

---

# TRIBUNALE DI PISTOIA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Morucci Eva, nell'Esecuzione Immobiliare 276/2019 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 276/2019 del R.G.E. ....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 215.875,00</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

## INCARICO

---

All'udienza del 06/02/2020, il sottoscritto Geom. Morucci Eva, con studio in Via Ventavoli, 371/B - 51015 - Monsummano Terme (PT), email evamorucci@email.it, PEC eva.morucci@geopec.it, Tel. 0572 82760, Fax 0572 71531, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/02/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Mezzomiglio, 20/I, piano terra

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di fondo ad uso commerciale composto da tre locali tra loro comunicanti, doppi servizi igienici e doppio accesso con grandi vetrine, inserito in un più ampio complesso immobiliare per la maggior parte destinato ad altre attività commerciali e servizi. L'accesso avviene da piazzale a comune, dotato di parcheggi liberi, con sbocco sulla via pubblica di Mezzomiglio. Il fondo, così come l'intero complesso edilizio di cui fa parte, si trova in posizione strategica affacciandosi su un'arteria principale della viabilità che congiunge il Comune di Pieve a Nievole col limitrofo Comune di Montecatini Terme; da qui è possibile raggiungibile a piedi sia la stazione ferroviaria di Montecatini Terme-centrale che la fermata dell'autobus. Dotato di parcheggio libero, oltre a parcheggi sulla strada a pagamento.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 18/09/2020.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Mezzomiglio, 20/I, piano terra

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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



## CONFINI

A Nord beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; a Sud parziale vano scala, quale BCNC tra i subalterni 21 e 22 (map.82 foglio 5) e parziali beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; a Ovest piazzale, quale BCNC identificato al foglio 5, mappale 82, subalterno 1 salvo se altri.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	158,75 mq	182,50 mq	1,00	182,50 mq	3,55 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>182,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>182,50 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



Il bene in oggetto è formato da due fondi in comunicazione tra loro da una porta interna, al momento abusivamente tamponata in cartongesso, ma per loro conformazione sono comodamente divisibili in due unità distinte; infatti entrambi possiedono: un accesso esterno indipendente e dotato di vetrina, servizio igienico, quadro-impianto elettrico, scaldabagno e impianto a convettori. Pertanto si ritiene fattibile a fronte di una pratica edilizia a divisione, previa verifica della superficie a parcheggio, nuova pratica edilizia Docfa, richiesta di nuovo contatore elettrico ed idrico.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/08/1995 al 02/08/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 82, Sub. 8 Categoria C1 Cl.5, Cons. 59 mq. Rendita € 2.169,53 Piano terra
Dal 30/08/1995 al 02/08/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 82, Sub. 9 Categoria C1 Cl.4, Cons. 100 mq.

		Rendita € 3.160,72 Piano terra
Dal <b>02/08/2000</b> al <b>09/02/2006</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 82, Sub. 8 Categoria C1 Cl.5, Cons. 59 mq. Rendita € 2.169,53 Piano terra
Dal <b>02/08/2000</b> al <b>09/02/2006</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 82, Sub. 9 Categoria C1 Cl.4, Cons. 100 mq. Rendita € 3.160,72 Piano terra
Dal <b>17/06/2002</b> al <b>09/02/2006</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 82, Sub. 9 Categoria C1 Cl.4, Cons. 100 mq. Rendita € 3.160,72 Piano terra
Dal <b>17/06/2002</b> al <b>09/02/2006</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 82, Sub. 8 Categoria C1 Cl.5, Cons. 59 Rendita € 2.169,53 Piano terra
Dal <b>09/02/2006</b> al <b>26/01/2007</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 82, Sub. 19 Categoria C1 Cl.5, Cons. 134 mq Rendita € 4.927,41 Piano terra
Dal <b>26/01/2007</b> al <b>04/02/2011</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 82, Sub. 19 Categoria C1 Cl.5, Cons. 134 mq Rendita € 4.927,41 Piano terra
Dal <b>04/02/2011</b> al <b>20/03/2020</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 82, Sub. 19 Categoria C1 Cl.5, Cons. 134 mq. Rendita € 4.927,41 Piano terra

