

---

# TRIBUNALE DI PISTOIA

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Simoncini Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 31/2021  
del R.G.E.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA SOSTITUTIVA



promossa da

**CASSA RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA**  
Sede in Lucca

contro

**[REDACTED]**  
Partita IV [REDACTED]  
CORSO MATTEOTTI, 47  
51016 - MONTECATINI TERME (PT)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

1 / 15  
1 di 15

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
VALUTAZIONE DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 31/2021 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15

## INCARICO

All'udienza del 06/04/2021, il sottoscritto Arch. Simoncini Antonella, con studio in V. [redacted] a [redacted] veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/04/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Con udienza in data 09/09/2021 il GE dispone che il CTU integri la perizia precisando se il canone di locazione è congruo ai sensi dell'art. 2923 c.c. ed indicando il nominativo del creditore ipotecario. Onera altresì il CTU di depositare la nota del notaio Vettori, citata in perizia ma non depositata.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Cividale - via Foscolo, piano Terra

## DESCRIZIONE

Diritti di proprietà separata (o superficiaria) della durata di anni 50 (cinquanta) decorrenti dalla data di agibilità, rinnovabile di ulteriori anni 50 (cinquanta) e comunque tutti i diritti e situazioni giuridiche soggettive di qualsiasi natura alla parte cedente spettanti, quali essi siano, su porzione di fabbricato posto in Montecatini Terme, via Cividale e via Foscolo, in particolare tutti i diritti e situazioni giuridiche soggettive di qualsiasi natura e precisamente detta porzione è costituita da una unità immobiliare a destinazione commerciale posta al piano terreno e più esattamente la terza unità posta a destra per chi entra alla galleria del Centro Commerciale dalla via Ugo Foscolo; detta unità si compone di un ampio vano ad uso di negozio, suddiviso in due ambienti accessibili dall'esterno, un locale ad uso ripostiglio e di un servizio igienico dotato di antibagno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il diritto superficiario era originariamente vantato dalla [redacted] in forza di atto (convenzione) ricevuto dal Segretario Comunale di Montecatini Terme [redacted] del 26 giugno 1986, repertorio n. [redacted], registrato a Pescia il 28 agosto 1986 a [redacted], fra il Comune di [redacted] e la società [redacted] (all'epoca [redacted]) fu stipulata una convenzione con la quale detto Comune concesse alla predetta società di realizzare un centro polifunzionale, successivamente ceduti alla società [redacted] e nuovamente nella titolarità della società uni personale [redacted].

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Cividale - via Foscolo, piano Terra

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



## TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
CORSO MATTEOTTI, 47  
51016 - MONTECATINI TERME (PT)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà per l'area  
1/1)  
[REDACTED]

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

- [REDACTED]

Vista la complessità dei trasferimenti in capo ai diritti di proprietà superficaria e dell'area, si riporta di seguito la premessa presente nell'atto di provenienza [REDACTED]

