

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Magni Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 35/2025, 68/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini n. 15, interno A, piano 1,2.....	4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini snc, piano T	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini n. 15, interno A, piano 1,2.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini snc, piano T	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini n. 15, interno A, piano 1,2.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini snc, piano T	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini n. 15, interno A, piano 1,2.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini snc, piano T	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini n. 15, interno A, piano 1,2.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini snc, piano T	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini n. 15, interno A, piano 1,2.....	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini snc, piano T	10
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini n. 15, interno A, piano 1,2.....	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini snc, piano T	12
Precisazioni	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini n. 15, interno A, piano 1,2.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini snc, piano T	13
Patti	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini n. 15, interno A, piano 1,2.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini snc, piano T	14
Stato conservativo.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini n. 15, interno A, piano 1,2.....	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini snc, piano T	14
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini n. 15, interno A, piano 1,2.....	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini snc, piano T	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini n. 15, interno A, piano 1,2.....	15

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini snc, piano T	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini n. 15, interno A, piano 1,2..	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini snc, piano T	16
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini n. 15, interno A, piano 1,2..	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini snc, piano T	17
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini n. 15, interno A, piano 1,2..	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini snc, piano T	19
Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini n. 15, interno A, piano 1,2..	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini snc, piano T	22
Normativa urbanistica	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini n. 15, interno A, piano 1,2..	23
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini snc, piano T	24
Regolarità edilizia.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini n. 15, interno A, piano 1,2..	24
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini snc, piano T	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Riserve e particolarità da segnalare.....	32
Riepilogo bando d'asta.....	34
Lotto Unico	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 35/2025 del R.G.E.....	36
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 136.000,00	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	38
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini n. 15, interno A, piano 1,2..	38
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini snc, piano T	39

INCARICO

In data 27/03/2025, il sottoscritto Arch. Magni Federico, con studio in Via Cino da Pistoia, 49 - 51039 - Quarrata (PT), email federicomagniararch@gmail.com, PEC federico.magni@archiworldpec.it, Cell. +393382796855, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini n. 15, interno A, piano 1,2 (Coord. Geografiche: 43.87635, 10.77082)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini snc, piano T (Coord. Geografiche: 43.87640, 10.77076)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GINO MERLINI N. 15, INTERNO A, PIANO 1,2

Trattasi di appartamento per civile abitazione indipendente, libero su tre lati, posto ai piani primo e secondo (con accesso esclusivo dal piano terra) di più ampio fabbricato residenziale plurifamiliare. Il bene si trova nel Comune di Montecatini-Terme, Via Gino Merlini n.c. 15 lettera A (e non il n.c. 25 come riportato nella visura catastale); in zona periferica prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture commerciali, direzionali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via Gino Merlini si accede all'appartamento attraverso un'area urbana (di proprietà **** Omissis ****), la corte esterna a comune e la scala esterna/terrazzo di ingresso esclusivi. L'appartamento è composto da: ingresso/soggiorno/pranzo, zona cottura chiusa, disimpegno, camera, bagno e disimpegno/vano scala (per l'accesso al piano secondo), oltre a due terrazzi (di cui uno laterale di ingresso con vano tecnico ed uno frontale con accesso dal soggiorno/pranzo), al piano primo; disimpegno/vano scala, due camere e doccia, oltre a terrazza (con accesso dalla camera frontale) e soffitta (con accesso dall'esterno dalla stessa terrazza), al piano secondo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

In data 07/04/2025 è stata comunicata all'Avv. **** Omissis **** (procuratore del creditore procedente **** Omissis ****) attraverso pec, la mia nomina e la data di inizio delle operazioni peritali (29/04/2025), con accesso congiunto con il custode giudiziario, all'immobile pignorato.

In data 07/04/2025 è stata inviata all'esecutato **** Omissis **** una raccomandata a/r con la comunicazione relativa alla mia nomina ed alla data di inizio delle operazioni peritali (29/04/2025), con accesso congiunto con il custode giudiziario, all'immobile pignorato. Da un controllo sul sito di Posteitaliane risulta che la suddetta

raccomandata è stata consegnata con successo il 08/04/2025.

In data 17/04/2025 (facendo seguito ad una mia richiesta del 31/03/2025, protocollata il 01/04/2025 con il n. 25224), l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Territoriale di Pescia), mi ha comunicato: "In merito alla richiesta in oggetto non risultano registrati presso questo ufficio contratti di locazione e/o comodato intestati al nominativo fornitoci".

In data 24/04/2025 è stato eseguito l'accesso congiunto con il custode giudiziario, alla presenza dell'esecutato **** Omissis ****, ed ho potuto visionare l'immobile (con rilievo metrico e fotografico), che si presenta in uno stato conservativo buono. L'immobile risulta occupato dall'esecutato con la propria famiglia.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GINO MERLINI SNC, PIANO T

Trattasi di magazzino/rimessa indipendente, libera su due lati, posta al piano terra di più ampio fabbricato residenziale plurifamiliare. Il bene si trova nel Comune di Montecatini-Terme, Via Gino Merlini s.n.c.; in zona periferica prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture commerciali, direzionali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via Gino Merlini si accede al magazzino/rimessa sia da nord attraverso un'area urbana (di proprietà **** Omissis ****) e la corte esterna a comune, sia da sud attraverso la corte a comune. Il magazzino/rimessa è composto da: due ripostigli (entrambi con accesso indipendente dalla corte a comune "nord"), locale magazzino/rimessa con servizio igienico e loggia di ingresso (con accesso indipendente dalla corte a comune "sud"). Il suddetto locale magazzino/rimessa è attualmente adibito "illegittimamente" a soggiorno, dotato di caminetto e direttamente collegato (attraverso apertura non legittimata) ad una unità immobiliare residenziale adiacente, di proprietà **** Omissis ****.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

In data 05/06/2025 è stata comunicata all'Avv. **** Omissis **** (procuratore del creditore procedente **** Omissis ****) attraverso pec, la mia nomina e la data di inizio delle operazioni peritali (23/06/2025), con accesso congiunto con il custode giudiziario, all'immobile pignorato.

In data 04/06/2025 è stata inviata all'esecutato **** Omissis **** una raccomandata a/r con la comunicazione relativa alla mia nomina ed alla data di inizio delle operazioni peritali (23/06/2025), con accesso congiunto con il custode giudiziario, all'immobile pignorato. La suddetta raccomandata è stata consegnata con successo il 06/06/2025.

In data 23/06/2025 è stato eseguito l'accesso congiunto con il custode giudiziario, alla presenza dell'esecutato **** Omissis **** e del fratello **** Omissis **** (che attualmente occupa il magazzino/rimessa ed il bagno mediante un contratto di comodato d'uso non opponibile alla procedura, non pervenuto al sottoscritto), ed ho potuto visionare l'immobile (con rilievo metrico e fotografico), che si presenta in uno stato conservativo buono. In data 11/08/2025 (facendo seguito ad una mia richiesta del 06/08/2025, protocollata il 07/08/2025 con il n. 60471/2025), l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Territoriale di Pescia), mi ha comunicato: "Facendo seguito alla sua richiesta pervenuta all'Ufficio il 07/08/2025, prot. n. 60471/2025, si comunica che, dalle ricerche effettuate in Anagrafe Tributaria, alla data del 11/08/2025 non risultano registrati dal nominativo richiesto, in qualità di dante causa, contratti di locazione o comodato aventi ad oggetto l'immobile suindicato" (in riferimento al magazzino/rimessa).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GINO MERLINI N. 15, INTERNO A, PIANO 1,2

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante della documentazione ipocatastale e della copia del titolo di provenienza del bene, che sono stati richiesti ed acquisiti dal sottoscritto esperto stimatore.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GINO MERLINI SNC, PIANO T

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante della documentazione ipocatastale e della copia del titolo di provenienza del bene, che sono stati richiesti ed acquisiti dal sottoscritto esperto stimatore.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GINO MERLINI N. 15, INTERNO A, PIANO 1,2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dal certificato anagrafico ricevuto dal Comune di Montecatini-Terme risulta che l'esecutato **** Omissis ****.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GINO MERLINI SNC, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dal certificato anagrafico ricevuto dal Comune di Montecatini-Terme risulta che l'esecutato **** Omissis ****. Il bene risulta in parte (i due ripostigli) occupato dallo stesso esecutato ed in parte (magazzino/rimessa e bagno) occupato dal fratello **** Omissis ****, mediante contratto di comodato d'uso. Il magazzino/rimessa con il bagno risulta direttamente collegato ad un'altra unità immobiliare residenziale di proprietà **** Omissis **** ed abitata dallo stesso **** Omissis **** con la famiglia.