Vengono riportate doppie le variazioni in pari data e nello specifico dal 09/02/2006, in quanto l'attuale subalterno nasce da fusione e ristrutturazione dei sub.8 e sub.9 con protocollo n. PT0010236 e protocollo n.78631 del 30/08/1995 per frazionamento e fusione e gli stessi avevano differente superficie, consistenza e rendita.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si allega anche la visura storica del sub.5 in quanto lo stesso è riportato nell'atto di provenienza insieme ai subalterni 8-9 al fine di comprovare che la sua soppressione non incide in nessun modo sull'attuale sub.19 oggetto di stima e che quest'ultimo è scaturito dalla soppressione dei soli subalterni 8 e 9.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	82	19		C1	5	134 mq	134 mq	4927,41 €	terra	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'intestazione della proprietà risulta corretta, così come la corrispondenza degli identificativi con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Non risulta corretta la rappresentazione della planimetria catastale in atti con lo stato dei luoghi, nello specifico la distribuzione degli spazi interni e si ritiene necessaria eseguire la variazione catastale mediante presentazione di pratica catastale Docfa con associazione di nuova planimetria e contestualmente nuovo elaborato dei subalterni. Seppure le categorie C si basino sui mq e non sui vani, la categoria C/1 è l'unica che suddivide le destinazioni tra vani principali "vendita/attività" e vani accessori (bagni/retrobottega/ripostigli..) andando a calcolare la superficie di quest'ultimi come percentuale e non effettiva; per tale motivo la distribuzione degli spazi interni con creazione/eliminazione di vani accessori rende necessaria la presentazione di nuova planimetria catastale. Costo per la redazione di Docfa e rifacimento elaborato subalterni, onorario €. 500,00 oltre oneri fiscali e diritti catastali per €.50,00.

Risulta un BCNC identificato dal subalterno 1 del mappale 82, foglio 5 e nello specifico il piazzale antistante, con marciapiedi e nel quale sono stati ricavati i posti auto liberi, ovvero non a pagamento e non assegnati in forma esclusiva al fondo oggetto di procedura.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati i documenti e ritenuti completi; congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutato e soggetto titolare del diritto reale oggetto di pignoramento.

## PATTI

L'immobile ad oggi non risulta essere utilizzato, ma i bagni sono completi dei sanitari, caldaia e scaldabagno. Non sono stati riscontrati contratti di locazione in essere. Nell'atto di provenienza non emergono particolari utilizzi della cosa.

## STATO CONSERVATIVO

I locali risultano essere in buono stato manutentivo, ottimi gli infissi esterni ed interni, più che discreto l'impianto elettrico che è suddiviso in due con quadri distinti. Non sono stati riscontrati particolari danni ad eccezione di una macchia d'umido nel controsoffitto in cartongesso del bagno, ma asciutta e probabilmente risalente ad una precedente perdita d'acqua di una tubazione.



## PARTI COMUNI

---

Il fondo occupa porzione del piano terra di un più ampio complesso immobiliare costituito in condominio, quindi oltre le parti che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, ha quale unico BCNC la zona destinata a viabilità interna, parcheggi e marciapiede individuato col subalterno 1 del mappale 82.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dall'atto di provenienza vengono indicate le seguenti servitù-vincoli:

- vincoli nascenti dal rapporto di condominio;
- riguardanti la convenzione di lottizzazione trascritta a Pescia il 18 settembre 1980 al n.2177 del R.P. a favore del Comune di Pieve a Nievole, con specifica che sono stati adempiuti tutti gli oneri ed obblighi contenuti in detta convenzione, allegata alla perizia;
- servitù a favore del fondo confinante consistente nel diritto di costruire a distanza dal confine inferiore a quella legale, trascritta a Pescia il 15 settembre 1981 al n.2334 del R.P.

