

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PISTOIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedura Concordato Preventivo n.ro 25/2012 R.C.F. _____

Riferimento: Concordato Preventivo “**Romano Braccialini e Figli S.r.l. Finanziaria e di Partecipazioni**” corrente in Pistoia (PT), via Forra Sanguinara n. 81, cod. fisc. 01358980470. _____

Giudice Delegato: Dr. Garofalo Sergio. _____

Liquidatore Giudiziale: Dr. Paolo Caselli. _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Maurizio Bechini, già nominato **C.T.U.** nella procedura di Concordato Preventivo in oggetto e di cui aveva depositato relazione datata 03-07-2013, in data 09-09-2014 riceveva nuovo incarico di cui depositava la relazione in data 20-01-2016 (relazione datata 28-12-15) oltre all’aggiornamento con relazione del 03-10-2017 e del 03-11-2017. _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La presente relazione è un ulteriore **aggiornamento** a seguito del conferimento di ulteriore incarico del liquidatore visto l’autorizzazione del G.D. Garofalo Sergio in data 30-06-2021 al fine di procedere col frazionamento “[...] *degli attuali lotti relativi ai posti auto coperti e scoperti facenti parte del condominio Cellini (via Cellini e Via G.B. Venturi) e per l’eventuale conseguente formazione di nuovi lotti di dimensioni inferiori [...]*” comunicatomi dal Liquidatore Giudiziale Dr. Paolo Caselli.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pertanto si è proceduto con la soppressione e il frazionamento di alcune aree ad uso sosta auto, oltre all’abbinamento di alcune aree

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ad uso sosta auto all'Unità ad uso commerciale adibita a Bar, tutte ricadenti nell'immobile posto in Comune di Pistoia, Loc. S. Agostino via Benvenuto Cellini ang. Via Giambattista Venturi. _____

I lotti interessati sono quelli che nella mia relazione del 03-10-2017 erano stati così individuati:

A) (**BENE 8 – Lotto 6**) Area ad uso sosta auto (posti auto coperti) (Fg. 224, particella 1007 Sub. 6);

B) (**BENE 9 – Lotto 7**) Area ad uso sosta auto (posti auto coperti) (Fg. 224, particella 1007 Sub. 7);

D) (**BENE 11 – Lotto 9**) Area esterna ad uso posti auto (posti auto scoperti) (Fg. 224, particella 1007 Sub. 11);

E) (**BENE 12 – Lotto 10**) Area esterna ad uso posti auto (posti auto scoperti) (Fg. 224, particella 1007 Sub. 12);

H) (**BENE 15 – Lotto 13**) Unità commerciale adibita a bar (Fg. 224, particella 1007 Sub. 16).

A- VARIAZIONI CATASTALI DELL'IMMOBILE N. 8 IN COMUNE DI PISTOIA, LOC. S. AGOSTINO

Come detto, si è provveduto a predisporre e a depositare **quattro variazioni catastali** presso la Direzione Provinciale di Pistoia, Ufficio Provinciale Territorio dell'Agenzia delle Entrate, Catasto Fabbricati, e più esattamente:

1. Con variazione Prot. PT0003716 del 09/02/2022 si è provveduto a **sopprimere** il Bene Comune non Censibile individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel Foglio n. 224 dalla Particella 1007 Sub. 9;

2. Con variazione Prot. PT0003717 del 09/02/2022 si è provveduto a **costituire** l'unità immobiliare individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel Foglio n. 224 dalla Particella 1007 Sub. 39, Via Giovanni Battista Venturi n. 1/A, piano S1, Cat. C/2, Classe 3, Cons. 39, Sup. Catastale 46, Rendita 108,77;

3. Con variazione Prot. PT0003718 del 09/02/2022 si è provveduto a **sopprimere** l'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel Foglio n. 224 dalla Particella 1007 Sub. 6 e a **costituire** le seguenti due unità immobiliari individuate in Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia con le seguenti indicazioni:

- Foglio n. 224 dalla Particella 1007 Sub. 40, Via Giovanni Battista Venturi n. 1/A, piano S1, Cat. C/6, Classe 4, Cons. 74, Sup. Catastale 79, Rendita 351,60;

- Foglio n. 224 dalla Particella 1007 Sub. 41, Via Giovanni Battista Venturi n. 1/A, piano S1, Cat. C/6, Classe 4, Cons. 96, Sup. Catastale 58, Rendita 456,13;

4. Con variazione Prot. PT0003719 del 09/02/2022 si è provveduto a sopprimere l'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel Foglio n. 224 dalla Particella 1007 Sub. 7 e a costituire le seguenti quattro unità immobiliari individuate in Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia con le seguenti indicazioni:

- Foglio n. 224 dalla Particella 1007 Sub. 42, Via Giovanni

Battista Venturi n. 1/A, piano S1, Cat. C/6, Classe 4, Cons. 75, Sup. Catastale 82, Rendita 356,36;

- Foglio n. 224 dalla Particella 1007 Sub. 43, Via Giovanni Battista Venturi n. 1/A, piano S1, Cat. C/6, Classe 4, Cons. 71, Sup. Catastale 76, Rendita 337,35;

- Foglio n. 224 dalla Particella 1007 Sub. 44, Via Giovanni Battista Venturi n. 1/A, piano S1, Cat. C/6, Classe 4, Cons. 54, Sup. Catastale 58, Rendita 226,58;

- Foglio n. 224 dalla Particella 1007 Sub. 45, Via Giovanni Battista Venturi n. 1/A, piano S1, Cat. C/6, Classe 4, Cons. 60, Sup. Catastale 65, Rendita 285,08.

B STIMA DEGLI IMMOBILI: PREMESSE

Per la stima degli immobili di cui alla presente relazione si premette quanto segue.

Scelta del criterio di stima:

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, il sottoscritto C.T.U. ritiene corretto applicare il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta del mercato e la sua ubicazione, dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile/probabile valore di mercato.

Valutazioni:

Tenuto conto dell'ubicazione e delle caratteristiche dell'immobile e dei parametri sopra esposti, si ritiene che per tali motivazioni nel caso specifico si possa formulare la seguente valutazione, riferendo i valori unitari al metro quadrato di superficie catastale calcolata in base alla destinazione d'uso degli immobili. La superficie catastale è una superficie convenzionale di un immobile definita ai sensi del

Dpr 23 marzo 1998, n. 138.

Pertanto tenuto conto:

- delle situazioni e caratteristiche degli immobili oggetto della presente relazione;
- della ubicazione degli immobili in zona periferica loc. Sant'Agostino del Comune di Pistoia;
- della conformazione e distribuzione delle unità immobiliari e del loro stato di manutenzione e conservazione come rilevato dallo scrivente, si è proceduto nella stima praticando criterio comparativo, di confronto con immobili simili, recentemente trattati in compra nella zona, o in zone simili e prossime, ragguagliando opportunamente in relazione alle diverse situazioni e condizioni di mercato, immobili dei quali sono noti i prezzi unitari praticati in recenti compravendite, si è tenuto conto anche delle valutazioni riportate nella **Banca dati delle quotazioni immobiliari** dell'Agenzia delle Entrate per il 1° semestre del 2021, e visto che dette quotazioni forniscono valori unitari al metro quadrato di superficie catastale in base alla destinazione d'uso

degli immobili, si è provveduto a calcolare detta superficie come definita ai sensi del Dpr 23 marzo 1998, n. 138.

Tenendo conto però del particolare momento di crisi del settore immobiliare, nel formulare i valori per la stima, il sottoscritto C.T.U. ritiene di assumere un **atteggiamento prudentiale** rispetto a valori medi, tenuto conto anche di altre vendite effettuate nel contesto della **presente procedura** e sempre per lo stesso fabbricato e/o comunque anche dell'ultimo prezzo a base d'asta per alcuni di questi immobili, tenendo anche di conto dei meccanismi d'asta, dei vincoli locatizi, dei costi presunti per la regolarizzazione edilizia dei beni in oggetto se necessari, ed in ultimo, per il fine specifico che guida la presente stima, in ragione anche dell'assenza della garanzia per vizi del bene/i venduto/i.

RELAZIONE DEL C.T.U.

(AGGIORNAMENTO per variazione Lotti n. 6, 7, 9, 10 e 13)

C- NUOVI LOTTI, REFERENZE CATASTALI E LORO STIMA (Rif. ex Imm. 8/A, 8/B, 8/H, 8/D e 8/E)

Trattasi di diritti di piena proprietà su varie unità immobiliari a destinazione commerciale oltre a vari posti auto, il tutto facente parte di più ampio fabbricato condominiale posto in località Sant'Agostino denominato "Centro Direzionale Cellini", sulla via Benvenuto Cellini ang. via Giambattista Venturi, edificato in area già utilizzata come deposito di materiali liquidi e gassosi. _____

Dette unità immobiliari comprendono 6 aree di sosta oltre a magazzino (sotto rampa) al piano interrato, una unità ad uso commerciale al piano terra corredata da due aree di sosta auto scoperte nel re-sede, e più precisamente:

IMMOBILE A1

Diritti di piena proprietà su **Area ad uso sosta auto (posti auto coperti)** al piano interrato di forma pressoché rettangolare salvo arretramento in prossimità della porta scale lato est (Sub. 19), della consistenza di circa mq. 74, gravato da servitù di passo per accesso ai locali tecnici nella parte adiacente alle scale individuate dal Sub. 19.

Dati Catastali

L'unità immobiliare risulta rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia con le seguenti indicazioni:

- Foglio **224**, particella **1007** Sub. **40**, Categoria C/6, Classe 4, Superficie catastale 79 mq, Rendita € 351,60, Via Giovanni Battista Venturi n. 1/A, piano S1 – Dati derivanti da DIVISIONE del 09/02/2022 protocollo n. PT0003718 in atti dal 09/02/2022 DIVISIONE (n. 1029.1/2022);

Stima sintetica del più probabile valore di mercato (si veda anche quanto indicato al precedente punto B)

Valore degli interi diritti di proprietà (superficie circa mq. 74 arrotondando, **Euro 35.500,00** (Trentacinquemilacinquecento/00 Euro).

IMMOBILE A2

Diritti di piena proprietà su **Area ad uso sosta auto (posti auto coperti) con Magazzino (sotto rampa)** (Fg. 224, particella 1007 Sub. 41 e Sub. 39) al piano interrato di forma pressoché rettangolare, della consistenza di circa mq. 57 i posti auto e di mq. 39 il magazzino, gravati da servitù di passo per accesso ai locali tecnici.

Dati Catastali

L'unità immobiliare risulta rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia con le seguenti indicazioni:

- Foglio **224**, particella **1007 Sub. 39**, Categoria C/2, Classe 3, Superficie catastale 46 mq, Rendita € 108,77, Via Giovanni Battista Venturi n. 1/A, piano S1 – Dati derivanti da variazione del 09/02/2022 protocollo n. PT0003717 in atti dal 09/02/2022 COSTITUZIONE DI EX PARTE COMUNE (n. 45.1/2022);

- Foglio **224**, particella **1007 Sub. 41**, Categoria C/6, Classe 4, Superficie catastale 58 mq, Rendita € 456,13, Via Giovanni Battista Venturi n. 1/A, piano S1 – Dati derivanti da DIVISIONE del 09/02/2022 protocollo n. PT0003718 in atti dal 09/02/2022 DIVISIONE (n. 1029.1/2022);

Stima sintetica del più probabile valore di mercato (si veda anche quanto indicato al precedente punto B)

Valore degli interi diritti di proprietà (superficie circa mq. 39+58 arrotondando, **Euro 41.000,00** (Quarantunomila/00 Euro).

IMMOBILE B1

Diritti di piena proprietà su **Area ad uso sosta auto (posti**

auto coperti) (Fg. 224, particella 1007 Sub. 42) al piano inter-rato di forma pressoché rettangolare della consistenza di circa mq. 75;

Dati Catastali

L'unità immobiliare risulta rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia con le seguenti indicazioni:

- Foglio 224, particella 1007 Sub. 42, Categoria C/6, Classe 4, Superficie catastale 82 mq, Rendita € 356,36, Via Giovanni Battista Venturi n. 1/A, piano S1 – Dati derivanti da DIVISIONE del 09/02/2022 protocollo n. PT0003719 in atti dal 09/02/2022 DIVISIONE (n. 1030.1/2022);

Stima sintetica del più probabile valore di mercato (si veda anche quanto indicato al precedente punto B)

Valore degli interi diritti di proprietà (superficie circa mq. 75 arrotondando, **Euro 36.000,00** (Trentaseimila Euro).

IMMOBILE B2

Diritti di piena proprietà su **Area ad uso sosta auto (posti auto coperti)** (Fg. 224, particella 1007 Sub. 43) al piano inter-rato di forma pressoché rettangolare della consistenza di circa mq. 70;

Dati Catastali

L'unità immobiliare risulta rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia con le seguenti indicazioni:

- Foglio 224, particella 1007 Sub. 43, Categoria C/6, Classe 4, Superficie catastale 76 mq, Rendita € 337,35, Via Giovanni

Battista Venturi n. 1/A, piano S1 – Dati derivanti da DIVISIONE del 09/02/2022 protocollo n. PT0003719 in atti dal 09/02/2022 DIVISIONE (n. 1030.1/2022);

Stima sintetica del più probabile valore di mercato (si veda anche quanto indicato al precedente punto B)

Valore degli interi diritti di proprietà (superficie circa mq. 70 arrotondando, **Euro 33.500,00** (Trentatremilacinquecento/00 Euro).

IMMOBILE B3

Diritti di piena proprietà su **Area ad uso sosta auto (posti auto coperti)** (Fg. 224, particella 1007 Sub. 44) al piano interrato di forma pressoché rettangolare della consistenza di circa mq. 54;

Dati Catastali

L'unità immobiliare risulta rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia con le seguenti indicazioni:

- Foglio **224**, particella **1007 Sub. 44**, Categoria C/6, Classe 4, Superficie catastale 58 mq, Rendita € 256,58, Via Giovanni Battista Venturi n. 1/A, piano S1 – Dati derivanti da DIVISIONE del 09/02/2022 protocollo n. PT0003719 in atti dal 09/02/2022 DIVISIONE (n. 1030.1/2022);

Stima sintetica del più probabile valore di mercato (si veda anche quanto indicato al precedente punto B)

Valore degli interi diritti di proprietà (superficie circa mq. 54 arrotondando, **Euro 26.000,00** (Ventiseimila/00 Euro).

IMMOBILE B4

Diritti di piena proprietà su **Area ad uso sosta auto (posti auto coperti)** (Fg. 224, particella 1007 Sub. 45) al piano interrato di forma pressoché rettangolare della consistenza di circa mq. 60;

Dati Catastali

L'unità immobiliare risulta rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia con le seguenti indicazioni:

- Foglio **224**, particella **1007** Sub. **45**, Categoria C/6, Classe 4, Superficie catastale 60 mq, Rendita € 256,58, Via Giovanni Battista Venturi n. 1/A, piano S1 – Dati derivanti da DIVISIONE del 09/02/2022 protocollo n. PT0003719 in atti dal 09/02/2022 DIVISIONE (n. 1030.1/2022);

Stima sintetica del più probabile valore di mercato (si veda anche quanto indicato al precedente punto B)

Valore degli interi diritti di proprietà (superficie circa mq. 60 arrotondando, **Euro 28.500,00** (Ventottomilacinquecento/00 Euro)

IMMOBILE H, D, E

Diritti di piena proprietà su **Unità commerciale adibita a bar** (Fg. 224, particella 1007 Sub. 16) posta al piano terra rialzato, nel corpo centrale del fabbricato, con accesso dalla via G.B. Venturi attraverso il resede e camminamenti comuni e con ingresso dalla porta a sinistra per chi dalle scale esterne a Sud

arriva al piano, composta da un ampio locale di ingresso, cucina, ripostiglio, disimpegno, spogliatoio, doppio servizio, loggia esclusiva sul lato posteriore dalla quale si accede ad un pianerottolo esterno e rampa di collegamento al *resede a comune* individuato nel Fg. 224 dalla particella 1007 Sub. 14 (a comune con l'adiacente unità individuata nel Fg. 224, particella 1007 Sub. 17), corredata da **due aree esterne ad uso posti**

auto scoperti:

- D) la prima posta nella parte Sud-Est del *resede* in adiacenza al fabbricato ed alla rampa carrabile con accesso carrabile dalla via G.B. Venturi, di forma regolare e della superficie catastale di mq. 37 individuata nel Fg. 224 dalla particella 1007 Sub. 11;
- E) la seconda posta nella parte Nord-Est del *resede* in adiacenza al fabbricato con accesso carrabile dalla via G.B. Venturi, di forma regolare e della superficie catastale di mq. 38, individuata nel Fg. 224 dalla particella 1007 Sub. 12.

Dati Catastali

Le unità immobiliari formanti il presente lotto risultano rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia con le seguenti indicazioni:

- Foglio 224, particella 1007 Sub. 16, Categoria C/1, Classe 12, Superficie catastale 143 mq, Rendita € 3.586,28, Via Benvenuto Cellini n. 2/L, piano T – Dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/02/2021 protocollo n. PT0003888

in atti dal 15/02/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 1487.1/2021);

- Foglio 224, particella 1007 Sub. 11, Categoria C/6, Classe 1, Superficie catastale 37 mq, Rendita € 108,92, Via Giovanni Battista Venturi n. 1/A, piano T – Dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/02/2021 protocollo n. PT0003883 in atti dal 15/02/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 1482.1/2021);

- Foglio 224, particella 1007 Sub. 12, Categoria C/6, Classe 1, Superficie catastale 38 mq, Rendita € 111,86, Via Giovanni Battista Venturi n. 1/B, piano T – Dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/02/2021 protocollo n. PT0003884 in atti dal 15/02/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 1483.1/2021).

Stima sintetica del più probabile valore di mercato (si veda anche quanto indicato al precedente punto B)

Valore degli interi diritti di proprietà (superficie convenzionale di circa mq. 209 arrotondando, **Euro 200.500,00** (Duecentomilacinquecento/00 Euro).

• ELENCO ALLEGATI

A miglior chiarimento della presente relazione, si allegano alla presente i seguenti elaborati: _____

- **M)** Ricevute di avvenuta denuncia di variazione di fabbricato Urbano, compreso Mod. D1 con Elaborati planimetrici Catastali e relative planimetrie per alcuni beni dell'immobile n. 8 Pistoia Loc. Sant'Agostino;**N)** visura catastale aggiornata immobili in Foglio 224 del Comune di Pistoia;**A3)** elaborati grafici in cui vengono riportati l'immobile n. 8 in Pistoia Loc. Sant'Agostino con la loro suddivisione in lotti. _____



.....



Si ritiene con quanto sopra esposto di aver assolto l'incarico ricevuto. _____

Montecatini Terme 13 Febbraio 2022. _____



Il C.T.U.

(Geom. Maurizio Bechini)





Indice generale

PREMESSA	1
A- VARIAZIONI CATASTALI Dell'Immobile n. 8 in Comune di PI-STOIA, Loc. S. Agostino.....	2
B Stima degli Immobili: premesse	4
C- NUOVI LOTTI, referenze catastali e loro STIMA (Rif. ex Imm. 8/A, 8/B, 8/H, 8/D e 8/E).....	6
IMMOBILE A1.....	7
IMMOBILE A2.....	7
IMMOBILE B1.....	8
IMMOBILE B2.....	9
IMMOBILE B3.....	10
IMMOBILE B4.....	11
IMMOBILE H, D, E.....	11
ELENCO ALLEGATI	16