Dal certificato anagrafico ricevuto dal Comune di Montecatini-Terme risulta che: **** Omissis ****.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GINO MERLINI N. 15, INTERNO A, PIANO 1,2

L'appartamento confina con: parti comuni, distacchi su parti comuni, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****/**** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GINO MERLINI SNC, PIANO T

Il magazzino/rimessa confina con: parti comuni su due lati, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GINO MERLINI N. 15, INTERNO A, PIANO 1,2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	118,00 mq	1	118,00 mq	2,70 m	1,2
Terrazza	38,00 mq	41,00 mq	0,25	10,25 mq	0,00 m	1,2
Soffitta	5,00 mq	7,10 mq	0,25	1,77 mq	2,15 m	1,2
Totale superficie convenzionale:				130,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,02 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato è ubicato nella zona semicentrale (Via Gino Merlini n.c. 15 lettera A) di Montecatini-Terme. Nella zona, prevalentemente residenziale, servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto, sono presenti strutture commerciali, direzionali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. Il fabbricato è raggiunto dai principali servizi (acquedotto comunale, fognatura comunale, rete gas-metano pubblica, energia elettrica e rete telefonica).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GINO MERLINI SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	29,00 mq	38,00 mq	0,5	19,00 mq	2,73 m	T
Loggia	3,00 mq	3,00 mq	0,40	1,20 mq	2,73 m	T
Totale superficie convenzionale:				20,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato di cui fa parte il magazzino/rimessa pignorato è ubicato nella zona semicentrale (Via Gino Merlini s.n.c.) di Montecatini-Terme. Nella zona, prevalentemente residenziale, servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto, sono presenti strutture commerciali, direzionali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. Il fabbricato è raggiunto dai principali servizi (acquedotto comunale, fognatura comunale, rete gas-metano pubblica, energia elettrica e rete telefonica).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GINO MERLINI N. 15, INTERNO A, PIANO 1,2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1971 al 13/05/1972	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 58 Qualità Fabb Rurale Superficie (ha are ca) 300
Dal 01/09/1971 al 12/02/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 268 Qualità Fabb Rurale Superficie (ha are ca) 50
Dal 01/09/1971 al 12/02/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 264

		Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 40 Reddito dominicale € 0,25 Reddito agrario € 0,24
Dal 01/09/1971 al 12/02/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 260 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 75 Reddito dominicale € 0,48 Reddito agrario € 0,49
Dal 13/05/1972 al 12/02/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 58 Qualità Fabb Rurale Superficie (ha are ca) 290
Dal 30/06/1987 al 22/03/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 57, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A6 Cl.7, Cons. 8,5 vani Rendita € 0,45 Piano T-1
Dal 22/03/1999 al 22/03/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 57, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A6 Graffato 268,58,260,264
Dal 22/03/1999 al 12/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 694 Categoria F1, Cons. 527 Piano T
Dal 12/07/1999 al 11/04/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 694, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 219,49 Piano 1
Dal 11/04/2000 al 30/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 694, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 309,87 Piano T
Dal 30/05/2005 al 15/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 694, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 8 vani Rendita € 495,80 Piano 1,2
Dal 15/02/2006 al 10/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 694, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 8 vani Superficie catastale 132/124 mq Rendita € 578,43 Piano 1,2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Il bene pignorato, risulta attualmente censito all'N.C.E.U. del Comune di Montecatini-Terme nel Foglio 26, Particella 694, Subalterno 9, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 6, consistenza 8 vani, superficie catastale totale mq. 132, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 124, rendita catastale euro 578,43, ubicato

in Via Gino Merlini n. 25, piano 1-2, il tutto come da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; ed al giusto conto dell'attuale proprietà eseguita **** Omissis ****, per 1/1 in regime di separazione dei beni.

La suddetta identificazione catastale, fatta salva la variazione nel classamento del 15/02/2006 (Pratica n. PT0011996 in atti dal 15/02/2006 Variazione di classamento n. 1004.1/2006), deriva dall'ampliamento del 30/05/2005 (Pratica n. PT0057001 in atti dal 30/05/2005 ampliamento n. 17505.1/2005), con soppressione del precedente Subalterno 5. Tale identificazione catastale, viene riportata nell'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Tursi Nicola, del 03/11/2010, repertorio n. 3048, raccolta n. 2122.

Il Subalterno 5, con categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani e rendita catastale euro 309,87, fatta salva la variazione del 12/07/1999 (Pratica n. 29082 in atti dal 11/04/2000 Rettifica al classamento proposto n. A01700.1/1999), derivava dalla Variazione del 12/07/1999 (in atti dal 12/07/1999 Edificazione su area urbana n. A01700.1/1999), per edificazione sulla particella 694.

La particella 694, con categoria F1 e consistenza di mq. 527, derivava per Variazione del 22/03/1999 (in atti dal 22/03/1999 dem. tot. e sost. Rif. mappa n. D00619.1/1999) dalla soppressione della precedente Particella 57, Subalterno 2, graffata alle particelle 268, 58, 260 e 264.

La particella 57, Subalterno 2, con categoria A/6, classe 7 e consistenza 8,5 vani, fatta salva la Variazione d'ufficio del 01/01/1994 (in atti dal 24/02/1994 rettifica zona censuaria - Art.2 L. del 24/3/93 n. 75 - n. 100000.1/1994), derivava dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

All'N.C.T. del Comune di Montecatini-Terme, la Particella 268, con qualità fabbricato rurale, superficie mq. 50, derivante dall'impianto meccanografico del 01/09/1971, risultava soppressa da Variazione geometrica del 12/02/1999 (in atti dal 12/02/1999 n. 376.1/1999).

All'N.C.T. del Comune di Montecatini-Terme, la Particella 58, con qualità fabbricato rurale, superficie mq. 290, fatta salva la Variazione in atti dal 13/05/1972 (n. 2472), derivante dall'impianto meccanografico del 01/09/1971, risultava soppressa da Variazione geometrica del 12/02/1999 (in atti dal 12/02/1999 n. 376.1/1999).

All'N.C.T. del Comune di Montecatini-Terme, la Particella 260, con qualità seminativo arborato, classe 1, superficie mq. 75, reddito dominicale euro 0,48 (lire 930), reddito agrario 0,46 (lire 900), derivante dall'impianto meccanografico del 01/09/1971, risultava soppressa da Variazione geometrica del 12/02/1999 (in atti dal 12/02/1999 n. 376.1/1999).

All'N.C.T. del Comune di Montecatini-Terme, la Particella 264, con qualità seminativo arborato, classe 1, superficie mq. 40, reddito dominicale euro 0,25 (lire 496), reddito agrario 0,24 (lire 480), derivante dall'impianto meccanografico del 01/09/1971, risultava soppressa da Variazione geometrica del 12/02/1999 (in atti dal 12/02/1999 n. 376.1/1999).

I suddetti identificativi catastali (Particella 57, Subalterno 2 all'N.C.E.U. e Particelle 268, 58, 260 e 264 all'N.C.T.) venivano riportate nell'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Tumbiolo Antonino, del 13/02/1998, repertorio n. 15578/2186.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GINO MERLINI SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 57, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 35 mq. Rendita € 0,11 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 57, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 35 mq. Rendita € 142,80 Piano T

Dal 01/01/1994 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 57, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 35 mq. Rendita € 135,56 Piano T
Dal 01/01/1994 al 22/03/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 57, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 35 mq. Rendita € 93,99 Piano T
Dal 22/03/1999 al 22/03/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 693, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 35 mq. Rendita € 93,99 Piano T
Dal 22/03/1999 al 10/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 693, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 34 mq. Superficie catastale 41 mq Rendita € 126,43 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Il bene pignorato, risulta attualmente censito all'N.C.E.U. del Comune di Montecatini-Terme nel Foglio 26, Particella 693, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 34, superficie catastale totale mq. 41, rendita catastale euro 126,43, ubicato in Via Gino Merlini, piano T, il tutto come da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; ed al giusto conto dell'attuale proprietà esecutata **** Omissis ****, per 1/1 in regime di separazione dei beni.

La suddetta identificazione catastale, fatta salva la variazione del 22/03/1999 (in atti dal 24/07/1999 rettifica al classamento proposto n. D00620.2/1999), deriva dalla Variazione del 22/03/1999 (in atti dal 22/03/1999 Sostituzione riferimento di mappa n. D00620.1/1999), con soppressione della precedente Particella 57, Subalterno 1.

La Particella 57, Subalterno 1, con categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 35, rendita catastale euro 93,99 (lire 182.000), ubicata in Via Gino Merlini, piano T, fatte salve, la Variazione d'ufficio del 01/01/1994 (in atti dal 24/02/1994 Rettifica zona censuaria - art.2 L. del 24/03/1993 n. 75 - n. 100000.1/1994), la Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994, la Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 e la Variazione del 14/05/1987 (in atti dal 31/05/1990 miglior rappresentazione), derivava dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Tale identificazione catastale (Particella 57, Subalterno 1) veniva riportata nell'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Tumbiolo Antonino, del 13/02/1998, repertorio n. 15578, fascicolo n. 2186.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GINO MERLINI N. 15, INTERNO A, PIANO 1,2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	694	9	2	A3	6	8 vani	132/124 mq	578,43 €	1,2	

Corrispondenza catastale

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

Da un confronto fra la planimetria catastale in atti, del 30/05/2005 Protocollo n. PT0057001, con lo stato dei luoghi (al sopralluogo del 29/04/2025), il bene è risultato catastalmente conforme.

Nessuna nota da segnalare.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GINO MERLINI SNC, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	693		2	C6	4	34 mq.	41 mq	126,43 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti, del 22/03/1999 Pratica n. D00620.1/1999, non è stata aggiornata alle modifiche apportate al bene con la Variante finale P.E. 2010/173 protocollo n. 10320 del 16/03/2010 (Variante alla DIA P.E. 2007/137 protocollo n. 5680 del 23/02/2007), pertanto risulta difforme. Per regolarizzarla è necessario aggiornarla e correggerla. Il costo relativo alla presentazione di una nuova planimetria catastale sarà descritto e conteggiato nella stima.

Nessuna nota da segnalare.



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GINO MERLINI N. 15, INTERNO A, PIANO 1,2

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Risultando mancanti sia la documentazione ipotecaria e catastale, che la copia del titolo di provenienza del bene, sono state eseguite le dovute indagini con acquisizione di documenti ed atto.

Inoltre è stato richiesto il certificato contestuale di residenza, stato civile e stato di famiglia dell'esecutato, dal quale è risultato che **** Omissis ****.

In data 17/04/2025 (facendo seguito ad una mia richiesta del 31/03/2025, protocollata il 01/04/2025 con il n. 25224), l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Territoriale di Pescia), mi ha comunicato: "In merito alla richiesta in oggetto non risultano registrati presso questo ufficio contratti di locazione e/o comodato intestati al nominativo fornitoci".

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GINO MERLINI SNC, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Risultando mancanti sia la documentazione ipotecaria e catastale, che la copia del titolo di provenienza del bene, sono state eseguite le dovute indagini con acquisizione di documenti ed atto.

Inoltre, visto che il bene risulta in parte (magazzino/rimessa e bagno) utilizzato/occupato da **** Omissis **** (fratello dell'esecutato) mediante contratto di comodato d'uso non registrato, è stato richiesto il certificato contestuale di residenza, stato civile e stato di famiglia dello stesso. Ne è risultato che **** Omissis ****.