Si fa presente che nell'atto veniva indicato che la parte acquirente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avrebbe installato a propria cura e spese il contatore dell'acqua entro il 31 dicembre 2000, tale lavoro è stato eseguito su affermazione dell'amministratore e con presenza di vano contatori all'ingresso del complesso immobiliare.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'intero complesso immobiliare ha una forma a "C" ed il fondo occupa l'angolo Nord-Est con le vetrine esposte ad Ovest. Le fondazioni si suppongono a trave rovescia continua, con struttura portante in pilastri e tamponature in blocchi, solaio interpiano in latero-cemento. Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, in ottimo stato; pavimentazione interna in gres porcellanato nel fondo lato destro ed in mosaico nel fondo lato sinistro; rivestimento dei bagni ed antibagno in porcellana; le uniche porte interne sono quelle dei servizi igienici e sono in alluminio; infissi esterni in alluminio con vetro doppio, comprese le vetrine, privi di dispositivi di oscuramento e le finestre hanno le inferriate. Impianto elettrico discreto, con doppio quadro elettrico; presenza di doppia caldaia e scaldabagno alloggiati nei bagni; riscaldamento parziale a pompa di calore e parziale con radiatori in alluminio.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Sono presenti alcuni tavoli e sedie.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/1991 al 02/08/2000	**** Omissis ****	<b>decreto di trasferimento del Tribunale di Pistoia</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Pistoia	06/02/1991	420	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		conservatoria registri immobiliari di Pistoia	29/03/1991	1398	941
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 16/08/1991 al 02/08/2000	**** Omissis ****	<b>atto di permuta</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Di Gloria	16/08/1991				
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
conservatoria dei registri immobiliari di Pescia	05/09/1991			3296	2187
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/08/2000 al 20/03/2020	**** Omissis ****			<b>compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Raffaele Lenzi	02/08/2000	29919	14831
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		conservatoria dei registri immobiliari di Pescia	11/08/2000	4281	2675
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		ufficio del registro di Pescia	11/08/2000	1582	

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.



In riferimento al Decreto di trasferimento è utile indicare anche il verbale di aggiudicazione del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in quanto nello specchio è stata indicata la data del decreto di trasferimento, inoltre lo stesso riporta due date \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'atto di provenienza viene inserito come allegato in quanto non era stato depositato.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 20/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 14/01/2013  
Reg. gen. 188 - Reg. part. 42  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Interessi: € 200.000,00  
Rogante: Notaio Raffaele Lenzi  
Data: 07/01/2013  
N° repertorio: 61619  
N° raccolta: 35629



### *Trascrizioni*

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 03/12/2019  
Reg. gen. 5815 - Reg. part. 4013  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



La formalità di cui al punto n.1 presente nell'elenco sintetico delle formalità effettuato con restrizione all'immobile, R.P.539 del 2000, fa emergere una restrizione per diritti di 1/2 restando sembra sull'altra metà dell'intero mappale 82; quindi ho provveduto ad effettuare la ricerca dell'iscrizione a

cui fa riferimento R.P.451 del 1981 ma da stampa negativa. Tale annotazione e iscrizione non viene menzionata nè nell'atto di provenienza nè nella certificazione ipo-catastale in atti.

La formalità di cui al punto n.2 presente nell'elenco sintetico delle formalità effettuato con restrizione all'immobile, R.P.369 del 2009 con successiva comunicazione n.708 del 01/10/2009, non viene inserita in quanto si tratta di una cancellazione totale eseguita in data 02/10/2009 come riportato al punto n.2.2 dell'elenco delle formalità per nominativo. Vista la totale cancellazione, non è stata riportata nell'elenco delle formalità l'ipoteca di mutuo a cui fa riferimento, al punto n.2 nell'elenco delle formalità per nominativo R.P.986 del 2000.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

In base al vigente normativa urbanistica:

- Regolamento Urbanistico variante N.2 adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.46 del 14/10/2014 ed approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.9 del 31/03/2015 con Variante 1 adottata con Delibera del Consiglio Comunale n.31 del 13/7/2018 ad oggi non approvato il complesso immobiliare, di cui ne costituisce porzione il fondo commerciale oggetto di stima, rientra nella seguente cartografia di progetto:
- Tav.2.1 territorio urbano capoluogo nord-la colonna, ricadente in zona B3, normato art.21 NTA;
- Tav.4.1 fattibilità geomorfologica e sismica, ricadente in zona S2-fattibilità sismica con normali vincoli, zona G2-fattibilità geomorfologica con normali vincoli;
- Tav.5.1 fattibilità idraulica, ricadente in zona F1-fattibilità idraulica senza particolari limitazioni.
- Piano Strutturale 1 variante adotta con D.C.C. n.32 del 30/8/2014 ed approvato con D.C.C. n.8 del 31/3/2015, 2 variante semplificata ai sensi dell'art.30 della L.R. 65/2014 adottato con D.C.C. n.31 del 13/7/2018 ed approvato con D.C.C. n.50 del 12/12/2018
- Tav. QC 20.2 vincoli sovraordinati ordinari, vincolo termale come da DGR 73/2014 ricadente in zona C.
- Regolamento Edilizio con entrata in vigore 11.01.95 e successivamente integrato con D.C.C. n.3 del 18.02.2005 e con D.C.C. n.19 del 12.04.2016
- Piano di classificazione acustica (PCCA) adottato con D.C.C. n.66 del 29/9/2004 ed approvato con D.C.C. n.18 del 28/2/2005 dove in base al regolamento di attuazione ricade in CLASSE IV – aree d intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali, le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie, le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Titoli riguardanti l'intero complesso immobiliare e di conseguenza anche il fondo oggetto di stima:

- Complesso immobiliare edificato in data antecedente il 1° settembre 1967;
- Concessione Edilizia n.123/1992 con prot.n.7884/1992 rilasciata il 30/10/1993 e successiva variante n.115/95 con prot.n.2087/95 rilasciata il 06/07/1995 per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso;
- Concessione edilizia in sanatoria (condono L.47/85) pratica n.1030 concessione n.1127 presentata in data 30/09/1986 con prot.n.9104, per la stessa è stata versata l'intera somma dovuta a titolo di

oblazione;

- DIA n.310/95 questo titolo è stato indicato nell'atto di provenienza ma non trova corrispondenza con il nominativo;

- DIA n.77 del 27/06/2000;

Titoli riguardanti esclusivamente il fondo oggetto di stima:

- DIA n.137/2005 con prot.n.19062/VIII/2 del 13/10/2005 per opere interne con fusione delle due unità (soppressione sub.8 e sub.9 con costituzione attuale sub.19)

- Deposito stato finale di progetto con prot.n.2838 del 14/02/2006, legato alla DIA n.137/2005;

- Attestazione di agibilità con prot.n.3861/VI/3 del 25/02/2006 in riferimento alla DIA n.137/2005

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo, tali difformità sono solo interne e consistono nella mancanza di tramezzi interni per quanto riguarda il fondo sul lato sinistro e presenza di tramezzo (quinta) nel fondo lato destro oltre alla chiusura mediante tamponatura in cartongesso della porta interna di comunicazione tra i due fondi. Suddette difformità possono essere sanate mediante presentazione di pratica edilizia C.I.L.A. a Sanatoria con un costo della sanzione pari ad €.1.000,00 oltre a diritti di segreteria, onorario tra €.1.300,00/€.1.600,00 oltre oneri fiscali.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 320,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 318,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Il complesso immobiliare è amministrato dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con studio in Monsummano Terme. Da riparto preventivo per l'anno 01/01/2020 - 31/12/2020 emerge un totale annuo di €.318,91 con un residuo di €.178,70 che qualora non venissero versati dall'esecutato, resteranno a carico dell'acquirente. Non risultano deliberate opere straordinarie e l'amministratore non è in possesso del

regolamento di condominio, il tutto come da attestazione inviatami dell'amministratore.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di unico lotto con bene unico. Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù 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** - Locale commerciale ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Mezzomiglio, 20/I, piano terra

Trattasi di fondo ad uso commerciale composto da tre locali tra loro comunicanti, doppi servizi igienici e doppio accesso con grandi vetrine, inserito in un più ampio complesso immobiliare per la maggior parte destinato ad altre attività commerciali e servizi. L'accesso avviene da piazzale a comune, dotato di parcheggi liberi, con sbocco sulla via pubblica di Mezzomiglio. Il fondo, così come l'intero complesso edilizio di cui fa parte, si trova in posizione strategica affacciandosi su un'arteria principale della viabilità che congiunge il Comune di Pieve a Nievole col limitrofo Comune di Montecatini Terme; da qui è possibile raggiungibile a piedi sia la stazione ferroviaria di Montecatini Terme-centrale che la fermata dell'autobus. Dotato di parcheggio libero, oltre a parcheggi sulla strada a pagamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 82, Sub. 19, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 273.750,00

Il metodo di stima utilizzato è per comparazione con beni simili per consistenza, stato conservativo, nella stessa zona o comunque in zone centrali e ben servite, oltre ad un riscontro con l'OMI e Geopoi entrambi aggiornati al secondo semestre 2019 ed al borsino immobiliare.

