, citate precedentemente.

Dal confronto tra lo stato dell'immobile al momento del sopralluogo e quello risultante dalle sopracitate pratiche edilizie, relativamente al bene n. 1 si sono rilevate le seguenti difformità:

- a) modeste variazioni dimensionali dei locali e dei terrazzi
- b) allargamento del bagno mediante traslazione del tramezzo tra detto vano e l'adiacente ripostiglio
- c) realizzazione apertura interna tra soggiorno e ripostiglio
- d) demolizione di un tramezzo tra cucina e pranzo
- e) utilizzo ad ufficio in luogo della destinazione residenziale risultante dalle pratiche edilizie e pratiche catastali.

Premesso che la necessità della sanatoria per le difformità è giudizio che esprime l'amministrazione comunale

che valuta in base alla presentazione una pratica edilizia completa di ogni elaborato, si ritiene che le difformità rilevate e descritte ai punti a) - b) - c) - d) possano rientrare nelle irregolarità grafiche e/o nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del DPR 380/02 così come innovato dal cosiddetto decreto "Salva Casa", decreto 69/2004 convertito nella legge n. 105 del 24/07/2024.

In caso di valutazione dell'amministrazione comunale della necessità di pratica di regolarizzazione delle difformità dovrà essere presentata CILA in sanatoria.

In base all'art. 36 bis comma 5 del DPR 380/2001 le sanzioni sono determinate dal responsabile del procedimento da un minimo di € 1032 ad un massimo € 10328.

Non potendosi sostituire al responsabile del procedimento (che valuta in base alla dettagliata pratica di sanatoria presentata dall'interessato) si quantificano le sanzioni in misura minima di € 1032, oltre compensi professionali per la redazione della pratica comunali calcolati € 2500,00 compresi oneri di fatturazione, compensi professionali per nuove planimetrie catastali € 640 compresi oneri di fatturazione, per un totale di € 4172,00, oltre spese vive e rimborsi.

Le opere edili ed impiantistiche per il ripristino degli impianti adduzione acqua e scarico cucina si possono quantificare in € 2000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il fabbricato è costituito da più unità di unica proprietà, pertanto non si può considerare quale condominio ai sensi delle disposizioni del Codice Civile.

Vi sono porzioni o impianti comuni a più unità oltre alle parti comuni propriamente previste da normativa (tetto, struttura portante, fondazioni ecc.).

LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 62, piano 1

DESCRIZIONE

Unità immobiliare ad uso a ufficio, posta al piano primo di un più ampio fabbricato, con accesso dal corpo scale comune con le altre unità dello stabile. L'unità, che occupa la porzione sud del piano primo e si affaccia su via Mazzini, comprende anche la soffitta costituita da unico grande vano al piano terzo e sottotetto, attualmente privo di finiture, con accesso dal vano scale.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'accesso è stato eseguito con la piena collaborazione della società esecutata.

Dagli atti di provenienza e dalle planimetrie catastali non si evince se il vano scale che da piano terra giunge al piano terzo sia da considerarsi interamente a comune tra le unità che compongono il fabbricato o in parte solo ad alcune delle unità.

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

L'unità risulta così confinata:

- a sud-est da proprietà **** Omissis ****
- a nord-est da altra unità di proprietà dell'esecutato ed oggetto della E.I. 184/2025;
- a nord-ovest da unità di proprietà **** Omissis ****
- a sud-ovest dalla strada pubblica Via Mazzini

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio (porzione sud piano primo)	68,60 mq	81,80 mq	1	81,80 mq	3,01 m	1
terrazzo sud ovest	22,50 mq	22,50 mq	0,25	5,63 mq	0,00 m	1
Soffitta (piano sottotetto)	150,17 mq	161,30 mq	0,25	40,33 mq	150,00 m	sottotetto - terzo
Totale superficie convenzionale:				127,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,76 mq		

L'altezza indicata per la soffitta è quella media misurata all'intradosso delle travi in cemento. L'altezza minima del sottotetto, misurata all'intradosso delle travi in cemento, è di 32 cm, mentre l'altezza massima misurata all'intradosso della trave di colmo è di 268 cm.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/06/1991 al 15/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 243, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 10,5 Rendita € 1.599,73 Piano 1
Dal 15/01/2002 al 31/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 243, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 10,5 Rendita € 1.599,73 Piano 1
Dal 31/05/2007 al 26/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 243, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A10 Cl.5, Cons. 4,5 Superficie catastale 121 mq Rendita € 1.998,69 Piano 1 - 3

il titolare catastale attuale corrisponde a quello reale.

L'unità particella 243 sub 11 deriva dal frazionamento dell'originaria particella 243 sub 6, giusta la pratica docfa n. prot. PT0058539 del 31/05/2007.

L'unità particella 243 sub 11 ha diritto a locale di ingresso comune al piano primo con l'unità particella 243 sub 10.

Detto locale d'ingresso è identificato dalla particella 243 sub 9, come da elaborato planimetrico allegato alla pratica DocFa n. prot. PT0058539 del 31/05/2007.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	243	11	1	A10	5	4,5	121 mq	1998,69 €	1 - 3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si sono riscontrate alcune modeste difformità consistenti in:

- 1) diversa posizione della porta di accesso al bagno
- 2) modifica della posizione del tramezzo tra bagno e ripostiglio
- 3) modifica della posizione del tramezzo tra disimpegno e corridoio della confinante unità ad uso ufficio costituente il bene n. 3

STATO CONSERVATIVO

Il bene si trova in discreto stato di manutenzione

PARTI COMUNI

L'unità ha diritto sulle parti comuni quali il vano scala, la corte prospiciente via Mazzini, l'ingresso a comune al piano primo con la sola unità ad uso ufficio allo stesso piano particella 243 sub 10.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il fabbricato di cui fa parte l'unità è stato, sin dalla sua origine, di unica proprietà, pertanto vi sono impianti tecnologici o parti di essi che interessano più unità del compendio, costituendo delle servitù reciproche.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'unità ha struttura portante in cemento armato e parti in laterizio, la copertura è a capanna con manto di tegole marsigliesi.

Esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate.

In quanto al piano primo il bene n. 2 ha pavimenti interni in marmo, i pavimenti e rivestimenti del bagno sono in ceramica. I pavimenti dei terrazzi sono realizzati in klinker/gres.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Le finestre e portefinestre sono in legno senza vetrocamera, dotate di avvolgibili.

Gli impianti tecnologici sono del tipo sottotraccia e non state reperite i certificati di conformità.

L'altezza interna media dei locali è di m 3,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/01/2002 al 26/03/2026	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffele Lenzi	15/01/2002	33645	16953
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Pescia	22/01/2002		276
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Pescia il 04/07/2007

Reg. gen. 4695 - Reg. part. 1483
Quota: 1/1
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.200.000,00
Rogante: Notaio Marco Regni
Data: 27/06/2007
N° repertorio: 199981
N° raccolta: 36937

Trascrizioni

- verbale pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pescia il 08/01/2026
Reg. gen. 77 - Reg. part. 63
Quota: 1/1

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

Note: Il pignoramento interessa anche i seguenti beni comuni : a) mappale 243 sub 9, quale ingresso comuni agli uffici piano primo b) mappale 243 sub 12, non descritto nel dettaglio negli atti catastali ma presumibilmente relativo al piccolo resede comune al piano terra prospiciente il fabbricato e attestato su via Mazzini.

Annotazioni a iscrizioni

- proroga di durata**

Iscritto a Pescia il 17/03/2009
Reg. gen. 1235 - Reg. part. 250
Quota: 1/1

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

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme, approvato con Deliberazione C.C. 49 del 20-06-2016 e successive modifiche ed integrazioni, in "Sottozona AC: Area del Centro Storico con prevalente destinazione commerciale direzionale" di cui all'art. 72 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.

Ai sensi del Piano Assetto Idrogeologico P.A.I. della regione Toscana il bene ricade in zona di pericolosità idraulica moderata P.I.1.

Dalle verifiche condotte sul sito regionale Geoscopio, l'area ove è posto il bene non ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art. 136 e non ricade in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità bene n.1 fa parte di un più ampio fabbricato che, dalle ricerche effettuate presso l'archivio licenze edilizie del Comune di Montecatini, risulta essere stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- 1) Licenza edilizia n. 102 del 16/02/1968 rilasciata al **** Omissis **** per la "costruzione laboratorio artigiano ed appartamenti previa demolizione di fabbricato esistente";
- 2) Permesso di abitabilità del fabbricato n. 6297 del 25/08/1970, relativo alla licenza edilizia n. 102 del 16/02/1968, intestata al **** Omissis ****;
- 3) Comunicazione ai sensi dell'art. 48 Legge 47/85, con prot. n. 3268 del 21/02/1986, intestata al **** Omissis **** per modifiche interne ai piani interrato, terra e primo;
- 4) Concessione edilizia n. 7722 del 15/01/1990 rilasciata al **** Omissis **** per "ristrutturazione fabbricato con formazione di cantinato ad uso terziario";
- 5) Concessione edilizia n. 8521 del 13/07/1991 rilasciata al **** Omissis **** per "variante in corso d'opera al progetto approvato con C.E. n. 7722 del 15/01/1990, per ristrutturazione di edificio";
- 6) Permesso di abitabilità ed uso del fabbricato n. prot. 11762 del 05/09/1994, relativo alla concessione edilizia n. 7722/1990 e variante 8521/1991, intestata al **** Omissis ****;
- 7) DIA n. 486/2001, prot. 23500 del 08/08/2001, intestata a **** Omissis ****, per modifiche interne laboratorio piano terra;
- 8) DIA n. 508/2001, prot. 24798 del 27/08/2001, intestata a **** Omissis ****, per prolungamento canna fumaria esistente;
- 9) DIA n. 616/2001, prot. 30820 del 22/10/2001, intestata a **** Omissis ****, per installazione insegna luminosa;
- 10) DIA n. 387/2002, prot. 20320 del 25/06/2002, intestata a **** Omissis ****, per installazione macchinario trattamento aria;
- 11) DIA n. 419/2002, prot. 21823 del 08/07/2002, intestata a **** Omissis ****, per demolizione parziale di serra e realizzazione scala esterna in ferro, al piano primo;
- 12) DIA n. 177/2003, prot. 10267 del 25/03/2003, intestata a **** Omissis ****, per modifiche interne ed esterne a volume tecnico al piano secondo;
- 13) DIA n. 189/2003, prot. 10875 del 28/03/2003, intestata a **** Omissis ****, per divisione da 1 a 2 unità abitative al piano primo;
- 14) DIA n. 332/2003, prot. 18453 del 29/05/2003, intestata a **** Omissis ****, per cambio di destinazione da 2 unità abitative a 2 uffici, al piano primo;

Si precisa che vi è una pratica di richiesta condono edilizio ai sensi della Legge Regionale 53/2004, presentata dalla **** Omissis **** con n. di prot. 41655 del 10/12/2004 per piccole modifiche interne alla suddivisione interna delle unità immobiliari e modifiche dei prospetti. A seguito della mancata integrazione della pratica con la documentazione richiesta dall'amministrazione con comunicazione prot. n. 4556 del 08/02/2005, la richiesta di condono edilizio veniva dichiarata improcedibile e pertanto vi era il diniego della suddetta richiesta di sanatoria.

Non sono stati reperiti certificati di conformità degli impianti tecnologici.

Gli apprezzamenti circa la regolarità edilizia sono eseguiti sulla base delle pratiche messe a disposizione dall'amministrazione comunale in data 2 aprile 2026, citate precedentemente.

Dal confronto tra lo stato dell'immobile al momento del sopralluogo e quello risultante dalle sopracitate pratiche edilizie, relativamente al bene n. 2 si sono rilevate le seguenti difformità:

Piano primo

- a) modeste variazioni dimensionali dei locali e dei terrazzi
- b) allargamento del bagno mediante traslazione del tramezzo tra detto vano e l'adiacente ripostiglio-archivio
- c) realizzazione apertura interna tra ufficio e ripostiglio-archivio
- d) chiusura apertura interna tra ufficio e ripostiglio-archivio
- e) realizzazione n. 2 aperture interne tra ingresso comune ed i due adiacenti locali uffici

Piano sottotetto

f) altezza interna massima, misurata all'intradosso della trave di colmo in cemento, maggiore di circa 40 cm rispetto al C.E. 8521/1991 (vedi sezione E-E non quotata perciò determinata graficamente), mentre l'altezza minima in prossimità della gronda risulta pressochè invariata.

Premesso che la necessità della sanatoria per le difformità è giudizio che esprime l'amministrazione comunale che valuta in base alla presentazione una pratica edilizia completa di ogni elaborato, si ritiene che le difformità rilevate e descritte ai punti a) - b) - c) - d) - e) possano rientrare nelle irregolarità grafiche e/o nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del DPR 380/02 così come innovato dal cosiddetto decreto "Salva Casa", decreto 69/2004 convertito nella legge n. 105 del 24/07/2024.

In quanto alla difformità di cui alla lettera f) si precisa che vi è un aumento volumetrico che non rientra nelle tolleranze costruttive sopracitate.

In caso di valutazione dell'amministrazione comunale della necessità di pratica di regolarizzazione delle difformità a) - b) - c) - d) - e) dovrà essere presentata CILA in sanatoria.

Per la regolarizzazione della difformità f) dovrà essere presentata SCIA in sanatoria.

In base all'art. 36 bis comma 5 del DPR 380/2001 le sanzioni sono determinate dal responsabile del procedimento da un minimo di € 1032 ad un massimo € 10328.

Non potendosi sostituire al responsabile del procedimento (che valuta in base alla dettagliata pratica di sanatoria presentata dall'interessato) si quantificano le sanzioni per le difformità ai punti a) - b) - c) - d) - e) nella misura minima di € 1032, oltre compensi professionali per la redazione della pratica comunali calcolati € 2500,00 compresi oneri di fatturazione, compensi professionali per nuove planimetrie catastali € 640 compresi oneri di fatturazione, per un totale di € 4172,00, oltre spese vive e rimborsi.

In via cautelativa si quantificano le sanzioni per la difformità al punto f) nella misura massima di € 10328, oltre compensi professionali per la redazione della pratica comunali calcolati € 2500,00 compresi oneri di fatturazione, compensi professionali per nuove planimetrie catastali già inclusi nella quantificazione precedente, per un totale di € 12.828,00, oltre spese vive e rimborsi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il fabbricato è costituito da più unità di unica proprietà, pertanto non si può considerare quale condominio ai sensi delle disposizioni del Codice Civile.

Vi sono porzioni o impianti comuni a più unità oltre alle parti comuni propriamente previste da normativa (tetto, struttura portante, fondazioni ecc.).



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 62, piano 1

DESCRIZIONE

Unità immobiliare ad uso a ufficio, posta al piano primo di un più ampio fabbricato, con accesso dal corpo scale comune con le altre unità dello stabile e da ingresso comune con l'altra unità ad uso ufficio allo stesso piano (bene n. 2). L'unità occupa la porzione nord del piano primo e si affaccia sul retro dello stabile.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'accesso è stato eseguito con la piena collaborazione della società esecutata.

Dagli atti di provenienza e dalle planimetrie catastali non si evince se il vano scale che da piano terra giunge al piano terzo sia da considerarsi interamente a comune tra le unità che compongono il fabbricato o in parte solo ad alcune delle unità.

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

L'unità risulta così confinata:

- a sud-est da proprietà **** Omissis ****
- a nord-est da unità costituenti il **** Omissis ****
- a nord-ovest da unità di proprietà **** Omissis ****
- a sud-ovest da altra unità di proprietà dell'esecutato ed oggetto della E.I. 184/2025;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio (porzione nord piano primo)	70,10 mq	82,00 mq	1	82,00 mq	3,02 m	1
terrazzo nord est	56,50 mq	56,50 mq	0,25	14,13 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				96,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,13 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/06/1991 al 15/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 243, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 10,5 Rendita € 1.599,73 Piano 1
Dal 15/01/2002 al 31/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 243, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 10,5 Rendita € 1.599,73 Piano 1
Dal 31/05/2007 al 26/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 243, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A10 Cl.5, Cons. 4,5 Superficie catastale 87 mq Rendita € 1.998,69 Piano 1

il titolare catastale attuale corrisponde a quello reale.

L'unità particella 243 sub 10 deriva dal frazionamento dell'originaria particella 243 sub 6, giusta la pratica docfa n. prot. PT0058539 del 31/05/2007.

L'unità particella 243 sub 10 ha diritto a locale di ingresso comune al piano primo con l'unità particella 243 sub 11.

Detto locale d'ingresso è identificato dalla particella 243 sub 9, come da elaborato planimetrico allegato alla pratica DocFa n. prot. PT0058539 del 31/05/2007.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a	nza	catasta e			
	18	243	10	1	A10	5	4,5	87 mq	1998,69 €	1

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si sono riscontrate alcune modeste difformità consistenti in:

- 1) all'interno del bene n. 3 vi è la porta di accesso al bagno dell'adiacente ufficio (bene n. 2)
- 2) realizzazione di piccolo ripostiglio con accesso dal terrazzo, mediante l'avvenuta demolizione della più ampia serra
- 3) modifica della posizione del tramezzo tra disimpegno e corridoio della confinante unità ad uso ufficio costituente il bene n. 2
- 4) differente posizionamento del muretto con sovrastante inferriata metallica che divide il terrazzo compreso nel bene n. 3 e l'adiacente lastrico solare compreso nel laboratorio (bene n. 4)

STATO CONSERVATIVO

Il bene si trova in discreto stato di manutenzione

PARTI COMUNI

L'unità ha diritto sulle parti comuni quali il vano scala, la corte prospiciente via Mazzini, l'ingresso a comune al piano primo con la sola unità ad uso ufficio allo stesso piano particella 243 sub 11.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il fabbricato di cui fa parte l'unità è stato, sin dalla sua origine, di unica proprietà, pertanto vi sono impianti tecnologici o parti di essi che interessano più unità del compendio, costituendo delle servitù reciproche.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'unità ha struttura portante in cemento armato e parti in laterizio, la copertura è a capanna con manto in tegole marsigliesi.

Esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate.

In quanto al piano primo il bene n. 3 ha pavimenti interni in parquet, i pavimenti e rivestimenti del bagno sono in ceramica. I pavimenti dei terrazzi sono realizzati in klinker/gres.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Le finestre e portefinestre sono in legno senza vetrocamera, dotate di avvolgibili.

Gli impianti tecnologici sono del tipo sottotraccia e non state reperite i certificati di conformità.
L'altezza interna media dei locali è di m 3,02.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/01/2002 al 26/03/2026	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffele Lenzi	15/01/2002	33645	16953
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Pescia	22/01/2002		276
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Pescia il 04/07/2007
Reg. gen. 4695 - Reg. part. 1483
Quota: 1/1
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.200.000,00
Rogante: Notaio Marco Regni

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pescia il 08/01/2006

Reg. gen. 77 - Reg. part. 63

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il pignoramento interessa anche i seguenti beni comuni : a) mappale 243 sub 9, quale ingresso comuni agli uffici piano primo b) mappale 243 sub 12, non descritto nel dettaglio negli atti catastali ma presumibilmente relativo al piccolo resede comune al piano terra prospiciente il fabbricato e attestato su via Mazzini.

Annotazioni a iscrizioni

- **proroga di durata**

Iscritto a Pescia il 17/03/2009

Reg. gen. 1235 - Reg. part. 250

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme, approvato con Deliberazione C.C. 49 del 20-06-2016 e successive modifiche ed integrazioni, in "Sottozona AC: Area del Centro Storico con prevalente destinazione commerciale direzionale" di cui all'art. 72 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.

Ai sensi del Piano Assetto Idrogeologico P.A.I. della regione Toscana il bene ricade in zona di pericolosità idraulica moderata P.I.1.

Dalle verifiche condotte sul sito regionale Geoscopio, l'area ove è posto il bene non ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art. 136 e non ricade in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità bene n.3 fa parte di un più ampio fabbricato che, dalle ricerche effettuate presso l'archivio licenze edilizie del Comune di Montecatini, risulta essere stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- 1) Licenza edilizia n. 102 del 16/02/1968 rilasciata al **** Omissis **** per la "costruzione laboratorio artigiano ed appartamenti previa demolizione di fabbricato esistente";
- 2) Permesso di abitabilità del fabbricato n. 6297 del 25/08/1970, relativo alla licenza edilizia n. 102 del 16/02/1968, intestata al **** Omissis ****;

- 3) Comunicazione ai sensi dell'art. 48 Legge 47/85, con prot. n. 3268 del 21/02/1986, intestata al **** Omissis **** per modifiche interne ai piani interrato, terra e primo;
- 4) Concessione edilizia n. 7722 del 15/01/1990 rilasciata al **** Omissis **** per "ristrutturazione fabbricato con formazione di cantinato ad uso terziario";
- 5) Concessione edilizia n. 8521 del 13/07/1991 rilasciata al **** Omissis **** per "variante in corso d'opera al progetto approvato con C.E. n. 7722 del 15/01/1990, per ristrutturazione di edificio";
- 6) Permesso di abitabilità ed uso del fabbricato n. prot. 11762 del 05/09/1994, relativo alla concessione edilizia n. 7722/1990 e variante 8521/1991, intestata al **** Omissis ****;
- 7) DIA n. 486/2001, prot. 23500 del 08/08/2001, intestata a **** Omissis ****, per modifiche interne laboratorio piano terra;
- 8) DIA n. 508/2001, prot. 24798 del 27/08/2001, intestata a **** Omissis ****, per prolungamento canna fumaria esistente;
- 9) DIA n. 616/2001, prot. 30820 del 22/10/2001, intestata a **** Omissis ****, per installazione insegna luminosa;
- 10) DIA n. 387/2002, prot. 20320 del 25/06/2002, intestata a **** Omissis ****, per installazione macchinario trattamento aria;
- 11) DIA n. 419/2002, prot. 21823 del 08/07/2002, intestata a **** Omissis ****, per demolizione parziale di serra e realizzazione scala esterna in ferro, al piano primo;
- 12) DIA n. 177/2003, prot. 10267 del 25/03/2003, intestata a **** Omissis ****, per modifiche interne ed esterne a volume tecnico al piano secondo;
- 13) DIA n. 189/2003, prot. 10875 del 28/03/2003, intestata a **** Omissis ****, per divisione da 1 a 2 unità abitative al piano primo;
- 14) DIA n. 332/2003, prot. 18453 del 29/05/2003, intestata a **** Omissis ****, per cambio di destinazione da 2 unità abitative a 2 uffici, al piano primo;
- Si precisa che vi è una pratica di richiesta condono edilizio ai sensi della Legge Regionale 53/2004, presentata dalla **** Omissis **** con n. di prot. 41655 del 10/12/2004 per piccole modifiche interne alla suddivisione interna delle unità immobiliari e modifiche dei prospetti. A seguito della mancata integrazione della pratica con la documentazione richiesta dall'amministrazione con comunicazione prot. n. 4556 del 08/02/2005, la richiesta di condono edilizio veniva dichiarata improcedibile e pertanto vi era il diniego della suddetta richiesta di sanatoria.
- Non sono stati reperiti certificati di conformità degli impianti tecnologici.

Gli apprezzamenti circa la regolarità edilizia sono eseguiti sulla base delle pratiche messe a disposizione dall'amministrazione comunale in data 2 aprile 2026, citate precedentemente.

Dal confronto tra lo stato dell'immobile al momento del sopralluogo e quello risultante dalle sopracitate pratiche edilizie, relativamente al bene n. 3 si sono rilevate le seguenti difformità:

Piano primo

- a) modeste variazioni dimensionali dei locali e dei terrazzi
- b) realizzazione apertura interna tra il disimpegno e il bagno facente parte dell'unità 243 sub 11 (bene n. 2)
- c) realizzazione apertura interna tra disimpegno e l'adiacente ripostiglio-archivio facente parte dell'unità 243 sub 11 (bene n. 2)
- d) differente posizionamento del muretto con sovrastante inferriata metallica che divide il terrazzo compreso nel bene n. 3 e l'adiacente lastrico solare compreso nel laboratorio (bene n. 4)

Premesso che la necessità della sanatoria per le difformità è giudizio che esprime l'amministrazione comunale che valuta in base alla presentazione una pratica edilizia completa di ogni elaborato, si ritiene che le difformità rilevate e descritte ai punti a) - b) - c) - d) possano rientrare nelle irregolarità grafiche e/o nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del DPR 380/02 così come innovato dal cosiddetto decreto "Salva Casa", decreto 69/2004 convertito nella legge n. 105 del 24/07/2024.

In caso di valutazione dell'amministrazione comunale della necessità di pratica di regolarizzazione delle

difformità a) - b) - c) - d) dovrà essere presentata CILA in sanatoria.

Per la regolarizzazione della difformità f) dovrà essere presentata SCIA in sanatoria.

In base all'art. 36 bis comma 5 del DPR 380/2001 le sanzioni sono determinate dal responsabile del procedimento da un minimo di € 1032 ad un massimo € 10328.

Non potendosi sostituire al responsabile del procedimento (che valuta in base alla dettagliata pratica di sanatoria presentata dall'interessato) si quantificano le sanzioni per le difformità ai punti a) - b) - c) - d) nella misura minima di € 1032, oltre compensi professionali per la redazione della pratica comunali calcolati € 2500,00 compresi oneri di fatturazione, compensi professionali per nuove planimetrie catastali € 640 compresi oneri di fatturazione, per un totale di € 4172,00, oltre spese vive e rimborsi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il fabbricato è costituito da più unità di unica proprietà, pertanto non si può considerare quale condominio ai sensi delle disposizioni del Codice Civile.

Vi sono porzioni o impianti comuni a più unità oltre alle parti comuni propriamente previste da normativa (tetto, struttura portante, fondazioni ecc.).

LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Laboratorio artigianale ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 60-64-66, piano S1-T-1-2

DESCRIZIONE

Unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale, con porzioni a magazzino, vendita, ufficio, sviluppata al piano interrato, piano terra, piano primo e piano secondo di un più ampio fabbricato, con accesso autonomo da Via Mazzini e dal corpo scale comune con le altre unità dello stabile. L'unità è libera su due lati ed è prospiciente via Mazzini.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'accesso è stato eseguito con la piena collaborazione della società esecutata.

Dagli atti di provenienza e dalle planimetrie catastali non si evince se il vano scale che da piano terra giunge al piano terzo sia da considerarsi interamente a comune tra le unità che compongono il fabbricato o in parte solo ad alcune delle unità.

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

L'unità risulta così confinata:

- a sud-est da proprietà **** Omissis ****
- a nord-est da unità facenti parte del **** Omissis ****;
- a nord-ovest da unità di proprietà **** Omissis ****
- a sud-ovest dalla strada pubblica Via Mazzini

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
laboratorio e vendita	411,00 mq	453,00 mq	1	453,00 mq	3,55 m	terra
magazzino	304,80 mq	344,00 mq	0,5	172,00 mq	2,38 m	interrato
vano tecnico	27,20 mq	26,00 mq	0,25	6,50 mq	3,00 m	2
terrazzo	48,00 mq	48,00 mq	0,25	12,00 mq	0,00 m	2
magazzino - ufficio	107,50 mq	127,50 mq	0,5	63,75 mq	2,45 m	1
terrazzo	24,50 mq	24,50 mq	0,25	6,13 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				713,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				713,38 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/06/1991 al 13/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 243, Sub. 8, Zc. 1 Categoria C3 Cl.4, Cons. 783 Rendita € 5.014,40 Piano S1 - T - 1 - 2
Dal 13/12/2001 al 15/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 243, Sub. 8, Zc. 1 Categoria C3 Cl.4, Cons. 783 Rendita € 5.014,40 Piano S1 - T - 1 - 2
Dal 15/01/2002 al 26/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 243, Sub. 8, Zc. 1 Categoria C3 Cl.4, Cons. 785 Superficie catastale 895 mq Rendita € 5.027,19 Piano S1 - T - 1 - 2

il titolare catastale attuale 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
	18	243	8	1	C3	4	785	895 mq	5027,19 €	S1 - T - 1 - 2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si sono riscontrate alcune modeste difformità consistenti in:

- 1) spostamento parete interna vetrata tra vendita e laboratorio, al piano terra
- 2) lievi difformità dimensionali dei locali e delle altezze interne, al piano terra
- 3) diverso posizionamento di alcune partizioni interne al piano interrato
- 4) lievi difformità dimensionali dei locali e delle altezze interne, al piano interrato
- 5) lievi difformità dimensionali dei locali e delle altezze interne, al piano piano primo
- 6) diversa consistenza del terrazzo piano secondo
- 7) diversa partizione interna e nuova apertura nel vano tecnico al piano secondo

STATO CONSERVATIVO

Il bene si trova in discreto stato di manutenzione

PARTI COMUNI

L'unità ha diritto alle parti comuni.

Dagli atti di provenienza e dalle planimetrie catastali non si evince se il vano scale che da piano terra giunge al piano terzo sia da considerarsi interamente a comune tra le unità che compongono il fabbricato o in parte solo ad alcune delle unità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il fabbricato di cui fa parte l'unità è stato, sin dalla sua origine, di unica proprietà, pertanto vi sono impianti tecnologici o parti di essi che interessano più unità del compendio, costituendo delle servitù reciproche.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'unità ha struttura portante in cemento armato e parti in laterizio, la copertura è a capanna con manto in tegole marsigliesi.

Esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate.

Il bene n. 4 ha pavimenti interni in klinker/gres, così come i rivestimenti nei bagni. I pavimenti del terrazzo

piano primo sono realizzati in klinker/gres, mentre quelli del piano secondo sono in grigliato metallico. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione del vano tecnico piano secondo realizzato in pannelli sandwich.

Le finestre e portefinestre sono in alluminio senza vetrocamera.

Gli impianti tecnologici sono del tipo sottotraccia e non stati reperiti i certificati di conformità.

L'altezza interna media del laboratorio al piano terra è di m 3,55, l'altezza della zona di vendita è di ml 2,70, il magazzino al piano interrato ha altezza di ml 2,36, il magazzino ed ufficio piano primo ha copertura a volta con altezza all'imposta di 1,40 e altezza in chiave di ml 2,45.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/05/2016
- Scadenza contratto: 31/03/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 3.300,00

Il contratto di locazione attualmente in essere è stato sottoscritto tra l'esecutato e la società **** Omissis **** in data 11/04/2016, registrato a Pescia il 10/05/2016 al n. 1199 serie 3T, con prevista proroga al 31/03/2028.

In merito alla verifica della congruità dell'attuale canone di locazione, il sottoscritto non ha reperito contratti noti di locazione per immobili similari, pertanto ha svolto un'attenta ricerca sui valori locatizi reperiti da banche dati immobiliari, correggendoli in base alle particolarità dei beni locati oggetto di esecuzione.

In base ai dati da Banca dati OMI il canone unitario di locazione per immobili simili nella zona va dal valore minimo di 3,10 €/mq/mese al valore massimo di 4,20 €/mq/mese, e quindi in considerazione mq di superficie commerciale del bene oggetto di stima (mq 713,38) si ha un canone di locazione mensile minimo di € 2211,48 ed un canone di locazione mensile massimo di € 2996,20.

L'attuale canone ricavato dal contratto di locazione in essere è pertanto maggiore rispetto a quello massimo calcolato dai dati OMI, ed è plausibile alle caratteristiche del bene oggetto di esecuzione anche in considerazione della presenza dei locali di vendita diretta prodotti e della vicinanza al centro città.

In relazione al deprezzamento relativamente ad immobile locato si rimanda a quanto argomentato all'allegato "M".

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 15/01/2002 al	**** Omissis ****	Atto di compravendita

26/03/2026		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffele Lenzi	15/01/2002	33645	16953
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Pescia	22/01/2002		276
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Pescia il 04/07/2007

Reg. gen. 4695 - Reg. part. 1483

Quota: 1/1

Importo: € 2.400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.200.000,00

Rogante: Notaio Marco Regni

Data: 27/06/2007

N° repertorio: 199981

N° raccolta: 36937

- ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 16/06/2015

Reg. gen. 2119 - Reg. part. 398

Quota: 1/1

Importo: € 320.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 160.000,00

Interessi: € 160.000,00

Rogante: Notaio Monica Paggi

Data: 11/06/2015

N° repertorio: 2063

N° raccolta: 1405

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pescia il 08/01/2026

Reg. gen. 77 - Reg. part. 63

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il pignoramento interessa anche i seguenti beni comuni : a) mappale 243 sub 9, quale ingresso comuni agli uffici piano primo b) mappale 243 sub 12, non descritto nel dettaglio negli atti catastali ma presumibilmente relativo al piccolo resede comune al piano terra prospiciente il fabbricato e attestato su via Mazzini.

Annotazioni a iscrizioni

- **proroga di durata**

Iscritto a Pescia il 17/03/2009

Reg. gen. 1235 - Reg. part. 250

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme, approvato con Deliberazione C.C. 49 del 20-06-2016 e successive modifiche ed integrazioni, in "Sottozona AC: Area del Centro Storico con prevalente destinazione commerciale direzionale" di cui all'art. 72 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.

Ai sensi del Piano Assetto Idrogeologico P.A.I. della regione Toscana il bene ricade in zona di pericolosità idraulica moderata P.I.1.

Dalle verifiche condotte sul sito regionale Geoscopio, l'area ove è posto il bene non ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art. 136 e non ricade in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità bene n.1 fa parte di un più ampio fabbricato che, dalle ricerche effettuate presso l'archivio licenze edilizie del Comune di Montecatini, risulta essere stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- 1) Licenza edilizia n. 102 del 16/02/1968 rilasciata al **** Omissis **** per la "costruzione laboratorio artigiano ed appartamenti previa demolizione di fabbricato esistente";
- 2) Permesso di abitabilità del fabbricato n. 6297 del 25/08/1970, relativo alla licenza edilizia n. 102 del 16/02/1968, intestata al **** Omissis ****;
- 3) Comunicazione ai sensi dell'art. 48 Legge 47/85, con prot. n. 3268 del 21/02/1986, intestata al **** Omissis **** per modifiche interne ai piani interrato, terra e primo;
- 4) Concessione edilizia n. 7722 del 15/01/1990 rilasciata al **** Omissis **** per "ristrutturazione fabbricato con formazione di cantinato ad uso terziario";
- 5) Concessione edilizia n. 8521 del 13/07/1991 rilasciata al **** Omissis **** per "variante in corso d'opera al progetto approvato con C.E. n. 7722 del 15/01/1990, per ristrutturazione di edificio";
- 6) Permesso di abitabilità ed uso del fabbricato n. prot. 11762 del 05/09/1994, relativo alla concessione

edilizia n. 7722/1990 e variante 8521/1991, intestata al **** Omissis ****;

7) DIA n. 486/2001, prot. 23500 del 08/08/2001, intestata a **** Omissis ****, per modifiche interne laboratorio piano terra;

8) DIA n. 508/2001, prot. 24798 del 27/08/2001, intestata a **** Omissis ****, per prolungamento canna fumaria esistente;

9) DIA n. 616/2001, prot. 30820 del 22/10/2001, intestata a **** Omissis ****, per installazione insegna luminosa;

10) DIA n. 387/2002, prot. 20320 del 25/06/2002, intestata a **** Omissis ****, per installazione macchinario trattamento aria;

11) DIA n. 419/2002, prot. 21823 del 08/07/2002, intestata a **** Omissis ****, per demolizione parziale di serra e realizzazione scala esterna in ferro, al piano primo;

12) DIA n. 177/2003, prot. 10267 del 25/03/2003, intestata a **** Omissis ****, per modifiche interne ed esterne a volume tecnico al piano secondo;

13) DIA n. 189/2003, prot. 10875 del 28/03/2003, intestata a **** Omissis ****, per divisione da 1 a 2 unità abitative al piano primo;

14) DIA n. 332/2003, prot. 18453 del 29/05/2003, intestata a **** Omissis ****, per cambio di destinazione da 2 unità abitative a 2 uffici, al piano primo;

Si precisa che vi è una pratica di richiesta condono edilizio ai sensi della Legge Regionale 53/2004, presentata dalla **** Omissis **** con n. di prot. 41655 del 10/12/2004 per piccole modifiche interne alla suddivisione interna delle unità immobiliari e modifiche dei prospetti. A seguito della mancata integrazione della pratica con la documentazione richiesta dall'amministrazione con comunicazione prot. n. 4556 del 08/02/2005, la richiesta di condono edilizio veniva dichiarata improcedibile e pertanto vi era il diniego della suddetta richiesta di sanatoria.

Non sono stati reperiti certificati di conformità degli impianti tecnologici.

Gli apprezzamenti circa la regolarità edilizia sono eseguiti sulla base delle pratiche messe a disposizione dall'amministrazione comunale in data 2 aprile 2026, citate precedentemente.

Dal confronto tra lo stato dell'immobile al momento del sopralluogo e quello risultante dalle sopraccitate pratiche edilizie, relativamente al bene n. 4 si sono rilevate le seguenti difformità:

- a) modeste variazioni dimensionali dei locali piano terra, primo e interrato e delle loro altezze interne
- b) diverso posizionamento della parete tra cucina e laboratorio, al piano terra
- c) diverso posizionamento della parete tra vendita e laboratorio, al piano terra
- d) diverso posizionamento di porte interne al piano terra
- e) realizzazione di un tramezzo nella porzione ovest del magazzino, al piano interrato
- f) rimozione di un tramezzo tra lavaggio ed autoclave, al piano interrato
- g) diversa finitura di porzione della facciata su via Mazzini
- h) utilizzo ad uso ufficio del vano archivio al piano primo

Premesso che la necessità della sanatoria per le difformità è giudizio che esprime l'amministrazione comunale che valuta in base alla presentazione una pratica edilizia completa di ogni elaborato, si ritiene che le difformità rilevate e descritte ai punti a) - b) - c) - d) possano rientrare nelle irregolarità grafiche e/o nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del DPR 380/02 così come innovato dal cosiddetto decreto "Salva Casa", decreto 69/2004 convertito nella legge n. 105 del 24/07/2024, mentre per le difformità e), f) g) sarà necessaria la regolarizzazione. Il diverso uso del locale archivio (difformità h) non può essere sanato, e pertanto il vano non può essere utilizzato quale ufficio.

In caso di valutazione dell'amministrazione comunale della necessità di pratica di regolarizzazione di tutte le difformità dovrà essere presentata CILA in sanatoria.

In base all'art. 36 bis comma 5 del DPR 380/2001 le sanzioni sono determinate dal responsabile del procedimento da un minimo di € 1032 ad un massimo € 10328.

Non potendosi sostituire al responsabile del procedimento (che valuta in base alla dettagliata pratica di

sanatoria presentata dall'interessato) si quantificano le sanzioni in misura media di € 5164, oltre compensi professionali per la redazione della pratica comunali calcolati € 3500,00 compresi oneri di fatturazione, compensi professionali per nuove planimetrie catastali € 640 compresi oneri di fatturazione, per un totale di € 9304,00, oltre spese vive e rimborsi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il fabbricato è costituito da più unità di unica proprietà, pertanto non si può considerare quale condominio ai sensi delle disposizioni del Codice Civile.

Vi sono porzioni o impianti comuni a più unità oltre alle parti comuni propriamente previste da normativa (tetto, struttura portante, fondazioni ecc.).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Piazza del Popolo, 26, piano T

DESCRIZIONE

Unità immobiliare ad uso a negozio, posta al piano terra di un più ampio fabbricato, con accesso diretto esterno, con unica vetrina sulla pubblica via.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'accesso è stato eseguito con la piena collaborazione della società esecutata.

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

L'unità risulta così confinata:

- a sud da proprietà **** Omissis ****
- a nord da proprietà **** Omissis ****
- a est da Piazza del Popolo

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozio	49,00 mq	54,30 mq	1	54,30 mq	2,98 m	Terra

Totale superficie convenzionale:		54,30 mq	
Incidenza condominiale:		0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:		54,30 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/1981 al 14/11/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 397, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.13, Cons. 50 Rendita € 3,89 Piano terra
Dal 14/11/1983 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 347, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.13, Cons. 50 Rendita € 3.354,39 Piano terra
Dal 01/01/1994 al 26/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 397, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.13, Cons. 50 Superficie catastale 49 mq Rendita € 3.176,21 Piano terra

il titolare catastale attuale 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
	18	397	3	1	C1	13	50	49 mq	3176,21 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si sono riscontrate alcune modeste difformità consistenti in:

- 1) realizzazione di nuova tramezzatura interna per vano retrovendita
- 2) modeste variazioni dimensionali

STATO CONSERVATIVO

Il bene si trova in discreto stato di manutenzione

PARTI COMUNI

Dall'atto di provenienza l'unità ha diritto sulle parti comuni che vengano testualmente descritte come "locale autoclave, androne e ingresso del vano scala di Via Garibaldi, cisterna per l'acqua potabile interrata sul fronte del fabbricato." Nel medesimo atto di riporta inoltre che l'impianto di adduzione dell'acqua potabile è centralizzato.

Nelle visure catastali viene indicato quale bene comune non censibile il mappale 399 sub 4.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'unità ha struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio, la copertura è, in parte, a padiglione, mentre per il bene n. 5 è coperto da lastrico solare.

Esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate.

Il negozio ha pavimenti interni in gres/klinker, i pavimenti e rivestimenti del bagno sono in ceramica.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

La vetrina, ove vi è anche l'accesso dall'esterno, è in ferro e vetro.

Gli impianti tecnologici sono del tipo sottotraccia e non state reperite i certificati di conformità.

L'altezza interna dei locali è di m 2,98.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/05/2022
- Scadenza contratto: 30/06/2028
- Scadenza disdetta: 30/06/2027

Canoni di locazione

Il contratto di locazione attualmente in essere è stato sottoscritto tra l'esecutato e la signora **** Omissis **** in data 05/05/2022, registrato a Pescia il 25/05/2022 al n. 945 serie 3T, con cessione e subentro del 11/09/2025.

In merito alla verifica della congruità dell'attuale canone di locazione, il sottoscritto non ha reperito contratti noti di locazione per immobili simili, pertanto ha svolto un'attenta ricerca sui valori locatizi reperiti da banche dati immobiliari, correggendoli in base alle particolarità dei beni locati oggetto di esecuzione.

In base ai dati da Banca dati OMI il canone unitario di locazione per immobili simili nella zona va dal valore minimo di 9,70 €/mq/mese al valore massimo di 16,50 €/mq/mese, e quindi in considerazione mq di superficie commerciale del bene oggetto di stima (mq 54,30) si ha un canone di locazione mensile minimo di € 526,71 ed un canone di locazione mensile massimo di € 895,95.

In considerazione della posizione del bene e delle sue caratteristiche che rendono il bene non particolarmente appetibile ai fini commerciali, si ritiene che il canone mensile pattuito sia congruo.

In relazione al deprezzamento relativamente ad immobile locato si rimanda a quanto argomentato all'allegato "M".

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/11/1983 al 26/03/2026	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffele Lenzi	14/11/1983	928	388
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Pescia	24/11/1983		2656
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescia il 30/07/1987

Reg. gen. 2740 - Reg. part. 1824

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **verbale pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pescia il 08/01/2026

Reg. gen. 77 - Reg. part. 63

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il pignoramento interessa anche i seguenti beni comuni : a) mappale 243 sub 9, quale ingresso comuni agli uffici piano primo b) mappale 243 sub 12, non descritto nel dettaglio negli atti catastali ma presumibilmente relativo al piccolo resede comune al piano terra prospiciente il fabbricato e attestato su via Mazzini.

Oneri di cancellazione

Come riportato vi è la trascrizione di un pignoramento a favore dell'Amministrazione Finanziaria dello Stato, trascritta a Pescia al n. reg. part. 1824 in data 30/07/1987, per la somma di Lire 93.210.000

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme, approvato con Deliberazione C.C. 49 del 20-06-2016 e successive modifiche ed integrazioni, in "Sottozona AC: Area del Centro Storico con prevalente destinazione commerciale direzionale" di cui all'art. 72 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.

Ai sensi del Piano Assetto Idrogeologico P.A.I. della regione Toscana il bene ricade in zona di pericolosità idraulica moderata P.I.1.

Dalle verifiche condotte sul sito regionale Geoscopio, l'area ove è posto il bene non ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art. 136 e non ricade in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità bene n.5 fa parte di un più ampio fabbricato che, dalle ricerche effettuate presso l'archivio licenze edilizie del Comune di Montecatini, risulta essere stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione edilizia n. 4220 del 12/05/1981 rilasciata al **** Omissis **** per "ristrutturazione e ampliamento di immobile da destinarsi ad attività commerciali, direzionali e ad appartamenti per civile abitazione";
- 2) Concessione edilizia n. 6180 del 04/09/1986 rilasciata al **** Omissis **** per "variante al progetto approvato con concessione edilizia n. 4220 del 12-5-1981 relativa ad edificio comprendente negozi, uffici ed appartamenti";
- 3) Permesso di abitabilità del fabbricato n. 17815/87 del 26/10/1987, relativo alle concessioni edilizie n. 4220/1981 e n. 6180/87, intestata al **** Omissis ****

Non sono stati reperiti certificati di conformità degli impianti tecnologici.

Gli apprezzamenti circa la regolarità edilizia sono eseguiti sulla base delle pratiche messe a disposizione dall'amministrazione comunale in data 2 aprile 2026, citate precedentemente.

Dal confronto tra lo stato dell'immobile al momento del sopralluogo e quello risultante dalle sopracitate pratiche edilizie, relativamente al bene n. 5 si sono rilevate le seguenti difformità:

a) modeste variazioni dimensionali dei locali

b) realizzazione di un vano disimpegno tra antibagno, bagno e zona di vendita

Premesso che la necessità della sanatoria per le difformità è giudizio che esprime l'amministrazione comunale che valuta in base alla presentazione una pratica edilizia completa di ogni elaborato, si ritiene che per le difformità rilevate e descritte ai punti a) - b) dovrà essere presentata CILA in sanatoria.

In base all'art. 36 bis comma 5 del DPR 380/2001 le sanzioni sono determinate dal responsabile del procedimento da un minimo di € 1032 ad un massimo € 10328.

Non potendosi sostituire al responsabile del procedimento (che valuta in base alla dettagliata pratica di sanatoria presentata dall'interessato) si quantificano le sanzioni per le difformità ai punti a) - b) nella misura minima di € 1032, oltre compensi professionali per la redazione della pratica comunale calcolati in € 1500,00 compresi oneri di fatturazione, compensi professionali per nuove planimetrie catastali € 640 compresi oneri di fatturazione, per un totale di € 3172,00, oltre spese vive e rimborsi.



LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Montecatini-Terne (PT) - Piazza del Popolo, 27, piano T

DESCRIZIONE

Unità immobiliare a destinazione negozio, posta al piano terra di un più ampio fabbricato, con accesso diretto esterno, con unica vetrina sulla pubblica via. L'unità è stata in passato utilizzata come bar ed è costituita da un ampio locale ove si trova anche l'accesso diretto dall'esterno, una zona cottura, un vano ripostiglio, due bagni dotati ciascuno di antibagno.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'accesso è stato eseguito con la piena collaborazione della società esecutata.

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

L'unità risulta così confinata:

- a sud da proprietà **** Omissis ****
- a nord da proprietà **** Omissis ****
- a est da Piazza del Popolo

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	----------------------------	---------	-------

Negozio	66,20 mq	74,30 mq	1	74,30 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				74,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,30 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/1981 al 14/11/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 397, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C1 Cl.13, Cons. 68 Rendita € 5,29 Piano terra
Dal 14/11/1983 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 347, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C1 Cl.13, Cons. 68 Rendita € 4.561,97 Piano terra
Dal 01/01/1994 al 26/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 397, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C1 Cl.13, Cons. 68 Superficie catastale 68 mq Rendita € 4.319,65 Piano terra

il titolare catastale attuale 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
18	397	5	1	1	C1	13	68	68 mq	4319,65 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si sono riscontrate alcune modeste difformità consistenti in:

- 1) realizzazione di nuova tramezzatura interna per la creazione di un antibagno
- 2) trasformazione dell'originario ripostiglio in un nuovo servizio igienico
- 3) realizzazione di nuova tramezzatura interna per la creazione di un ripostiglio e una zona cottura
- 4) modeste variazioni dimensionali

STATO CONSERVATIVO

Il bene si trova in discreto stato di manutenzione

PARTI COMUNI

Dall'atto di provenienza l'unità ha diritto sulle parti comuni che vengano testualmente descritte come "locale autoclave, androne e ingresso del vano scala di Via Garibaldi, cisterna per l'acqua potabile interrata sul fronte del fabbricato." Nel medesimo atto di riporta inoltre che l'impianto di adduzione dell'acqua potabile è centralizzato.

Nelle visure catastali viene indicato quale bene comune non censibile il mappale 399 sub 4.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'unità ha struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio, la copertura è, in parte, a padiglione, mentre per il bene n. 6 è coperto da lastrico solare.

Esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate.

Il negozio, utilizzato in passato come bar, ha pavimenti interni in gres/klinker, i pavimenti e rivestimenti dei due bagni sono in ceramica.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

La vetrina, ove vi è anche l'accesso dall'esterno, è in alluminio e vetro.

Gli impianti tecnologici sono del tipo sottotraccia e non state reperite i certificati di conformità.

L'altezza interna dei locali è di m 3,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità è libera, in quanto l'ultimo contratto di affitto, stipulato il 01/03/2024, registrato al n. 497 serie 3T il 13/03/2024, è stato risolto in data 31/07/2024.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/11/1983 al 26/03/2026	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffele Lenzi	14/11/1983	928	388
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Pescia	24/11/1983		2656
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 16/06/2015

Reg. gen. 2119 - Reg. part. 398

Quota: 1/1

Importo: € 320.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 160.000,00

Interessi: € 160.000,00

Rogante: Notaio Monica Paggi

Data: 11/06/2015

N° repertorio: 2063

N° raccolta: 1405

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pescia il 30/07/1987

Reg. gen. 2740 - Reg. part. 1824

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

• verbale pignoramento immobiliare

Trascritto a Pescia il 08/01/2026

Reg. gen. 77 - Reg. part. 63

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il pignoramento interessa anche i seguenti beni comuni : a) mappale 243 sub 9, quale ingresso comuni agli uffici piano primo b) mappale 243 sub 12, non descritto nel dettaglio negli atti catastali ma presumibilmente relativo al piccolo resede comune al piano terra prospiciente il fabbricato e attestato su via Mazzini.

Oneri di cancellazione

Come riportato vi è la trascrizione di un pignoramento a favore dell'Amministrazione Finanziaria dello Stato, trascritta a Pescia al n. reg. part. 1824 in data 30/07/1987, per la somma di Lire 93.210.000

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme, approvato con Deliberazione C.C. 49 del 20-06-2016 e successive modifiche ed integrazioni, in "Sottozona AC: Area del Centro Storico con prevalente destinazione commerciale direzionale" di cui all'art. 72 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.

Ai sensi del Piano Assetto Idrogeologico P.A.I. della regione Toscana il bene ricade in zona di pericolosità idraulica moderata P.I.1.

Dalle verifiche condotte sul sito regionale Geoscopia, l'area ove è posto il bene non ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art. 136 e non ricade in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità bene n.6 fa parte di un più ampio fabbricato che, dalle ricerche effettuate presso l'archivio licenze edilizie del Comune di Montecatini, risulta essere stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione edilizia n. 4220 del 12/05/1981 rilasciata al **** Omissis **** per "ristrutturazione e ampliamento di immobile da destinarsi ad attività commerciali, direzionali e ad appartamenti per civile abitazione";
- 2) Concessione edilizia n. 6180 del 04/09/1986 rilasciata al **** Omissis **** per "variante al progetto approvato con concessione edilizia n. 4220 del 12-5-1981 relativa ad edificio comprendente negozi, uffici ed appartamenti";
- 3) Permesso di abitabilità del fabbricato n. 17815/87 del 26/10/1987, relativo alle concessioni edilizie n. 4220/1981 e n. 6180/87, intestata al **** Omissis ****

Non sono stati reperiti certificati di conformità degli impianti tecnologici.

Gli apprezzamenti circa la regolarità edilizia sono eseguiti sulla base delle pratiche messe a disposizione dall'amministrazione comunale in data 2 aprile 2026, citate precedentemente.

Dal confronto tra lo stato dell'immobile al momento del sopralluogo e quello risultante dalle sopraccitate pratiche edilizie, relativamente al bene n. 6 si sono rilevate le seguenti difformità:

- a) modeste variazioni dimensionali dei locali
- b) realizzazione di un antibagno a servizio dell'originario bagno
- c) trasformazione di originario ripostiglio in nuovo bagno
- d) realizzazione di un antibagno a servizio del nuovo bagno
- e) realizzazione di tramezzo per realizzazione di ripostiglio e zona cottura

Premesso che la necessità della sanatoria per le difformità è giudizio che esprime l'amministrazione comunale che valuta in base alla presentazione una pratica edilizia completa di ogni elaborato, si ritiene che per le difformità rilevate e descritte ai punti a) - b) - c) - d) - e) dovrà essere presentata CILA in sanatoria.

In base all'art. 36 bis comma 5 del DPR 380/2001 le sanzioni sono determinate dal responsabile del procedimento da un minimo di € 1032 ad un massimo € 10328.

Non potendosi sostituire al responsabile del procedimento (che valuta in base alla dettagliata pratica di sanatoria presentata dall'interessato) si quantificano le sanzioni per le difformità ai punti a) - b) - c) - d) - e) nella misura minima di € 1032, oltre compensi professionali per la redazione della pratica comunale calcolati in € 1500,00 compresi oneri di fatturazione, compensi professionali per nuove planimetrie catastali € 640 compresi oneri di fatturazione, per un totale di € 3172,00, oltre spese vive e rimborsi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 62, piano 2
Unità immobiliare ad uso abitativo ma attualmente utilizzata come ufficio, posta al piano secondo di un più ampio fabbricato, con accesso dal corpo scale comune con le altre unità dello stabile. L'unità è libera su due lati ed è prospiciente via Mazzini.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 243, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 189.000,00
Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo; si sono reperiti tre recenti atti di compravendita (atti trascritti a Pescia al reg. part. 1235/2025 - 2517/2025 - 4554/2025) che hanno avuto per oggetto immobili assimilabili a quello oggetto di perizia, si sono estrapolati i dati necessari e si è proceduto alla determinazione del valore secondo il metodo MCA, calcolando i prezzi marginali delle caratteristiche considerate, in modo da giungere al valore finale del bene oggetto di stima (il cosiddetto subject). così come meglio descritto e dettagliato nel "Rapporto di Valutazione" riportato all'allegato "....".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 62, piano 2	178,13 mq	0,00 €/mq	€ 189.000,00	100,00%	€ 189.000,00
				Valore di stima:	€ 189.000,00

Valore di stima: € 189.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
sanzioni, compensi professionali per regolarizzazioni difformità	4.172,00	€
ripristino impianti cucina	2.000,00	€
riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art. 568 C.p.C.)	5,00	%

Valore finale di stima: € 173.378,00

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo; si sono reperiti tre recenti atti di compravendita (atti trascritti a Pescia al reg. part. 1235/2025 - 2517/2025 - 4554/2025) che hanno avuto per oggetto immobili assimilabili a quello oggetto di perizia, si sono estrapolati i dati necessari e si è proceduto alla determinazione del valore secondo il metodo MCA, calcolando i prezzi marginali delle caratteristiche considerate, in modo da giungere al valore finale del bene oggetto di stima (il cosiddetto subject). così come meglio descritto e dettagliato nel "Rapporto di Valutazione" riportato all'allegato "L1". Non è stato applicato il deprezzamento per immobile locato in quanto, in base ai dati attualmente in possesso del perito stimatore e da lui reperiti, non è possibile individuare la "porzione" di mappale 243 sub 7 oggetto di locazione e la conseguente congruità del canone riferita all'eventuale "porzione", come meglio esplicitato nell'allegato "M sost". Nello stesso allegato si è comunque calcolato l'eventuale deprezzamento, quantificato in € 36.509,70, in caso in cui la locazione riguardi porzione dell'immobile (ad oggi circostanza non rilevabile dalla documentazione reperita dal perito stimatore) e che il canone possa risultare congruo.

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 62, piano 1
Unità immobiliare ad uso a ufficio, posta al piano primo di un più ampio fabbricato, con accesso dal corpo scale comune con le altre unità dello stabile. L'unità, che occupa la porzione sud del piano primo e si affaccia su via Mazzini, comprende anche la soffitta costituita da unico grande vano al piano terzo e sottotetto, attualmente privo di finiture, con accesso dal vano scale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 243, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 106.000,00
Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo; si sono reperiti quattro recenti atti di compravendita (atti trascritti a Pescia al reg. part. 4959/2024, 4967/2024, 2347/2025, 2735/2025) che hanno avuto per oggetto immobili assimilabili a quello oggetto di perizia, si sono estrapolati i dati necessari e si è proceduto alla determinazione del valore secondo il metodo MCA, calcolando i prezzi marginali delle caratteristiche considerate, in modo da giungere al valore finale del bene oggetto di stima (il cosiddetto subject). così come meglio descritto e dettagliato nel "Rapporto di Valutazione" riportato all'allegato ".....".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ufficio Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 62, piano 1	127,76 mq	0,00 €/mq	€ 106.000,00	100,00%	€ 106.000,00
Valore di stima:					€ 106.000,00

Valore di stima: € 106.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
sanzioni, compensi professionali per regolarizzazioni difformità	12.828,00	€
riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art. 568 C.p.C.)	5,00	%

Valore finale di stima: € 87.872,00

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo; si sono reperiti quattro recenti atti di compravendita (atti trascritti a Pescia al reg. part. 4959/2024, 4967/2024, 2347/2025, 2735/2025) che hanno avuto per oggetto immobili assimilabili a quello oggetto di perizia, si sono estrapolati i dati necessari e si è proceduto alla determinazione del valore secondo il metodo MCA, calcolando i prezzi marginali delle caratteristiche considerate, in modo da giungere al valore finale del bene oggetto di stima (il cosiddetto subject). così come meglio descritto e dettagliato nel "Rapporto di Valutazione" riportato all'allegato "L2".

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Montecatini-Terre (PT) - Via Mazzini, 62, piano 1
Unità immobiliare ad uso a ufficio, posta al piano primo di un più ampio fabbricato, con accesso dal corpo scale comune con le altre unità dello stabile e da ingresso comune con l'altra unità ad uso ufficio allo stesso piano (bene n. 2). L'unità occupa la porzione nord del piano primo e si affaccia sul retro dello stabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 243, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 76.000,00
Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo; si sono reperiti quattro recenti atti di compravendita (atti trascritti a Pescia al reg. part. 4959/2024, 4967/2024, 2347/2025, 2735/2025) che hanno avuto per oggetto immobili assimilabili a quello oggetto di perizia, si sono estrapolati i dati necessari e si è proceduto alla determinazione del valore secondo il metodo MCA, calcolando i prezzi marginali delle caratteristiche considerate, in modo da giungere al valore finale del bene oggetto di stima (il cosiddetto subject). così come meglio descritto e dettagliato nel "Rapporto di Valutazione" riportato all'allegato ".....".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Ufficio Montecatini-Terre (PT) - Via Mazzini, 62, piano 1	96,13 mq	0,00 €/mq	€ 76.000,00	100,00%	€ 76.000,00
Valore di stima:					€ 76.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
sanzioni, compensi professionali per regolarizzazioni difformità	4.172,00	€
riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art. 568 C.p.C.)	5,00	%

Valore finale di stima: € 68.028,00

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo; si sono reperiti quattro recenti atti di compravendita (atti trascritti a Pescia al reg. part. 4959/2024, 4967/2024, 2347/2025, 2735/2025) che hanno avuto per oggetto immobili assimilabili a quello oggetto di perizia, si sono estrapolati i dati necessari e si è proceduto alla determinazione del valore secondo il metodo MCA, calcolando i prezzi marginali delle caratteristiche considerate, in modo da giungere al valore finale del bene oggetto di stima (il cosiddetto subject). così come meglio descritto e dettagliato nel "Rapporto di Valutazione" riportato all'allegato "L3".

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Laboratorio artigianale ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 60-64-66, piano S1-T-1-2

Unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale, con porzioni a magazzino, vendita, ufficio, sviluppata al piano interrato, piano terra, piano primo e piano secondo di un più ampio fabbricato, con accesso autonomo da Via Mazzini e dal corpo scale comune con le altre unità dello stabile. L'unità è libera su due lati ed è prospiciente via Mazzini.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 243, Sub. 8, Zc. 1, Categoria C3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 559.000,00

Non avendo reperito recenti atti di compravendita per beni simili, per la determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo per capitalizzazione del reddito, così come meglio descritto e dettagliato all'allegato ".....".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Laboratorio artigianale Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 60-64-66, piano S1-T-1-2	713,38 mq	0,00 €/mq	€ 559.000,00	100,00%	€ 559.000,00
Valore di stima:					€ 559.000,00

Valore di stima: € 559.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
sanzioni e spese di ripristino e compensi professionali per regolarizzazioni difformità	9.304,00	€
riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art. 568 C.p.C.)	5,00	%

Valore finale di stima: € 521.746,00

Non avendo reperito recenti atti di compravendita per beni simili, per la determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo per capitalizzazione del reddito, così come meglio descritto e dettagliato all'allegato "L4".

In relazione al deprezzamento relativamente ad immobile locato si rimanda a quanto argomentato all'allegato "M".

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Negozio ubicato a Montecatini-Terne (PT) - Piazza del Popolo, 26, piano T
Unità immobiliare ad uso a negozio, posta al piano terra di un più ampio fabbricato, con accesso diretto esterno, con unica vetrina sulla pubblica via.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 397, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 25.000,00
Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo; si sono reperiti tre recenti atti di compravendita (atti trascritti a Pescia al reg. part. 1751/2024, 2782/2024, 553/2025) che hanno avuto per oggetto immobili assimilabili a quello oggetto di perizia (le cui schede descrittive sono allegate alla presente perizia), si sono estrapolati i dati necessari e si è proceduto alla determinazione del valore secondo il metodo MCA, calcolando i prezzi marginali delle caratteristiche considerate, in modo da giungere al valore finale del bene oggetto di stima (il cosiddetto subject), così come meglio descritto e dettagliato nel "Rapporto di Valutazione" riportato all'allegato ".....".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Negozio Montecatini-Terne (PT) - Piazza del Popolo, 26, piano T	54,30 mq	0,00 €/mq	€ 25.000,00	100,00%	€ 25.000,00
Valore di stima:					€ 25.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
sanzioni, compensi professionali per regolarizzazioni difformità	3.172,00	€
riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art. 568 C.p.C.)	5,00	%

Valore finale di stima: € 20.578,00

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo; si sono reperiti tre recenti atti di compravendita (atti trascritti a Pescia al reg. part. 1751/2024, 2782/2024, 553/2025) che hanno avuto per oggetto immobili assimilabili a quello oggetto di perizia (le cui schede descrittive sono allegate alla presente perizia), si sono estrapolati i dati necessari e si è proceduto alla determinazione del valore secondo il metodo MCA, calcolando i prezzi marginali delle caratteristiche considerate, in modo da giungere al valore finale del bene oggetto di stima (il cosiddetto subject). così come meglio descritto e dettagliato nel "Rapporto di Valutazione" riportato all'allegato "L5".

In relazione al deprezzamento relativamente ad immobile locato si rimanda a quanto argomentato all'allegato "M".

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Piazza del Popolo, 27, piano T
Unità immobiliare a destinazione negozio, posta al piano terra di un più ampio fabbricato, con accesso diretto esterno, con unica vetrina sulla pubblica via. L'unità è stata in passato utilizzata come bar ed è costituita da un ampio locale ove si trova anche l'accesso diretto dall'esterno, una zona cottura, un vano ripostiglio, due bagni dotati ciascuno di antibagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 397, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 36.000,00

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo; si sono reperiti tre recenti atti di compravendita (atti trascritti a Pescia al reg. part. 1751/2024, 2782/2024, 553/2025) che hanno avuto per oggetto immobili assimilabili a quello oggetto di perizia (le cui schede descrittive sono allegate alla presente perizia), si sono estrapolati i dati necessari e si è proceduto alla determinazione del valore secondo il metodo MCA, calcolando i prezzi marginali delle caratteristiche considerate, in modo da giungere al valore finale del bene oggetto di stima (il cosiddetto subject). così come meglio descritto e dettagliato nel "Rapporto di Valutazione" riportato all'allegato ".....".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Negozio Montecatini-Terme (PT) - Piazza del Popolo, 27, piano T	74,30 mq	0,00 €/mq	€ 36.000,00	100,00%	€ 36.000,00

Valore di stima: € 36.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
sanzioni, compensi professionali per regolarizzazioni difformità	3.172,00	€
riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art. 568 C.p.C.)	5,00	%

Valore finale di stima: € 31.028,00

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo; si sono reperiti tre recenti atti di compravendita (atti trascritti a Pescia al reg. part. 1751/2024, 2782/2024, 553/2025) che hanno avuto per oggetto immobili assimilabili a quello oggetto di perizia (le cui schede descrittive sono allegate alla presente perizia), si sono estrapolati i dati necessari e si è proceduto alla determinazione del valore secondo il metodo MCA, calcolando i prezzi marginali delle caratteristiche considerate, in modo da giungere al valore finale del bene oggetto di stima (il cosiddetto subject). così come meglio descritto e dettagliato nel "Rapporto di Valutazione" riportato all'allegato "L6".

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

VERIFICHE URBANISTICHE ED EDILIZIE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, l'esperto stimatore fa notare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituirsi all'espressione competente per legge alle pubbliche amministrazioni deputate circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che detti uffici possono fornire all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quantomattiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

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 15/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Scartabelli Simone

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - All A1 vista aerea geoscopio 2025 Lotto 1-2-3-4
- ✓ N° 1 Google maps - All A2 vista aerea geoscopio 2025 Lotto 5-6
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All B1 mappa catastale Lotto 1-2-3-4
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All B2 mappa catastale Lotto 5-6
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C1 estratto RU vigente Lotto 1-2-3-4
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C2 estratto RU vigente Lotto 5-6
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C3 RU vigente legenda
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C4 estratto vincolo idrogeologico Lotto 1-2-3-4
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C5 estratto vincolo idrogeologico Lotto 5-6
- ✓ N° 1 Altri allegati - All C6 legenda vincolo idrog
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D1 visura storica 243 s7 Lotto 1
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D2 visura storica 243 s11 Lotto 2
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D3 visura storica 243 s10 Lotto 3
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D4 vis storica 243 s8 Lotto 4
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D5 vis storica 397 s3 Lotto 5
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D6 vis storica 397 s5 Lotto 6
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D7 visura storica 243 s12 BCNC
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D8 planimetria catastale 243 s7 Lotto 1
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D9 planimetria catastale 243 s11 Lotto 2
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D10 planimetria catastale 243 s10 Lotto 3



- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D11 planimetria catastale 243 s8 Lotto 4
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D12 planimetria catastale 397 s3 Lotto 5
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D13 planimetria catastale 397 s5 Lotto 6
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D14 elaborato planimetrico parziale mappale 243 Lotto 2-3
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All D15 elenco subalterni parziale mappale 243 Lotto 2-3
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E1 elenco 1 note esecutivo
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E2 elenco 2 note esecutivo
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E3 elenco note 243 s7 Lotto 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E4 elenco note 243 s11 Lotto 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E5 elenco note 243 s10 Lotto 3
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E6 elenco note 243 s8 Lotto 4
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E7 elenco note 397 s3 Lotto 5
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E8 elenco note 397 s5 Lotto 6
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All F1 atto Lenzi RP 276-02 Lotto 1-2-3-4
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All F2 nota trascr RP 276-02 Lotto 1-2-3-4
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All F3 atto Lenzi RP 2656-83 Lotto 5-6
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All F4 nota trascr RP 2656-83 Lotto 5-6
- ✓ N° 1 Altri allegati - All F5 nota iscr RP 1483-07 Lotto 1-2-3-4
- ✓ N° 1 Altri allegati - All F6 annot RP 250-09 Lotto 1-2-3-4
- ✓ N° 1 Altri allegati - All F7 nota iscr RP 398-15 Lotto 4-6
- ✓ N° 1 Altri allegati - All F8 nota pign RP 1824-87 Lotto 5-6
- ✓ N° 1 Altri allegati - All F9 nota pign RP 63-26 Lotto 1-2-3-4-5-6
- ✓ N° 1 Altri allegati - All G1 rich Entrate CTU EI 184-2025
- ✓ N° 1 Altri allegati - All G2 risposta Entrate CTU EI 184-2025
- ✓ N° 1 Altri allegati - All G3 affitto 2006 3T 801 testo
- ✓ N° 1 Altri allegati - All G4 affitto 2006 3T 801 interrogazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - All G5 affitto 2009 3T 3 testo
- ✓ N° 1 Altri allegati - All G6 affitto 2009 3T 3 interrogazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - All G7 affitto 2013 3 218 mod 69
- ✓ N° 1 Altri allegati - All G8 affitto 2013 3 218 interrogazione

- ✓ N° 1 Altri allegati - All G9 affitto 2014 3T 365 interrogazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - All G10 affitto 2016 3T 1199 testo
- ✓ N° 1 Altri allegati - All G11 affitto 2016 3T 1199 interrogazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - All G12 affitto 2021 3T 289 testo
- ✓ N° 1 Altri allegati - All G13 affitto 2021 3T 289 interrogazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - All G14 affitto 2022 3T 945 testo
- ✓ N° 1 Altri allegati - All G15 affitto 2022 3T 945 interrogazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - All G16 affitto 2023 3T 375 testo
- ✓ N° 1 Altri allegati - All G17 affitto 2024 3T 497 testo
- ✓ N° 1 Altri allegati - All G18 affitto 2023 3T 375 interrogazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - All G19 affitto 2024 3T 497 interrogazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - All G20 affitto 2024 3T 1480 testo
- ✓ N° 1 Altri allegati - All G21 affitto 2024 3T 1480 interrogazione
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All H1 LE 102-68 costruzione laboratorio
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - All H2 6297-70 agib laboratorio
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All H3 art48 prat 3268-86
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All H4 CE 7722-90
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All H5 CE 8521-91 var alla 7722-90
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All H6 CE 8521-91 tav3
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All H7 CE 8521-91 tav4
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - All H8 prat 3254-94 agib laboratorio
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All H9 DIA 486-01
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All H10 DIA 508-01
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All H11 DIA 616-01
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All H12 DIA 387-02
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All H13 DIA 419-02
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All H14 DIA 177-03
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All H15 DIA 189-03
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All H16 DIA 332-03 var alla 189-03
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All H17 C03-144-04 diniego condono

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All H18 4220-81 CE ristr e ampl negozi
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All H19 CE 6180-86 var alla 4220-81
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - All H20 3002-87 agib negozi
- ✓ N° 1 Altri allegati - All I1 valutazione 184-25 LOTTO 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - All I2 valutazione 184-25 LOTTO 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - All I3 valutazione 184-25 LOTTO 3
- ✓ N° 1 Altri allegati - All I4 valutazione 184-25 LOTTO 4
- ✓ N° 1 Altri allegati - All I5 valutazione 184-25 LOTTO 5
- ✓ N° 1 Altri allegati - All I6 valutazione 184-25 LOTTO 6
- ✓ N° 1 Foto - All L1 doc foto 184-25 lotto 1
- ✓ N° 1 Foto - All L2 doc foto 184-25 lotto 2
- ✓ N° 1 Foto - All L3 doc foto 184-25 lotto 3
- ✓ N° 1 Foto - All L4 doc foto 184-25 lotto 4
- ✓ N° 1 Foto - All L5 doc foto 184-25 lotto 5
- ✓ N° 1 Foto - All L6 doc foto 184-25 lotto 6
- ✓ N° 1 Foto - All L7 doc foto 184-25 esterno via Mazzini
- ✓ N° 1 Altri allegati - All M SOST deprezzamento locazioni

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 62, piano 2
Unità immobiliare ad uso abitativo ma attualmente utilizzata come ufficio, posta al piano secondo di un più ampio fabbricato, con accesso dal corpo scale comune con le altre unità dello stabile. L'unità è libera su due lati ed è prospiciente via Mazzini.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 243, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme, approvato con Deliberazione C.C. 49 del 20-06-2016 e successive modifiche ed integrazioni, in "Sottozona AC: Area del Centro Storico con prevalente destinazione commerciale direzionale" di cui all'art. 72 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. Ai sensi del Piano Assetto Idrogeologico P.A.I. della regione Toscana il bene ricade in zona di pericolosità idraulica moderata P.I.1. Dalle verifiche condotte sul sito regionale Geoscopio, l'area ove è posto il bene non ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art. 136 e non ricade in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923.

Prezzo base d'asta: € 173.378,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 62, piano 1
Unità immobiliare ad uso a ufficio, posta al piano primo di un più ampio fabbricato, con accesso dal corpo scale comune con le altre unità dello stabile. L'unità, che occupa la porzione sud del piano primo e si affaccia su via Mazzini, comprende anche la soffitta costituita da unico grande vano al piano terzo e sottotetto, attualmente privo di finiture, con accesso dal vano scale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 243, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme, approvato con Deliberazione C.C. 49 del 20-06-2016 e successive modifiche ed integrazioni, in "Sottozona AC: Area del Centro Storico con prevalente destinazione commerciale direzionale" di cui all'art. 72 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. Ai sensi del Piano Assetto Idrogeologico P.A.I. della regione Toscana il bene ricade in zona di pericolosità idraulica moderata P.I.1. Dalle verifiche condotte sul sito regionale Geoscopio, l'area ove è posto il bene non ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art. 136 e non ricade in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923.

Prezzo base d'asta: € 87.872,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 62, piano 1
Unità immobiliare ad uso a ufficio, posta al piano primo di un più ampio fabbricato, con accesso dal corpo scale comune con le altre unità dello stabile e da ingresso comune con l'altra unità ad uso ufficio allo stesso piano (bene n. 2). L'unità occupa la porzione nord del piano primo e si affaccia sul retro dello stabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 243, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il bene ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme, approvato con Deliberazione C.C. 49 del 20-06-2016 e successive modifiche ed integrazioni, in "Sottozona AC: Area del Centro Storico con prevalente destinazione commerciale direzionale" di cui all'art. 72 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. Ai sensi del Piano Assetto Idrogeologico P.A.I. della regione Toscana il bene ricade in zona di pericolosità idraulica moderata P.I.1. Dalle verifiche condotte sul sito regionale Geoscopio, l'area ove è posto il bene non ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art. 136 e non ricade in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923.

Prezzo base d'asta: € 68.028,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Laboratorio artigianale ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 60-64-66, piano S1-T-1-2

Unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale, con porzioni a magazzino, vendita, ufficio, sviluppata al piano interrato, piano terra, piano primo e piano secondo di un più ampio fabbricato, con accesso autonomo da Via Mazzini e dal corpo scale comune con le altre unità dello stabile. L'unità è libera su due lati ed è prospiciente via Mazzini.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 243, Sub. 8, Zc. 1, Categoria C3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il bene ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme, approvato con Deliberazione C.C. 49 del 20-06-2016 e successive modifiche ed integrazioni, in "Sottozona AC: Area del Centro Storico con prevalente destinazione commerciale direzionale" di cui all'art. 72 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. Ai sensi del Piano Assetto Idrogeologico P.A.I. della regione Toscana il bene ricade in zona di pericolosità idraulica moderata P.I.1. Dalle verifiche condotte sul sito regionale Geoscopio, l'area ove è posto il bene non ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art. 136 e non ricade in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923.

Prezzo base d'asta: € 521.746,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Piazza del Popolo, 26, piano T

Unità immobiliare ad uso a negozio, posta al piano terra di un più ampio fabbricato, con accesso diretto esterno, con unica vetrina sulla pubblica via.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 397, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il bene ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme, approvato con Deliberazione C.C. 49 del 20-06-2016 e successive modifiche ed integrazioni, in "Sottozona AC: Area del Centro Storico con prevalente destinazione commerciale direzionale" di cui all'art. 72 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. Ai sensi del Piano Assetto Idrogeologico P.A.I. della regione Toscana il bene ricade in zona di pericolosità idraulica moderata P.I.1. Dalle verifiche condotte sul sito regionale Geoscopio, l'area ove è posto il bene non ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art. 136 e non ricade in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923.

Prezzo base d'asta: € 20.578,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Montecatini-Terne (PT) - Piazza del Popolo, 27, piano T
Unità immobiliare a destinazione negozio, posta al piano terra di un più ampio fabbricato, con accesso diretto esterno, con unica vetrina sulla pubblica via. L'unità è stata in passato utilizzata come bar ed è costituita da un ampio locale ove si trova anche l'accesso diretto dall'esterno, una zona cottura, un vano ripostiglio, due bagni dotati ciascuno di antibagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 397, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il bene ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme, approvato con Deliberazione C.C. 49 del 20-06-2016 e successive modifiche ed integrazioni, in "Sottozona AC: Area del Centro Storico con prevalente destinazione commerciale direzionale" di cui all'art. 72 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. Ai sensi del Piano Assetto Idrogeologico P.A.I. della regione Toscana il bene ricade in zona di pericolosità idraulica moderata P.I.1. Dalle verifiche condotte sul sito regionale Geoscopio, l'area ove è posto il bene non ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22/04 art. 136 e non ricade in zona a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923.

Prezzo base d'asta: € 31.028,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 184/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 173.378,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 62, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 243, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	178,13 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in discreto stato di manutenzione		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso abitativo ma attualmente utilizzata come ufficio, posta al piano secondo di un più ampio fabbricato, con accesso dal corpo scale comune con le altre unità dello stabile. L'unità è libera su due lati ed è prospiciente via Mazzini.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.872,00

Bene N° 2 - Ufficio			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 62, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 243, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A10	Superficie	127,76 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in discreto stato di manutenzione		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso a ufficio, posta al piano primo di un più ampio fabbricato, con accesso dal corpo scale comune con le altre unità dello stabile. L'unità, che occupa la porzione sud del piano primo e si affaccia su via Mazzini, comprende anche la soffitta costituita da unico grande vano al piano terzo e sottotetto, attualmente privo di finiture, con accesso dal vano scale.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 68.028,00

Bene N° 3 - Ufficio	
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - Via Mazzini, 62, piano 1

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 243, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A10	Superficie	96,13 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in discreto stato di manutenzione		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso a ufficio, posta al piano primo di un più ampio fabbricato, con accesso dal corpo scale comune con le altre unità dello stabile e da ingresso comune con l'altra unità ad uso ufficio allo stesso piano (bene n. 2). L'unità occupa la porzione nord del piano primo e si affaccia sul retro dello stabile.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 521.746,00

Bene N° 4 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Montecatini-Terne (PT) - Via Mazzini, 60-64-66, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 243, Sub. 8, Zc. 1, Categoria C3	Superficie	713,38 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in discreto stato di manutenzione		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale, con porzioni a magazzino, vendita, ufficio, sviluppata al piano interrato, piano terra, piano primo e piano secondo di un più ampio fabbricato, con accesso autonomo da Via Mazzini e dal corpo scale comune con le altre unità dello stabile. L'unità è libera su due lati ed è prospiciente via Mazzini.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.578,00

Bene N° 5 - Negozio			
Ubicazione:	Montecatini-Terne (PT) - Piazza del Popolo, 26, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 397, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	54,30 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in discreto stato di manutenzione		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso a negozio, posta al piano terra di un più ampio fabbricato, con accesso diretto		

	esterno, con unica vetrina sulla pubblica via.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.028,00

Bene N° 6 - Negozio			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - Piazza del Popolo, 27, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 397, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	74,30 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in discreto stato di manutenzione		
Descrizione:	Unità immobiliare a destinazione negozio, posta al piano terra di un più ampio fabbricato, con accesso diretto esterno, con unica vetrina sulla pubblica via. L'unità è stata in passato utilizzata come bar ed è costituita da un ampio locale ove si trova anche l'accesso diretto dall'esterno, una zona cottura, un vano ripostiglio, due bagni dotati ciascuno di antibagno.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		