In data 11/08/2025 (facendo seguito ad una mia richiesta del 06/08/2025, protocollata il 07/08/2025 con il n. 60471/2025), l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Territoriale di Pescia), mi ha comunicato: "Facendo seguito alla sua richiesta pervenuta all'Ufficio il 07/08/2025, prot. n. 60471/2025, si comunica che, dalle ricerche effettuate in Anagrafe Tributaria, alla data del 11/08/2025 non risultano registrati dal nominativo richiesto, in qualità di dante causa, contratti di locazione o comodato aventi ad oggetto l'immobile suindicato" (in riferimento al magazzino/rimessa).



PATTI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GINO MERLINI N. 15, INTERNO A, PIANO 1,2

Dall'esame dei registri immobiliari di Pescia risultano trascritti sul bene i seguenti due Atti (i cui titoli e note di trascrizione vengono allegati alla presente):

- Atto tra vivi – Contratto Preliminare di Compravendita, rogito Notaio Dott. Carlo Proto di Crotone (KR), del 29/08/2016, repertorio n. 9551, raccolta n. 6896, trascritto a Pescia in data 31/08/2016, al n. 3579 di registro generale ed al n. 2489 di registro particolare, a favore di **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, degli immobili identificati all'NCEU del Comune di Montecatini-Terme nel Foglio 26, Particella 694, Subalterno 9 (appartamento pignorato) e Particella 693 (magazzino/rimessa pignorato) e contro l'esecutato **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni sugli immobili suddetti.



- Atto tra vivi – Contratto Preliminare di Compravendita, rogito Notaio Dott. Carlo Proto di Crotone (KR), del 11/09/2019, repertorio n. 15426, raccolta n. 11102, trascritto a Pescia in data 13/09/2019, al n. 4427 di registro generale ed al n. 3055 di registro particolare, a favore di **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, degli immobili identificati all'NCEU del Comune di Montecatini-Terme nel Foglio 26, Particella 694, Subalterno 9 (appartamento pignorato) e Particella 693 (magazzino/rimessa pignorato) e contro l'esecutato **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni sugli immobili suddetti.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GINO MERLINI SNC, PIANO T

Il bene risulta in parte (magazzino/rimessa e bagno) occupato da **** Omissis **** (fratello dell'esecutato), mediante contratto di comodato d'uso non registrato (non opponibile alla procedura). Il magazzino/rimessa con il bagno risulta direttamente collegato ad un'altra unità immobiliare residenziale di proprietà **** Omissis **** ed abitata dallo stesso **** Omissis **** con la famiglia.

Dall'esame dei registri immobiliari di Pescia risultano trascritti sul bene i seguenti due Atti (i cui titoli e note di trascrizione vengono allegati alla presente):

- Atto tra vivi – Contratto Preliminare di Compravendita, rogito Notaio Dott. Carlo Proto di Crotone (KR), del 29/08/2016, repertorio n. 9551, raccolta n. 6896, trascritto a Pescia in data 31/08/2016, al n. 3579 di registro generale ed al n. 2489 di registro particolare, a favore di **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, degli immobili identificati all'NCEU del Comune di Montecatini-Terme nel Foglio 26, Particella 694, Subalterno 9 (appartamento pignorato) e Particella 693 (magazzino/rimessa pignorato) e contro l'esecutato **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni sugli immobili suddetti.

- Atto tra vivi – Contratto Preliminare di Compravendita, rogito Notaio Dott. Carlo Proto di Crotone (KR), del 11/09/2019, repertorio n. 15426, raccolta n. 11102, trascritto a Pescia in data 13/09/2019, al n. 4427 di registro generale ed al n. 3055 di registro particolare, a favore di **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, degli immobili identificati all'NCEU del Comune di Montecatini-Terme nel Foglio 26, Particella 694, Subalterno 9 (appartamento pignorato) e Particella 693 (magazzino/rimessa pignorato) e contro l'esecutato **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni sugli immobili suddetti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GINO MERLINI N. 15, INTERNO A, PIANO 1,2

Il bene immobile versa in uno stato di conservazione buono.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GINO MERLINI SNC, PIANO T

Il bene immobile versa in uno stato di conservazione buono.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GINO MERLINI N. 15, INTERNO A, PIANO 1,2

Dall'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Tursi Nicola, del 03/11/2010 (repertorio n. 3048, raccolta n. 2122) e dalle indagini catastali (con riferimento all'elaborato planimetrico del 30/05/2005 protocollo n. PT0057001 ed all'elenco dei subalterni assegnati), si evince quanto segue.

Il bene ha diritti sulla parte comune del fabbricato rappresentata catastalmente all'NCEU del Comune di Montecatini-Terme nel Foglio 26, Particella 694, Subalterno 7, quale BCNC ai Subalterni 4 e 9 (corte comune).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GINO MERLINI SNC, PIANO T

Dall'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Tumbiolo Antonino, del 13/02/1998 (repertorio n. 15578, fascicolo n. 2186) si evince che il bene ha diritti sulla corte a comune identificata catastalmente all'N.C.T. del Comune di Montecatini-Terme nel Foglio 26, Particella 104.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GINO MERLINI N. 15, INTERNO A, PIANO 1,2

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GINO MERLINI SNC, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GINO MERLINI N. 15, INTERNO A, PIANO 1,2

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato presenta uno stato di conservazione buono sia esternamente che internamente. Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante mista (c.a. e muratura) e solai di interpiano in latero cemento (tipo bausta). La copertura a mezzo padiglione ha la struttura in ferro/laterizio (longarine e tavelloni), le gronde in cemento armato ed il manto costituito da tegole marsigliesi. Esternamente è intonacato e tinteggiato, con gli infissi esterni in legno con finitura al naturale, dotati di persiane in legno con la medesima finitura e zanzariere. La corte esterna a comune è pavimentata con masselli cementizi autobloccanti. La scala esterna esclusiva è rivestita con lastre di pietra. I terrazzi risultano pavimentati con piastrelle di cotto. L'appartamento, ubicato ai piani primo e secondo del fabbricato (senza ascensore), è libero su tre lati, ha una panoramicità limitata e risulta esposto a nord (parete del soggiorno/pranzo al piano primo e parete di una

camera al piano secondo) ad est (pareti del soggiorno/pranzo, cucina e camera al piano primo e parete di una camera al piano secondo) e ad ovest (pareti del bagno e disimpegno/vano scala sia al piano primo che al piano secondo). Internamente presenta uno stato di conservazione buono, è intonacato e tinteggiato, con pavimenti in piastrelle di gres porcellanato e lamparquet. I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di gres ceramico. L'angolo cottura della cucina è rivestito con piastrelle di gres ceramico. Le porte interne sono in legno con finitura al naturale. La scala interna, di collegamento fra i due piani, ha la struttura in ferro verniciato, le pedate in legno e la ringhiera in acciaio cromato. La soffitta è intonacata e tinteggiata, con il pavimento in piastrelle di cotto. Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia. L'impianto idrico, autonomo, completamente sottotraccia è approvvigionato da acqua proveniente dal pubblico acquedotto. L'impianto termico, autonomo, completamente sottotraccia è costituito da caldaia (installata nel vano tecnico sul terrazzo di ingresso) alimentata a gas metano proveniente dalla pubblica rete, con termosifoni in alluminio. L'impianto elettrico è completamente sottotraccia e risulta conforme alle normative vigenti nel 2009 (Dichiarazione di Conformità del 12/11/2009). E' inoltre presente un impianto di climatizzazione costituito da una pompa di calore esterna con due split interni (installati nel soggiorno/pranzo al piano primo e nella camera frontale al piano secondo).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GINO MERLINI SNC, PIANO T

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato presenta uno stato di conservazione buono sia esternamente che internamente. Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura di tipo tradizionale (pietrame e laterizio) e solai di interpiano in latero cemento (tipo bausta). La copertura a capanna ha le gronde in laterizio ed il manto costituito da coppi ed embrici. Esternamente è intonacato e tinteggiato, fatta eccezione per parte della loggia dove la muratura di pietrame e laterizio risulta visibile. Il locale magazzino/rimessa ha la porta finestra esterna di ingresso in legno con finitura al naturale, dotata di persiana in legno con la medesima finitura e zanzariera. Il servizio igienico ha la finestra esterna in legno con finitura al naturale, dotata di inferriata e zanzariera. Uno dei ripostigli ha il portoncino in ferro verniciato. L'altro ripostiglio ha sia il portoncino che la finestra in ferro verniciati, con quest'ultima dotata di inferriata. La pozione di corte esterna a comune vicina alla loggia di ingresso al magazzino/rimessa è pavimentata con piastrelle di cotto. Il magazzino/rimessa, ubicato al piano terra del fabbricato, è libero su due lati e risulta esposto a nord (pareti dei ripostigli), ad est (parete di un ripostiglio), a sud (parete di ingresso al magazzino/rimessa con la loggia) e ad ovest (parete del servizio igienico). Internamente presenta uno stato di conservazione buono, è intonacato e tinteggiato (con una parete in muratura di pietrame e laterizio a faccia vista), con pavimenti in piastrelle di cotto e gres porcellanato. Il servizio igienico è pavimentato e rivestito con piastrelle di gres ceramico. La porta interna (a scrigno) è in legno con finitura al naturale. Il magazzino/rimessa ed il servizio igienico risultano dotati di impianto idrico, impianto di riscaldamento, impianto elettrico e climatizzazione. I due ripostigli risultano dotati del solo impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GINO MERLINI N. 15, INTERNO A, PIANO 1,2

Come constatato in data 29/04/2025, in occasione dell'accesso congiunto con il custode giudiziario (Is.Ve.G. S.R.L.), alla presenza dell'esecutato **** Omissis ****, il bene immobile pignorato risulta occupato dallo stesso esecutato con la famiglia.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GINO MERLINI SNC, PIANO T

Come constatato in data 23/06/2025, in occasione dell'accesso congiunto con il custode giudiziario (Is.Ve.G. S.R.L.), alla presenza dell'esecutato **** Omissis **** e del fratello **** Omissis ****, il bene immobile pignorato risulta in parte (i due ripostigli) occupato dallo stesso esecutato ed in parte (magazzino/rimessa e bagno) occupato dal fratello, mediante contratto di comodato d'uso non registrato (non pervenuto al sottoscritto). Il magazzino/rimessa con il bagno risulta infatti direttamente collegato ad un'altra unità immobiliare residenziale di proprietà **** Omissis **** ed abitata dallo stesso **** Omissis **** con la famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GINO MERLINI N. 15, INTERNO A, PIANO 1,2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/01/1985 al 13/02/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Stromillo Agostino	03/01/1985	9955	3271
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	07/01/1985		38
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/02/1998 al 03/11/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Tumbiolo Antonino	13/02/1998	15578	2186
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	03/03/1998		640-641-642
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/11/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

ASTE GIUDIZIARIE®		Dott. Tursi Nicola	03/11/2010	3048	2122
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	08/11/2010	5046	3071
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Lucca	03/11/2010	8969	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

All'esecutato **** Omissis ****, la piena proprietà dell'appartamento pignorato è pervenuta con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Tursi Nicola, del 03/11/2010, repertorio n. 3048, raccolta n. 2122, registrato a Lucca in data 03/11/2010 al n. 8969 serie 1T, trascritto a Pescia in data 08/11/2010 al n. 5046 di registro generale ed al n. 3071 di registro particolare; per acquisto dalla società **** Omissis ****.

Alla società **** Omissis ****, la proprietà del bene, nell'originaria consistenza, era pervenuto con Atto di Compravendite ai rogiti del Notaio Dott. Tumbiolo Antonino, del 13/02/1998, repertorio n. 15578/2186, registrato a Lucca in data 02/03/1998 al n. 549, trascritto a Pescia in data 03/03/1998 ai nn. 640-641-642 di registro particolare; per acquisto da **** Omissis ****.

A **** Omissis ****, la proprietà del bene, nell'originaria consistenza, era pervenuto con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Stromillo Agostino, del 03/01/1985, repertorio n. 9955/3271, registrato a Pescia in data 14/01/1985 al n. 203, trascritto a Pescia in data 07/01/1985 al n. 38 di registro particolare; per acquisto da **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Dalla certificazione notarile presente nel fascicolo e da una ispezione ipotecaria sul bene, si rilevano i seguenti due Atti (i cui titoli e note di trascrizione vengono allegati alla presente nella provenienza ventennale):

-Atto tra vivi – Contratto Preliminare di Compravendita, rogito Notaio Dott. Carlo Proto di Crotone (KR), del 29/08/2016, repertorio n. 9551, raccolta n. 6896, trascritto a Pescia in data 31/08/2016, al n. 3579 di registro generale ed al n. 2489 di registro particolare, a favore di **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, degli immobili identificati all'NCEU del Comune di Montecatini-Terme nel Foglio 26, Particella 694, Subalterno 9 (appartamento pignorato) e Particella 693 (magazzino/rimessa pignorato) e contro l'esecutato **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni sugli immobili suddetti.

-Atto tra vivi – Contratto Preliminare di Compravendita, rogito Notaio Dott. Carlo Proto di Crotone (KR), del 11/09/2019, repertorio n. 15426, raccolta n. 11102, trascritto a Pescia in data 13/09/2019, al n. 4427 di registro generale ed al n. 3055 di registro particolare, a favore di **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, degli immobili identificati all'NCEU del Comune di Montecatini-Terme nel Foglio 26, Particella 694, Subalterno 9 (appartamento pignorato) e Particella 693 (magazzino/rimessa pignorato) e contro l'esecutato **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni sugli immobili suddetti.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GINO MERLINI SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/01/1985 al 13/02/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Stromillo Agostino	03/01/1985	9955	3271
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	07/01/1985		38
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/02/1998	**** Omissis ****	Ufficio del Registro di Pescia	14/01/1985	203	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Tumbiolo Antonino	13/02/1998	15578	2186
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	03/03/1998		640-641-642
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Lucca	02/03/1998	549	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

All'esecutato **** Omissis ****, la piena proprietà del magazzino/rimessa pignorato (con la precedente identificazione catastale soppressa che ha generato quella attuale) è pervenuta con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Tumbiolo Antonino, del 13/02/1998, repertorio n. 15578, fascicolo n. 2186, registrato a Lucca in data 02/03/1998 al n. 549, trascritto a Pescia in data 03/03/1998 ai nn. 640-641-642 di registro particolare; per acquisto da **** Omissis ****.

A **** Omissis ****, la proprietà del bene (con la precedente identificazione catastale soppressa che ha generato quella attuale), era pervenuto con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Stromillo Agostino, del 03/01/1985, repertorio n. 9955/3271, registrato a Pescia in data 14/01/1985 al n. 203, trascritto a Pescia in data 07/01/1985 al n. 38 di registro particolare; per acquisto da **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Dalla certificazione notarile presente nel fascicolo e da una ispezione ipotecaria sul bene, si rilevano i seguenti due Atti (i cui titoli e note di trascrizione vengono allegati alla presente nella provenienza ventennale):

- Atto tra vivi - Contratto Preliminare di Compravendita, rogito Notaio Dott. Carlo Proto di Crotone (KR), del 29/08/2016, repertorio n. 9551, raccolta n. 6896, trascritto a Pescia in data 31/08/2016, al n. 3579 di registro generale ed al n. 2489 di registro particolare, a favore di **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, degli immobili identificati all'NCEU del Comune di Montecatini-Terme nel Foglio 26, Particella 694, Subalterno 9 (appartamento pignorato) e Particella 693 (magazzino/rimessa pignorato) e contro l'esecutato **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni sugli immobili suddetti.

- Atto tra vivi - Contratto Preliminare di Compravendita, rogito Notaio Dott. Carlo Proto di Crotone (KR), del 11/09/2019, repertorio n. 15426, raccolta n. 11102, trascritto a Pescia in data 13/09/2019, al n. 4427 di registro generale ed al n. 3055 di registro particolare, a favore di **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, degli immobili identificati all'NCEU del Comune di Montecatini-Terme nel Foglio 26, Particella 694, Subalterno 9 (appartamento pignorato) e Particella 693 (magazzino/rimessa pignorato) e contro l'esecutato **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni sugli immobili suddetti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GINO MERLINI N. 15, INTERNO A, PIANO 1,2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 09/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pescia il 08/11/2010

Reg. gen. 5047 - Reg. part. 1110

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Spese: € 50.000,00

Percentuale interessi: 2,063 %

Rogante: Dott. Tursi Nicola

Data: 03/11/2010

N° repertorio: 3049

N° raccolta: 2123

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 28/09/2015

Reg. gen. 3396 - Reg. part. 628

Quota: 1/1

Importo: € 90.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 48.069,88

Rogante: Tribunale di Lucca

Data: 18/09/2015

N° repertorio: 1778/1

Note: Nella Sezione B sono presenti altri beni immobili che non sono oggetto delle procedure esecutive riunite 35/2025 R.ES e 68/2025 R.ES di cui alla presente perizia immobiliare.

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Contratto Preliminare di Compravendita**

Trascritto a Pescia il 31/08/2016

Reg. gen. 3579 - Reg. part. 2489

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Dall'esame dei registri immobiliari di Pescia risulta trascritto in data 31/08/2016, al n. 3579 di registro generale ed al n. 2489 di registro particolare, un Contratto Preliminare di Compravendita, rogito Notaio Dott. Carlo Proto di Crotone (KR), del 29/08/2016, repertorio n. 9551, raccolta n. 6896, a favore di **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, degli immobili identificati all'NCEU del Comune di Montecatini-Terme nel Foglio 26, Particella 694, Subalterno 9 (appartamento pignorato) e Particella 693 (magazzino/rimessa pignorato) e contro l'esecutato **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni sugli immobili suddetti. Tale formalità risulta: - anteriormente trascritta rispetto al pignoramento (trascritto a Pescia il 19/03/2025 Reg. gen. 1480 - Reg. part. 1028) a favore di **** Omissis ****, - successivamente trascritta rispetto all'iscrizione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo (iscritta a Pescia il 08/11/2010 Reg. gen. 5047 - Reg. part. 1110) a favore di **** Omissis ****, - successivamente trascritta rispetto all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (iscritta a Pescia il 28/09/2015 Reg. gen. 3396 - Reg. part. 628) a favore di **** Omissis ****.

- **Atto tra vivi - Preliminare di Compravendita**

Trascritto a Pescia il 13/09/2019

Reg. gen. 4427 - Reg. part. 3055

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Dall'esame dei registri immobiliari di Pescia risulta trascritto in data 13/09/2019, al n. 4427 di registro generale ed al n. 3055 di registro particolare, un Contratto Preliminare di Compravendita, rogito Notaio Dott. Carlo Proto di Crotone (KR), del 11/09/2019, repertorio n. 15426, raccolta n. 11102, a favore di **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, degli immobili identificati all'NCEU del Comune di Montecatini-Terme nel Foglio 26, Particella 694, Subalterno 9 (appartamento pignorato) e Particella 693 (magazzino/rimessa pignorato) e contro l'esecutato **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni sugli immobili suddetti. Tale formalità risulta: - anteriormente trascritta rispetto al pignoramento (trascritto a Pescia il 19/03/2025 Reg. gen. 1480 - Reg. part. 1028) a favore di **** Omissis ****, - successivamente trascritta rispetto all'iscrizione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo (iscritta a Pescia il 08/11/2010 Reg. gen. 5047 - Reg. part. 1110) a favore di **** Omissis ****, - successivamente trascritta rispetto all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (iscritta a Pescia il 28/09/2015 Reg. gen. 3396 - Reg. part. 628) a favore di **** Omissis ****.

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescia il 19/03/2025

Reg. gen. 1480 - Reg. part. 1028

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Formalità pregiudizievoli: box note.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GINO MERLINI SNC, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 10/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 28/09/2015

Reg. gen. 3396 - Reg. part. 628

Quota: 1/1

Importo: € 90.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 48.069,88

Rogante: Tribunale di Lucca

Data: 18/09/2015

N° repertorio: 1778/1

Note: Nella Sezione B sono presenti altri beni immobili che non sono oggetto delle procedure esecutive riunite 35/2025 R.ES e 68/2025 R.ES di cui alla presente perizia immobiliare.