Dal valore di stima verranno decurtati i costi per la pratica edilizia a sanatoria e per la regolarizzazione catastale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale Pieve a Nievole (PT) - Via Mezzomiglio, 20/I, piano terra	182,50 mq	1.500,00 €/mq	€ 273.750,00	100,00%	€ 273.750,00
Valore di stima:					€ 273.750,00

Valore di stima: € 273.750,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato - data dalla staticità per beni ad uso commerciale	15,00	%
Vendita non a mercato libero	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed onorari professionale	2550,00	€
Oneri ed onorario per regolarizzazione catastale -Docfa-	575,00	€

**Valore finale di stima: € 215.875,00**

Il metodo di stima utilizzato è per comparazione di beni simili, commerciali con ampie vetrine, in ottimo stato manutentivo e stessa zona o comunque in zona centrale; si ricorda che è posto su un'arteria principale di comunicazione col limitrofo Comune di Montecatini Terme e con lo stesso confinante. Sono stati reperiti due immobili a mercato libero rispettivamente con un prezzo di €/mq. 1.600,00 ed €/mq. 1.363,00 dove si differenziano sostanzialmente dal bene oggetto di stima per consistenza, infatti hanno un taglio minore, con un costo medio di €/mq. 1.482,00. Per meglio capire l'andamento del mercato, si sono presi a parametro anche i valori OMI del 2° semestre 2019 con una forbice da €/mq. 1.600,00 ad €/mq. 1.750,00 ed i valori da Geopoi, dove indica codice di zona B1, microzona 1, del 2° semestre 2019 con una forbice da €/mq. 1.600,00 ad €/mq. 1.750,00 e quelli del Borsino Immobiliare con costo medio di €/mq. 1.468,00 riferito al 1° semestre 2020. Nettamente chiaro che il mercato è in notevole calo paragonando i valori del 1° semestre 2019 con quanto ad oggi sul mercato. Il bene comparativo 1 è quasi identico per le caratteristiche estrinseche e perché si trova in un complesso immobiliare dotato di parcheggi; mentre il comparabile 2 si trova in zona centrale del limitrofo Comune di Montecatini Terme ma a poca distanza dal bene stimato. Per quanto sopra esposto, il valore al mq. è circa la media dei beni presi a comparazione. Dal valore di stima sono stati decurtati gli oneri per regolarizzare urbanisticamente e catastalmente il bene; mentre il deprezzamento maggiore è senza dubbio dato dall'attuale staticità del mercato ed in modo particolare per beni commerciali, fotocopia del particolare periodo in cui poche persone hanno possibilità di investire in un'attività in proprio.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La formalità di cui al punto n.1 presente nell'elenco sintetico delle formalità effettuato con restrizione all'immobile, R.P.539 del 2000, fa emergere una restrizione per diritti di 1/2 restando sembra sull'altra metà dell'intero mappale 82; quindi ho provveduto ad effettuare la ricerca dell'iscrizione a cui fa riferimento R.P.451 del 1981 ma da stampa negativa. Tale annotazione e iscrizione non viene menzionata nè nell'atto di provenienza nè nella certificazione ipo-catastale in atti.

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.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Monsummano Terme, li 26/09/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Morucci Eva

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - protocollata il 25/02/2006
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - DIA n.137/2005
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - catastale
- ✓ N° 1 Foto - interne ed esterne
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - visure storiche sub.5-8-9-19 (Aggiornamento al 20/03/2020)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - elenco ed elaborato dei subalterni (Aggiornamento al 20/03/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - atto di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - comparabili
- ✓ N° 1 Altri allegati - scheda valori OMI - secondo semestre 2019
- ✓ Altri allegati - scheda valori Geopoi - secondo semestre 2019
- ✓ N° 3 Altri allegati - convenzione lottizzazione col Comune di Pieve a Nievole, disegni e nota di trascrizione
- ✓ N° 1 Altri allegati - annotazione RP 539 del 2000
- ✓ N° 1 Altri allegati - AR - debitore
- ✓ N° 1 Altri allegati - pec creditore
- ✓ N° 1 Altri allegati - elenco ispezione formalità per nominativo (Aggiornamento al 20/03/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - elenco ispezioni formalità ristretto all'immobile (Aggiornamento al 20/03/2020)
- ✓ N° 2 Ortofoto - estratto geomorfologico- sismico - idraulico - di piano - acustico
- ✓ N° 1 Altri allegati - estratto articolo NTA di RU

- ✓ N° 1 Altri allegati - nota trascrizione verbale pignoramento RP 5815 del 2019
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - primo elaborato subalterni del 1995
- ✓ N° 2 Altri allegati - condominio - riparto preventivo bilancio ordinario 2020 e preventivo bilancio 2020



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Mezzomiglio, 20/1, piano terra

Trattasi di fondo ad uso commerciale composto da tre locali tra loro comunicanti, doppi servizi igienici e doppio accesso con grandi vetrine, inserito in un più ampio complesso immobiliare per la maggior parte destinato ad altre attività commerciali e servizi. L'accesso avviene da piazzale a comune, dotato di parcheggi liberi, con sbocco sulla via pubblica di Mezzomiglio. Il fondo, così come l'intero complesso edilizio di cui fa parte, si trova in posizione strategica affacciandosi su un'arteria principale della viabilità che congiunge il Comune di Pieve a Nievole col limitrofo Comune di Montecatini Terme; da qui è possibile raggiungibile a piedi sia la stazione ferroviaria di Montecatini Terme-centrale che la fermata dell'autobus. Dotato di parcheggio libero, oltre a parcheggi sulla strada a pagamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 82, Sub. 19, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base al vigente normativa urbanistica: - Regolamento Urbanistico variante N.2 adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.46 del 14/10/2014 ed approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.9 del 31/03/2015 con Variante 1 adottata con Delibera del Consiglio Comunale n.31 del 13/7/2018 ad oggi non approvato il complesso immobiliare, di cui ne costituisce porzione il fondo commerciale oggetto di stima, rientra nella seguente cartografia di progetto: - Tav.2.1 territorio urbano capoluogo nord-la colonna, ricadente in zona B3, normato art.21 NTA; - Tav.4.1 fattibilità geomorfologica e sismica, ricadente in zona S2-fattibilità sismica con normali vincoli, zona G2-fattibilità geomorfologica con normali vincoli; - Tav.5.1 fattibilità idraulica, ricadente in zona F1-fattibilità idraulica senza particolari limitazioni. - Piano Strutturale 1 variante adotta con D.C.C. n.32 del 30/8/2014 ed approvato con D.C.C. n.8 del 31/3/2015, 2 variante semplificata ai sensi dell'art.30 della L.R. 65/2014 adottato con D.C.C. n.31 del 13/7/2018 ed approvato con D.C.C. n.50 del 12/12/2018 - Tav. QC 20.2 vincoli sovraordinati ordinari, vincolo termale come da DGR 73/2014 ricadente in zona C. - Regolamento Edilizio con entrata in vigore 11.01.95 e successivamente integrato con D.C.C. n.3 del 18.02.2005 e con D.C.C. n.19 del 12.04.2016 - Piano di classificazione acustica (PCCA) adottato con D.C.C. n.66 del 29/9/2004 ed approvato con D.C.C. n.18 del 28/2/2005 dove in base al regolamento di attuazione ricade in CLASSE IV - aree d intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali, le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie, le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

**Prezzo base d'asta: € 215.875,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 276/2019 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 215.875,00**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

<b>Bene N° 1 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pieve a Nievole (PT) - Via Mezzomiglio, 20/l, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 82, Sub. 19, Categoria C1	<b>Superficie</b>	182,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I locali risultano essere in buono stato manutentivo, ottimi gli infissi esterni ed interni, più che discreto l'impianto elettrico che è suddiviso in due con quadri distinti. Non sono stati riscontrati particolari danni ad eccezione di una macchia d'umido nel controsoffitto in cartongesso del bagno, ma asciutta e probabilmente risalente ad una precedente perdita d'acqua di una tubazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di fondo ad uso commerciale composto da tre locali tra loro comunicanti, doppi servizi igienici e doppio accesso con grandi vetrine, inserito in un più ampio complesso immobiliare per la maggior parte destinato ad altre attività commerciali e servizi. L'accesso avviene da piazzale a comune, dotato di parcheggi liberi, con sbocco sulla via pubblica di Mezzomiglio. Il fondo, così come l'intero complesso edilizio di cui fa parte, si trova in posizione strategica affacciandosi su un'arteria principale della viabilità che congiunge il Comune di Pieve a Nievole col limitrofo Comune di Montecatini Terme; da qui è possibile raggiungere a piedi sia la stazione ferroviaria di Montecatini Terme-centrale che la fermata dell'autobus. Dotato di parcheggio libero, oltre a parcheggi sulla strada a pagamento.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 14/01/2013  
Reg. gen. 188 - Reg. part. 42  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Interessi: € 200.000,00  
Rogante: Notaio Raffaele Lenzi  
Data: 07/01/2013  
N° repertorio: 61619  
N° raccolta: 35629

### *Trascrizioni*

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 03/12/2019  
Reg. gen. 5815 - Reg. part. 4013  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura