

---

# TRIBUNALE DI PISTOIA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Nannini Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 71/2015 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Compendio pignorato ubicato a Montecatini-Terme (PT) - viale Luigi Cadorna n. 13/154	
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Paolo Savi 15.....	4
<b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Paolo Savi 15.....	5
Lotto 1 .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	6
Consistenza .....	6
Dati Catastali .....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Lotto 2 .....	13
Completezza documentazione ex art. 567 .....	13
Titolarità .....	13
Confini.....	13
Consistenza .....	13
Dati Catastali .....	14
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione .....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	19
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali .....	21
Lotto 3 .....	22

Completezza documentazione ex art. 567 .....	22
Titolarità .....	22
Confini .....	22
Consistenza .....	22
Dati Catastali .....	23
Stato conservativo.....	24
Parti Comuni.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione .....	26
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	28
Regolarità edilizia.....	29
Vincoli od oneri condominiali .....	30
Stima / Formazione lotti .....	31
<b>Lotto 1</b> .....	31
<b>Lotto 2</b> .....	35
<b>Lotto 3</b> .....	38
Riepilogo bando d'asta.....	43
<b>Lotto 1</b> .....	43
<b>Lotto 2</b> .....	43
<b>Lotto 3</b> .....	43
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 71/2015 del R.G.E. ....	45
<b>Lotto 1</b> .....	45
<b>Lotto 2</b> .....	45
<b>Lotto 3</b> .....	46
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	48
<b>Bene N° 1</b> - Compendio pignorato ubicato a Montecatini-Terme (PT) - viale Luigi Cadorna n. 13/15 .....	48
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Paolo Savi 15 .....	49
<b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Paolo Savi 15 .....	50

## INCARICO

---

All'udienza del 22/06/2018, il sottoscritto Geom. Nannini Massimo, con studio in Via Bruceto, 43 G - 51010 - Massa e Cozzile (PT), email nanniniufficio@gmail.com, PEC massimo.nannini@geopec.it, Fax 0572 70579, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Montecatini-Terme (PT) - viale Luigi Cadorna n. 13/15
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Paolo Savi 15
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Paolo Savi 15

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIALE LUIGI CADORNA N. 13/15**

---

Immobile terra tetto posto in Montecatini Terme viale Luigi Cadorna n.13/15, di due piani fuori terra, con destinazione commerciale adatto all'utilizzo come negozio o magazzino, composto al piano terra da tre locali di varia ampiezza collegati fra di loro e serviti da due locali uso w.c. con relativi disimpegni, e tre vani scala di accesso al piano primo, oltre a piccolo resede esclusivo antistante il viale L. Cadorna. Il piano primo e sottotetto, è composto da tre locali di varia ampiezza, sempre collegati fra di loro, serviti da due locali uso w.c. con relativi disimpegni ed un locale ripostiglio.

La zona di ubicazione dell'immobile in oggetto è posta nella parte sud nei pressi dell'area dove si trova l'Ippodromo di Montecatini Terme. E' Facilmente raggiungibile da via Ugo Foscolo, che è l'arteria principale di collegamento della zona sud con lo svincolo di collegamento all'autostrada Firenze-Mare.

### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PAOLO SAVI 15**

---

Porzione di più ampio complesso immobiliare di più piani fuori terra, in parte uso residenziale ed in parte uso commerciale ed uffici, posto nel comune di Montecatini Terme via Paolo Savi n.15. Più precisamente detta porzione è un locale commerciale ad uso negozio, posto al piano terra di via Paolo Savi all'angolo con via Zara, con atrio di ingresso a comune con l'immobile descritto nel lotto n.3, composto da un unico locale uso negozio e da un piccolo disimpegno di accesso al W.C. oltre che da un locale magazzino ad uso esclusivo posto nel seminterrato ed accessibile dall'ingresso condominiale posto in via P. Savi n.15/a. Il locale negozio ha uno sporto a vetrina su via P. Savi e due più ampi su via Zara.

La zona della città termale di Montecatini Terme, dove è posta via P. Savi, è da considerarsi centrale in quanto dista circa 200 metri dalla piazza del Popolo ed è di collegamento fra via Garibaldi, via D. Manin, via G.Mazzini con il corso Roma e Corso Matteotti, quest'ultime sono le vie centrale di

Montecatini Terme. L'area in oggetto, che è a prevalente sviluppo commerciale, con negozi, ristoranti e bar, si trova nei pressi del mercato ortofrutticolo fisso e dove si svolge quello rionale settimanale. E' servita sul luogo da parcheggi a pagamento e da parcheggi liberi nella zona stadio ed ippodromo che distano poche centinaia di metri.



### **BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PAOLO SAVI 15**

---

Porzione di più ampio complesso immobiliare di più piani fuori terra, in parte uso residenziale ed in parte uso commerciale ed uffici, posto nel comune di Montecatini Terme via Paolo Savi n.15. Più precisamente detta porzione è un locale commerciale ad uso negozio, posto al piano terra di via Paolo Savi lato sud del complesso, con porta di accesso posta a sinistra entrando dall'atrio di ingresso a comune con l'immobile descritto nel lotto n.2, composto da un unico locale uso negozio e da un piccolo ripostiglio, un disimpegno di accesso al w.c., un vano W.C., oltre che da un locale magazzino ad uso esclusivo posto nel seminterrato ed accessibile dall'ingresso condominiale posto in via P. Savi n.15/a. Il locale negozio ha uno sporto a vetrina su via P. Savi.

La zona della città termale di Montecatini Terme, dove è posta via P. Savi, è da considerarsi centrale in quanto dista circa 200 metri dalla piazza del Popolo ed è di collegamento fra via Garibaldi, via D. Manin, via G.Mazzini con il corso Roma e Corso Matteotti, quest'ultime sono le vie centrali di Montecatini Terme. L'area in oggetto, che è a prevalente sviluppo commerciale, con negozi, ristoranti e bar, si trova nei pressi del mercato ortofrutticolo fisso e dove si svolge quello rionale settimanale. E' servita sul luogo da parcheggi a pagamento e da parcheggi liberi nella zona stadio ed ippodromo che distano poche centinaia di metri.

### **LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Montecatini-Terme (PT) - viale Luigi Cadorna n. 13/15

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa

### **TITOLARITÀ**

---

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

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

La società titolare dell'immobile è stata posta in scioglimento e liquidazione dal 02.10.2014 e nominati due liquidatori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In data 28.03.2018 è deceduto a Montecatini Terme il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* socio della "\*\*\*\*" per un valore del 1% e liquidatore della stessa società.

## CONFINI

Viale Luigi Cadorna, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
uso commerciale negozio o magazzino	296,00 mq	330,00 mq	1,00	330,00 mq	2,75 m	Terra
Locale sottotetto praticabile con altezza ml.2,50	121,00 mq	168,00 mq	0,33	55,44 mq	2,50 m	1° sottotetto
Locale sottotetto praticabile con altezza ml.1,97	124,00 mq	140,00 mq	0,33	46,20 mq	1,97 m	1° sottotetto
resede esclusivo	27,00 mq	27,00 mq	0,18	4,86 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>436,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>436,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il piano primo è un sottotetto con una copertura:

- in parte piana per un'altezza interna di ml. 2,50 per tutta la superficie netta di mq.121,00 e trattandosi di una superficie al di sotto dell' altezza minima di ml.2,70 per i locali abitabili, il sottoscritto ha deciso di applicare un coefficiente correttivo applicato per le camere a tetto o soffitte ;
- in parte inclinata per un'altezza interna media di ml.1,97(altezza media), minima in gronda ml.1,45 e massima ml.2,50 per tutta la superficie netta di mq.124, per cui il sottoscritto ha deciso di applicare lo stesso coefficiente correttivo applicato per le camere a tetto o soffitte.

Le altezze medie sopra descritte di ml.2,50 e ml.1,97 sono al di sotto dell'altezza minima prevista dalla normativa in vigore per i locali abitabili e quindi anche per quelli ad uso commerciale o altro luogo di lavoro.

Ne consegue che i locali sopra descritti del piano primo, potranno essere utilizzati come locali di servizio ai locali principali ad uso commerciali del piano terra.

Trattandosi di immobile terra tetto ed indipendente, non è presente condominio.

Il sottoscritto stimatore fa presente che la differenza sostanziale fra la superficie convenzionale complessiva di mq. 436,50 calcolata con il metodo sopra descritto, e quella appresso descritta di mq.371 Catastali, è dovuta ad una non corretta indicazione delle altezze nella planimetria depositata in data 28.08.1987 prot.764/C. Planimetria dove è stata indicata in maniera generica un'altezza "media" di ml.1,40 non ritenuta abitabile e quindi inserita per una percentuale ridotta nel calcolo della superficie utile ai fine della determinazione della rendita catastale.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	15	5	2	A10	2	15,5 vani	totale mq.371	4202,67	T-1°	681

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Le difformità consistono:

1) nella destinazione d'uso indicata come Uffici e poi attribuita come categoria catastale A/10 perché erroneamente indicata " Uffici" nella planimetria depositata in data 28.08.1987 prot.764/C, mentre in base alle autorizzazioni amministrative il locali dovrebbero essere accatastati come uso commerciale e quindi inseriti nella categoria catastale del gruppo C;

2) per il piano primo nell'errata indicazione delle altezze nella planimetria depositata in data 28.08.1987 prot.764/C, infatti è stata indicata in maniera generica un'altezza "media" di ml.1,40 mentre in realtà il piano primo è:

- in parte piana per un'altezza interna di ml. 2,50 per tutta la superficie netta di mq.121,00 ;
- in parte inclinata per un'altezza interna media di ml.1,97(altezza media), minima in gronda ml.1,45 e massima ml.2,50 per tutta la superficie netta di mq.124.

Inoltre devo precisare che:

- la mappa catastale per quel che riguarda il foglio di mappa n. 25, mappale n. 15 non è corrispondente allo stato dei luoghi per carenza di frazionamento, in quanto la consistenza del mappale n.15 così come attualmente rappresentato in mappa, si estende anche alla proprietà limitrofa di #\*\*\*\*#. Dovrà essere eseguito frazionamento catastale.

Quindi dovrà essere depositata, presso l'Ufficio Provinciale del Territorio Servizio Catastali di Pistoia, prima il frazionamento catastale del mappale n.15, conseguentemente oltre che una nuova planimetria a Variazione e correzione della categoria catastale e delle altezze interne dell'immobile oggetto di procedura, dovrà essere presentata una nuova planimetria dell'immobile limitrofo di prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per una spesa complessiva di €. 4.000,00 circa fra onorari, spese e diritti catastali.

Si precisa che:

1- l'attuale consistenza catastale dell'immobile oggetto di procedura, è stata originata:

a- dalla Variazione Catastale depositata all'Ufficio Provinciale del Territorio Servizi Catastali in data 21.02.2012 con prot.n.PT0017002 per Bonifica Identificativo Catastale (n.2503.1/2012);

b- dalla Variazione Catastale depositata all'Ufficio Provinciale del Territorio Servizi Catastali in data 28.04.1987 con prot.n.PT0060114 in atti dal 09/06/2005 per Demolizione Parziale-Diversa Distribuzione degli Spazi interni(n. 764C.1/1987) degli immobili rappresentati sul foglio di mappa 25, mappale 15 subalterno 5 e mappale 561;

c- dalla Variazione Catastale depositata all'Ufficio Provinciale del Territorio Servizi Catastali in data 07.12.1981 con prot. n. 88389 in atti dal 07/06/2001 per Divisione(n.1237.1/1981) degli immobili rappresentati sul foglio di mappa 25, mappale 15 subalterno 1;

b- dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 e dalla variazione di Ufficio in atti dal 24.02.1994 per la rettifica della zona censuaria degli immobili rappresentati sul foglio di mappa 25, mappale uniti 15

e mappale 146.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile in oggetto che fino a qualche anno fa era in affitto ed utilizzato come uffici commerciali da un distaccamento delle Poste di Stato di Montecatini Terme, attualmente è abbandonato e libero da persone.

Lo stato di conservazione è pessimo in quanto tutte le pareti interne sono oggetto di copiosa umidità, e addirittura i solai sia del piano terra sia del piano primo da allagamento da acqua piovana provenienti sia dal tetto sia dalle gronde piane.

Il tetto, infatti, presenta in più parti il distaccamento della guaina bituminosa che forma il manto della copertura mentre le gronde piane non scaricano l'acqua piovana per intasamento dei pluviali.

Ne consegue che in gran parte delle pareti portanti e non, sia esterne che interne del piano terra è presente umidità di tipo ascendente per assorbimento dell'acqua piovana che entrando dal tetto e filtrando dai solai del piano primo si deposita sui solai del piano terra, altrettanto è rilevabile nelle pareti portanti del piano primo che oltre ad umidità ascendente, in più parti presentano umidità discendente per le infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal tetto.

Si rileva la presenza di vari oggetti di mobilio ed altro, immagazzinati alla rinfusa e completamente abbandonati ed in pessimo stato di conservazione e di proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la cui residenza è adiacente all'immobile oggetto di procedura.

## PARTI COMUNI

---

Non si rilevano parti comuni, trattandosi di un immobile terra tetto che fa parte di un più ampio caseggiato costruito in linea ed aderenza con altri immobili, lungo il viale L. Cadorna, salvo:

- la presunta comunione dei muri divisorii sui lati ovest, est e sud.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rilevano presenze di servitù, livelli, usi civici, salvo quanto regolato dal codice civile e derivabile dalla presunta comunione dei muri di confine, dallo scarico delle acque piovane e dall'apertura di luci sui muri perimetrali di confine.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile in oggetto è stato realizzato con struttura portante verticale mista in muratura e cemento armato, su struttura orizzontale di fondazione in travi rovesce di calcestruzzo e solai, del piano terra su vespaio e sovrastante getto di cs, del piano primo e copertura con travetti latero cemento e pignatte con sovrastante getto di cs su cordoli di rigiro armati. Il manto di copertura è stato realizzato con guani bituminosa messa in opera e saldata.

Le pareti sia interne che esterne sono rifinite ad intonaco tipo civile, Il manto di calpestio dei solai del piano terra sono di mattonelle di ceramica come il rivestimento dei bagni, il manto di calpestio dei solai del piano primo è in pvc incollato. Gli infissi esterni sono con struttura in alluminio anodizzato e vetri sp. 4-8 mm, sono presenti esternamente grate di sicurezza a chiusura verticale tipo fisarmonica in ferro. Le porte interne sono in alluminio. I sanitari presenti sono in ceramica ma non funzionanti.

L'impianto elettrico è presente ma non funzionante. Gli impianti sia idraulico sia di condizionamento e

riscaldamento, sono presenti ma non funzionanti e con evidenti perdite di liquidi dalle diramazione delle tubazioni di impianto.

L'altezza del piano terra è di ml.2,75.

Il piano primo è un sottotetto tipo mansarda con una copertura:

- in parte piana per un'altezza interna di ml. 2,50 per tutta la superficie netta di mq.121,00;
- in parte inclinata per un'altezza interna media di ml.1,97(altezza media), minima in gronda ml.1,45 e massima ml.2,50 per tutta la superficie netta di mq.124.

Come già descritto, lo stato conservazione è pessimo perché manca completamente la manutenzione in quanto in completo stato di abbandono. Infatti, tutte le pareti interne sono oggetto di copiosa umidità, e addirittura i solai sia del piano terra sia del piano primo di allagamento da acqua piovana provenienti sia dal tetto sia dalle gronde piane.

Il tetto, infatti, presenta in più parti il distacco della guaina bituminosa che forma il manto della copertura mentre le gronde piane non scaricano l'acqua piovana per intasamento dei pluviali.

Ne consegue che in gran parte delle pareti portanti sia interne che esterne del piano terra è presente umidità di tipo ascendente per assorbimento dell'acqua piovana che entrando dal tetto e filtrando dai solai del piano primo si deposita sui solai del piano terra, altrettanto è rilevabile nelle pareti portanti del piano primo che oltre ad umidità ascendente, in più parti presentano umidità discendente per le infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal tetto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Si rileva la presenza di vari oggetti di mobilio ed altro, immagazzinati alla rinfusa e completamente abbandonati ed in pessimo stato di conservazione di proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la cui residenza è adiacente all'immobile oggetto di procedura.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1982 al 20/09/2018	**** Omissis ****	<b>Costituzione di società a r.l. con conferimento di immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Agostino Stromillo	26/02/2018		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	05/03/1982	875	648
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

In data è deceduto a il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* socio della "\*\*\*\*\*" per un valore del 1%. Non è stata presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia alcuna dichiarazione di successione riguardante la quota societaria descritta.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pescia aggiornate al 01/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Scrittura Privata con Sottoscrizione Autentica  
Iscritto a Pescia il 26/06/2008  
Reg. gen. 3502 - Reg. part. 913  
Quota: 1/1  
Importo: € 800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Chiostrini Giulio  
Data: 19/06/2008  
Note: Nella nota di Iscrizione il bene è descritto come rappresentato al catasto fabbricati di Montecatini Terme, unità negoziale n.1 sul foglio 25, mappale 15 sub.5, ed unità negoziale n.2 sul foglio di mappa 25, mappale 561. Tale descrizione, presso l'Ufficio Provinciale del Territorio Servizi Catastali di Pistoia, per Bonifica dell' Identificativo Catastale è variata dal 21/02/2012 con prot. PT0017002 e trova nuova rappresentazione al catasto fabbricati di Montecatini Terme sul foglio 25, mappale 15 sub. 5 e mappale 681.
- **Ipoteca Legale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 22/04/2013  
Reg. gen. 1341 - Reg. part. 248  
Quota: 1/1  
Importo: € 8.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### *Trascrizioni*

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

Trascritto a Pescia il 22/11/2005

Reg. gen. 5992 - Reg. part. 3327

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Nella nota di Trascrizione il bene è descritto come rappresentato al catasto fabbricati di Montecatini Terme, unità negoziale n.1 sul foglio 25, mappale 15, ed unità negoziale n.2 sul foglio di mappa 25, mappale 561 sub.5. Tale descrizione risultava inesatta. Rappresentazione che attualmente, presso l'Ufficio Provinciale del Territorio Servizi Catastali di Pistoia, per Bonifica dell' Identificativo Catastale è variata dal 21/02/2012 con prot. PT0017002 e trova nuova rappresentazione al catasto fabbricati di Montecatini Terme sul foglio 25, mappale 15 sub. 5 e mappale 681.

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

Trascritto a Pescia il 24/10/2007

Reg. gen. 7432 - Reg. part. 3764

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Nella nota di Trascrizione il bene è descritto come rappresentato al catasto fabbricati di Montecatini Terme, unità negoziale n.1 sul foglio 25, mappale 15 sub.5, ed unità negoziale n.2 sul foglio di mappa 25, mappale 561. Tale descrizione, presso l'Ufficio Provinciale del Territorio Servizi Catastali di Pistoia, per Bonifica dell' Identificativo Catastale è variata dal 21/02/2012 con prot. PT0017002 e trova nuova rappresentazione al catasto fabbricati di Montecatini Terme sul foglio 25, mappale 15 sub. 5 e mappale 681.

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

Trascritto a Pescia il 13/03/2015

Reg. gen. 931 - Reg. part. 651

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura è composta da una spesa fissa pari ad € 94 a formalità e una spesa pari allo 0,5% sull'importo.

Verbale di pignoramento tassa fissa € 200.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

L'immobile è stato realizzato prima del 01.09.1967, ma successivamente è stato oggetto di interventi edilizi autorizzati dal comune di Montecatini Terme con i seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilizia n.3994/'79 del 17/10/1979;
- Concessione Edilizia n.5830/'84 del 04/02/1984;
- Concessione Edilizia n.6107/'84 del 01/01/1984;
- Concessione Edilizia n.6397/'85 del 10/07/1985;
- Concessione Edilizia n.7156/'87 del 22/08/1987.

In data 31.08.1987 con prot. 015550 veniva presentata domanda di permesso di abitabilità o di uso per costruzioni edilizie, conseguentemente in data 14.09.1987 il sindaco rilasciava il Permesso di Abitabilità o di uso con prot. n. 2993 U.S. autorizzandone l'uso terziario.



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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Relativamente all'ultima Concessione Edilizia n.7156/'87 del 22/08/1987, ho potuto riscontrare delle difformità di alcuni centimetri in più o in meno rispetto alle misure riportate nella tavola allegata n.2 di Progetto. Tali difformità, anche rimanendo nell'ambito delle tolleranze del 2% in più o in meno rispetto alle misure, volumi o superfici coperte dichiarate, in base alla Legge Regionale Toscana n.65/2014 art.198, art. 200 e 206, rientrerebbero fra le violazioni definite di parziali difformità che non dovrebbero essere oggetto di domanda per ottenere il Permesso a Costruire in Sanatoria o l'Attestazione di Conformità in Sanatoria rispetto agli atti autorizzativi.

Il sottoscritto comunque, visto che la norma non è chiara e non sempre recepita correttamente nei R.U comunali come nel caso del Comune di Montecatini Terme, ritiene necessaria presentare una domanda per ottenere il Permesso in Sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 e L.R.T. n.65/2014 e s.m. ed integrazioni, per sanare le sopra descritte difformità che, visto la consistenza dell'immobile oggetto di procedura, per una costo complessivo presunto di €. 6.000,00 fra spese tecniche, sanzioni ed oneri connessi comunali.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Salvo quanto regolato dal codice civile e derivabile dalla presunta comunione dei muri di confine e dallo scarico delle acque piovane.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Paolo Savi 15

### 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 viene posto in vendita per i seguenti diritti:

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

La società titolare dell'immobile è stata posta in scioglimento e liquidazione dal 02.10.2014 e nominati due liquidatori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In data è deceduto a il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* socio della "\*\*\*\*\*" per un valore del 1% e liquidatore della stessa società.

### CONFINI

Parti condominiali, via Paolo Savi, via Zara, proprietà società \*\*\*\* oggetto di procedura e descritta nel lotto n.3, salvo se altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	39,50 mq	44,50 mq	1,00	44,50 mq	3,33 m	Terra
Magazzino	59,00 mq	66,00 mq	0,20	13,20 mq	1,93 m	Interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>57,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>4,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>60,01 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che:

- ho deciso di applicare il coefficiente correttivo dello 0,20 al locale di servizio ad uso di magazzino

esclusivo, posto al piano interrato e al quale si arriva passando dal vicino ingresso condominiale posto al n.15/a di via Paolo Savi, perché ha altezza di ml.1,93 che lo rende inadatto all'utilizzo come luogo di lavoro.

- Trattandosi di porzione di un più ampio complesso immobiliare di tipo condominiale di quattro piani fuori terra, composta da 27 unità fra residenziale, uffici e commerciale (compresa quella oggetto di procedura) più accessori al piano interrato, per l'unità immobiliare in oggetto, visto la sua consistenza in termini di superficie rispetto alle altre unità che compongono l'immobile, ho ritenuto di stimare la quota di incidenza condominiale nella percentuale del 4% sull'intero.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	350	36	1	C1	8	58 mq.	totale 60 mq.	1773,36	T-S1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento per i seguenti motivi:

- il negozio al piano terra, non è stato correttamente rappresentato nella consistenza dell'atrio a comune con il solo immobile oggetto di procedura e descritto nel lotto n.3 e le altezze interne di ml.3,90 non corrispondono a quelle reali di ml.3,35;

- il magazzino nel piano "sotto strada" è rappresentato con altezza di ml.2,60, mentre l'altezza reale riscontrata in sede di sopralluogo è di ml.1,93;

Quindi dovrà essere depositata, presso l'Ufficio Provinciale del Territorio Servizio Catastali di Pistoia, una nuova planimetria in sostituzione a Variazione delle sopra descritte difformità, per una spesa complessiva di €. 500,00 circa fra onorari e diritti.

Si precisa che:

1- l'attuale consistenza catastale dell'immobile oggetto di procedura, è stata originata:

a- in parte dalla Variazione Catastale depositata all'Ufficio Provinciale del Territorio Servizi Catastali in data 22.11.1991 con prot.n.62321C.1/1991 per soppressione, frazionamento e fusione degli immobili rappresentati sul foglio di mappa 18, mappale 350 subalterni n.2, 7 e 8;

b- in parte dalla Variazione Catastale depositata all'Ufficio Provinciale del Territorio Servizi Catastali in data 04.08.1997 con prot.n.F01165.1/1997 per soppressione, ampliamento e ristrutturazione degli immobili rappresentati sul foglio di mappa 18, mappale 350 subalterni n.40 e 36;

2- è a comune l'atrio di ingresso da via Paolo Savi con il solo immobile oggetto di procedura e descritto nel lotto n.3, come rappresentato nella planimetria catastale sopra descritta;

3- le parti condominiali e cioè: l'ingresso da via Paolo Savi con il vano scale da terra a tetto, il vano ascensore con relativo impianto e la scala di accesso ai vani sottostrada con il relativo corridoio di

arrivo, trovano nuova rappresentazione catastale sul foglio di mappa 18, mappale 350 sub. 47 in qualità di bene comune non censibile. Il mappale 350 sub. 47 in oggetto, sostituisce il mappale 350 sub.40 soppresso per ampliamento e ristrutturazione in forza di Variazione Catastale depositata depositata all'Ufficio Provinciale del Territorio Servizi Catastali in dta 04/08/1997 prot. n. F01165.1/1997.



## STATO CONSERVATIVO

---

Attualmente il fondo in oggetto, con destinazione negozio, è libero da cose e persone ed è in discreto stato di conservazione, salvo la presenza di evidenti tracce di umidità ascendente per una trentina di centimetri, su gran parte della parete est interna portante e di confine.

Il locale di servizio ad uso di magazzino esclusivo, posto al piano interrato e al quale si arriva passando dal vicino ingresso condominiale posto al n.15/a di via Paolo Savi, si presenta in pessimo stato conservativo e di manutenzione anche per l'umidità presente nelle pareti e sul pavimento. Umidità che ne sconsigliano l'uso come deposito merci od altro. Inoltre la sua altezza di ml.1,93 lo rende inadatto all'utilizzo come luogo di lavoro.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni, visto che l'immobile dove si trova la proprietà in oggetto è composto da più unità immobiliari e quindi inserito in un contesto di tipo condominiale, sono quelle che di regola, ai sensi dell'art.1117 del c. c., sono da considerarsi condominiali.

Inoltre:

1) non è condominiale ma a comune l'atrio di ingresso da via Paolo Savi con il solo l'immobile oggetto di procedura e descritto nel lotto n.3, come rappresentato nella planimetria catastale descritta nel paragrafo "Dati Catastali".

2) nell'atto di provenienza del 23.12.1996 rogato dal Notaio A. Carapelle e trascritto alla conservatoria di Pescia il 10.01.1997 con numero di R.P.87, veniva precisato che:

- sono condominiali l'ingresso da via Paolo Savi con il vano scale da terra a tetto, il vano ascensore con relativo impianto e la scala di accesso ai vani sottostrada con il relativo corridoio di arrivo, il tutto catastalmente individuato dal subalterno 40 della particella 350 del foglio 18(beni non censibili).

Si precisa che:

- le parti condominiali sopra descritte al punto 2 e cioè: l'ingresso da via Paolo Savi con il vano scale da terra a tetto, il vano ascensore con relativo impianto e la scala di accesso ai vani sottostrada con il relativo corridoio di arrivo, trovano nuova rappresentazione catastale sul foglio di mappa 18, mappale 350 sub. 47 in qualità di bene comune non censibile. Il mappale 350 sub. 47 in oggetto, sostituisce il mappale 350 sub.40 soppresso per ampliamento e ristrutturazione in forza di Variazione Catastale depositata depositata all'Ufficio Provinciale del Territorio Servizi Catastali in dta 04/08/1997 prot. n. F01165.1/1997.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nell'atto di provenienza del 23.12.1996 rogato dal Notaio A. Carapelle e trascritto alla conservatoria di Pescia il 10.01.1997 con numero di R.P.87, veniva precisato che:

- nella corte esclusiva dell'unità immobiliare di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*(o loro aventi causa) si trova interrata la cisterna dell'acqua a servizio dell'intero fabbricato e pertanto la corte stessa è gravata da servitù per il mantenimento di detta cisterna e di attraversamento delle relative tubazioni, nonché da servitù di accesso in favore dei condomini del fabbricato da esercitarvi esclusivamente per

l'ispezione e la manutenzione dell'impianto stesso. Il Fabbricato in oggetto era originariamente composto (nella consistenza precedente alla ristrutturazione) da dieci abitazioni ed un magazzino censiti nel N.C.E.U. alla partita 36, foglio 18, particella 350, subalterni dal n.ro 1 al n.ro 11 (si precisa che il subalterni dal n.1 al n.11 sono stati soppressi e sostituiti con i subalterni dal n.ro 14 al 33, dal n.36 al 38, dal n.44 al n.48).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto è un locale commerciale ad uso negozio posto al piano terra di via Paolo Savi all'angolo con via Zara composto da un unico locale uso negozio e da un piccolo disimpegno di accesso al W.C. oltre che da un locale magazzino ad uso esclusivo posto nel seminterrato. E' inserito in un più ampio complesso immobiliare di più piani fuori terra, in parte uso residenziale ed in parte uso commerciale ed uffici costruito prima del 01.09.1967 ma oggetto di un pesante intervento di ristrutturazione iniziato nel 1982 e terminato nel 1990 circa, posto nel comune di Montecatini Terme via Paolo Savi n.15.

La struttura portante verticale esterna è in muratura ordinaria come le tramezzature interne, mentre quella orizzontale dei solai è in travetti latero cemento gettati in opera.

La finitura delle pareti sia interne che esterne è con intonaco civile. Sono presenti evidenti tracce di umidità ascendente per una trentina di centimetri, su gran parte della parete est interna portante e di confine.

I pavimenti calpestabili interni sono in mattonelle di gres porcellanate ed il bagno rivestito di piastrelle di porcellana. E' presente un lavandino di ceramica nel disimpegno del bagno e la tazza in ceramica nel w.c.. Attaccata sulla parete del W.C. si trova la caldaia a gas metano per la produzione dell'acqua calda sanitaria e da riscaldamento.

L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con n. due radiatori tipo fancoil.

E' provvisto di tre ampi sporti con infissi in alluminio e doppi vetri come la porta di ingresso. La porta di ingresso con uno sporto affaccia su via Paolo Savi, gli altri due sporti affacciano su via Zara.

Il locale di servizio ad uso di magazzino esclusivo dell'immobile oggetto di procedura, posto al piano interrato e al quale si arriva passando dal vicino ingresso condominiale posto al n.15/a di via Paolo Savi, si presenta in pessimo stato conservativo e di manutenzione anche per l'umidità presente nelle pareti portanti perimetrali e sul pavimento. Umidità che ne sconsigliano l'uso come deposito merci od altro. Inoltre la sua altezza di ml.1,93 lo rende inadatto ad essere utilizzato come luogo di lavoro.

Le parti comuni, visto che l'immobile dove si trova la proprietà in oggetto è composto da più unità immobiliari e quindi inserito in un contesto di tipo condominiale, sono quelle che di regola, ai sensi dell'art.1117 del c. c., sono da considerarsi condominiali.

Inoltre nell'atto di provenienza del 23.12.1996 rogato dal Notaio A. Carapelle e trascritto alla conservatoria di Pescia il 10.01.1997 con numero di R.P.87, veniva precisato che:

- sono condominiali l'ingresso da via Paolo Savi con il vano scale da terra a tetto, il vano ascensore con relativo impianto e la scala di accesso ai vani sottostrada con il relativo corridoio di arrivo, il tutto catastalmente individuato dal subalterno 40 (attuale sub.47) della particella 350 del foglio 18 (beni non censibili).

Nello stesso atto, veniva precisato che:

- nella corte esclusiva dell'unità immobiliare di proprietà di \*\*\*\* e \*\*\*\* (o loro aventi causa) si trova interrata la cisterna dell'acqua a servizio dell'intero fabbricato e pertanto la corte stessa è gravata da servitù per il mantenimento di detta cisterna e di attraversamento delle relative tubazioni, nonché da servitù di accesso in favore dei condomini del fabbricato da esercitarsi esclusivamente per l'ispezione e la manutenzione dell'impianto stesso. Il Fabbricato in oggetto era originariamente composto (nella consistenza precedente alla ristrutturazione) da dieci abitazioni ed un magazzino censiti nel N.C.E.U. alla partita 36, foglio 18, particella 350, subalterni dal n.ro 1 al n.ro 11 (si precisa che il subalterni dal n.1 al n.11 sono stati soppressi e sostituiti con i subalterni dal n.ro 14 al 33, dal n.36 al 38, dal n.44 al n.48).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



I locali al momento del sopralluogo erano liberi da cose e persone.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/04/1981 al 03/07/1984	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ciro Lenzi	01/04/1982	10.934	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		conservatoria di Pescia	15/04/1982	1343	984
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/07/1984 al 11/12/1987	**** Omissis ****	<b>trasformazione societaria da s.r.l. a s.p.a.</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ciro Lenzi	03/07/1984	19.893	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		conservatoria di Pescia	19/07/1984	2733	2040
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/12/1987 al 15/05/1989	**** Omissis ****	<b>Fusione Societaria</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ciro Lenzi	11/12/1987	27.387	
<b>Trascrizione</b>					

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		conservatoria di Pescia	31/12/1987	4603	3006
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/05/1989 al 23/12/1996	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Alberto Carapelle	15/05/1989	9115	2426
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		conservatoria di Pescia	19/05/1989	1776	1166
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/12/1996 al 27/07/2005	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Alberto Carapelle	23/12/1996	15240	6042
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		conservatoria di Pescia	10/01/1997	119	87
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/07/2005 al 09/10/2018	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Raffaele Lenzi		45.179	23.842
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		conservatoria di Pescia	09/08/2005	4505	2502
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 data 28.03.2018 è deceduto a Montecatini Terme il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* socio della "\*\*\*\*\*" per un valore del 1%. Non è stata presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia alcuna dichiarazione di successione riguardante la quota societaria descritta.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pescia aggiornate al 01/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Scrittura Privata con Sottoscrizione Autentica  
Iscritto a Pescia il 26/06/2008  
Reg. gen. 3502 - Reg. part. 913  
Quota: 1/1  
Importo: € 800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Chiostrini Giulio  
Data: 19/06/2008  
Note: Nella nota di Iscrizione sono inseriti come "Ente Comune" e rappresentati al catasto fabbricati di Montecatini Terme, l'unità negoziale n.1 immobile n.4 sul foglio 25, mappale 350 sub.42, e l'unità negoziale n.2 sul foglio di mappa 25, mappale 350 sub.40.
- **Ipoteca Legale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 22/04/2013  
Reg. gen. 1341 - Reg. part. 248  
Quota: 1/1  
Importo: € 8.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pescia il 24/10/2007

Reg. gen. 7432 - Reg. part. 3764

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

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

Trascritto a Pescia il 13/03/2015

Reg. gen. 931 - Reg. part. 651

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Nella nota di Iscrizione sono inseriti come "Ente Comune" e rappresentati al catasto fabbricati di Montecatini Terme, l'unità negoziale n.2 immobile n.1 sul foglio 25, mappale 350 sub.42, e immobile n.2 sul foglio di mappa 25, mappale 350 sub.40.



### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura è composta da una spesa fissa pari ad € 94 a formalità e una spesa pari allo 0,5% sull'importo.

Verbale di pignoramento tassa fissa € 200.

### **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.

Il complesso Edilizio dove è inserito l'immobile oggetto di procedura, è stato realizzato prima del 01.09.1967.

Dopo tale data è stato oggetto di interventi di Ristrutturazione Edilizia in base alle seguenti Concessioni o Autorizzazioni rilasciate dal Comune di Montecatini Terme, cioè:

- C.E. n. 4472 del 09.04.1982;

e successive varianti in corso d'opera:

- C.E. n. 6710 del 28.03.1989;

- C.E. n. 8062 del 18.05.1990;

- C.E. n. 8344 del 03.08.1990;

- C.E. n. 8476 del 27.12.1990.

In data 28.03.1991 con prot. 005532 e in data 09.11.1991 con prot.019224 venivano presentate domande di permesso di abitabilità o di uso per costruzioni edilizie e conseguentemente:

- per quel che riguarda gli immobili al piano terra del complesso edilizio in data 20.01.1993 il sindaco di Montecatini Terme rilasciava il Permesso di Abitabilità o di uso con prot. n. 19224/3280 U.S. autorizzandone l'uso a negozi, uffici e abitazioni .

- per quel che riguarda la restante parte del complesso edilizio in data 04.06.1991 il sindaco di Montecatini Terme rilasciava il Permesso di Abitabilità o di uso con prot. n. 005532/3238 U.S.



autorizzandone l'uso abitativo.

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



- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Non sussiste corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e l'ultimo progetto allegato alle ultime autorizzazioni edilizie e cioè alla:

- C.E. n. 8344 del 03.08.1990;
- C.E. n. 8476 del 27.12.1990.

Le difformità riscontrate consistono:

- il negozio al piano terra le altezze interne di ml.3,90 non corrisponde a quella reale di ml.3,35, lo stesso dicasi per il magazzino al piano sottostrada dove l'altezza interna riportata di ml.2,50 non corrisponde all'altezza reale riscontrata in sede di sopralluogo, altezza reale di di ml.1,93;
- l'atrio di ingresso a comune fra l'unità in oggetto e quella contraddistinta con il lotto n.3 è stato realizzato mettendo in opera lo sporto di accesso in obliquo rispetto alla parete, con un leggero aumento di superficie utile;

Ne consegue che dovrà essere presentata una domanda per ottenere il Permesso in Sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 e L.R.T. n.65/2014 e s.m. ed integrazioni, per sanare le sopra descritte difformità per un costo complessivo presunto di €4.000,00 fra spese tecniche, sanzioni ed oneri concessori comunali.



### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.212,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.424,00



Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00



Esiste il regolamento di condominio depositato presso l'amministratore condominiale. Per quanto già descritto sopra e nei paragrafi precedente, non sono stati rilevati vincoli od oneri condominiali salvo, visto che l'immobile dove si trova la proprietà in oggetto è composto da più unità immobiliari quindi da considerarsi inserito in un contesto di tipo condominiale, sono quelli che di regola sono previsti dal codice civile.

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Paolo Savi 15

### 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 viene posto in vendita per i seguenti diritti:

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

La società titolare dell'immobile è stata posta in scioglimento e liquidazione dal 02.10.2014 e nominati due liquidatori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In data è deceduto a il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* socio della "\*\*\*\*" per un valore del 1% e liquidatore della stessa società.

### CONFINI

Parti condominiali, via Paolo Savi, proprietà società \*\*\*\* oggetto di procedura e descritta nel lotto n.2, salvo se altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	35,00 mq	43,00 mq	1,00	43,00 mq	3,35 m	Terra
Magazzino	9,00 mq	10,50 mq	0,20	2,10 mq	1,93 m	Interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>45,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>4,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>46,90 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Si precisa che:

- ho deciso di applicare il coefficiente correttivo dello 0,20 al locale di servizio ad uso di magazzino esclusivo, posto al piano interrato e al quale si arriva passando dal vicino ingresso condominiale posto al n.15 di via Paolo Savi/a, perché ha altezza di ml.1,93 che lo rende inadatto all'utilizzo come luogo di lavoro.

- Trattandosi di porzione di un più ampio complesso immobiliare di tipo condominiale di quattro piani fuori terra, composta da 27 unità fra residenziale, uffici e commerciale (compresa quella oggetto di procedura) più accessori al piano interrato, per l'unità immobiliare in oggetto, visto la sua consistenza in termini di superficie rispetto alle altre unità che compongono l'immobile, ho ritenuto di stimare la quota di incidenza condominiale nella percentuale del 4% sull'intero.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	18	350	37	1	C1	8	37 mq.	totale 40 mq.	1108,32	T-S1		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento per i seguenti motivi:

- il negozio al piano terra, non è stato correttamente rappresentato nella consistenza dell'atrio a comune con il solo immobile oggetto di procedura e descritto nel lotto n.2 e le altezze interne di ml.3,90 non corrispondono a quelle reali di ml.3,35;

- il magazzino nel piano "sotto strada" è rappresentato con altezza di ml.2,60, mentre l'altezza reale riscontrata in sede di sopralluogo è di ml.1,93;

Quindi dovrà essere depositata, presso l'Ufficio Provinciale del Territorio Servizio Catastali di Pistoia, una nuova planimetria in sostituzione a Variazione delle sopra descritte difformità, per una spesa complessiva di €. 500,00 circa fra onorari e diritti.

Si precisa che:

1- l'attuale consistenza catastale dell'immobile oggetto di procedura, è stata originata dalla Variazione Catastale depositata all'Ufficio Provinciale del Territorio Servizi Catastali in data 22.11.1991 con prot.n.62321C.1/1991 per soppressione, frazionamento e fusione degli immobili rappresentati sul foglio di mappa 18, mappale 350 subalterni n.2, 7 e 8 ;

2- è a comune l'atrio di ingresso da via Paolo Savi con il solo immobile oggetto di procedura e descritto nel lotto n.2, come rappresentato nella planimetria catastale sopra descritta;

3- le parti condominiali e cioè: l'ingresso da via Paolo Savi con il vano scale da terra a tetto, il vano ascensore con relativo impianto e la scala di accesso ai vani sottostrada con il relativo corridoio di arrivo, trovano nuova rappresentazione catastale sul foglio di mappa 18, mappale 350 sub. 47 in qualità di bene comune non censibile. Il mappale 350 sub. 47 in oggetto, sostituisce il mappale 350 sub.40 soppresso per ampliamento e ristrutturazione in forza di Variazione Catastale depositata depositata all'Ufficio Provinciale del Territorio Servizi Catastali in dta 04/08/1997 prot. n. F01165.1/1997.

## STATO CONSERVATIVO

---

Attualmente il fondo in oggetto, con destinazione negozio, è in buono stato di conservazione, Sono presenti tracce di umidità ascendente per una trentina di centimetri , sulla parete della est interna al disimpegno, parete portante e di confine.

Il locale di servizio ad uso di magazzino esclusivo, posto al piano interrato e al quale si arriva passando dal vicino ingresso condominiale posto al n.15/a di via Paolo Savi, si presenta in pessimo stato conservativo e di manutenzione anche per l'umidità presente nelle pareti e sul pavimento. Umidità che ne sconsigliano l'uso come deposito merci od altro. Inoltre la sua altezza di ml.1,93 lo rende inadatto all'utilizzo come luogo di lavoro.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni, visto che l'immobile dove si trova la proprietà in oggetto è composto da più unità immobiliari e quindi inserito in un contesto di tipo condominiale, sono quelle che di regola, ai sensi dell'art.1117 del c. c., sono da considerarsi condominiali.

Inoltre:

1) non è condominiale ma a comune l'atrio di ingresso da via Paolo Savi con il solo l'immobile oggetto di procedura e descritto nel lotto n.2, come rappresentato nella planimetria catastale descritta nel paragrafo "Dati Catastali".

2) nell'atto di provenienza del 23.12.1996 rogato dal Notaio A. Carapelle e trascritto alla conservatoria di Pescia il 10.01.1997 con numero di R.P.87, veniva precisato che:

- sono condominiali l'ingresso da via Paolo Savi con il vano scale da terra a tetto, il vano ascensore con relativo impianto e la scala di accesso ai vani sottostrada con il relativo corridoio di arrivo, il tutto catastalmente individuato dal subalterno 40 della particella 350 del foglio 18(beni non censibili).

Si precisa che:

- le parti condominiali sopra descritte al punto 2 e cioè: l'ingresso da via Paolo Savi con il vano scale da terra a tetto, il vano ascensore con relativo impianto e la scala di accesso ai vani sottostrada con il relativo corridoio di arrivo, trovano nuova rappresentazione catastale sul foglio di mappa 18, mappale 350 sub. 47 in qualità di bene comune non censibile. Il mappale 350 sub. 47 in oggetto, sostituisce il mappale 350 sub.40 soppresso per ampliamento e ristrutturazione in forza di Variazione Catastale depositata depositata all'Ufficio Provinciale del Territorio Servizi Catastali in dta 04/08/1997 prot. n. F01165.1/1997.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nell'atto di provenienza del 23.12.1996 rogato dal Notaio A. Carapelle e trascritto alla conservatoria di Pescia il 10.01.1997 con numero di R.P.87, veniva precisato che:

- nella corte esclusiva dell'unità immobiliare di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*(o loro aventi causa) si trova interrata la cisterna dell'acqua a servizio dell'intero fabbricato e pertanto la corte stessa è gravata da servitù per il mantenimento di detta cisterna e di attraversamento delle relative tubazioni, nonché da servitù di accesso in favore dei condomini del fabbricato da esercitarsi esclusivamente per l'ispezione e la manutenzione dell'impianto stesso. Il Fabbricato in oggetto era originariamente composto(nella consistenza precedente alla ristrutturazione) da dieci abitazioni ed un magazzino censiti nel N.C.E.U. alla partita 36, foglio 18, particella 350, subalterni dal n.ro 1 al n.ro 11( si precisa che il subalterni dal n.1 al n.11 sono stati soppressi e sostituiti con i subalterni dal n.ro 14 al 33, dal n.36 al 38, dal n.44 al n.48).

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto è un locale commerciale ad uso negozio posto al piano terra di via Paolo Savi, ala sud del complesso, con porta di accesso posta a sinistra entrando dall'atrio di ingresso a comune con l'immobile descritto nel lotto n.2 composto da un unico locale uso negozio, da un piccolo ripostiglio, un disimpegno di accesso al w.c, un vano W.C. compreso oltre che da un locale magazzino ad uso esclusivo posto nel seminterrato. E' inserito in un più ampio complesso immobiliare di più piani fuori terra, in parte uso residenziale ed in parte uso commerciale ed uffici costruito prima del 01.09.1967 ma oggetto di un pesante intervento di ristrutturazione iniziato nel 1982 e terminato nel 1990 circa , posto nel comune di Montecatini Terme via Paolo Savi n.15.

La struttura portante verticale esterna è in muratura ordinaria come le tramezzature interne, mentre quella orizzontale dei solai è in travetti latero cemento gettati in opera.

La finitura delle pareti sia interne che esterne è con intonaco civile. Sono presenti evidenti tracce di umidità ascendente per una trentina di centimetri , sulla parete est interna al disimpegno, parete portante e di confine.

I pavimenti calpestabili interni sono in mattonelle di gres porcellanate ed il bagno rivestito di piastrelle di porcellana. E' presente un lavandino di ceramica nel disimpegno del bagno e la tazza in ceramica nel w.c.. Attaccata sulla parete del W.C. si trova la caldaia a gas metano per la produzione dell'acqua calda sanitaria e da riscaldamento.

L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con n. radiatori tipo fancoil.

E' provvisto di uno sporto sporto che affaccia su via P. Savi con infissi in alluminio e doppi vetri come la porta di ingresso. La porta di ingresso con uno sporto affaccia su via Paolo Savi.

Il locale di servizio ad uso di magazzino esclusivo dell'immobile oggetto di procedura, posto al piano interrato e al quale si arriva passando dal vicino ingresso condominiale posto al n.15/a di via Paolo Savi, si presenta in pessimo stato conservativo e di manutenzione anche per l'umidità presente nelle pareti portanti perimetrali e sul pavimento. Umidità che ne sconsigliano l'uso come deposito merci od altro. Inoltre la sua altezza di ml.1,93 lo rende inadatto ad essere utilizzato come luogo di lavoro.

Le parti comuni, visto che l'immobile dove si trova la proprietà in oggetto è composto da più unità immobiliari e quindi inserito in un contesto di tipo condominiale, sono quelle che di regola, ai sensi dell'art.1117 del c. c., sono da considerarsi condominiali.

Inoltre nell'atto di provenienza del 23.12.1996 rogato dal Notaio A. Carapelle e trascritto alla conservatoria di Pescia il 10.01.1997 con numero di R.P.87, veniva precisato che:

- sono condominiali l'ingresso da via Paolo Savi con il vano scale da terra a tetto, il vano ascensore con relativo impianto e la scala di accesso ai vani sottostrada con il relativo corridoio di arrivo, il tutto catastalmente individuato dal subalterno 40 (attuale sub.47) della particella 350 del foglio 18(beni non censibili).

Nello stesso atto, veniva precisato che:

- nella corte esclusiva dell'unità immobiliare di proprietà di \*\*\*\* e \*\*\*\*(o loro aventi causa) si trova interrata la cisterna dell'acqua a servizio dell'intero fabbricato e pertanto la corte stessa è gravata da

servitù per il mantenimento di detta cisterna e di attraversamento delle relative tubazioni, nonché da servitù di accesso in favore dei condomini del fabbricato da esercitarvi esclusivamente per l'ispezione e la manutenzione dell'impianto stesso. Il Fabbricato in oggetto era originariamente composto (nella consistenza precedente alla ristrutturazione) da dieci abitazioni ed un magazzino censiti nel N.C.E.U. alla partita 36, foglio 18, particella 350, subalterni dal n.ro 1 al n.ro 11 ( si precisa che il subalterni dal n.1 al n.11 sono stati soppressi e sostituiti con i subalterni dal n.ro14 al 33, dal n.36 al 38, dal n.44 al n.48).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il locale al momento del sopralluogo era liberi e non occupato da persone, ma erano presenti alcuni mobili e plichi contenenti documenti di proprietà della società esecutata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/04/1981 al 03/07/1984	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ciro Lenzi	01/04/1982	10.934	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		conservatoria di Pescia	15/04/1982	1343	984
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/07/1984 al 11/12/1987	**** Omissis ****	<b>trasformazione societaria da s.r.l. a s.p.a.</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ciro Lenzi	03/07/1984	19.893	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		conservatoria di Pescia	19/07/1984	2733	2040
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 11/12/1987 al 15/05/1989	**** Omissis ****	<b>Fusione Societaria</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ciro Lenzi	11/12/1987	27.387	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		conservatoria di Pescia	31/12/1987	4603	3006
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/05/1989 al 23/12/1996	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Alberto Carapelle	15/05/1989	9115	2426
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		conservatoria di Pescia	19/05/1989	1776	1166
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/12/1996 al 27/07/2005	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Alberto Carapelle	23/12/1996	15240	6042
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		conservatoria di Pescia	10/01/1997	119	87
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/07/2005 al 09/10/2018	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Raffaele Lenzi		45.179	23.842
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Pescia	09/08/2005	4505	2502
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 data 28.03.2018 è deceduto a Montecatini Terme il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* socio della "\*\*\*\*\*" per un valore del 1%. Non è stata presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia alcuna dichiarazione di successione riguardante la quota societaria descritta.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pescia aggiornate al 01/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Scrittura Privata con Sottoscrizione Autentica  
Iscritto a Pescia il 26/06/2008  
Reg. gen. 3502 - Reg. part. 913  
Quota: 1/1  
Importo: € 800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Chiostrini Giulio  
Data: 19/06/2008  
Note: Nella nota di Iscrizione sono inseriti come "Ente Comune" e rappresentati al catasto fabbricati di Montecatini Terme, l'unità negoziale n.1 immobile n.4 sul foglio 25, mappale 350 sub.42, e l'unità negoziale n.2 sul foglio di mappa 25, mappale 350 sub.40.
- **Ipoteca Legale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 22/04/2013  
Reg. gen. 1341 - Reg. part. 248  
Quota: 1/1  
Importo: € 8.000,00

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

### Trascrizioni

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

Trascritto a Pescia il 24/10/2007

Reg. gen. 7432 - Reg. part. 3764

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Trascritto a Pescia il 13/03/2015

Reg. gen. 931 - Reg. part. 651

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Nella nota di Iscrizione sono inseriti come "Ente Comune" e rappresentati al catasto fabbricati di Montecatini Terme, l'unità negoziale n.2 immobile n.1 sul foglio 25, mappale 350 sub.42, e immobile n.2 sul foglio di mappa 25, mappale 350 sub.40.

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura è composta da una spesa fissa pari ad € 94 a formalità e una spesa pari allo 0,5% sull'importo.

Verbale di pignoramento tassa fissa € 200.

### 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.

Il complesso Edilizio dove è inserito l'immobile oggetto di procedura, è stato realizzato prima del 01.09.1967.

Dopo tale data è stato oggetto di interventi di Ristrutturazione Edilizia in base alle seguenti Concessioni o Autorizzazioni rilasciate dal Comune di Montecatini Terme, cioè:

- C.E. n. 4472 del 09.04.1982;

e successive varianti in corso d'opera:

- C.E. n. 6710 del 28.03.1989;

- C.E. n. 8062 del 18.05.1990;

- C.E. n. 8344 del 03.08.1990;

- C.E. n. 8476 del 27.12.1990.

In data 28.03.1991 con prot. 005532 e in data 09.11.1991 con prot.019224 venivano presentate domande di permesso di abitabilità o di uso per costruzioni edilizie e conseguentemente:

- per quel che riguarda gli immobili al piano terra del complesso edilizio in data 20.01.1993 il sindaco

di Montecatini Terme rilasciava il Permesso di Abitabilità o di uso con prot. n. 19224/3280 U.S. autorizzandone l'uso a negozi, uffici e abitazioni .

- per quel che riguarda la restante parte del complesso edilizio in data 04.06.1991 il sindaco di Montecatini Terme rilasciava il Permesso di Abitabilità o di uso con prot. n. 005532/3238 U.S. autorizzandone l'uso abitativo.



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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e l'ultimo progetto allegato alle ultime autorizzazioni edilizie e cioè alla:

- C.E. n. 8344 del 03.08.1990;

- C.E. n. 8476 del 27.12.1990.

Le difformità riscontrate consistono:

- il negozio al piano terra le altezze interne di ml.3,90 non corrisponde a quella reale di ml.3,35, lo stesso dicasi per il magazzino al piano sottostrada dove l'altezza interna riportata di ml.2,50 non corrisponde all'altezza reale riscontrata in sede di sopralluogo, altezza reale di di ml.1,93;

- l'atrio di ingresso a comune fra l'unità in oggetto e quella contraddistinta con il lotto n.2 è stato realizzato mettendo in opera lo sporto di accesso in obliquo rispetto alla parete, con un leggero aumento di superficie utile;

Ne consegue che dovrà essere presentata una domanda per ottenere il Permesso in Sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 e L.R.T. n.65/2014 e s.m. ed integrazioni, per sanare le sopra descritte difformità per un costo complessivo presunto di €4.000,00 fra spese tecniche, sanzioni ed oneri concessori comunali.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **Spese condominiali**



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 819,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.638,00



Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Esiste il regolamento di condominio depositato presso l'amministratore condominiale. Per quanto già descritto sopra e nei paragrafi precedente, non sono stati rilevati vincoli od oneri condominiali salvo, visto che l'immobile dove si trova la proprietà in oggetto è composto da più unità immobiliari quindi da considerarsi inserito in un contesto di tipo condominiale, sono quelli che di regola sono previsti dal codice civile.

## ASTE GIUDIZIARIE.IT 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. Il compendio oggetto di stima è composto da tre unità immobiliari diverse e nettamente distinte fra di loro sia di fatto che catastalmente. Per cui i lotti formati sono tre, ogni uno per immobile oggetto di esecuzione.

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Montecatini-Terme (PT) - viale Luigi Cadorna n. 13/15

Immobile terra tetto posto in Montecatini Terme viale Luigi Cadorna n.13/15, di due piani fuori terra, con destinazione commerciale adatto all'utilizzo come negozio o magazzino, composto al piano terra da tre locali di varia ampiezza collegati fra di loro e serviti da due locali uso w.c. con relativi disimpegni, e tre vani scala di accesso al piano primo, oltre a piccolo resede esclusivo antistante il viale L. Cadorna. Il piano primo e sottotetto, è composto da tre locali di varia ampiezza, sempre collegati fra di loro, serviti da due locali uso w.c. con relativi disimpegni ed un locale ripostiglio. La zona di ubicazione dell'immobile in oggetto è posta nella parte sud nei pressi dell'area dove si trova l'Ippodromo di Montecatini Terme. E' Facilmente raggiungibile da via Ugo Foscolo, che è l'arteria principale di collegamento della zona sud con lo svincolo di collegamento all'autostrada Firenze-Mare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 15, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A10, Graffato 681

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

Valore di stima del bene: € 286.003,53

Il bene oggetto di stima come già descritto, è l'immobile terra tetto posto in Montecatini Terme viale Luigi Cadorna n.13/15, di due piani fuori terra, di tipo commerciale, composto al piano terra da tre locali di varia ampiezza collegati fra di loro e serviti da due locali uso w.c.

con relativi disimpegni, e tre vani scala di accesso al piano primo, oltre a piccolo resede esclusivo antistante il viale L. Cadorna. Il piano primo e sottotetto, è composto da tre locali di varia ampiezza, sempre collegati fra di loro, serviti da due locali uso w.c. con relativi disimpegni ed un locale ripostiglio.

Lo stesso fino a qualche anno fa era in affitto ed utilizzato come uffici commerciali da un distaccamento delle Poste di Stato di Montecatini Terme, attualmente è abbandonato e libero da persone.

Inoltre:

- Il piano primo è un sottotetto con una copertura in parte piana per un'altezza interna di ml. 2,50 per tutta la superficie netta di mq.121,00 e in parte inclinata per un'altezza interna media di ml.1,97(altezza media), minima in gronda ml.1,45 e massima ml.2,50 per tutta la superficie netta di mq.124.

Le altezze medie sopra descritte di ml.2,50 e ml.1,97 sono al di sotto dell'altezza minima prevista dalla normativa in vigore per il locali abitabili e quindi anche per quelli ad uso ufficio o altro luogo di lavoro.

Ne consegue che i locali sopra descritti del piano primo, potranno essere utilizzati solamente come locali di servizio ai locali principali ad uso commerciale del piano terra.

- Lo stato di conservazione è pessimo in quanto tutte le pareti interne sono oggetto di copiosa umidità, e addirittura i solai sia del piano terra sia del piano primo da allagamento da acqua piovana provenienti sia dal tetto sia dalle gronde piane.

Il tetto, infatti, presenta in più parti il distaccamento della guaina bituminosa che forma il manto della copertura mentre le gronde piane non scaricano l'acqua piovana per intasamento dei pluviali.

Ne consegue che in gran parte delle pareti portanti e non, sia esterne che interne del piano terra è presente umidità di tipo ascendente per assorbimento dell'acqua piovana che entrando dal tetto e filtrando dal solai del piano primo si deposita sui solai del piano terra, altrettanto è rilevabile nelle pareti portanti del piano primo che oltre ad umidità ascendente, in più parti presentano umidità discendente per le infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal tetto.

Per la stima del valore commerciale il più possibile aderente al mercato immobiliare il sottoscritto, è ricorso in primis:

- alla consultazione dell'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate che si basa sui valori riscontrati nei contratti di compravendita riferiti al 2 semestre 2017 e non potendo disporre di fondi adeguati;

in secondo luogo:

- alle verifiche e comparazioni con casi affini desunti dalla consultazione dei prezzi di vendita di immobili simili rintracciabili presso le Agenzie Immobiliari di zona.

in terzo luogo:

- tramite la consultazione dell'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate che indica anche i Valori di Locazione degli immobili e di agenzie immobiliari di zona, attraverso il meccanismo della capitalizzazione del reddito annuo netto

Tutto ciò allo scopo di ottenere, attraverso la comparazione dei valori come sopra ottenuti, il più probabile valore di mercato.

Preliminarmente ho analizzato nel dettaglio i fattori che generalmente in una stima comparativa consentono, attraverso un meccanismo correttivo, di adeguare il valore medio praticato sul mercato alle specificità del bene da valutare prendendo in esame lo stato di conservazione, il grado di finitura, le dotazioni e il contesto ambientale.

1 - Di fatto lo stato di conservazione, il grado di finitura e le dotazioni:

a) il piano terra è accessibile direttamente dalla strada viale Cadorna, viabilità di tipo secondario, è composto da due ampi vani collegati ed un locale di sgombero oltre a due

servizi igienici con relativi disimpegni

b) Il piano primo è un sottotetto composto da tre ampi vani, due servizi igienici con relativi disimpegni e un locale ripostiglio, con il solaio di copertura:

- in parte piana per un'altezza interna di ml. 2,50 al di sotto dell'altezza minima di ml.2,70 per i locali abitabili per tutta la superficie netta di mq.121,00;

- in parte inclinata per un'altezza interna media di ml.1,97(altezza media), minima in gronda ml.1,45 e massima ml.2,50 e comunque al di sotto dell'altezza minima di ml.2,70 per i locali abitabili per tutta la superficie netta di mq.124;

Le altezze medie sopra descritte di ml.2,50 e ml.1,97 sono al di sotto dell'altezza minima prevista dalla normativa in vigore per i locali abitabili e quindi anche per quelli ad uso ufficio o altro luogo di lavoro.

Ne consegue che i locali sopra descritti del piano primo, potranno essere utilizzati solamente come locali di servizio ai locali principali ad uso commerciale del piano terra.

c) Lo stato di conservazione dell'intero immobile è pessimo in quanto tutte le pareti interne sono oggetto di copiosa umidità, e addirittura i solai sia del piano terra sia del piano primo da allagamento da acqua piovana provenienti sia dal tetto sia dalle gronde piane.

Il tetto, infatti, presenta in più parti il distaccamento della guaina bituminosa che forma il manto della copertura mentre le gronde piane non scaricano l'acqua piovana per intasamento dei pluviali.

Di conseguenza, in gran parte delle pareti portanti e non, sia esterne che interne del piano terra, è presente umidità di tipo ascendente per assorbimento dell'acqua piovana che entrando dal tetto e filtrando dai solai del piano primo si deposita sui solai del piano terra, altrettanto è rilevabile nelle pareti portanti del piano primo che oltre ad umidità ascendente, in più parti presentano umidità discendente per le infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal tetto.

Il tutto in pessimo stato di finitura e manutenzione.

2- le eventuali spese di ripristino e riparazione per rendere l'immobile utilizzabile:

- per quanto sopra descritto al punto c, l'immobile in oggetto ha bisogno di importanti interventi edilizi per eliminare le copiose infiltrazioni di acque piovane dal tetto e conseguente ripristino delle strutture murarie sia orizzontali che verticali, degli intonaci, dei pavimenti di calpestio e non ultimo degli impianti tecnologici per una spesa presunta stimabile in €.110.000,00 arrotondati pari ad €250,00 al mq.

3- il conteso ambientale:

- La zona dove si trova l'immobile in oggetto è posta nell'area periferica sud nei pressi dell'Ippodromo di Montecatini Terme e del suo ingresso secondario, che si raggiunge, appunto, dal viale Cadorna. A sua volta il viale Cadorna che è una strada secondaria, si immette nella via Marruota e quest'ultima sul viale Ugo Foscolo, che è l'arteria principale di collegamento della zona sud con lo svincolo autostradale della Firenze-Mare e con la via Provinciale Lucchese.

4- L'utilizzo con destinazione ad uso terziario:

- l'immobile per la sua destinazione ad uso terziario può diventare un negozio, un magazzino e comunque, può essere utilizzato per scopi commerciali o per settori economici di produzione o fornitura di servizi ai privati o al pubblico.

Premesso quanto sopra il sottoscritto è passato in primo luogo a valutare i valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari che sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda), per immobili commerciali posti in Montecatini Terme, fascia/Ippodromo, Marruota, Salsero, Cimitero, codice zona D2, microzona catastale n.2, destinazione Commerciale.

- considerando come prima valutazione, i dati dell'Osservatorio OMI risulta che il valore di mercato in euro /mq per destinazioni Commerciali ubicate nella zona dove si trova l'unità immobiliare de quo in stato conservativo normale oscilla :

- per i magazzini tra un valore minimo di 700 €/mq ed un valore massimo di 750 €/mq;

- per i negozi tra un valore minimo di 1700 €/mq ed un valore massimo di 1850 €/mq;  
In considerazione di quanto sopra esposto preliminarmente si ritiene di assumere il valore OMI medio fra i quattro sopra descritti ma, per l'ubicazione in zona periferica e su strada secondaria, il sottoscritto ritiene di applicare un ulteriore abbattimento del 20%, con un valore pari a 1.000 €/mq per cui si ricava il valore

- €/mq  $1.000,00 \times 436,50 = \text{€ } 436.000,00$  (€quattrocentotrentasei/00) arrotondato.

- in seconda luogo come valutazione, consultando: i prezzi di vendita di immobili simili ubicati all'incirca nella medesima località presso le agenzie immobiliari di zona, i siti internet specializzati (Agenzia Imm.re : Spadoni, Tecnocasa, Masiniimmobiliare, Borsinoimmobiliare, CMSA, Immobiliare.it) da cui risulta un valore medio di €/mq. 900 per cui si ricava il valore:

- €/mq  $900,00 \times 436,50 = \text{€ } 392.000$  (€trecentonovantadue) arrotondato.

- In terzo luogo, una valutazione sul bene in oggetto. è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi e dopo aver analizzato lo stato di conservazione, il grado di finitura, le dotazioni e il contesto ambientale, i coefficienti correttivi sotto descritti, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria. Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio OMI, ho desunto i seguenti dati per la stima analitica:

Negozi valore massimo 12,5 €/mq - valore minimo 10,2€/mq, magazzini valore massimo 4 €/mq - valore minimo 3,5 €/mq quindi valore medio 7,55 €/mq che però ritengo, visto che la gran parte della superficie non ha l'altezza minima abitabile di ml.2,70, di poter abbattere di un 50% per cui  $3,77 \text{ €/mq} \times 436,50 \text{ mq} = \text{€} .1.600$  mensili arrotondati.

Presi in riferimento i seguenti dati:

1. Reddito mensile lordo = 1.600 €/mese

2. Saggio annuo di capitalizzazione:  $r = 3 \%$  (saggio più probabile per l'immobile in oggetto visto la zona di ubicazione, lo stato di conservazione ecc.)

2. Reddito netto annuo. Reddito lordo annuo detratto le tasse ed imposte varie (30% circa del reddito annuo lordo) e le spese di manutenzione (2% circa del reddito annuo lordo)

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto:

Reddito netto annuo diviso saggio annuo di capitalizzazione

Reddito lordo annuo  $\text{€} .1.600 \times 12 = \text{€ } 19.200,00$

Reddito netto annuo  $\text{€} .19.200 \times (1-0,32) = \text{€} . 13.056,00$

Valore  $\text{€} .13.056,00 \times 0.03 = \text{€} .391.168,00$

Conclusioni:

a - Come descritto al paragrafo "Dati Catastali", la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata oltre che la non corrispondenza della mappa catastale con lo stato dei luoghi per carenza di frazionamento dovrà essere eseguito frazionamento catastale.

Quindi dovrà essere depositata, presso l'Ufficio Provinciale del Territorio Servizio Catastali di Pistoia, prima il frazionamento catastale del mappale n.15, conseguentemente oltre che una nuova planimetria a Variazione e correzione della categoria catastale e delle altezze interne dell'immobile oggetto di procedura, dovrà essere presentata una nuova planimetria dell'immobile limitrofo di prop. #\*\*\*\*# per una spesa complessiva di €. 4.000,00 circa fra onorari, spese e diritti catastali.

b- Come sopra descritto al punto 2, l'immobile in oggetto ha bisogno di importanti interventi edilizi per eliminare le copiose infiltrazioni di acque piovane dal tetto e conseguente ripristino delle strutture murarie sia orizzontali che verticali, degli intonaci, dei pavimenti di calpestio e non ultimo degli impianti tecnologici per una spesa presunta stimabile in €.110.000,00 pari ad €.250.000,00 al mq.

c- come descritto nel paragrafo "Conformità Edilizia" è necessaria presentare una domanda

per ottenere il Permesso in Sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 e L.R.T. n.65/2014 e s.m. ed integrazioni, per sanare le sopra descritte difformità che, visto la consistenza dell'immobile oggetto di procedura, per una costo complessivo presunto di €. 6.000,00 fra spese tecniche, sanzioni ed oneri concessori comunali;

d-Dalla media dei tre valori ottenuti come sopra descritto ottengo un valore dell'immobile in oggetto di €.406.000,00 arrotondato che detratte le spese di ripristino e sanatoria sopra descritte, porta ad un valore definitivo di €.286.000,00 arrotondati che diviso per la consistenza di mq.436,50 porta ad un valore unitario di €/mq.655,22.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Compendio pignorato Montecatini-Terme (PT) - viale Luigi Cadorna n. 13/15	436,50 mq	655,22 €/mq	€ 286.003,53	100,00	€ 286.003,53
Valore di stima:					€ 286.003,53

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Paolo Savi 15

Porzione di più ampio complesso immobiliare di più piani fuori terra, in parte uso residenziale ed in parte uso commerciale ed uffici, posto nel comune di Montecatini Terme via Paolo Savi n.15. Più precisamente detta porzione è un locale commerciale ad uso negozio, posto al piano terra di via Paolo Savi all'angolo con via Zara , con atrio di ingresso a comune con l'immobile descritto nel lotto n.3, composto da un unico locale uso negozio e da un piccolo disimpegno di accesso al W.C. oltre che da un locale magazzino ad uso esclusivo posto nel seminterrato ed accessibile dall'ingresso condominiale posto in via P. Savi n.15/a. Il locale negozio ha uno sporto a vetrina su via P. Savi e due più ampi su via Zara. La zona della città termale di Montecatini Terme, dove è posta via P. Savi, è da considerarsi centrale in quanto dista circa 200 metri dalla piazza del Popolo ed è di collegamento fra via Garibaldi, via D. Manin, via G.Mazzini con il corso Roma e Corso Matteotti, quest'ultime sono le vie centrali di Montecatini Terme. L'area in oggetto, che è a prevalente sviluppo commerciale, con negozi, ristoranti e bar, si trova nei pressi del mercato ortofrutticolo fisso e dove si svolge quello rionale settimanale. E' servita sul luogo da parcheggi a pagamento e da parcheggi liberi nella zona stadio ed ippodromo che distano poche centinaia di metri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 350, Sub. 36, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 118.000,00

L'immobile oggetto di stima è porzione di più ampio complesso immobiliare di più piani fuori terra, in parte uso residenziale ed in parte uso commerciale ed uffici, posto nel comune di Montecatini Terme via Paolo Savi n.15.

Più precisamente detta porzione è un fondo commerciale ad uso negozio, posto al piano terra di via Paolo Savi all'angolo con via Zara , con atrio di ingresso a comune con l'immobile descritto nel lotto n.3, composto da un unico locale uso negozio e da un piccolo disimpegno di accesso al vano W.C. oltre che da un locale magazzino ad uso esclusivo posto nel seminterrato

ed accessibile dall'ingresso condominiale posto in via P. Savi n.15/a. Il locale negozio ha uno sporto a vetrina su via P. Savi e due più ampi su via Zara.

La zona della città termale di Montecatini Terme, dove è ubicata via P. Savi e quindi l'immobile in oggetto, è da considerarsi centrale in quanto dista circa 200 metri dalla piazza del Popolo ed è di collegamento fra via Garibaldi, via D. Manin, via G.Mazzini con via Roma che è il corso centrale di Montecatini Terme. L'area in oggetto, che è a prevalente sviluppo commerciale, con negozi, ristoranti e bar, si trova nei pressi del mercato ortofrutticolo fisso e dove si svolge quello rionale settimanale. E' servita sul luogo da parcheggi a pagamento e da parcheggi liberi nella zona stadio ed ippodromo che distano poche centinaia di metri.

Il tutto come meglio già descritto nei paragrafi precedenti

Per la stima del valore commerciale il più possibile aderente al mercato immobiliare il sottoscritto, è ricorso in primis:

- alla consultazione dell'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate che si basa sui valori riscontrati nei contratti di compravendita riferiti al 2 semestre 2017 e non potendo disporre di fondi adeguati;

in secondo luogo:

- alle verifiche e comparazioni con casi affini desunti dalla consultazione dei prezzi di vendita di immobili simili rintracciabili presso le Agenzie Immobiliari di zona e siti internet specializzati.

in terzo luogo:

- tramite la consultazione dell'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate che indica anche i Valori di Locazione degli immobili e di agenzie immobiliari di zona, attraverso il meccanismo della capitalizzazione del reddito annuo netto

Tutto ciò allo scopo di ottenere, attraverso la comparazione dei valori come sopra ottenuti, il più probabile valore di mercato.

Preliminarmente ho analizzato nel dettaglio i fattori che generalmente in una stima comparativa consentono, attraverso un meccanismo correttivo, di adeguare il valore medio praticato sul mercato alle specificità del bene da valutare prendendo in esame lo stato di conservazione, il grado di finitura, le dotazioni e il contesto ambientale.

1 - Di fatto lo stato di conservazione, il grado di finitura e le dotazioni:

a) il piano terra è accessibile direttamente dalla strada via Paolo Savi, è composto da un unico vano e un locale disimpegno che immette nel locale W.C.

b) un locale accessibile dall'ingresso condominiale posto in via P. Savi n.15, posto nel piano sotto strada, ad uso magazzino esclusivo con altezza utile di ml.1,93.

c) il fondo in oggetto, con destinazione commerciale ad uso negozio, è libero da cose e persone ed è in discreto stato di conservazione salvo la presenza di evidenti tracce di umidità ascendente per una trentina di centimetri, su gran parte della parete est interna portante e di confine.

d) Il locale di servizio ad uso di magazzino esclusivo, posto al piano sottostrada, si presenta in pessimo stato conservativo e di manutenzione anche per l'umidità presente nelle pareti e sul pavimento. Umidità che ne sconsigliano l'uso come deposito merci od altro. Inoltre la sua altezza di ml.1,93 lo rende ad essere utilizzato come luogo di lavoro.

3- il contesto ambientale:

- La zona della città termale di Montecatini Terme, dove è posta via P. Savi e quindi l'immobile in oggetto, è da considerarsi centrale in quanto dista circa 200 metri dalla piazza del Popolo ed è di collegamento fra via Garibaldi, via D. Manin, via G.Mazzini con via Roma che è il corso

centrale di Montecatini Terme. L'area in oggetto, che è a prevalente sviluppo commerciale e ricettivo alberghiero, con negozi, ristoranti e bar, si trova nei pressi del mercato ortofrutticolo fisso e dove si svolge quello rionale settimanale. E' servita sul luogo da parcheggi a pagamento e da parcheggi liberi nella zona stadio ed ippodromo che distano poche centinaia di metri.

4- L'utilizzo con destinazione ad uso commerciale:

- l'immobile ha destinazione commerciale ad uso negozio posto in un contesto ambientale a prevalente destinazione residenziale oltre che commerciali e ricettivo alberghiero.

Premesso quanto sopra il sottoscritto è passato in primo luogo a valutare i valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari che sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda), per immobili commerciali posti in Montecatini Terme, fascia/zona Centrale/Roma, Matteotti(Ferrovia), codice zona B2, microzona catastale n.1, destinazione Commerciale.

- considerando come prima valutazione, i dati dell' Osservatorio OMI risulta che il valore di mercato in euro /mq per destinazioni Commerciali ad uso negozio ubicate nella zona dove si trova l'unità immobiliare de quo in stato conservativo normale, oscilla per tra un valore minimo di 1.600 €/mq ed un valore massimo di 2.100 €/mq;

In considerazione di quanto sopra esposto preliminarmente si ritiene di assumere il valore OMI medio fra i quattro sopra descritti ma, per la stato di conservazione del magazzino e la sua altezza di ml.1,93, il sottoscritto ritiene di applicare un ulteriore abbattimento del 15%, con un valore pari a 1.570 €/mq arrotondati, per cui si ricava il valore

- €/mq 1.570 x 60,01= € 94.000,00(€novantaquattromila) arrotondato.

- in seconda luogo come valutazione, consultando: i prezzi di vendita di immobili simili ubicati all'incirca nella medesima località presso le agenzie immobiliari di zona, i siti internet specializzati( Agenzia Imm.re : l'Affare, Spadoni, Tecnocasa, Masiniimmobiliare, Borsinoimmobiliare, Immobiliare.it) ne risulta un valore medio di €/mq. 1480 per cui si ricava il valore:

- €/mq 1.480,00 x 60,01= € 88.000(€ottantotto) arrotondato.

-In terzo luogo, una valutazione sul bene in oggetto. è stata eseguita sulla base delle redditività mensili(canoni di locazione) di beni analoghi o simili, e dopo aver analizzato lo stato di conservazione, il grado di finitura, le dotazioni e il contesto ambientale, i coefficienti correttivi sotto descritti, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria. Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio OMI, ho desunto i seguenti dati per la stima analitica:

Negozi valore massimo 17,4 €/mq - valore minimo 12,7€/mq per un valore medi di 15,05 €/mq, visto che il magazzino esclusivo ha un'altezza massima di ml.1,93 e quindi non adatto ad essere utilizzato come luogo di lavoro, ritengo di poter abbattere di un 15% in valore medio per cui 12,79 €/mq. x 60,01 mq = €.760,00 mensili arrotondati.

Presi in riferimento i seguenti dati:

1.Reddito mensile lordo = 760,00 €/mese

2.Saggio annuo di capitalizzazione: r = 3 % ( saggio più probabile per l'immobile in oggetto visto la zona di ubicazione, lo stato di conservazione ecc. )

2. Reddito netto annuo. Reddito lordo annuo detratto le tasse ed imposte varie (30% circa del reddito annuo lordo) e le spese di manutenzione (2% circa del reddito annuo lordo)

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto:

Reddito netto annuo diviso saggio annuo di capitalizzazione

Reddito lordo annuo € .760 x 12 = € 9.120,00

Reddito netto annuo €9.120,00 x (1-0,32) =€6.201,60  
Valore €6.201,60 x 0,03 =€186.000 arrotondati.

Conclusioni:

a - Come descritto al paragrafo "Dati Catastali", la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata, comporterà la presentazione di una nuova planimetria catastale aggiornata presso l'Ufficio Territoriale Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio Catastali, per un costo complessivo fra spese Tecniche e diritti di circa €500,00.

b- come descritto al paragrafo "Regolarità Edilizia" dovrà essere presentata una domanda per ottenere il Permesso in Sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 e L.R.T. n.65/2014 e s.m. ed integrazioni, per sanare le sopra descritte difformità per un costo complessivo presunto di €4.000,00 fra spese tecniche, sanzioni ed oneri concessori comunali.

c-Dalla media dei tre valori ottenuti come sopra descritto ottengo un valore dell'immobile in oggetto di €122.500,00 arrotondato che detratte le spese descritte al sopra punto a e b, porta ad un valore definitivo di €118.000,00 arrotondato che diviso per la consistenza di mq.60,01 porta ad un valore unitario di €/mq.1.966,34.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Montecatini-Terme (PT) - via Paolo Savi 15	60,01 mq	1.966,34 €/mq	€ 118.000,00	100,00	€ 118.000,00
				Valore di stima:	€ 118.000,00



### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Paolo Savi 15

Porzione di più ampio complesso immobiliare di più piani fuori terra, in parte uso residenziale ed in parte uso commerciale ed uffici, posto nel comune di Montecatini Terme via Paolo Savi n.15. Più precisamente detta porzione è un locale commerciale ad uso negozio, posto al piano terra di via Paolo Savi lato sud del complesso, con porta di accesso posta a sinistra entrando dall'atrio di ingresso a comune con l'immobile descritto nel lotto n.2, composto da un unico locale uso negozio e da un piccolo ripostiglio, un disimpegno di accesso al w.c., un vano W.C., oltre che da un locale magazzino ad uso esclusivo posto nel seminterrato ed accessibile dall'ingresso condominiale posto in via P. Savi n.15/a. Il locale negozio ha uno sporto a vetrina su via P. Savi. La zona della città termale di Montecatini Terme, dove è posta via P. Savi, è da considerarsi centrale in quanto dista circa 200 metri dalla piazza del Popolo ed è di collegamento fra via Garibaldi, via D. Manin, via G.Mazzini con il corso Roma e Corso Matteotti, quest'ultime sono le vie centrali di Montecatini Terme. L'area in oggetto, che è a prevalente sviluppo commerciale, con negozi, ristoranti e bar, si trova nei pressi del mercato ortofrutticolo fisso e dove si svolge quello rionale settimanale. E' servita sul luogo da parcheggi a pagamento e da parcheggi liberi nella zona stadio ed ippodromo che distano poche centinaia di metri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 350, Sub. 37, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 91.500,00

L'immobile oggetto di stima è porzione di più ampio complesso immobiliare di più piani fuori terra, in parte uso residenziale ed in parte uso commerciale ed uffici, posto nel comune di Montecatini Terme via Paolo Savi n.15.

Più precisamente detta porzione è un fondo commerciale ad uso negozio, posto al piano terra di via Paolo Savi , ala sud del complesso, con porta di accesso posta a sinistra entrando dall'atrio di ingresso a comune con l'immobile descritto nel lotto n.2, composto da un unico locale uso negozio e da un piccolo ripostiglio, un disimpegno di accesso al w.c., un vano W.C. oltre che da un locale magazzino ad uso esclusivo posto nel piano sottostrada ed accessibile dall'ingresso condominiale posto in via P. Savi n.15/a.

Il locale negozio ha uno sporto espositivo a vetrina su via P. Savi.

La zona della città termale di Montecatini Terme, dove è ubicata via P. Savi e quindi l'immobile in oggetto, è da considerarsi centrale in quanto dista circa 200 metri dalla piazza del Popolo ed è di collegamento fra via Garibaldi, via D. Manin, via G.Mazzini con via Roma che è il corso centrale di Montecatini Terme. L'area in oggetto, che è a prevalente sviluppo commerciale, con negozi, ristoranti e bar, si trova nei pressi del mercato ortofrutticolo fisso e dove si svolge quello rionale settimanale. E' servita sul luogo da parcheggi a pagamento e da parcheggi liberi nella zona stadio ed ippodromo che distano poche centinaia di metri.

Il tutto come meglio già descritto nei paragrafi precedenti

Per la stima del valore commerciale il più possibile aderente al mercato immobiliare il sottoscritto, è ricorso in primis:

- alla consultazione dell'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate che si basa sui valori riscontrati nei contratti di compravendita riferiti al 2 semestre 2017 e non potendo disporre di fondi adeguati;

in secondo luogo:

- alle verifiche e comparazioni con casi affini desunti dalla consultazione dei prezzi di vendita di immobili simili rintracciabili presso le Agenzie Immobiliari di zona e siti internet specializzati .

in terzo luogo:

- tramite la consultazione dell'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate che indica anche i Valori di Locazione degli immobili e di agenzie immobiliari di zona, attraverso il meccanismo della capitalizzazione del reddito annuo netto

Tutto ciò allo scopo di ottenere, attraverso la comparazione dei valori come sopra ottenuti, il più probabile valore di mercato.

Preliminarmente ho analizzato nel dettaglio i fattori che generalmente in una stima comparativa consentono, attraverso un meccanismo correttivo, di adeguare il valore medio praticato sul mercato alle specificità del bene da valutare prendendo in esame lo stato di conservazione, il grado di finitura, le dotazioni e il contesto ambientale.

1 - Di fatto lo stato di conservazione, il grado di finitura e le dotazioni:

a) il piano terra è accessibile direttamente dalla strada via Paolo Savi, è composto da un unico vano, un piccolo vano ripostiglio e un locale disimpegno che immette nel locale w.c., un vano W.C.;

b) un locale accessibile dall'ingresso condominiale posto in via P. Savi n.15, posto nel piano sotto strada, ad uso magazzino esclusivo con altezza utile di ml.1,93.

c) il fondo in oggetto, con destinazione commerciale ad uso negozio, è libero da persone ed è in discreto stato di conservazione salvo la presenza di tracce di umidità ascendente per una trentina di centimetri sulla parete est interna al disimpegno del w.c.;

d) Il locale di servizio ad uso di magazzino esclusivo, posto al piano sottostrada si presenta in pessimo stato conservativo e di manutenzione anche per l'umidità presente nelle pareti e sul pavimento. Umidità che ne sconsigliano l'uso come deposito merci od altro. Inoltre la sua altezza di ml.1,93 lo rende inadatto ad essere utilizzato come luogo di lavoro.

3- il conteso ambientale:

- La zona della città termale di Montecatini Terme, dove è posta via P. Savi e quindi l'immobile in oggetto, è da considerarsi centrale in quanto dista circa 200 metri dalla piazza del Popolo ed è di collegamento fra via Garibaldi, via D. Manin, via G.Mazzini con via Roma che è il corso centrale di Montecatini Terme. L'area in oggetto, che è a prevalente sviluppo commerciale e ricettivo alberghiero, con negozi, ristoranti e bar, si trova nei pressi del mercato ortofrutticolo fisso e dove si svolge quello rionale settimanale. E' servita sul luogo da parcheggi a pagamento e da parcheggi liberi nella zona stadio ed ippodromo che distano poche centinaia di metri.

4- L'utilizzo con destinazione ad uso commerciale:

- l'immobile ha destinazione commerciale ad uso negozio posto in un contesto ambientale a prevalente destinazione residenziale oltre che commerciali e ricettivo alberghiero.

Premesso quanto sopra il sottoscritto è passato in primo luogo a valutare i valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari che sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda), per immobili commerciali posti in Montecatini Terme, fascia/zona Centrale/Roma, Matteotti(Ferrovia), codice zona B2, microzona catastale n.1, destinazione Commerciale.

- considerando come prima valutazione, i dati dell' Osservatorio OMI risulta che il valore di mercato in euro /mq per destinazioni Commerciali ad uso negozio ubicate nella zona dove si trova l'unità immobiliare de quo in stato conservativo normale, oscilla per tra un valore minimo di 1.600 €/mq ed un valore massimo di 2.100 €/mq;

In considerazione di quanto sopra esposto preliminarmente si ritiene di assumere il valore OMI medio fra i quattro sopra descritti ma, per la stato di conservazione del magazzino e la sua altezza di ml.1,93, il sottoscritto ritiene di applicare un ulteriore abbattimento del 15%, con un valore pari a 1.570 €/mq arrotondati, per cui si ricava il valore

- €/mq  $1.570 \times 46,90 = € 73.000,00$  (€settantatremila) arrotondato.

- in seconda luogo come valutazione, consultando: i prezzi di vendita di immobili simili ubicati all'incirca nella medesima località presso le agenzie immobiliari di zona, i siti internet specializzati( Agenzia Imm.re : l'Affare, Spadoni, Tecnocasa, Masiniimmobiliare, Borsinoimmobiliare, Immobiliare.it) ne risulta un valore medio di €/mq. 1480 per cui si ricava il valore:

- €/mq  $1.480,00 \times 46,90 = € 69.000,00$  (€sessantanove) arrotondato.

-In terzo luogo, una valutazione sul bene in oggetto. è stata eseguita sulla base delle redditività mensili(canoni di locazione) di beni analoghi o simili, e dopo aver analizzato lo stato di conservazione, il grado di finitura, le dotazioni e il contesto ambientale, i coefficienti correttivi sotto descritti, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria. Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio OMI, ho desunto i seguenti dati per la stima analitica:

Negozi valore massimo 17,4 €/mq - valore minimo 12,7€/mq per un valore medi di 15,05 €/mq, visto che il magazzino esclusivo ha un'altezza massima di ml.1,93 e quindi non adatto ad essere utilizzato come luogo di lavoro, ritengo di poter abbattere di un 15% in valore medio per cui  $12,79 \text{ €/mq} \times 46,90 \text{ mq} = € 600,00$  mensili arrotondati.

- Presi in riferimento i seguenti dati:

- 1.Reddito mensile lordo = 600,00 €/mese  
 2.Saggio annuo di capitalizzazione:  $r = 3\%$  ( saggio più probabile per l'immobile in oggetto visto la zona di ubicazione, lo stato di conservazione ecc. )  
 2. Reddito netto annuo. Reddito lordo annuo detratto le tasse ed imposte varie (30% circa del reddito annuo lordo) e le spese di manutenzione (2% circa del reddito annuo lordo)

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto:

Reddito netto annuo diviso saggio annuo di capitalizzazione

Reddito lordo annuo € .600 x 12 = € 7.200,00

Reddito netto annuo € .7.200,00 x (1-0,32) =€ .4.896,00

Valore € .4.896,00 x 0.03 =€ .146.000 arrotondati.

Conclusioni:

a - Come descritto al paragrafo "Dati Catastali", la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata, comporterà la presentazione di una nuova planimetria catastale aggiornata presso l'Ufficio Territoriale Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio Catastali, per un costo complessivo fra spese Tecniche e diritti di circa € .500,00.

b- come descritto al paragrafo "Regolarità Edilizia" dovrà essere presenta una domanda per ottenere il Permesso in Sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 e L.R.T. n.65/2014 e s.m. ed integrazioni, per sanare le sopra descritte difformità per una costo complessivo presunto di € .4.000,00 fra spese tecniche, sanzioni ed oneri concessori comunali.

c-Dalla media dei tre valori ottenuti come sopra descritto ottengo una valore dell'immobile in oggetto di € .96.000,00 che detratte le spese descritte al sopra punto a e b , porta ad un valore definitivo di € .91.500,00 che diviso per la consistenza di mq.46,90 porta ad un valore unitario di €/mq.1.950,96.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Negozio Montecatini-Terme (PT) - via Paolo Savi 15	46,90 mq	1.950,96 €/mq	€ 91.500,00	100,00	€ 91.500,00
Valore di stima:					€ 91.500,00

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.

Massa e Cozzile, li 31/01/2019

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 2 Atto di provenienza - atti provenienza Lotto1 , 2 e 3
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure Storiche lotto 1,2 e 3
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale lotto 1,2 e 3
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratti di mappa lotto 1,2 e 3
- ✓ N° 3 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificati Agibilità/abitabilità lotto 1,2 e 3
- ✓ N° 3 Foto - Rilievo Fotografico lotto 1,2 e 3
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Copia elaborato grafico lotto 1,2 e 3
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure Ipotecarie Trasc. ed Iscr. lotto 1,2 e 3
- ✓ N° 2 Altri allegati - Schede Estratti valori OMI lotto 1,2 e 3



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Montecatini-Terme (PT) - viale Luigi Cadorna n. 13/15

Immobile terra tetto posto in Montecatini Terme viale Luigi Cadorna n.13/15, di due piani fuori terra, con destinazione commerciale adatto all'utilizzo come negozio o magazzino, composto al piano terra da tre locali di varia ampiezza collegati fra di loro e serviti da due locali uso w.c. con relativi disimpegni, e tre vani scala di accesso al piano primo, oltre a piccolo resede esclusivo antistante il viale L. Cadorna. Il piano primo e sottotetto, è composto da tre locali di varia ampiezza, sempre collegati fra di loro, serviti da due locali uso w.c. con relativi disimpegni ed un locale ripostiglio. La zona di ubicazione dell'immobile in oggetto è posta nella parte sud nei pressi dell'area dove si trova l'Ippodromo di Montecatini Terme. E' Facilmente raggiungibile da via Ugo Foscolo, che è l'arteria principale di collegamento della zona sud con lo svincolo di collegamento all'autostrada Firenze-Mare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 15, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A10, Graffato 681 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Paolo Savi 15

Porzione di più ampio complesso immobiliare di più piani fuori terra, in parte uso residenziale ed in parte uso commerciale ed uffici, posto nel comune di Montecatini Terme via Paolo Savi n.15. Più precisamente detta porzione è un locale commerciale ad uso negozio, posto al piano terra di via Paolo Savi all'angolo con via Zara, con atrio di ingresso a comune con l'immobile descritto nel lotto n.3, composto da un unico locale uso negozio e da un piccolo disimpegno di accesso al W.C. oltre che da un locale magazzino ad uso esclusivo posto nel seminterrato ed accessibile dall'ingresso condominiale posto in via P. Savi n.15/a. Il locale negozio ha uno sporto a vetrina su via P. Savi e due più ampi su via Zara. La zona della città termale di Montecatini Terme, dove è posta via P. Savi, è da considerarsi centrale in quanto dista circa 200 metri dalla piazza del Popolo ed è di collegamento fra via Garibaldi, via D. Manin, via G.Mazzini con il corso Roma e Corso Matteotti, quest'ultime sono le vie centrali di Montecatini Terme. L'area in oggetto, che è a prevalente sviluppo commerciale, con negozi, ristoranti e bar, si trova nei pressi del mercato ortofrutticolo fisso e dove si svolge quello rionale settimanale. E' servita sul luogo da parcheggi a pagamento e da parcheggi liberi nella zona stadio ed ippodromo che distano poche centinaia di metri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 350, Sub. 36, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Paolo Savi 15

Porzione di più ampio complesso immobiliare di più piani fuori terra, in parte uso residenziale ed in parte uso commerciale ed uffici, posto nel comune di Montecatini Terme via Paolo Savi n.15. Più precisamente detta porzione è un locale commerciale ad uso negozio, posto al piano terra di via Paolo Savi lato sud del complesso, con porta di accesso posta a sinistra entrando dall'atrio di ingresso a comune con l'immobile descritto nel lotto n.2, composto da un unico locale uso negozio e da un piccolo ripostiglio, un disimpegno di accesso al w.c., un vano W.C., oltre che da un locale magazzino ad uso esclusivo posto nel seminterrato ed accessibile

dall'ingresso condominiale posto in via P. Savi n.15/a. Il locale negozio ha uno sporto a vetrina su via P. Savi. La zona della città termale di Montecatini Terme, dove è posta via P. Savi, è da considerarsi centrale in quanto dista circa 200 metri dalla piazza del Popolo ed è di collegamento fra via Garibaldi, via D. Manin, via G.Mazzini con il corso Roma e Corso Matteotti, quest'ultime sono le vie centrali di Montecatini Terme. L'area in oggetto, che è a prevalente sviluppo commerciale, con negozi, ristoranti e bar, si trova nei pressi del mercato ortofrutticolo fisso e dove si svolge quello regionale settimanale. E' servita sul luogo da parcheggi a pagamento e da parcheggi liberi nella zona stadio ed ippodromo che distano poche centinaia di metri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 350, Sub. 37, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 71/2015 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Compendio pignorato</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Montecatini-Terme (PT) - viale Luigi Cadorna n. 13/15		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Compendio pignorato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 15, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A10, Graffato 681	<b>Superficie</b>	436,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile in oggetto che fino a qualche anno fa era in affitto ed utilizzato come uffici commerciali da un distaccamento delle Poste di Stato di Montecatini Terme, attualmente è abbandonato e libero da persone. Lo stato di conservazione è pessimo in quanto tutte le pareti interne sono oggetto di copiosa umidità, e addirittura i solai sia del piano terra sia del piano primo da allagamento da acqua piovana provenienti sia dal tetto sia dalle gronde piane. Il tetto, infatti, presenta in più parti il distacco della guaina bituminosa che forma il manto della copertura mentre le gronde piane non scaricano l'acqua piovana per intasamento dei pluviali. Ne consegue che in gran parte delle pareti portanti e non, sia esterne che interne del piano terra è presente umidità di tipo ascendente per assorbimento dell'acqua piovana che entrando dal tetto e filtrando dai solai del piano primo si deposita sui solai del piano terra, altrettanto è rilevabile nelle pareti portanti del piano primo che oltre ad umidità ascendente, in più parti presentano umidità discendente per le infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal tetto. Si rileva la presenza di vari oggetti di mobilio ed altro, immagazzinati alla rinfusa e completamente abbandonati ed in pessimo stato di conservazione e di proprietà del signor **** Omissis **** la cui residenza è adiacente all'immobile oggetto di procedura.		
<b>Descrizione:</b>	Immobile terra tetto posto in Montecatini Terme viale Luigi Cadorna n.13/15, di due piani fuori terra, con destinazione commerciale adatto all'utilizzo come negozio o magazzino, composto al piano terra da tre locali di varia ampiezza collegati fra di loro e serviti da due locali uso w.c. con relativi disimpegni, e tre vani scala di accesso al piano primo, oltre a piccolo resede esclusivo antistante il viale L. Cadorna. Il piano primo e sottotetto, è composto da tre locali di varia ampiezza, sempre collegati fra di loro, serviti da due locali uso w.c. con relativi disimpegni ed un locale ripostiglio. La zona di ubicazione dell'immobile in oggetto è posta nella parte sud nei pressi dell'area dove si trova l'Ippodromo di Montecatini Terme. E' Facilmente raggiungibile da via Ugo Foscolo, che è l'arteria principale di collegamento della zona sud con lo svincolo di collegamento all'autostrada Firenze-Mare.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2**

<b>Bene N° 2 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Montecatini-Terme (PT) - via Paolo Savi 15		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 350, Sub. 36, Zc. 1, Categoria C1	<b>Superficie</b>	60,01 mq

<b>Stato conservativo:</b>	Attualmente il fondo in oggetto, con destinazione negozio, è libero da cose e persone ed è in discreto stato di conservazione, salvo la presenza di evidenti tracce di umidità ascendente per una trentina di centimetri , su gran parte della parete est interna portante e di confine. Il locale di servizio ad uso di magazzino esclusivo, posto al piano interrato e al quale si arriva passando dal vicino ingresso condominiale posto al n.15/a di via Paolo Savi, si presenta in pessimo stato conservativo e di manutenzione anche per l'umidità presente nelle pareti e sul pavimento. Umidità che ne sconsigliano l'uso come deposito merci od altro. Inoltre la sua altezza di ml.1,93 lo rende inadatto all'utilizzo come luogo di lavoro.
<b>Descrizione:</b>	Porzione di più ampio complesso immobiliare di più piani fuori terra, in parte uso residenziale ed in parte uso commerciale ed uffici, posto nel comune di Montecatini Terme via Paolo Savi n.15. Più precisamente detta porzione è un locale commerciale ad uso negozio, posto al piano terra di via Paolo Savi all'angolo con via Zara , con atrio di ingresso a comune con l'immobile descritto nel lotto n.3, composto da un unico locale uso negozio e da un piccolo disimpegno di accesso al W.C. oltre che da un locale magazzino ad uso esclusivo posto nel seminterrato ed accessibile dall'ingresso condominiale posto in via P. Savi n.15/a. Il locale negozio ha uno sporto a vetrina su via P. Savi e due più ampi su via Zara. La zona della città termale di Montecatini Terme, dove è posta via P. Savi, è da considerarsi centrale in quanto dista circa 200 metri dalla piazza del Popolo ed è di collegamento fra via Garibaldi, via D. Manin, via G.Mazzini con il corso Roma e Corso Matteotti, quest'ultime sono le vie centrali di Montecatini Terme. L'area in oggetto, che è a prevalente sviluppo commerciale, con negozi, ristoranti e bar, si trova nei pressi del mercato ortofrutticolo fisso e dove si svolge quello rionale settimanale. E' servita sul luogo da parcheggi a pagamento e da parcheggi liberi nella zona stadio ed ippodromo che distano poche centinaia di metri.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 3

<b>Bene N° 3 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Montecatini-Terme (PT) - via Paolo Savi 15		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 350, Sub. 37, Zc. 1, Categoria C1	<b>Superficie</b>	46,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Attualmente il fondo in oggetto, con destinazione negozio, è in buono stato di conservazione, Sono presenti tracce di umidità ascendente per una trentina di centimetri , sulla parete della est interna al disimpegno, parete portante e di confine. Il locale di servizio ad uso di magazzino esclusivo, posto al piano interrato e al quale si arriva passando dal vicino ingresso condominiale posto al n.15/a di via Paolo Savi, si presenta in pessimo stato conservativo e di manutenzione anche per l'umidità presente nelle pareti e sul pavimento. Umidità che ne sconsigliano l'uso come deposito merci od altro. Inoltre la sua altezza di ml.1,93 lo rende inadatto all'utilizzo come luogo di lavoro.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di più ampio complesso immobiliare di più piani fuori terra, in parte uso residenziale ed in parte uso commerciale ed uffici, posto nel comune di Montecatini Terme via Paolo Savi n.15. Più precisamente detta porzione è un locale commerciale ad uso negozio, posto al piano terra di via Paolo Savi lato sud del complesso, con porta di accesso posta a sinistra entrando dall'atrio di ingresso a comune con l'immobile descritto nel lotto n.2, composto da un unico locale uso negozio e da un piccolo ripostiglio, un disimpegno di accesso al w.c., un vano W.C., oltre che da un locale magazzino ad uso esclusivo posto nel seminterrato ed accessibile dall'ingresso condominiale posto in via P. Savi n.15/a. Il locale negozio ha uno sporto a vetrina su via P. Savi. La zona della città termale di Montecatini Terme, dove è posta via P. Savi, è da considerarsi centrale in quanto dista circa 200 metri dalla piazza del Popolo ed è di collegamento fra via Garibaldi, via D. Manin, via G.Mazzini con il corso Roma e Corso Matteotti, quest'ultime sono le vie centrali di Montecatini Terme. L'area in oggetto, che è a prevalente sviluppo commerciale, con negozi, ristoranti e bar, si trova nei pressi del mercato ortofrutticolo fisso e dove si svolge quello rionale settimanale. E' servita sul luogo da parcheggi a pagamento e da parcheggi liberi nella zona stadio ed ippodromo che distano poche centinaia di metri.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		

<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIALE LUIGI CADORNA N. 13/15



### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Scrittura Privata con Sottoscrizione Autentica  
Iscritto a Pescia il 26/06/2008  
Reg. gen. 3502 - Reg. part. 913  
Quota: 1/1  
Importo: € 800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Chiostrini Giulio  
Data: 19/06/2008  
Note: Nella nota di Iscrizione il bene è descritto come rappresentato al catasto fabbricati di Montecatini Terme, unità negoziale n.1 sul foglio 25, mappale 15 sub.5, ed unità negoziale n.2 sul foglio di mappa 25, mappale 561. Tale descrizione, presso l'Ufficio Provinciale del Territorio Servizi Catastali di Pistoia, per Bonifica dell' Identificativo Catastale è variata dal 21/02/2012 con prot. PT0017002 e trova nuova rappresentazione al catasto fabbricati di Montecatini Terme sul foglio 25, mappale 15 sub. 5 e mappale 681.
- **Ipoteca Legale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 22/04/2013  
Reg. gen. 1341 - Reg. part. 248  
Quota: 1/1  
Importo: € 8.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pescia il 22/11/2005  
Reg. gen. 5992 - Reg. part. 3327  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Nella nota di Trascrizione il bene è descritto come rappresentato al catasto fabbricati di Montecatini Terme, unità negoziale n.1 sul foglio 25, mappale 15, ed unità negoziale n.2 sul foglio di mappa 25, mappale 561 sub.5. Tale descrizione risultava inesatta. Rappresentazione che attualmente, presso l'Ufficio Provinciale del Territorio Servizi Catastali di Pistoia, per Bonifica dell' Identificativo Catastale è variata dal 21/02/2012 con prot. PT0017002 e trova nuova rappresentazione al catasto fabbricati di Montecatini Terme sul foglio 25, mappale 15 sub. 5 e mappale 681.
- **Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pescia il 24/10/2007

Reg. gen. 7432 - Reg. part. 3764

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Nella nota di Trascrizione il bene è descritto come rappresentato al catasto fabbricati di Montecatini Terme, unità negoziale n.1 sul foglio 25, mappale 15 sub.5, ed unità negoziale n.2 sul foglio di mappa 25, mappale 561. Tale descrizione, presso l'Ufficio Provinciale del Territorio Servizi Catastali di Pistoia, per Bonifica dell' Identificativo Catastale è variata dal 21/02/2012 con prot. PT0017002 e trova nuova rappresentazione al catasto fabbricati di Montecatini Terme sul foglio 25, mappale 15 sub. 5 e mappale 681.

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

Trascritto a Pescia il 13/03/2015

Reg. gen. 931 - Reg. part. 651

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PAOLO SAVI 15**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Scrittura Privata con Sottoscrizione Autentica

Iscritto a Pescia il 26/06/2008

Reg. gen. 3502 - Reg. part. 913

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio Chiostrini Giulio

Data: 19/06/2008

Note: Nella nota di Iscrizione sono inseriti come "Ente Comune" e rappresentati al catasto fabbricati di Montecatini Terme, l' unità negoziale n.1 immobile n.4 sul foglio 25, mappale 350 sub.42, e l' unità negoziale n.2 sul foglio di mappa 25, mappale 350 sub.40.

- **Ipoteca Legale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 22/04/2013

Reg. gen. 1341 - Reg. part. 248

Quota: 1/1

Importo: € 8.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

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

Trascritto a Pescia il 24/10/2007

Reg. gen. 7432 - Reg. part. 3764

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

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

Trascritto a Pescia il 13/03/2015

Reg. gen. 931 - Reg. part. 651

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Nella nota di Iscrizione sono inseriti come "Ente Comune" e rappresentati al catasto fabbricati di Montecatini Terme, l'unità negoziale n.2 immobile n.1 sul foglio 25, mappale 350 sub.42, e immobile n.2 sul foglio di mappa 25, mappale 350 sub.40.



ASTE GIUDIZIARIE.it

## **BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA PAOLO SAVI 15**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Scrittura Privata con Sottoscrizione Autentica

Iscritto a Pescia il 26/06/2008

Reg. gen. 3502 - Reg. part. 913

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Notaio Chiostrini Giulio

Data: 19/06/2008

Note: Nella nota di Iscrizione sono inseriti come "Ente Comune" e rappresentati al catasto fabbricati di Montecatini Terme, l'unità negoziale n.1 immobile n.4 sul foglio 25, mappale 350 sub.42, e l'unità negoziale n.2 sul foglio di mappa 25, mappale 350 sub.40.

- **Ipoteca Legale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 22/04/2013

Reg. gen. 1341 - Reg. part. 248

Quota: 1/1

Importo: € 8.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### **Trascrizioni**

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

Trascritto a Pescia il 24/10/2007

Reg. gen. 7432 - Reg. part. 3764

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Trascritto a Pescia il 13/03/2015

Reg. gen. 931 - Reg. part. 651



Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Nella nota di Iscrizione sono inseriti come "Ente Comune" e rappresentati al catasto fabbricati di Montecatini Terme, l'unità negoziale n.2 immobile n.1 sul foglio 25, mappale 350 sub.42, e immobile n.2 sul foglio di mappa 25, mappale 350 sub.40.