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Contratto Preliminare di Compravendita**

Trascritto a Pescia il 31/08/2016

Reg. gen. 3579 - Reg. part. 2489

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Dall'esame dei registri immobiliari di Pescia risulta trascritto in data 31/08/2016, al n. 3579 di registro generale ed al n. 2489 di registro particolare, un Contratto Preliminare di Compravendita, rogito Notaio Dott. Carlo Proto di Crotone (KR), del 29/08/2016, repertorio n. 9551, raccolta n. 6896, a favore di **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, degli immobili identificati all'NCEU del Comune di Montecatini-Terme nel Foglio 26, Particella 694, Subalterno 9 (appartamento pignorato) e Particella 693 (magazzino/rimessa pignorato) e contro l'esecutato **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni sugli immobili suddetti. Tale formalità risulta: - anteriormente trascritta rispetto al pignoramento (trascritto a Pescia il 13/05/2025 Reg. gen. 2656 - Reg. part. 1826) a favore di **** Omissis ****, -

successivamente trascritta rispetto all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (iscritta a Pescia il 28/09/2015 Reg. gen. 3396 - Reg. part. 628) a favore di **** Omissis ****.

- **Atto tra vivi - Preliminare di Compravendita**

Trascritto a Pescia il 13/09/2019

Reg. gen. 4427 - Reg. part. 3055

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Dall'esame dei registri immobiliari di Pescia risulta trascritto in data 13/09/2019, al n. 4427 di registro generale ed al n. 3055 di registro particolare, un Contratto Preliminare di Compravendita, rogito Notaio Dott. Carlo Proto di Crotone (KR), del 11/09/2019, repertorio n. 15426, raccolta n. 11102, a favore di **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, degli immobili identificati all'NCEU del Comune di Montecatini-Terme nel Foglio 26, Particella 694, Subalterno 9 (appartamento pignorato) e Particella 693 (magazzino/rimessa pignorato) e contro l'esecutato **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni sugli immobili suddetti. Tale formalità risulta: - anteriormente trascritta rispetto al pignoramento (trascritto a Pescia il 13/05/2025 Reg. gen. 2656 - Reg. part. 1826) a favore di **** Omissis ****, - successivamente trascritta rispetto all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (iscritta a Pescia il 28/09/2015 Reg. gen. 3396 - Reg. part. 628) a favore di **** Omissis ****.

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 13/05/2025

Reg. gen. 2656 - Reg. part. 1826

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GINO MERLINI N. 15, INTERNO A, PIANO 1,2

Gli strumenti urbanistici del Comune di Montecatini Terme attualmente vigenti sono:

Il Regolamento Urbanistico, con relative N.T.A., approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20/06/2016, efficace a partire dal 27/07/2016 (data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT n. 30); Modifiche intervenute ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 120 del 22/16/2016, efficaci a partire dal 08/02/2017 (data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT n. 6); Modifiche intervenute ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 125 del 28/11/2022, efficaci a partire dal 28/12/2022 (data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT n. 52).

Secondo tale strumento il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, risulta:

- alla tavola di progetto n. P03f-previsioni urbanistiche-zonizzazioni UTOE 8 - Marruota Salsero e UTOE 9 - Biscolla; in area del tessuto urbano sottozona BR-B a prevalente destinazione residenziale (Art. n. 76 delle N.T.A.);
- alla tavola n. P04 (Carta della Pericolosità Geologica) in zona con classe di pericolosità G2 - pericolosità geologica media;
- alla tavola n. P05b (Carta della Pericolosità Idraulica ai sensi del P.A.I.) in zona con pericolosità Idraulica media P.I. 2;
- alla tavola n. P06 (Carta della Pericolosità Sismica) in zona con classe di pericolosità media S2.

Il Piano Strutturale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.60 del 2012. Secondo tale strumento

il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, risulta:

- alla tavola n. P04 (Sistemi e sub-sistemi territoriali) all'interno del sub-sistema della pianura urbanizzata;
- alla tavola n. P10 (I Sistemi Insediativi) all'interno del sistema insediativo n. 6 – “Le zone residenziali centrali”;
- alla tavola n. 12 (L'insieme delle UTOE) nell'UTOE – Marruota-Salsero.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GINO MERLINI SNC, PIANO T

Gli strumenti urbanistici del Comune di Montecatini Terme attualmente vigenti sono:

Il Regolamento Urbanistico, con relative N.T.A., approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20/06/2016, efficace a partire dal 27/07/2016 (data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT n. 30); Modifiche intervenute ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 120 del 22/16/2016, efficaci a partire dal 08/02/2017 (data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT n. 6); Modifiche intervenute ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 125 del 28/11/2022, efficaci a partire dal 28/12/2022 (data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT n. 52).

Secondo tale strumento il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, risulta:

- alla tavola di progetto n. P03f-previsioni urbanistiche-zonizzazioni UTOE 8 – Marruota Salsero e UTOE 9 - Biscolla; in area del tessuto urbano sottozona BR-B a prevalente destinazione residenziale (Art. n. 76 delle N.T.A.);
- alla tavola n. P04 (Carta della Pericolosità Geologica) in zona con classe di pericolosità G2 - pericolosità geologica media;
- alla tavola n. P05b (Carta della Pericolosità Idraulica ai sensi del P.A.I.) in zona con pericolosità Idraulica media P.I. 2;
- alla tavola n. P06 (Carta della Pericolosità Sismica) in zona con classe di pericolosità media S2.

Il Piano Strutturale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.60 del 2012. Secondo tale strumento il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, risulta:

- alla tavola n. P04 (Sistemi e sub-sistemi territoriali) all'interno del sub-sistema della pianura urbanizzata;
- alla tavola n. P10 (I Sistemi Insediativi) all'interno del sistema insediativo n. 6 – “Le zone residenziali centrali”;
- alla tavola n. 12 (L'insieme delle UTOE) nell'UTOE – Marruota-Salsero.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GINO MERLINI N. 15, INTERNO A, PIANO 1,2

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dall'accesso agli atti amministrativi effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montecatini-Terme, a seguito di una richiesta effettuata al Comune stesso, sono emerse, le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 10422 del 05/12/1997;
- Concessione Edilizia a Variante n. 11312 del 01/12/2000;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. C03/089 del 31/10/2006;
- Certificato di Abitabilità protocollo n. 40153 del 02/11/2010 (P.E. n. 2010/0771).

In relazione al certificato di abitabilità, analizzando i documenti all'interno della pratica edilizia n. 2010/0771 (che si allega alla presente), si riscontra la richiesta di integrazione di documenti del 11/11/2010 protocollo n. 41632, relativa agli allegati obbligatori alla dichiarazione di conformità dell'impianto termosanitario. Tale

integrazione, che doveva essere fatta entro 90 giorni dal 11/11/2010, per completare la pratica, non è stata mai presentata, pertanto la pratica risulta archiviata. Sentito l'ufficio competente del Comune di Montecatini-Terme, si rende necessaria la presentazione di un nuovo certificato di abitabilità con tutti gli allegati richiesti. Inoltre, da un confronto fra gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. C03/089 del 31/10/2006 e lo stato dei luoghi (al sopralluogo del 29/04/2025) è emersa una difformità dovuta alla presenza del caminetto nel soggiorno e soprattutto della canna fumaria sul terrazzo del secondo piano non legittimati da nessun titolo. Per regolarizzare la suddetta difformità è necessario il ripristino dello stato assentito, con la rimozione di caminetto e canna fumaria. Il costo relativo sarà descritto e conteggiato nella stima.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GINO MERLINI SNC, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dall'accesso agli atti amministrativi effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montecatini-Terme, a seguito di una richiesta effettuata al Comune stesso, sono emerse, le seguenti pratiche edilizie:

- DIA P.E. 2007/137 protocollo n. 5680 del 23/02/2007;
- Deposito Variante Finale P.E. 2010/173 protocollo n. 10320 del 16/03/2010.

Dall'accesso agli atti amministrativi effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montecatini-Terme, a seguito di una richiesta effettuata al Comune stesso, sono emerse, le seguenti pratiche edilizie:

- DIA P.E. 2007/137 protocollo n. 5680 del 23/02/2007;
- Deposito Variante Finale P.E. 2010/173 protocollo n. 10320 del 16/03/2010.

Da un confronto fra gli elaborati grafici allegati alla Variante Finale P.E. 2010/173 protocollo n. 10320 del 16/03/2010 e lo stato dei luoghi (al sopralluogo del 23/06/2025) sono emerse le seguenti difformità:

- porta di collegamento fra il magazzino/rimessa e l'unità immobiliare residenziale adiacente,
- realizzazione di caminetto all'interno del magazzino/rimessa,
- spostamento ed allargamento della porta di accesso ad uno dei ripostigli.

Per regolarizzare le suddette difformità è necessario il ripristino dello stato assentito, con la rimozione del caminetto, la chiusura della porta interna di collegamento con l'unità immobiliare residenziale adiacente e l'aggiustamento della porta di accesso ad uno dei ripostigli. Il costo relativo sarà descritto e conteggiato nella stima.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI



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



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini n. 15, interno A, piano 1,2

Trattasi di appartamento per civile abitazione indipendente, libero su tre lati, posto ai piani primo e secondo (con accesso esclusivo dal piano terra) di più ampio fabbricato residenziale plurifamiliare. Il bene si trova nel Comune di Montecatini-Terme, Via Gino Merlini n.c. 15 lettera A (e non il n.c. 25 come riportato nella visura catastale); in zona periferica prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture commerciali, direzionali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via Gino Merlini si accede all'appartamento attraverso un'area urbana (di proprietà **** Omissis ****), la corte esterna a comune e la scala esterna/terrazzo di ingresso esclusivi. L'appartamento è composto da: ingresso/soggiorno/pranzo, zona cottura chiusa, disimpegno, camera, bagno e disimpegno/vano scala (per l'accesso al piano secondo), oltre a due terrazzi (di cui uno laterale di ingresso con vano tecnico ed uno frontale con accesso dal soggiorno/pranzo), al piano primo; disimpegno/vano scala, due camere e doccia, oltre a terrazza (con accesso dalla camera frontale) e soffitta (con accesso dall'esterno dalla stessa terrazza), al piano secondo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 694, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 127.200,00

E' stato utilizzato il METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (MARKET COMPARISON APPROACH). Il market comparison approach è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. Sono stati utilizzati tre comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato (meglio descritti nelle schede allegate alla presente):

-Comparabile A - Appartamento per civile abitazione, con accessori (n. 1 bagno) cantina ed autorimessa, con superficie commerciale pari a mq. 128,75, ubicato in Via Ginetto Calamandrei n.c. 8, Montecatini-Terme (PT), al piano primo (senza ascensore) di più ampio fabbricato residenziale condominiale, con uno stato conservativo sufficiente; compravenduto con Atto ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, al prezzo di 120.000,00 euro.