Premesso che con atto ricevuto dal Segretario Comunale di Montecatini Terme [REDACTED] el 26 giugno 1986, repertorio n. [REDACTED] registrato a Pescia il 28 agosto 1986 [REDACTED] fra il Comune di Montecatini Terme e la società [REDACTED] (all'epoca "[REDACTED] fu stipulata una convenzione con la quale detto Comune concesse alla predetta società di realizzare un centro polifunzionale; che detta convenzione (successivamente integrata con atti [REDACTED] e in data 20 agosto 2002 repertorio [REDACTED] registrato a Pescia il 6 settembre 2002) avente per oggetto sia la costruzione della struttura che la sua gestione per la durata della stessa; - che detta convenzione ha la durata di anni 50 (cinquanta) decorrenti dalla data di agibilità del complesso accertata dal Comune, salvo la possibilità di rinnovo gratuito per ulteriori anni 50 e scaduta la concessione e l'eventuale rinnovo la struttura e l'area passeranno gratuitamente in proprietà al Comune di Montecatini Terme; che con atto [REDACTED] in data 6 settembre 2002, repertorio n. [REDACTED] registrato a Pescia il 18 settembre 2002, la società [REDACTED] ebbe a vendere alla società [REDACTED] porzioni del detto complesso immobiliare; - che con atto Notaio [REDACTED] in data 3 maggio 2004 re [REDACTED] registrato a Pescia nei termini, le società [REDACTED] e [REDACTED] hanno proceduto di comune accordo, alla luce di quanto previsto dalle precitate convenzioni e di quanto previsto dagli atti di acquisto delle aree, a qualificare, quanto meno con effetto interpretativo "inter partes", il diritto di cui la società [REDACTED] era divenuta titolare e dalla stessa ceduto alla società [REDACTED] come diritto di proprietà separata (o superficaria) della durata di anni 50 (cinquanta) decorrente dalla data di agibilità, rinnovabili di ulteriori 50 (cinquanta) anni, fermo restando, tuttavia, che la società [REDACTED] aveva inteso cedere alla società [REDACTED] tutti i diritti e situazioni giuridiche soggettive di qualsiasi natura alla stessa spettanti, quali essi fossero, in relazione a detta porzione di fabbricato, senza, per tanto, che nessun diritto di qualsiasi natura

relativo a tali immobili dovesse permanere alla società "██████████"; - che la società ██████████ "██████████" dichiara di essere a conoscenza che la qualificazione di tale diritto è frutto di un processo interpretativo, che dichiara di condividere, intervenuto esclusivamente fra le società ██████████ ed ██████████ ed avente mera efficacia "inter partes", che esso non incide quindi sui diritti spettanti all'Ente concedente Comune di Montecatini Terme; che restano salvi e che nessuna responsabilità potrà essere addebitata alla ██████████ e alla sua dante causa, società unipersonale ██████████ circa la natura e la qualificazione di tale diritto; tuttavia la società unipersonale "██████████" garantisce la durata cinquantennale dei diritti sul fabbricato in oggetto ceduti con il presente atto, decorrenti dalla data di agibilità e la sua rinnovabilità di ulteriori anni 50 (cinquanta), come precedentemente indicato; - che con atto ██████████ Lenzi in data 20/03/2007 repertorio ██████████ la società ██████████ ha ceduto alla società unipersonale ██████████ tutti i diritti alla stessa spettanti sulla porzione di fabbricato che oggetto del presente atto.

Val la pena richiamare su tale problematica anche la Nota del Notaio ██████████ in Montelupo Fiorentino allegata e pubblicata nel procedimento relativo al Concordato preventivo presso il Tribunale di Firenze n. 21/2013 ██████████

## CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto confina: sul lato Sud-Est con il sub. 27 di proprietà superficaria Intesa ██████████ sul lato Nord con il subalterno 25 di proprietà superficaria ██████████ con sede in ██████████, sul lato Ovest con il sub 99 ██████████

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	83,98 mq	94,44 mq	1,00	94,44 mq	3,35 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				94,44 mq		
<b>Incidenza condominiale:</b>				0,00	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				94,44 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	293	26	2	C1	9	84	88 mq	2676,69 €	T	

### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal rilievo effettuato risulta che ci sono modifiche relative a pareti divisorie in cartongesso, non influenti relativamente alla rendita dell'unità immobiliare.  
Le difformità potranno essere sanate con una variazione planimetrica.

Ai soli fini storico-catastali si precisa che il mappale 293 sub. 26 nella consistenza attuale deriva dal tipo mappale n. 56358 del 27 ottobre 1992, presentato per l'iscrizione del fabbricato al Catasto Urbano, con il quale venivano fusi gli originari Mappali 293, 86, 87, 88, 89, 336 e 395.  
L'unità immobiliare in oggetto, quale porzione dell'intero complesso immobiliare era stata denunciata al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme con accatastamento di nuova costruzione n. X0008.93 del 17 settembre 1993

### STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione è normale per l'uso a cui è destinato.

### PARTI COMUNI

E' compresa nella presente cessione la corrispondente quota di comproprietà superficaria indivisa e indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, meglio indicate nell'elaborato planimetrico allegato alle denunce di accatastamento.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

- servitù a favore [redacted] con esonero per la stessa di partecipare al le spese condominiali, nascenti da atto [redacted] a 5 dicembre 2003 r [redacted] registrato a Pescia nei termini;
- dei vincoli nascenti dalla sopracitata convenzione ricevuta dal Segretario Comunale del Comune di Montecatini Terme [redacted] in data 26 giugno 1986 e successiva convenzione integrativa per me Notaio in data 20 agosto 2002 r [redacted] registrata a Pescia il 6 settembre 2002.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Immobile posto nel corridoio accessibile da via U. Foscolo a Piano terra della palazzina denominata Terminal bus

Altezza interna utile 3.35 circa

Strutture verticali in c.a., tamponamenti in vetro ed in muratura, in discreto stato

Solai: in cemento armato

Pareti esterne a vetri ed interne in muratura

Pareti interne in tramezzi intonacati e pareti divisorie in cartongesso

Pavimentazione interna: monocottura

Infissi esterni ed interni: esterni in metallo interni porte tamburate

Impianto elettrico, idrico, condizionamento centralizzato (non funzionante).

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/10/2018
- Scadenza contratto: 28/09/2024

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

L'unità immobiliare risulta locata alla società [redacted] snc di [redacted] con sede in [redacted] con contratto del 28/09/2018 regolarmente registrato.

Al momento del sopraluogo detta società svolgeva la propria attività commerciale di distributore automatico di alimenti industriali.

## VALUTAZIONE DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il canone annuale di locazione dichiarato in atti risulta essere € 6.000 corrispondente ad € 500 mensili.

Per la valutazione della congruità, ho provveduto ed effettuare la ricerca dei valori Omi dell'Agenzia delle Entrate che è risultata, per la zona "D/2 periferia ...cimitero":

Negozi € da 9,7 a 12 a mq di superficie netta

Magazzini € da 3,5 a 4 a mq di superficie netta

### Considerazioni e Valutazione

La superficie netta-utile dell'unità immobiliare è mq 83,90, il fondo è però di fatto così suddiviso: una porzione di mq 14,00 è utilizzata come negozio aperto al pubblico con accesso dalla galleria; per quanto riguarda la porzione restante di circa 70 mq è utilizzata come magazzino e servizi.

Inoltre l'intero fabbricato si trova in condizione di abbandono, con la maggior parte dei fondi sfitti o all'asta; fanno parte del concordato preventivo di cui al n. 21/2013 del Tribunale di Firenze n. 18 unità immobiliari. Inoltre uno dei fondi più grandi a piano terra destinato a palestra risultava chiuso al momento del sopraluogo causa pandemia in quanto destinato a palestra; con riduzione del lavoro per l'attività commerciale in essere che è di distribuzione automatica di cibi e bevande.

Pertanto in base alla situazione di fatto si può considerare:

mq 14 ad €/mq 12 (negozio) = € 168

mq 70 ad €/mq 4 (magazzino) = € 280

>> complessivamente = € 448 inferiore ai € 500 da contratto.

**Il canone di locazione pertanto risulta congruo ai sensi dell'art. 2923 del cc.**

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1991 al 06/09/2002	[REDACTED] con sede in FIRENZE, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>ATTO NOTARILE PUBBLICO</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO [REDACTED]	25/11/1991	[REDACTED]	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Pescia	28/11/1991	[REDACTED]	[REDACTED]
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/08/2002	[REDACTED]	<b>CONVENZIONE AMMINISTRATIVA</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO [REDACTED]	20/08/2002	[REDACTED]	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA PESCIA	14/09/2002	[REDACTED]	[REDACTED]
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/09/2002 al 03/05/2004	[REDACTED] con sede in MONSUMMANO TERME, proprietà per l'area; [REDACTED] [REDACTED] con sede in MONTELUPO FIORENTINO proprietà superficiaria. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>ATTO NOTARILE PUBBLICO - CESSIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED] MONTECATINI	06/09/2002	[REDACTED]	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA PESCIA	10/09/2002	[REDACTED]	[REDACTED]
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/09/2002 al 03/05/2004	[REDACTED] con sede in MONTELUPO FIORENTINO, proprietario per	<b>ATTO INTEGRATIVO</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO [REDACTED]	03/05/2004	[REDACTED]	

ASTE GIUDIZIARIE.IT



	(QUOTA E DIRITTO). Codice Fiscale/P.IVA: ██████████	RAFFAELE			
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA PESCIA	18/05/2004	██████████	██████████
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/05/2004 al 20/03/2007	██████████ con sede in MONTELUPO FIORENTINO, proprietario per L'AREA 1/1. ██████████ con sede in PISTOIA# proprietà superficiaria 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: ██████████	<b>ATTO NOTARILE PUBBLICO - CESSIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO ██████████	20/03/2007	██████████	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA PESCIA	03/04/2007	██████████	██████████
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/03/2007	██████████ con sede in MONTECATINI- TERME#, proprietaria superficiaria per 1/1 ██████████	<b>ATTO NOTARILE PUBBLICO - CESSIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO ██████████	20/03/2007	██████████	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA PESCIA	03/04/2007	██████████	██████████
<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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCIA aggiornate al 18/05/2021, in merito all'U.I. censita al f.27 mappale 293 sub. 26, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ISCRIZIONE VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Iscritto a PESCIA il 11/04/2007  
Reg. gen. 2193 - Reg. part. 575  
Importo: € 240.000,00  
Capitale: € 120.000,00  
Rogante: [REDACTED]  
Data: 20/03/2007  
N° repertorio [REDACTED]  
A favore [REDACTED] a. sede Lucca p.zza S Giusto, 10  
C.F. [REDACTED] a carico di [REDACTED] & C. s.a.s. con sede in Montecatini Terme (PT) [REDACTED]
- **TRASCRIZIONE** derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VARBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Trascritto a Pescia il 12/03/2021  
Reg. gen. 1205 - Reg. part. 838  
Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia  
Data: 29/01/2021  
Repertorio: 155  
A favore di Leviticus SPV srl con sede in Roma [REDACTED], a carico [REDACTED]  
[REDACTED] a.s. con sede in Montecatini Terme ([REDACTED])

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di ipoteche volontarie, giudiziarie e della trascrizione del pignoramento e, contestualmente, si dovrà corrispondere per la loro annotazione, a

importi da calcolarsi, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, come segue:

- 1) ipoteca giudiziale, paria a 0.50% del valore dell'ipoteca residua al netto degli annotamenti, oltre a euro 59,00 e euro 39,00, con un minimo di euro 294,00;
- 2) ipoteca volontaria euro 35,00;
- 3) pignoramento, euro 294,00.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui trattasi costituisce porzione ed è stato costruito in osservanza e conformità alla concessione edilizia [REDACTED] rilasciata dal Comune di Montecatini Terme in data 14 gennaio 1988, ed inoltre le concessioni edilizie a variante [REDACTED] del 14 luglio 1990, [REDACTED] rilasciata nell'anno 1991, alla concessione edilizia a sanatoria ex art. 39 della Legge 724/1994 [REDACTED] del 2 aprile 1999, e le denunce di inizio attività [REDACTED] del 5 maggio 1998, [REDACTED] del 2 giugno 1998, trasformata d'ufficio nell'autorizzazione edilizia in data 22 giugno 1998, concessione edilizia per OO.UU. n. [REDACTED] del 17 novembre 1998, denunce di inizio attività [REDACTED] del 12

10 / 15  
10 di 15

gennaio 2000, [redacted] del 24 luglio 2000, n. [redacted] rilasciata nell'anno 2003 e successiva DIA N. [redacted] del 19 giugno 2003.

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

- 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.

L'agibilità degli immobili in oggetto è stata attestata in data 8 agosto 2003 protocollo [redacted] (alla quale sono allegate le dichiarazioni di conformità relative agli impianti), ai sensi dell'articolo 11 della Legge Regionale 52/1999, mentre per le parti comuni e per le opere di urbanizzazione sono stati depositati certificati di agibilità parziali in data 25 agosto 1999, 8 agosto 2003 e 19 dicembre 2003.

Alla data di sopralluoghi svolti erano presenti alcune piccole difformità costituite:

- presenza di pareti divisorie in cartongesso che identificano un locale aperto verso il corridoio;
- differenza nella dimensione del bagno ed in altre misure rilevate;
- presenza di un vano impianti di modeste dimensioni.

Si stimano le spese di sanatoria delle opere suddette in euro 3.000,00 per oneri, diritti e onorari professionali. Si precisa che le difformità rilevate potrebbero avere effetto sull'agibilità o abitabilità degli immobili.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 495,92

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.672,01

**SPESE CONDOMINIALI:**L'importo sopraindicato deriva dal bilancio consuntivo 2020 e preventivo 2021 dal quale si evince che residua un importo 6.300,06 relativo all'anno 2020, e 3 rate bimestrali dal 123,98 in scadenza 30/6/21; 21/08/21; 31.10/21.

#### **SERVITU' E VINCOLI:**

- servitù a favore [redacted] con esonero per la stessa di partecipare alle spese condominiali, nascenti da atto Notaio [redacted] in data 5 dicembre 2003 [redacted], registrato a Pescia nei termini;
- dei vincoli nascenti dalla sopracitata convenzione ricevuta dal Segretario Comunale del Comune di Montecatini Terme [redacted] data 26 giugno 1986 e successiva convenzione integrativa per Nota [redacted] in data 20 agosto 2002 rep. [redacted] registrata a Pescia il 6 settembre 2002.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Cividale - via Foscolo, piano Terra  
 Diritti di proprietà separata (o superficiaria) della durata di anni 50 (cinquanta) decorrenti dalla data di agibilità, rinnovabile di ulteriori anni 50 (cinquanta) e comunque tutti i diritti e situazioni giuridiche soggettive di qualsiasi natura alla parte cedente spettanti, quali essi siano, su porzione di fabbricato posto in Montecatini Terme, via Cividale e via Foscolo, in particolare tutti i diritti e situazioni giuridiche soggettive di qualsiasi natura e precisamente detta porzione è costituita da una unità immobiliare a destinazione commerciale posta al piano terreno e più esattamente la terza unità posta a destra per chi entra alla galleria del Centro Commerciale dalla via Ugo Foscolo; detta unità si compone di un ampio vano ad uso di negozio, suddiviso in due ambienti accessibili dall'esterno, un locale ad uso ripostiglio e di un servizio igienico dotato di antibagno.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 293, Sub. 26, Zc. 2, Categoria C1  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 84.996,00

- Il metodo di stima utilizzato è stato quello della determinazione del più probabile valore di mercato. Per meglio definire tale valore è stata redatta una tabella di valori comparabili ricavati da fonti diverse, adeguati mediante indici che hanno consentito di raggiungere il valore di mercato ragguagliato. Sono stati perciò reperiti tra gli altri, i valori derivanti dal Omi dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, sono stati considerati i valori dei beni con destinazione "negozio" inoltre sono stati analizzati i valori di mercato di beni simili presenti in zona, è stato rinvenuto un atto di donazione del 2019 di un negozio nello stesso stabile. Inoltre visto che molteplici unità immobiliari dello stesso complesso immobiliare risultano oggetto di procedura esecutiva, sono state considerati i relativi prezzi base dell'ultima asta pubblicata. Per quanto riguarda i beni relativi al concordato preventivo n. 21/2013 del Tribunale di Firenze, trattandosi di molteplici unità immobiliari sono state considerate le due più vicine a quella in oggetto.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato poi ragguagliato sulla base delle seguenti variabili meglio rappresentate nell'allegata tabella.

In merito all'eventuale incidenza sul valore della vendita della sola proprietà superficiaria, si richiama la Nota del [REDACTED] (in Allegato) che conclude rimandando le eventuali problematiche al momento della scadenza dei termini della Concessione del 2002 ricadente ad almeno 50 anni dall'agibilità, si ritiene pertanto che in questa sede non sia valutabile l'onere per l'eventuale riscatto della proprietà dell'area.

Tutti questi elementi, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita Proprietà superficiaria	Totale
Bene N° 1 - Negozio Montecatini-Terme (PT) - via Cividale - via Foscolo, piano Terra	94,44 mq	900,00 €/mq	€ 84.996,00	100,00%	€ 84.996,00
Oneri per sanatoria e variazione catastale					€ 3.000,00
Valore di stima:					€ 81.996,00

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.



Chiesina Uzzanese, li 16/09/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Simoncini Antonella

 ALLEGATI ALLA RELAZIONE

- 01) Estratto di mappa catastale f. 27
- 02) Visura storica catastale f. 178 part 967 sub 27
- 03) Planimetria catastale sub 27
- 04) Ispezione ipotecaria f. 178 mapp 967 sub 27
- 05) Nota 1943/1011 Atto di provenienza
- 06) Atto di provenienza [REDACTED]
- 07) Condominio quota 2020-21
- 08) Raccomandate inizio operazioni e Verbale di sopraluogo;
- 09) TABELLA comparabili;
- 10) Documentazione fotografica

ALLEGATI AD INTEGRAZIONE

- 11) Nota Ispezione Ipoteca 575\_07
- 12) Annotazione 403\_2015 proroga mutuo
- 13) Nota [REDACTED]



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Cividale - via Foscolo, piano Terra Diritti di proprietà separata (o superficaria) della durata di anni 50 (cinquanta) decorrenti dalla data di agibilità, rinnovabile di ulteriori anni 50 (cinquanta) e comunque tutti i diritti e situazioni giuridiche soggettive di qualsiasi natura alla parte cedente spettanti, quali essi siano, su porzione di fabbricato posto in Montecatini Terme, via Cividale e via Foscolo, in particolare tutti i diritti e situazioni giuridiche soggettive di qualsiasi natura e precisamente detta porzione è costituita da una unità immobiliare a destinazione commerciale posta al piano terreno e più esattamente la terza unità posta a destra per chi entra alla galleria del Centro Commerciale dalla via Ugo Foscolo; detta unità si compone di un ampio vano ad uso di negozio, suddiviso in due ambienti accessibili dall'esterno, un locale ad uso ripostiglio e di un servizio igienico dotato di antibagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 293, Sub. 26, Zc. 2, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 31/2021 DEL R.G.E.



**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Montecatini-Terme (PT) - via Cividale - via Foscolo, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 293, Sub. 26, Zc. 2, Categoria C1	<b>Superficie</b>	94,44 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione è normale per l'uso a cui è destinato.		
<b>Descrizione:</b>	Diritti di proprietà separata (o superficiaria) della durata di anni 50 (cinquanta) decorrenti dalla data di agibilità, rinnovabile di ulteriori anni 50 (cinquanta) e comunque tutti i diritti e situazioni giuridiche soggettive di qualsiasi natura alla parte cedente spettanti, quali essi siano, su porzione di fabbricato posto in Montecatini Terme, via Cividale e via Foscolo, in particolare tutti i diritti e situazioni giuridiche soggettive di qualsiasi natura e precisamente detta porzione è costituita da una unità immobiliare a destinazione commerciale posta al piano terreno e più esattamente la terza unità posta a destra per chi entra alla galleria del Centro Commerciale dalla via Ugo Foscolo; detta unità si compone di un ampio vano ad uso di negozio, suddiviso in due ambienti accessibili dall'esterno, un locale ad uso ripostiglio e di un servizio igienico dotato di antibagno.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