-Comparabile B - Appartamento per civile abitazione, con accessori (n. 2 bagni) e cantina, con superficie commerciale pari a mq. 138,33, ubicato in Via Volturmo n.c. 14, Montecatini-Terme (PT), al piano primo/secondo (senza ascensore) di più ampio fabbricato residenziale plurifamiliare, con uno stato conservativo buono; compravenduto con Atto ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, al prezzo di 130.000,00 euro.

-Comparabile C - Appartamento per civile abitazione, con accessori (n. 1 bagno) e cantina, con superficie commerciale pari a mq. 109,25, ubicato in Via Adige n.c. 15, Montecatini-Terme (PT), al piano secondo (senza ascensore) di più ampio fabbricato residenziale condominiale, con uno stato conservativo buono; compravenduto con Atto ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, al prezzo di 108.000,00 euro.

Secondo tale metodo il valore di mercato totale dell'immobile pignorato è di euro 147.000,00; con valori di mercato scorporati di euro 127.200,00 per il BENE N. 1 e di euro 19.800,00 per il BENE N. 2.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA Al suddetto valore di stima totale si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione delle spese occorrenti per eliminare le difformità urbanistiche e catastali riscontrate, come segue:

BENE N. 1 - appartamento per civile abitazione

per la presentazione del nuovo certificato di abitabilità - spese relative alla produzione dei documenti/dichiarazioni necessari (spese tecniche + dichiaraz. di conformità degli impianti) = 1.500,00 €

per la rimozione del caminetto con la relativa canna fumaria = 4.200,00 € totali relativi a:

-demolizione della muratura (caminetto + canna fumaria),

-rimozione di porz di pavimentazione in piastrelle/battiscopa di cotto e sottofondo sul terrazzo del

piano secondo,

- rimozione di porz di pavimentazione in piastrelle/battiscopa di gres porcellanato e sottofondo nel soggiorno,
- spicconatura dell'intonaco nelle pareti e nel soffitto del soggiorno intorno al caminetto e sul parapetto della terrazza,
- pulizia delle superfici,
- carico/trasporto/scarico dei materiali di risulta,
- ripristino di porzione di solaio (in corrispondenza del passaggio della canna fumaria),
- stesura di guaina impermeabilizzante con opportuni risvolti sulla porzione di terrazza interessata,
- fornitura e posa di piastrelle e battiscopa in cotto, incollati e stuccati, con opportuno sottofondo su porzione di pavimento della terrazza,
- fornitura e posa di piastrelle e battiscopa in gres porcellanato, incollati e stuccati, con opportuno sottofondo su porzione di pavimento del soggiorno,
- riprese degli intonaci preventivamente spicconati su pareti e soffitto del soggiorno,
- tinteggiatura per interni (intero soffitto e pareti interessate dalla demolizione nel soggiorno),
- tinteggiatura per esterni (intero parapetto lato est sulla terrazza).

BENE N. 2 - magazzino/rimessa

per la regolarizzazione della difformità catastale - redazione di planimetria aggiornata (spese tecniche + diritti catastali) = 1.050,00 €

per la rimozione del caminetto, la chiusura della porta interna di collegamento con l'u.i. residenziale adiacente e l'aggiustamento della porta di accesso ad uno dei ripostigli = 4.250,00 € totali relativi a:

- demolizione della muratura (caminetto + mazzetta porta del ripostiglio),
- rimozione di porz di pavimentazione in piastrelle di cotto e sottofondo intorno al caminetto nel locale magazzino/rimessa,
- spicconatura dell'intonaco interno/esterno nelle pareti e nel soffitto del magazzino/rimessa intorno al caminetto e nel ripostiglio intorno alla porta,
- rimozione della porta in legno e vetro di collegamento con l'unità immobiliare adiacente,
- smontaggio + rimontaggio della porta del ripostiglio,
- pulizia delle superfici,
- carico/trasporto/scarico dei materiali di risulta,
- fornitura di muratura a mattoni pieni a due teste per chiusura porta di collegamento con l'unità immobiliare adiacente e aggiustamento della porta del ripostiglio,
- restauro porzione di muratura di pietrame e laterizio a faccia vista,
- fornitura e posa di piastrelle e battiscopa incollati e stuccati, con opportuno sottofondo sulla porzione di pavimento del magazzino/rimessa,
- sostituzione soglia della porta del ripostiglio,
- riprese degli intonaci preventivamente spicconati nelle pareti e nel soffitto del magazzino/rimessa intorno al caminetto e nel ripostiglio intorno alla porta,
- nuovo intonaco sulla muratura della porta di collegamento con l'unità immobiliare adiacente e su porzione relativa all'aggiustamento della porta del ripostiglio,
- tinteggiatura per interni (intero soffitto e pareti interessate dalla demolizione nel magazzino/rimessa, chiusura della porta di collegamento con l'unità immobiliare adiacente e porzione relativa all'aggiustamento della porta del ripostiglio),
- tinteggiatura per esterni (porzione relativa all'aggiustamento della porta del ripostiglio).

Il totale delle suddette spese risulta pari a (1.500,00 € + 4.200,00 € + 1.050,00 € + 4.250,00 €) = 11.000,00 €

Quindi,

il Valore di mercato del bene pignorato risulterà pari a

147.000,00 € - 11.000,00 € = 136.000,00 € (eurocentotrentaseimila/00)

Tale valore si pone a base d'asta.

- **Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini snc, piano T**
Trattasi di magazzino/rimessa indipendente, libera su due lati, posta al piano terra di più ampio

fabbricato residenziale plurifamiliare. Il bene si trova nel Comune di Montecatini-Terme, Via Gino Merlini s.n.c.; in zona periferica prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture commerciali, direzionali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via Gino Merlini si accede al magazzino/rimessa sia da nord attraverso un'area urbana (di proprietà **** Omissis ****) e la corte esterna a comune, sia da sud attraverso la corte a comune. Il magazzino/rimessa è composto da: due ripostigli (entrambi con accesso indipendente dalla corte a comune "nord"), locale magazzino/rimessa con servizio igienico e loggia di ingresso (con accesso indipendente dalla corte a comune "sud"). Il suddetto locale magazzino/rimessa è attualmente adibito "illegittimamente" a soggiorno, dotato di caminetto e direttamente collegato (attraverso apertura non legittimata) ad una unità immobiliare residenziale adiacente, di proprietà **** Omissis ****.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 693, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 19.800,00

E' stato utilizzato il METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (MARKET COMPARISON APPROACH). Il market comparison approach è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. Sono stati utilizzati tre comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato (meglio descritti nelle schede allegate alla presente):

-Comparabile A - Appartamento per civile abitazione, con accessori (n. 1 bagno) cantina ed autorimessa, con superficie commerciale pari a mq. 128,75, ubicato in Via Ginetto Calamandrei n.c. 8, Montecatini-Terme (PT), al piano primo (senza ascensore) di più ampio fabbricato residenziale condominiale, con uno stato conservativo sufficiente; compravenduto con Atto ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, al prezzo di 120.000,00 euro.

-Comparabile B - Appartamento per civile abitazione, con accessori (n. 2 bagni) e cantina, con superficie commerciale pari a mq. 138,33, ubicato in Via Volturmo n.c. 14, Montecatini-Terme (PT), al piano primo/secondo (senza ascensore) di più ampio fabbricato residenziale plurifamiliare, con uno stato conservativo buono; compravenduto con Atto ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, al prezzo di 130.000,00 euro.

-Comparabile C - Appartamento per civile abitazione, con accessori (n. 1 bagno) e cantina, con superficie commerciale pari a mq. 109,25, ubicato in Via Adige n.c. 15, Montecatini-Terme (PT), al piano secondo (senza ascensore) di più ampio fabbricato residenziale condominiale, con uno stato conservativo buono; compravenduto con Atto ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, al prezzo di 108.000,00 euro.

Secondo tale metodo il valore di mercato totale dell'immobile pignorato è di euro 147.000,00; con valori di mercato scorporati di euro 127.200,00 per il BENE N. 1 e di euro 19.800,00 per il BENE N. 2.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA Al suddetto valore di stima totale si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione delle spese occorrenti per eliminare le difformità urbanistiche e catastali riscontrate, come segue:

BENE N. 1 - appartamento per civile abitazione

per la presentazione del nuovo certificato di abitabilità - spese relative alla produzione dei documenti/dichiarazioni necessari (spese tecniche + dichiaraz. di conformità degli impianti) = 1.500,00 €

per la rimozione del caminetto con la relativa canna fumaria = 4.200,00 € totali relativi a:

-demolizione della muratura (caminetto + canna fumaria),

-rimozione di porz di pavimentazione in piastrelle/battiscopa di cotto e sottofondo sul terrazzo del piano secondo,

-rimozione di porz di pavimentazione in piastrelle/battiscopa di gres porcellanato e sottofondo nel soggiorno,

-spicconatura dell'intonaco nelle pareti e nel soffitto del soggiorno intorno al caminetto e sul parapetto della terrazza,

-pulizia delle superfici,

-carico/trasporto/scarico dei materiali di risulta,

- ripristino di porzione di solaio (in corrispondenza del passaggio della canna fumaria),
- stesura di guaina impermeabilizzante con opportuni risvolti sulla porzione di terrazza interessata,
- fornitura e posa di piastrelle e battiscopa in cotto, incollati e stuccati, con opportuno sottofondo su porzione di pavimento della terrazza,
- fornitura e posa di piastrelle e battiscopa in gres porcellanato, incollati e stuccati, con opportuno sottofondo su porzione di pavimento del soggiorno,
- riprese degli intonaci preventivamente spicconati su pareti e soffitto del soggiorno,
- tinteggiatura per interni (intero soffitto e pareti interessate dalla demolizione nel soggiorno),
- tinteggiatura per esterni (intero parapetto lato est sulla terrazza).

BENE N. 2 - magazzino/rimessa

per la regolarizzazione della difformità catastale - redazione di planimetria aggiornata (spese tecniche + diritti catastali) = 1.050,00 €

per la rimozione del caminetto, la chiusura della porta interna di collegamento con l'u.i. residenziale adiacente e l'aggiustamento della porta di accesso ad uno dei ripostigli = 4.250,00 € totali relativi a:

- demolizione della muratura (caminetto + mazzetta porta del ripostiglio),
- rimozione di porz di pavimentazione in piastrelle di cotto e sottofondo intorno al caminetto nel locale magazzino/rimessa,
- spicconatura dell'intonaco interno/esterno nelle pareti e nel soffitto del magazzino/rimessa intorno al caminetto e nel ripostiglio intorno alla porta,
- rimozione della porta in legno e vetro di collegamento con l'unità immobiliare adiacente,
- smontaggio + rimontaggio della porta del ripostiglio,
- pulizia delle superfici,
- carico/trasporto/scarico dei materiali di risulta,
- fornitura di muratura a mattoni pieni a due teste per chiusura porta di collegamento con l'unità immobiliare adiacente e aggiustamento della porta del ripostiglio,
- restauro porzione di muratura di pietrame e laterizio a faccia vista,
- fornitura e posa di piastrelle e battiscopa incollati e stuccati, con opportuno sottofondo sulla porzione di pavimento del magazzino/rimessa,
- sostituzione soglia della porta del ripostiglio,
- riprese degli intonaci preventivamente spicconati nelle pareti e nel soffitto del magazzino/rimessa intorno al caminetto e nel ripostiglio intorno alla porta,
- nuovo intonaco sulla muratura della porta di collegamento con l'unità immobiliare adiacente e su porzione relativa all'aggiustamento della porta del ripostiglio,
- tinteggiatura per interni (intero soffitto e pareti interessate dalla demolizione nel magazzino/rimessa, chiusura della porta di collegamento con l'unità immobiliare adiacente e porzione relativa all'aggiustamento della porta del ripostiglio),
- tinteggiatura per esterni (porzione relativa all'aggiustamento della porta del ripostiglio).

Il totale delle suddette spese risulta pari a (1.500,00 € + 4.200,00 € + 1.050,00 € + 4.250,00 €) = 11.000,00 €

Quindi,

il Valore di mercato del bene pignorato risulterà pari a

147.000,00 € - 11.000,00 € = 136.000,00 € (eurocentotrentaseimila/00)

Tale valore si pone a base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini n. 15, interno A, piano 1,2	130,02 mq	978,56 €/mq	€ 127.232,99	100,00%	€ 127.200,00
Bene N° 2 - Magazzino Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini snc, piano T	20,20 mq	978,56 €/mq	€ 19.767,01	100,00%	€ 19.800,00
				Valore di stima:	€ 147.000,00

Valore di stima: € 147.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
per la presentazione del nuovo certificato di abitabilità del BENE N. 1	1500,00	€
per la rimozione del caminetto con la relativa canna fumaria del BENE N. 1	4200,00	€
per la regolarizzazione della difformità catastale del BENE N. 2	1050,00	€
per la rimozione del caminetto, chiusura della porta interna di collegamento con altra u.i., aggiustamento porta ripostiglio - BENE N. 2	4250,00	€

Valore finale di stima: € 136.000,00

E' stato utilizzato il METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (MARKET COMPARISON APPROACH). Il market comparison approach è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. Sono stati utilizzati tre comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato (meglio descritti nelle schede allegate alla presente):

-Comparabile A - Appartamento per civile abitazione, con accessori (n. 1 bagno) cantina ed autorimessa, con superficie commerciale pari a mq. 128,75, ubicato in Via Ginetto Calamandrei n.c. 8, Montecatini-Terme (PT), al piano primo (senza ascensore) di più ampio fabbricato residenziale condominiale, con uno stato conservativo sufficiente; compravenduto con Atto ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, al prezzo di 120.000,00 euro.

-Comparabile B - Appartamento per civile abitazione, con accessori (n. 2 bagni) e cantina, con superficie commerciale pari a mq. 138,33, ubicato in Via Volturmo n.c. 14, Montecatini-Terme (PT), al piano primo/secondo (senza ascensore) di più ampio fabbricato residenziale plurifamiliare, con uno stato conservativo buono; compravenduto con Atto ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, al prezzo di 130.000,00 euro.

-Comparabile C - Appartamento per civile abitazione, con accessori (n. 1 bagno) e cantina, con superficie commerciale pari a mq. 109,25, ubicato in Via Adige n.c. 15, Montecatini-Terme (PT), al piano secondo (senza ascensore) di più ampio fabbricato residenziale condominiale, con uno stato conservativo buono; compravenduto con Atto ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, al prezzo di 108.000,00 euro.

Secondo tale metodo il valore di mercato totale dell'immobile pignorato è di euro 147.000,00; con valori di mercato scorporati di euro 127.200,00 per il BENE N. 1 e di euro 19.800,00 per il BENE N. 2.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA Al suddetto valore di stima totale si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione delle spese occorrenti per eliminare le difformità urbanistiche e catastali

riscontrate, come segue:

BENE N. 1 – appartamento per civile abitazione

per la presentazione del nuovo certificato di abitabilità - spese relative alla produzione dei documenti/dichiarazioni necessari (spese tecniche + dichiaraz. di conformità degli impianti) = 1.500,00 €

per la rimozione del caminetto con la relativa canna fumaria = 4.200,00 € totali relativi a:

- demolizione della muratura (caminetto + canna fumaria),
- rimozione di porz di pavimentazione in piastrelle/battiscopa di cotto e sottofondo sul terrazzo del piano secondo,
- rimozione di porz di pavimentazione in piastrelle/battiscopa di gres porcellanato e sottofondo nel soggiorno-
- spicconatura dell'intonaco nelle pareti e nel soffitto del soggiorno intorno al caminetto e sul parapetto della terrazza,
- pulizia delle superfici,
- carico/trasporto/scarico dei materiali di risulta,
- ripristino di porzione di solaio (in corrispondenza del passaggio della canna fumaria),
- stesura di guaina impermeabilizzante con opportuni risvolti sulla porzione di terrazza interessata,
- fornitura e posa di piastrelle e battiscopa in cotto, incollati e stuccati, con opportuno sottofondo su porzione di pavimento della terrazza,
- fornitura e posa di piastrelle e battiscopa in gres porcellanato, incollati e stuccati, con opportuno sottofondo su porzione di pavimento del soggiorno,
- ripresе degli intonaci preventivamente spicconati su pareti e soffitto del soggiorno,
- tinteggiatura per interni (intero soffitto e pareti interessate dalla demolizione nel soggiorno),
- tinteggiatura per esterni (intero parapetto lato est sulla terrazza),

BENE N. 2 – magazzino/rimessa

per la regolarizzazione della difformità catastale - redazione di planimetria aggiornata (spese tecniche + diritti catastali) = 1.050,00 €

per la rimozione del caminetto, la chiusura della porta interna di collegamento con l'u.i. residenziale adiacente e l'aggiustamento della porta di accesso ad uno dei ripostigli = 4.250,00 € totali relativi a:

- demolizione della muratura (caminetto + mazzetta porta del ripostiglio),
- rimozione di porz di pavimentazione in piastrelle di cotto e sottofondo intorno al caminetto nel locale magazzino/rimessa,
- spicconatura dell'intonaco interno/esterno nelle pareti e nel soffitto del magazzino/rimessa intorno al caminetto e nel ripostiglio intorno alla porta,
- rimozione della porta in legno e vetro di collegamento con l'unità immobiliare adiacente,
- smontaggio + rimontaggio della porta del ripostiglio,
- pulizia delle superfici,
- carico/trasporto/scarico dei materiali di risulta,
- fornitura di muratura a mattoni pieni a due teste per chiusura porta di collegamento con l'unità immobiliare adiacente e aggiustamento della porta del ripostiglio,
- restauro porzione di muratura di pietrame e laterizio a faccia vista,
- fornitura e posa di piastrelle e battiscopa incollati e stuccati, con opportuno sottofondo sulla porzione di pavimento del magazzino/rimessa,
- sostituzione soglia della porta del ripostiglio,
- ripresе degli intonaci preventivamente spicconati nelle pareti e nel soffitto del magazzino/rimessa intorno al caminetto e nel ripostiglio intorno alla porta,
- nuovo intonaco sulla muratura della porta di collegamento con l'unità immobiliare adiacente e su porzione relativa all'aggiustamento della porta del ripostiglio,
- tinteggiatura per interni (intero soffitto e pareti interessate dalla demolizione nel magazzino/rimessa, chiusura della porta di collegamento con l'unità immobiliare adiacente e porzione relativa all'aggiustamento della porta del ripostiglio),
- tinteggiatura per esterni (porzione relativa all'aggiustamento della porta del ripostiglio).

Il totale delle suddette spese risulta pari a (1.500,00 € + 4.200,00 € + 1.050,00 € + 4.250,00 €) = 11.000,00 €

Quindi,

il Valore di mercato del bene pignorato risulterà pari a

147.000,00 € - 11.000,00 € = 136.000,00 € (eurocentotrentaseimila/00)

Tale valore si pone a base d'asta.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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.

Quarrata, li 12/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Magni Federico



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione Nomina ed Inizio Operazioni Peritali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificati anagrafici
- ✓ N° 3 Ortofoto
- ✓ N° 4 Foto
- ✓ N° 5 Atto di provenienza
- ✓ N° 6 Altri allegati - Provenienza ventennale
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali
- ✓ N° 8 Estratti di mappa
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali
- ✓ N° 10 Altri allegati - Formalità pregiudizievoli
- ✓ N° 11 Altri allegati - Inquadramento urbanistico
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - C.E. n. 10422 del 05/12/1997 e Variante C.E. n. 11312 del 01/12/2000

- ✓ N° 13 Concessione edilizia - C.E. in Sanatoria n. C03/089 del 31/10/2006
- ✓ N° 14 Certificato di agibilità / abitabilità - Protocollo n. 40153 del 02/11/2010
- ✓ N° 15 Altri allegati - DIA P.E. n. 2007_137
- ✓ N° 16 Altri allegati - Variante finale P.E. n. 2010_173
- ✓ N° 17 Altri allegati - Elaborati Rilievo-Calcolo SU-Calcolo SUL - Procedimento di Valutazione
- ✓ N° 18 Altri allegati - Comunicazioni Agenzia delle Entrate

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini n. 15, interno A, piano 1,2

Trattasi di appartamento per civile abitazione indipendente, libero su tre lati, posto ai piani primo e secondo (con accesso esclusivo dal piano terra) di più ampio fabbricato residenziale plurifamiliare. Il bene si trova nel Comune di Montecatini-Terme, Via Gino Merlini n.c. 15 lettera A (e non il n.c. 25 come riportato nella visura catastale); in zona periferica prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture commerciali, direzionali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via Gino Merlini si accede all'appartamento attraverso un'area urbana (di proprietà **** Omissis ****), la corte esterna a comune e la scala esterna/terrazzo di ingresso esclusivi. L'appartamento è composto da: ingresso/soggiorno/pranzo, zona cottura chiusa, disimpegno, camera, bagno e disimpegno/vano scala (per l'accesso al piano secondo), oltre a due terrazzi (di cui uno laterale di ingresso con vano tecnico ed uno frontale con accesso dal soggiorno/pranzo), al piano primo; disimpegno/vano scala, due camere e doccia, oltre a terrazza (con accesso dalla camera frontale) e soffitta (con accesso dall'esterno dalla stessa terrazza), al piano secondo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 694, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Gli strumenti urbanistici del Comune di Montecatini Terme attualmente vigenti sono: Il Regolamento Urbanistico, con relative N.T.A., approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20/06/2016, efficace a partire dal 27/07/2016 (data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT n. 30); Modifiche intervenute ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 120 del 22/16/2016, efficaci a partire dal 08/02/2017 (data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT n. 6); Modifiche intervenute ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 125 del 28/11/2022, efficaci a partire dal 28/12/2022 (data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT n. 52). Secondo tale strumento il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, risulta: - alla tavola di progetto n. P03f-previsioni urbanistiche-zonizzazioni UTOE 8 - Marruota Salsero e UTOE 9 - Biscolla; in area del tessuto urbano sottozona BR-B a prevalente destinazione residenziale (Art. n. 76 delle N.T.A.); - alla tavola n. P04 (Carta della Pericolosità Geologica) in zona con classe di pericolosità G2 - pericolosità geologica media; - alla tavola n. P05b (Carta della Pericolosità Idraulica ai sensi del P.A.I.) in zona con pericolosità Idraulica media P.I. 2; - alla tavola n. P06 (Carta della Pericolosità Sismica) in zona con classe di pericolosità media S2. Il Piano Strutturale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.60 del 2012. Secondo tale strumento il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, risulta: - alla tavola n. P04 (Sistemi e sub-sistemi territoriali) all'interno del sub-sistema della pianura urbanizzata; - alla tavola n. P10 (I Sistemi Insediativi) all'interno del sistema insediativo n. 6 - "Le zone residenziali centrali"; - alla tavola n. 12 (L'insieme delle UTOE) nell'UTOE - Marruota-Salsero.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini snc, piano T

Trattasi di magazzino/rimessa indipendente, libera su due lati, posta al piano terra di più ampio fabbricato residenziale plurifamiliare. Il bene si trova nel Comune di Montecatini-Terme, Via Gino Merlini s.n.c.; in zona periferica prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture commerciali, direzionali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via Gino Merlini si accede al magazzino/rimessa sia da nord attraverso un'area urbana (di proprietà **** Omissis ****) e la corte esterna a comune, sia da sud attraverso la corte a comune. Il magazzino/rimessa è composto da: due ripostigli (entrambi con accesso indipendente dalla corte a comune "nord"), locale magazzino/rimessa con servizio igienico e loggia di ingresso (con accesso indipendente dalla corte a comune "sud"). Il suddetto locale magazzino/rimessa è attualmente adibito "illegittimamente" a soggiorno, dotato di caminetto e direttamente collegato

(attraverso apertura non legittimata) ad una unità immobiliare residenziale adiacente, di proprietà ****
Omissis ****.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 693, Zc. 2, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Gli strumenti urbanistici del Comune di Montecatini Terme attualmente vigenti sono: Il Regolamento Urbanistico, con relative N.T.A., approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20/06/2016, efficace a partire dal 27/07/2016 (data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT n. 30); Modifiche intervenute ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 120 del 22/16/2016, efficaci a partire dal 08/02/2017 (data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT n. 6); Modifiche intervenute ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 125 del 28/11/2022, efficaci a partire dal 28/12/2022 (data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT n. 52). Secondo tale strumento il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, risulta: - alla tavola di progetto n. P03f-previsioni urbanistiche-zonizzazioni UTOE 8 - Marruota Salsero e UTOE 9 - Biscolla; in area del tessuto urbano sottozona BR-B a prevalente destinazione residenziale (Art. n. 76 delle N.T.A.); - alla tavola n. P04 (Carta della Pericolosità Geologica) in zona con classe di pericolosità G2 - pericolosità geologica media; - alla tavola n. P05b (Carta della Pericolosità Idraulica ai sensi del P.A.I.) in zona con pericolosità Idraulica media P.I. 2; - alla tavola n. P06 (Carta della Pericolosità Sismica) in zona con classe di pericolosità media S2. Il Piano Strutturale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.60 del 2012. Secondo tale strumento il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, risulta: - alla tavola n. P04 (Sistemi e sub-sistemi territoriali) all'interno del sub-sistema della pianura urbanizzata; - alla tavola n. P10 (I Sistemi Insediativi) all'interno del sistema insediativo n. 6 - "Le zone residenziali centrali"; - alla tavola n. 12 (L'insieme delle UTOE) nell'UTOE - Marruota-Salsero.

Prezzo base d'asta: € 136.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 136.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini n. 15, interno A, piano 1,2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 694, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	130,02 mq
Stato conservativo:	Il bene immobile versa in uno stato di conservazione buono.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento per civile abitazione indipendente, libero su tre lati, posto ai piani primo e secondo (con accesso esclusivo dal piano terra) di più ampio fabbricato residenziale plurifamiliare. Il bene si trova nel Comune di Montecatini-Terme, Via Gino Merlini n.c. 15 lettera A (e non il n.c. 25 come riportato nella visura catastale); in zona periferica prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture commerciali, direzionali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via Gino Merlini si accede all'appartamento attraverso un'area urbana (di proprietà **** Omissis ****), la corte esterna a comune e la scala esterna/terrazzo di ingresso esclusivi. L'appartamento è composto da: ingresso/soggiorno/pranzo, zona cottura chiusa, disimpegno, camera, bagno e disimpegno/vano scala (per l'accesso al piano secondo), oltre a due terrazzi (di cui uno laterale di ingresso con vano tecnico ed uno frontale con accesso dal soggiorno/pranzo), al piano primo; disimpegno/vano scala, due camere e doccia, oltre a terrazza (con accesso dalla camera frontale) e soffitta (con accesso dall'esterno dalla stessa terrazza), al piano secondo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Come constatato in data 29/04/2025, in occasione dell'accesso congiunto con il custode giudiziario (Is.Ve.G. S.R.L.), alla presenza dell'esecutato **** Omissis ****, il bene immobile pignorato risulta occupato dallo stesso esecutato con la famiglia.		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - Via Gino Merlini snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 693, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	20,20 mq
Stato conservativo:	Il bene immobile versa in uno stato di conservazione buono.		
Descrizione:	Trattasi di magazzino/rimessa indipendente, libera su due lati, posta al piano terra di più ampio fabbricato residenziale plurifamiliare. Il bene si trova nel Comune di Montecatini-Terme, Via Gino Merlini s.n.c.; in zona periferica prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture commerciali, direzionali, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via Gino Merlini si accede al magazzino/rimessa sia da nord attraverso un'area urbana (di proprietà **** Omissis ****) e la corte esterna a comune, sia da sud attraverso la corte a comune. Il magazzino/rimessa è composto da: due ripostigli (entrambi con accesso indipendente dalla corte a comune "nord"), locale magazzino/rimessa con servizio igienico e loggia di ingresso (con accesso indipendente dalla corte a comune "sud"). Il suddetto locale magazzino/rimessa è attualmente adibito "illegittimamente" a soggiorno, dotato di caminetto e direttamente collegato (attraverso apertura non legittimata) ad una unità immobiliare residenziale adiacente, di proprietà **** Omissis ****.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GINO MERLINI N. 15, INTERNO A, PIANO 1,2

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescia il 08/11/2010
Reg. gen. 5047 - Reg. part. 1110
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Spese: € 50.000,00
Percentuale interessi: 2,063 %
Rogante: Dott. Tursi Nicola
Data: 03/11/2010
N° repertorio: 3049
N° raccolta: 2123
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 28/09/2015
Reg. gen. 3396 - Reg. part. 628
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 48.069,88
Rogante: Tribunale di Lucca
Data: 18/09/2015
N° repertorio: 1778/1
Note: Nella Sezione B sono presenti altri beni immobili che non sono oggetto delle procedure esecutive riunite 35/2025 R.ES e 68/2025 R.ES di cui alla presente perizia immobiliare.
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Pescia il 19/03/2025
Reg. gen. 1480 - Reg. part. 1028
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GINO MERLINI
SNC, PIANO T**

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 28/09/2015

Reg. gen. 3396 - Reg. part. 628

Quota: 1/1

Importo: € 90.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 48.069,88

Rogante: Tribunale di Lucca

Data: 18/09/2015

N° repertorio: 1778/1

Note: Nella Sezione B sono presenti altri beni immobili che non sono oggetto delle procedure esecutive riunite 35/2025 R.ES e 68/2025 R.ES di cui alla presente perizia immobiliare.

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 13/05/2025

Reg. gen. 2656 - Reg. part. 1826

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura