

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE

Sentenza Fallimentare n° 216/2022 del 22.12.2022
Registro Fallimentare rep n° 421-2022.
Fallimento ██████████

Giudice Delegato: Dott. Cristian Soccia

Curatore Dott. Fausto Nediani
Perito Estimatore.: Arch. Stefano Bausi

ASTE
GIUDIZIARIE



PERIZIA TECNICA – ESTIMATIVA



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



1. Descrizione ed individuazione dei beni	4
1.1 Unità immobiliari in località La Piana 4.....	4
1.1.1 Unità immobiliare per civile abitazione – F. 12/part 145/sub 2.....	5
1.1.2 Unità immobiliare per civile abitazione – F. 12/part 145/sub 3.....	6
1.1.3 Rimessa – F. 12/part 145/sub 4.....	7
2. Stima del compendio immobiliare	13
2.1 Considerazioni propedeutiche alla stima.....	13
2.2 Stima del valore di mercato.....	18
2.3 Valore a base d'asta.....	20
3. Divisibilità	20
4. Formazione dei lotti	21
5. Regime impositivo della vendita	24
Allegati:	25

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE

Sentenza Fallimentare n° 216/2022 del 22.12.2022
Registro Fallimentare rep n° n° 421-2022.
Fallimento ██████████

Giudice Delegato: Dott. Cristia Soscia

Curatore Dott. Fausto Nediani
Perito Estimatore.: Arch. Stefano Bausi

PERIZIA TECNICA – ESTIMATIVA

Il sottoscritto Arch. Stefano Bausi, con studio in Firenze, Via De' Serragli, 133, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Firenze al n° 1675 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze col n. 3038,

N O M I N A T O

Perito Stimatore dei beni immobili e dei terreni dall'Il.mo Giudice Dott. Cristian Soscia in data 06.02.2023 per la formulazione della stima dei beni immobili ricaduti nella procedura fallimentare redige la seguente

RELAZIONE DI STIMA

Dall'esame degli atti e dei documenti della procedura fallimentare risulta che il compendio immobiliare di cui alla Sentenza dichiarativa di fallimento n° 216 del 2022, oggetto della presente relazione, è posto in Comune di Montecatini Terme (PT), del quale fanno parte in località La Piana n 4, un fabbricato terratetto comprendente due unità immobiliari per civile abitazione, oltre un garage e vari appezzamenti di terreni, di

Publicazione
ripubblicazione o ripro

seguito meglio specificati.



Resoconto delle attività peritali

Il sottoscritto Perito degli immobili e dei terreni, ha provveduto alle operazioni di seguito sinteticamente riepilogate al fine di acquisire tutti i dati utili per l'individuazione del compendio immobiliare e la formulazione della stima del valore di mercato:

- in data 23.05.23 visura atti catastali Comune di Montecatini Terme;
- in data 18.04.24 visura atti urbanistici Comune di Montecatini Terme;
- in data 10.05.24 sopralluogo agli immobili Località La Piana 6 Montecatini Terme; con la presenza del Curatore

1. Descrizione ed individuazione dei beni

Sulla base delle fotografie prese nel corso dei sopralluoghi effettuati in data 10/05/24 e prodotte in Allegato 1 alla presente relazione, nei paragrafi che seguono viene riportata una sintetica descrizione del compendio immobiliare, la consistenza, l'identificazione catastale dello stesso, la proprietà, le mutazioni, la provenienza, la regolarità urbanistica e catastale ed infine i gravami.

1.1 Unità immobiliari in località La Piana 4

Riporta il sottoscritto Perito estimatore che le unità immobiliari oggetto del presente paragrafo fanno parte di un fabbricato che si trova nella località La Piana posta a vari chilometri e in zona collinare a nord del Comune Montecatini Terme (PT), pienamente inserito quindi nel piacevole paesaggio agreste collinare di Montecatini Terme (si veda la vista aerea in copertina dell'Allegato). La località La Piana è caratterizzata da residenze sparse poste per la maggior parte in complessi residenziali di origine rurale e recentemente riadattati. Fanno parte del cespite anche degli appezzamenti di terreno contraddistinti da varie particelle e di varie qualità: uliveto vigneto, vigneto e seminativo arborato ma in stato di abbandono

Il fabbricato (foto Allegato 1) comprendente due unità destinate a civile abitazione e un'unità destinata ad autorimessa è posta in posizione panoramica in un sito collinare in

Publicazione
ripubblicazione o ripro

declivio rispetto all'abitato di Montecatini Terme. Il terratetto libero sui quattro lati si articola su due piani fuori terra oltre un piano seminterrato, ha struttura in muratura mista di pietre e mattoni con tamponamenti sempre in muratura, e solai lignei e a orditura metallica a voltine; la copertura è a falde con manto a tegole in laterizio. Le facciate sono in parte intonacate tinteggiate e in parte in pietra e mattoni a faccia vista e gli infissi esterni in legno e metallici.

Il terratetto è corredato da un ampio resede esclusivo che lo circonda già in pratica utilizzato in via distinta da parte delle singole unità immobiliari comprese nel fabbricato; il resede è tenuto sul retro a sterrato e sul davanti con terrazzamenti pavimentati in cotto e dei pergolati a struttura metallica

Si accede al fabbricato sia da un ingresso pedonale oltre il quale è posta una rampa di scale contrapposte in cotto che conduce alla prima unità immobiliare e proseguendo nel resede sterrato retrostante si accede alla seconda unità immobiliare.

Gli ambienti che compongono il fabbricato vengono descritti nei sottoparagrafi che seguono.

1.1.1 Unità immobiliare per civile abitazione – F. 12/part 145/sub 2

Si riporta che un' unità immobiliare destinata a civile abitazione è posta nella porzione del fabbricato sopra descritto prospiciente la valle ed è articolata sui due piani e seminterrato dello stesso (Allegato 1 fotografie da n 2 a n 38.); si accede ad essa da un ingresso posto sul retro che immette in un ampio vano destinato a ingresso nel quale è ubicata una scala a giorno che conduce al piano primo e al piano seminterrato e dal quale peraltro si accede dallo stesso a due ampi vani dotati di finestre e a un piccolo terrazzo

Al piano primo sono posti un disimpegno, un vano guardaroba e un wc e due vani camera di cui uno con ripostiglio e dotati ognuno di bagno wc; i bagni finestrati sono pavimentati con mattonelle di cotto e dotati di tutti gli apparecchi igienici e rivestimenti alle pareti con piastrelle di ceramica smaltata.

Una scala interna a giorno conduce al piano primo allo sbarco della quale su un disimpegno si aprono le camere da letto una delle quali con affaccio su una terrazza ed un'altra dotata di guardaroba ed un bagno finestrato con vasca e doccia a mezzogiorno

Publicazione
ripubblicazione o ripro

scala interna porta altresì al piano seminterrato con ampio soggiorno pranzo con caminetti e porta ad un livello più alto la cucina. Tutti questi ambienti sono dotati finestre e porte finestre con infissi lignei che affacciano sulle terrazze pavimentate poste sul davanti a vari livelli e dalle quali si gode del panorama sulla valle di Montecatini. Dal soggiorno pranzo attraverso un corridoio e una rampa di scala si arriva alla serra, caratterizzata da ampie finestrate con infissi metallici. Sempre dall'esterno si arriva alla centrale termica realizzata in un volume autonomo posto in fondo al corpo principale e sul lato corto lato corto dello stesso.

Come mostrano le fotografie prima richiamate, l'unità immobiliare risulta in generale in ottime condizioni di manutenzione, si notano in particolare:

- i pavimenti in mattonelle quadrate di cotto posate in diagonale a tutti i piani con inserti di mattonelle di gres di colore chiaro a formare varie decorazioni ed i rivestimenti in monocottura dei bagni anche con arredi in muratura, il pavimento in cotto per esterni della porzione di recede antistante gli ambienti del piano seminterrato e della terrazza al piano primo, il rivestimento sempre in cotto della scala di collegamento interna, gli infissi interni ed esterni (porte in legno massello, finestre e portefinestre dotate di vetrocamera, sono in buone condizioni manutentive;
- l'impianto elettrico è sottotraccia, funzionante e dotato di interruttore magnetotermico salvavita; l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano posta nella centrale termica esterna.

1.1.2 Unità immobiliare per civile abitazione – F. 12/part 145/sub 3

L'ulteriore unità immobiliare destinata a civile abitazione compresa nel fabbricato terratetto (Allegato 1 parte seconda fotografie da n 1 a n 18) ha accesso da due rampe di scale esterne contrapposte pavimentate in cotto e da queste si accede all'ingresso-soggiorno e di seguito, attraverso due distinti disimpegni, si entra nella cucina pranzo dotata di ampia terrazza. Fra questi due vani è ubicata la scala 'a stretta' formata da due rampe con gradini in cotto che conducono al piano primo e al piano seminterrato. Il piano seminterrato è costituito da un vano studio con accesso all'esterno, un sanitarium e bagno wc. Al piano primo si trovano due camere dotate di bagno wc. Dallo studio si

accede anche ad un ambiente destinato a rimessa dotata di una grande apertura che affaccia sul resede anteriore pavimentato in cotto per esterni.

La scala interna già menzionata conduce al piano primo allo sbarco della quale su un disimpegno si aprono le camere da letto ed un'altra dotata di guardaroba ed un bagno finestrato con vasca e doccia

Come mostrano le fotografie prima richiamate, l'unità immobiliare risulta in generale in ottime condizioni di manutenzione, si notano in particolare:

- i pavimenti in mattonelle quadrate di cotto posate in diagonale a tutti i piani con inserti di mattonelle di gres di colore chiaro a formare varie decorazioni ed i rivestimenti in monocottura dei bagni anche con arredi in muratura;
- il pavimento in cotto per esterni della porzione di resede antistante gli ambienti del piano seminterrato e della terrazza al piano primo;
- il rivestimento sempre in cotto della scala di collegamento interna;
- gli infissi interni ed esterni (porte in legno massello, finestre e portefinestre dotate di vetrocamera), sono in buone condizioni;
- l'impianto elettrico è sottotraccia, funzionante e dotato di interruttore magnetotermico salvavita; l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano posta nella centrale termica esterna.

1.1.3 Rimessa – F. 12/part 145/sub 4

Percorrendo una porzione di resede pavimentata con mattonelle di cotto per esterni (Allegato 1 parte terza fotografie da n 19 a n 20) si giunge alla rimessa e dalla stessa si accede anche dall'unità immobiliare contraddistinta dal Foglio 12 part 145 sub 3 e in particolare al vano studio già descritto.

La rimessa, costituita da un unico vano, è dotata di una grande apertura che affaccia sul resede anteriore pavimentato; risulta pavimentata in mattonelle di cotto quadrate; l'infisso è in legno e metallo.

§

Le unità immobiliari risultano così rappresentate e descritte:

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

FABBRICATI

- Unità immobiliare per civile abitazione: F. 12, part. 145, sub. 2, cat. A/7 – Abitazioni in villini, cl. 7, consistenza 16 vani, rendita € 11693,98, loc. La Piana n.c. 4 Piano S1-T-1; zona 2
- Unità immobiliare per civile abitazione: F. 12, part. 145, sub. 3, cat. A/7 – Abitazioni in villini, cl. 6, consistenza 10,5 vani, rendita € 921,88, loc. La Piana n.c. 4; piano S1-T.1zona 2
- Rimessa: F. 12, part. 145, sub. 4, cat. cat. C/6 – Autorimesse, cl. 3, consistenza 16 mq, rendita € 51,23, La Piana n.c. 4; piano S1 zona 2

TERRENI

Foglio n 12

- F. 12, part. 146 – ULIVETO cl. 1, superficie 420 mq, Reddito Dominicale € 1,74 Reddito Agrario €1,63
- F. 12, part. 147- VIGNETO cl. 2, superficie 240 mq, Reddito Dominicale € 1,30 Reddito Agrario €1,36
- F. 12, part. 148- ULIVETO cl. 1, superficie 17640 mq, Reddito Dominicale € 72,88 Reddito Agrario €6 8,33
- F. 12, part. 374- ULIVETO cl. 1, superficie 9538 mq, Reddito Dominicale € 39,41 Reddito Agrario € 36,94

Foglio n 22

- F. 22, part. 79- ULIVETO VIGNETO cl. 3, superficie 4100 mq, Reddito Dominicale € 7,41 Reddito Agrario €6,35
- F. 22, part. 84- ULIVETO cl. 1, superficie 710 mq, Reddito Dominicale € 2,93 Reddito Agrario € 2,75
- F. 22, part. 1778- SEMINATIVO ARBORATO cl. 3, superficie 20717 mq, Reddito Dominicale € 58,85 Reddito Agrario € 74

Riporta il sottoscritto Perito. di avere reperito le planimetrie catastali delle unità immobiliari (in Allegato al presente elaborato) presso l'Agenzia delle Entrate e di averne riscontrate conformi allo stato dei luoghi osservato nel corso del sopralluogo.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

§

La consistenza delle unità immobiliari viene indicata di seguito e fa riferimento alle planimetrie catastali riscontrate con un rilievo geometrico eseguito dal sottoscritto C.T.U. nel corso del sopralluogo e prodotte in Allegato:

• **Unità immobiliare per civile abitazione (F. 12/145/2):**

piano seminterrato	mq	194,54
piano terreno.....	mq	108,12
piano primo.....	mq	100,92
rimessa pt 37,20 x 0,50.....	mq	18,60
Tot. Mq	422,18	

• **Unità immobiliare per civile abitazione (F. 12/145/3):**

piano seminterrato	mq	44,27
piano terreno.....	mq	85,42
piano primo.....	mq	74,69
terrazza al piano terra mq 37,52x 0,10	mq	3,75
Tot. Mq	208,13	

• **Autorimessa (F. 12/145/4):**

piano seminterrato mq 22,57x0,50.....	mq	11,28
Tot. Mq	11,28	

TERRENI¹

Foglio n 12

- F. 12, part. 146 – ULIVETO cl. 1, superficie 420 mq,
- F. 12, part. 147- VIGNETO cl. 2, superficie 240 mq.
- F. 12, part. 148- ULIVETO cl. 1, superficie 17640 mq,
- F. 12, part. 374- ULIVETO cl. 1, superficie 9538 mq

Foglio n 22

- F. 22, part. 79- ULIVETO VIGNETO cl. 3, superficie 4100 mq

¹ che non risultano edificabili come risulta dal C.T.U. allegato

- F. 22, part. 84- ULIVETO cl. 1, superficie 710 mq,
- F. 22, part. 1778- SEMINATIVO ARBORATO cl. 3, superficie 20717 mq,

TOT SUPERFICIE TERRENI mq 53365



**ASTE
GIUDIZIARIE®**

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

§

Il fabbricato comprendente le unità immobiliari sopra descritte è stato realizzato in epoca remota ed è stato interessato in epoca recente da interventi edilizi in forza dei seguenti atti abilitativi:

- Autorizzazione Edilizia n.8117del 12/04/1990
- Concessione Edilizia n. 8118 dell'10.05.1990
- Concessione Edilizia a Variante n. 8800 del 20.06.1992
- Concessione Edilizia di Variante a Sanatoria n 9179/92 del 29.11.1993
- Pratica per Attestazione di Conformità ai sensi dell'art.209 comma 2 let. b. LRT 65/2014 prot. 2017/0359

Successivamente le unità immobiliari non sono state oggetto di cambi di destinazione d'uso mentre invece sono state oggetto di modifiche per quanto riguarda le sistemazioni esterne e modifiche interne per la realizzazione di un servizio igienico per le quali era obbligo di presentare pratiche edilizie al Comune di Montecatini Terme.

Le planimetrie dell'ultimo titolo edilizio rilasciato risultano corrispondenti allo stato dei luoghi così come questo è stato rilevato nel corso del sopralluogo.

Tuttavia occorre anche rilevare che sono state riscontrate, rispetto agli elaborati dell'ultimo atto edilizio autorizzativo (Concessione Edilizia di Variante a Sanatoria n 9179/92 del 29.11.1993) le seguenti modeste difformità:

-nella tavola n. 10 che rappresenta le sistemazioni esterne si riscontrano delle difformità nello stato attuale per non essere state realizzate alcune opere previste e consistenti nei tracciati stradali sia a monte che a valle del fabbricato pavimentati con stabilizzato oltre alcuni muretti in pietra cavata localmente. Sulla parte anteriore del fabbricato era prevista una sistemazione a terrazza delimitata da muri in pietra mentre invece è stata realizzata una terrazza



pavimentata in cotto e priva di muretti di recinzione ma tale variazione è presente invece nella tav. n 11.

Nella tav. n 11 che rappresenta le planimetrie dei vari piani di tutte le unità immobiliari si riscontrano le seguenti variazioni:

-formazione di servizio igienico con antibagno collegato all'unità immobiliare Sub 3 mediante riduzione della superficie della rimessa così come previsto negli elaborati grafici tav 11 di cui sopra.

In relazione a quanto sopra descritto a parere dello scrivente si dovrà procedere per la regolarizzazione urbanistico-edilizia con due distinti accertamenti di conformità o SCIA in sanatoria con il pagamento dei relativi diritti di segreteria e relative sanzioni pecuniarie e comunque salvo diversa quantificazione degli Uffici Comunali competenti. In ultimo si specifica che in relazione alle modifiche esterne già descritte esse rientrano nella tutela paesaggistica di cui alla L.42/2004 parte III e art. 142 lettera c, g -come da CDU-, pertanto si dovrà precedere con una pratica edilizia a sanatoria da concordare con l'Ufficio Edilizia del Comune e propedeuticamente dovrà essere approntata una pratica di richiesta di N.O, in base al DLgs 42/2004²

Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato dei luoghi.

-
- ² Vincolo Idrologico;
 - Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004, Parte III: foglio 12, mappali 147 (porzione), 148, 374; foglio 22 mappale 84;
 - Vincolo Paesaggistico art. 142, c. 1 lett c) del d.Lgs.vo 42/2004 e art. 12 dell'elaborato 8B del P.I.T. approvato con DRT 37/2015: foglio 22 mappale 79 e porzione del mappale 1778
 - Vincolo Paesaggistico art. 142, c. 1 lett g) del d.Lgs.vo 42/2004 e art. 12 dell'elaborato 8B del P.I.T. approvato con DRT 37/2015: foglio 22, porzione dei mappali 79 e 1778.



2. Stima del compendio immobiliare

Sulla base degli esiti del sopralluogo effettuato nel corso delle operazioni peritali nel presente paragrafo il sottoscritto Perito, svolge le considerazioni necessarie per la formulazione della stima del valore di mercato e del prezzo per una eventuale vendita all'asta del compendio immobiliare più sopra descritto.

2.1 Considerazioni propedeutiche alla stima

La formulazione della stima è stata condotta utilizzando il metodo sintetico (detto anche per comparazione diretta), secondo cui il più probabile valore di mercato viene attribuito mediante il confronto tra l'insieme delle caratteristiche del bene in esame (tipologia, zona, stato di conservazione) e quello di beni similari, i cui prezzi di mercato siano noti o desumibili.

Tale metodo risulta infatti bene applicabile quando, come nel caso trattato, i beni oggetto di stima rientrino in regime di ordinarietà, ovvero facciano parte di una classe per la quale siano noti o desumibili dati riferiti ad un numero consistente di trasferimenti.

Nel presente paragrafo prima dell'espressione dei valori di stima, vengono comunque indicati i dati generali di riferimento del mercato immobiliare all'attualità pubblicati dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare), allo scopo di fornire un inquadramento assolutamente generale, da tenere a riferimento per la determinazione dei valori unitari di stima relativi agli specifici immobili.

Quotazioni del mercato immobiliare

Banca dati dell'Agenzia del territorio, secondo semestre 2023

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Comune di Montecatini Terme – zona suburbana Nievole-Renaggio:

- per abitazioni civili in stato conservativo normale: €/mq 1.050,00/1.250,00;
- per ville e villini in stato conservativo normale: €/mq 1.250,00/1.550,00;
- per box in stato conservativo normale: €/mq 500,00/650,00.

Il sottoscritto Perito, ha altresì osservato nell'attuale mercato immobiliare della medesima zona del Comune di Montecatini Terme il valore medio unitario di offerta di €/mq 1.500,00³ (arrotondato).

³ Desunto dall'analisi dei seguenti annunci immobiliari di immobili similari:

- <https://www.casa.it/immobile/46590346/>
Montecatini Alto a pochi passi dal centro storico del paese, in posizione unica nel suo genere, silenziosa e panoramica sulle colline della valdinievole, si propone in vendita una colonica libera su quattro lati di mq 132, composta al piano terra da ingresso, tinello con angolo cottura e camino, ripostiglio, soggiorno e bagno finestrato, mentre al piano primo da due camere matrimoniali con la possibilità di fare un secondo bagno
richiesta € 240.000,00, sup. 132 mq – €/mq 1.818,00;
- <https://www.casa.it/immobile/47648313/>
Montecatini Terme, in ottima ed ambita zona residenziale, proponiamo una villetta singola di circa 250 mq complessivi, composta al piano terra rialzato dall'abitazione principale, ingresso, ampia e luminosa sala con terratetto abitabile, disimpegno, una camera matrimoniale con bagno, una camera doppia con bagno, altra camera matrimoniale ed un altro bagno. Mediante comoda scala a chiocciola si accede al piano terra dove è stata creata una confortevole e grande taverna con una bellissima zona living con cucina a vista, salotto, bagno, ed altre due stanze da poter adibire a camere matrimoniali: . Il tutto è corredato da un comodo resede sfruttabile come zona relax e per cene all'aperto vista la tranquillità della zona.
richiesta € 360.000,00, sup. 250 mq – €/mq 1.440,00;
- <https://www.idealista.it/immobile/29438538/>
villa indipendente situata in posizione dominante, ben esposta, che gode di uno splendido panorama. Completamente ristrutturata anche nella copertura e negli spazi esterni, è dotata di autorimessa, contenete comodamente due macchine, con accesso direttamente dal piano strada. La facciata è in pietra locale al piano terra, mentre il piano superiore è in mattoni faccia vista con marcapiano, cornici e angoli in modanature di cemento. Gli infissi sono in legno e vetri coibentati con persiane in alluminio. Attualmente si compone di due unità abitative indipendenti e catastalmente distinte, che possono rimanere tali oppure agevolmente unite e collegate internamente per formare un'unica unità. Quella posta al primo piano ha accesso da cancello privato posto lateralmente alla strada principale e si compone esternamente di resede privata con giardino. Internamente si compone di una vasta e luminosa zona giorno organizzata in open space con cucina su misura, dalla quale si raggiunge il giardino esclusivo; attraverso un disimpegno si raggiunge la zona notte composta da due camere e un bagno. Il tutto di 88 mq più 49 mq di autorimessa. La seconda unità ha accesso privato, tramite cancello posto lungo uno stradello pubblico pedonale, che apre su una splendida terrazza esclusiva che offre allo sguardo un panorama mozzafiato su tutta la vallata. Al piano l'appartamento, che si sviluppa su due livelli, risulta composto: al piano di accesso a un vasto open space suddiviso in angolo cottura, pranzo e soggiorno; un piccolo disimpegno

Gli specifici valori di stima poi espressi, determinati in base all'opera professionale del sottoscritto C.T.U. , risentono comunque di tutte le caratteristiche peculiari e specifiche del particolare bene in esame, sia intrinseche che estrinseche, e potranno quindi discostarsi dai valori suddetti, riferiti invece alla media dei dati desunti dal mercato immobiliare.

§

Per la valutazione delle differenti superfici sulla base delle intrinseche

conduce alla zona notte composta da una camera, uno studio e un bagno. Una scala a vista in legno collega il piano di ingresso a quello sovrastante che risulta particolarmente piacevole e gradevole alla vista per la modalità di copertura interna dei soffitti in travi lignee e laterizi. Un pregevole doppio volume crea una piacevole vista e un utilizzo funzionale degli spazi e delle altezze. Questo soppaico è composto da un unico grande locale polifunzionale che risulta particolare in quanto affaccia, attraverso la balaustra a vista, sul piano sottostante creando una suggestiva armonia degli spazi. Il tutto di 89 mq. Trattandosi di due unità abitative distinte, si precisa che possono essere acquistate separatamente essendo assolutamente indipendenti l'una dall'altra.

richiesta € 430.000,00, sup. 272 mq – €/mq 1.580,00;

- <https://www.idealista.it/immobile/30406215/>

Montecatini-Terme, in bella zona residenziale con bella vista panoramica nelle vicinanze del centro della città, rustico con giardino posto sud con possibilità di realizzare piscina, l'immobile necessita di manutenzione ordinaria in quanto è abitabile oppure a piacimento un ammodernamento dei locali, si compone al piano terra da ingresso, soggiorno corredato di ampia terrazza abitabile con affaccio sul giardino, cucina molto grande e bagno, al piano superiore da 3 camere e altri 2 bagni. La proprietà si completa di ampio giardino e da annessi condonati da utilizzare a piacimento.

richiesta € 270.000,00, sup. 235 mq – €/mq 1.148,00;

lo scrivente ha altresì reperito il seguente annuncio di immobile all'asta:

<https://www.trovacasa.it/annunci/pi-tc-68237-63247694>

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale (bene 1) sita in Via Vasco Peloni a Montecatini Terme, occupante l'intero piano primo e una piccola porzione del piano terra, di un fabbricato condominiale di due piani fuori terra del quale fanno parte anche una cantina di pertinenza (bene 2) e un negozio (bene 3) posti al piano terra. L'unità immobiliare si compone al piano terra da ingresso e rampa di scala per l'accesso al piano primo dove si sviluppa di fatto l'appartamento composto da cucina/soggiorno, 2 camere matrimoniali e una cameretta oltre un bagno e un piccolo vano ad uso ripostiglio dal quale si accede alla soffitta non abitabile, occupante l'intero piano. Fa parte della proprietà, ma a comune, un resede di circa mq. 54. - bene 3: Il negozio posto al piano terra del fabbricato sopra descritto, si compone di due vani oltre servizio igienico posto sotto la scala di accesso al piano primo e risulta collegato all'unità immobiliare posta al piano primo da una apertura presente nel muro che separa il negozio dal citato vano scale. Pertanto al bene si accede direttamente dalla strada pubblica attraverso un piccolo resede facente parte esclusiva della proprietà o dal vano scale dal quale si accede anche il bene 1.

Prezzo a base d'asta € 84.278,00, sup. 123 mq

Publicazione
ripubblicazione o ripro

caratteristiche ed uso delle unità immobiliari in analogia con le indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio⁴, il sottoscritto Perito Estimatore ha provveduto a determinare la superficie commerciale "omogene[izzando], con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale", assumendo il "metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria", così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sull'apprezzamento dei beni in esame in regime di libero mercato e ricavare un dato unico di consistenza (superficie virtuale) al quale applicare il prezzo unitario di stima riferito ai singoli beni.

I coefficienti esaminati sono stati codificati dalla specifica normativa del settore (norma UNI 10750⁵ e D.P.R. 138/98⁶) e dalle indicazioni pubblicate nel

⁴ Si veda al riguardo la pubblicazione Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare – Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

⁵ La norma UNI 10750, riporta i seguenti criteri di computo della superficie commerciale. Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti; 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); 35% dei patii e porticati; 60% delle verande; 15% dei giardini di appartamento; 10% dei giardini di ville e villini.

⁶ D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

Il DPR n.138 del 1998 afferma che "l'unità di consistenza delle unità immobiliari a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato



Consulente Immobiliare – Il sole 24ore⁷; tali coefficienti, potranno anche

di superficie catastale* (art.3). I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C.

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo.

La superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Cantine e solai inabitabili:.....	0.20
Taverne seminterrate di ville o villini:	0.50
Camere a tetto o soffitte:.....	0.33
Balconi scoperti:.....	0.25
Balconi coperti anche lateralmente (logge):.....	0.40
Verande:.....	0.95

Publicazione
ripubblicazione o ripro

risultare diversi da quelli codificati e più in particolare per i beni oggetto del presente elaborato sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di omogeneizzazione o ragguaglio:

- Taverne seminterrate di ville o villini..... 0,50
- Cantine..... 0,50
- Piani sottotetto – soffitte..... 0,30
- Terrazze..... 0,30
- Tettoie..... 0,20

2.2 Stima del valore di mercato

Rimandando alla sintetica individuazione delle unità immobiliari oggetto di stima al precedente paragrafo 1, sulla base dei criteri e dei valori unitari specificati nel paragrafo 2.1, tenendo conto dello stato libero e di manutenzione delle unità immobiliari rilevato nel corso del sopralluogo nonché dello stato di occupazione delle stesse, si indicano i seguenti valori di stima unitari:

- Unità immobiliari in località Le Piane F 12 part.
145- sub. 2, 3, €/mq 1800,00⁸
- Unità immobiliare in località Le Piane F.12 sub 4 €/mq 900,00⁹

Applicando quindi i coefficienti di omogeneizzazione alle superfici rilevate già indicati ed il coefficiente di riduzione per le unità immobiliari occupate, si

Terrazze a livello scoperte:	0.25/0.15
Terrazze coperte (aumentando la dim. oltre i 20 mq, diminuire proporzionalmente il primo dei due coefficienti).....	0.45/0.3
Lastrici solari praticabili accessibili da scala interna:	0.20/0.10
Giardini di proprietà esclusiva:	0,18

⁸ Evidenzia il sottoscritto Perito, che il valore unitario indicato tiene conto della scarsa appetibilità sul mercato immobiliare dei posti auto in zona ove vi è facilità di parcheggio.

⁹ Evidenzia il sottoscritto C.T.U. che il valore unitario indicato tiene conto della scarsa appetibilità sul mercato immobiliare, della loro posizione differita rispetto al fabbricato principale ma anche della loro consistenza che consente il ricovero di mezza corolla (auto superiori ad un'automobile (ad es. camper)).



ottengono i seguenti valori di stima (espressi a corpo e non a misura ed arrotondati):

Unità immobiliari in località Le Piane:

- Unità immobiliare per civile abitazione (F. 12/145/2)..
..... € 759.924,00
- Unità immobiliare per civile abitazione (F. 12/145/3)..
..... € 374.634,00
- Rimessa(F. 12/145/4)..... € 20.304,00

risultando il valore complessivo del compendio immobiliare pari ad

€ 1.154.862,00

Terreni

Sulla base delle ricerche effettuate e per la condizione di abbandono dei terreni in oggetto si ritiene di assumere il valore

€ 5,00 a mq

Foglio n 12

- F. 12, part. 146 – ULIVETO cl. 1, superficie 420 mq,
- F. 12, part. 147- VIGNETO cl. 2, superficie 240 mq,
- F. 12, part. 148- ULIVETO cl. 1, superficie 17640 mq,
- F. 12, part. 374- ULIVETO cl. 1, superficie 9538 mq

Foglio n 22

- F. 22, part. 79- ULIVETO VIGNETO cl. 3, superficie 4100 mq
- F. 22, part. 84- ULIVETO cl. 1, superficie 710 mq,
- F. 22, part. 1778- SEMINATIVO ARBORATO cl. 3, superficie 20717 mq,

TOT SUPERFICIE TERRENI mq 53.365

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



A
G

Valore di stima mq 53.365 x €/mq 5,00 = € 266.825,00

2.3 Valore a base d'asta

Sulla base delle considerazioni di stima espresse nel paragrafo 2.1., considerando la generale buona commerciabilità dei beni immobili con il conseguente inserimento in un'ampia fascia di mercato, tenendo conto dei meccanismi d'asta ed la fine di agevolare la vendita del compendio immobiliare, il sottoscritto Perito, ha applicato una riduzione del 10% del valore di stima espresso, individuando pertanto gli importi da porre a base di una eventuale d'asta come di seguito indicato:



Unità in Unità immobiliari in località Le Piane: 

- Unità immobiliare per civile abitazione (F. 12/145/2) ..
€ 759.924,00x0,10= € 683.931,60
- Unità immobiliare per civile abitazione (F. 12/145/3)..
€ 374.634,00x0,10= € 337.170,60
- Rimessa(F. 12/145/4).....
€ 20.304,00x0,10= € 18.273,60

Terreni

si ha : mq 53.365 x €/mq 5,00 = € 266.825,00x 010= € 240.142,50

3. Divisibilità

Esponde il sottoscritto Perito, che il compendio immobiliare oggetto del presente elaborato risulta di fatto già diviso in unità immobiliari funzionalmente indipendenti; è infatti costituito in località La Piana da un fabbricato terratetto articolato in due appartamenti autonomi, da due rimesse e possibilità di parcheggio sul piazzale sterrato retrostante, oltre vari appezzamenti di terreno

Publicazione
ripubblicazione o ripro



autonomi.

Nel caso in esame la suddivisione in lotti del compendio è dunque senza dubbio possibile e conveniente dal punto di vista commerciale; con tale operazione non si consegnerà cioè una diminuzione del valore¹⁰ del compendio in forza di vari fattori concomitanti:

1. l'assenza di un rapporto funzionale tra le unità immobiliari destinate a civile abitazione che di fatto già compongono il fabbricato; le stesse come già detto, risultano infatti indipendenti sia per gli accessi che per le loro dotazioni impiantistiche;
2. l'esistenza di distinti ingressi che consentono in pratica una completa autonomia degli accessi;
3. la conveniente superficie interna delle unità immobiliari, risultando quindi di più agevole collocazione sul mercato rispetto ad una ipotetica vendita del complesso immobiliare nella sua interezza

4. Formazione dei lotti

Sulla base dei criteri esposti nel paragrafo che precede il sottoscritto Perito, indica i lotti che seguono:

Lotto 1:

Unità immobiliare per civile abitazione – F. 12/part 145/sub 2

Si riporta che un unità immobiliare destinata a civile abitazione è posta nella porzione del fabbricato sopra descritto prospiciente la valle ed è articolata sui due piani e seminterrato dello stesso (Allegato 1 fotografie da n 2 a n 38.); si

¹⁰ Il frazionamento del compendio immobiliare risulta attuabile mediante la formazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, la divisione non incide sull'originaria destinazione dei beni e non comporta un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

accede ad essa da un ingresso posto sul retro che immette in un ampio vano destinato a ingresso nel quale è ubicata una scala a giorno che conduce al piano primo e al piano seminterrato e dal quale peraltro si accede due ampi vani dotati di finestre e a un piccolo terrazzo

Valore di stima complessivo pari ad € 759.924,00 a questo valore si applica una riduzione del 10%- quindi si ha:

valore a base d'asta pari € 683.931,60

Oltre una particella di terreno individuata:

nel F. 12, part. 146 – ULIVETO cl1, superficie 420 mq

420 mq x €/mq 7,80= € 3.276,00x 0,10= € 2948,40

Valore totale del LOTTO1 € 686.880,00

Lotto 2:

Unità immobiliare per civile abitazione – F. 12/part 145/sub 3

L'ulteriore unità immobiliare destinata a civile abitazione compresa nel fabbricato terratetto (Allegato 1 parte seconda fotografie da n 1 a n 18.)ha accesso da due rampe di scale esterne contrapposte pavimentate in cotto e da queste si accede all'ingresso-soggiorno e di seguito, attraverso due distinti disimpegno, si entra nella cucina pranzo dotata di ampia terrazza. Fra questi due vani è ubicata la scala 'a stretta' formata da due rampe con gradini in cotto che conducono al piano primo e al piano seminterrato. Il piano seminterrato è costituito da un vano studio con accesso all'esterno e un antibagno e bagno wc. Al piano primo si trovano due camere dotate di bagno wc. Dallo studio si accede anche ad un ambiente destinato a rimessa dotata di una grande apertura che affaccia sul resede anteriore pavimentato in cotto per l'esterno.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

La scala interna già menzionata conduce al piano primo allo sbarco della quale su un disimpegno si aprono le camere da letto ed un'altra dotata di guardaroba ed un bagno finestrato con vasca e doccia

valore di stima complessivo dell'unità F. 12/part 145/sub 3. pari ad € 374.634,00 – a questo valore si applica una riduzione del 10%- quindi si ha:

valore a base d'asta pari a € 337.170,60

Rimessa (F. 12/145/4) valore complessivo pari a € 20.304,00

a questo valore si applica una riduzione del 10%- quindi si ha € **18.273,60**

Una particella di terreno individuata nel F. 12, part. 147- VIGNETO cl. 2, superficie 240 mq,

240mq x €/mq 7,80= € 1872,00 a questo valore si applica una riduzione del 10%- quindi si ha x 0,10=€ **1684,80**

Valore totale del LOTTO2 € 357.129,00

Occorre tener presente che i terreni di cui trattasi non sono stati oggetto di interventi di buona conduzione agricola da vari anni pertanto si presentano in stato di abbandono. Quindi tutto ciò si ritiene che debba essere tenuto presente nella valutazione a mq che tenendo da conto in base alle ricerche di mercato nella zona di Montecatini si evince una media di € 7,50/mq e visto quanto sopra esposto e si ritiene di proporre per i terreni di seguito elencati un valore a mq di € 5,00

: **Terreni** vari appezzamenti di terreni

Sulla base delle ricerche effettuate e sulla condizione di abbandono dei terreni in oggetto si ritiene di assumere il valore € 5,00 a mq

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

**Lotto 3:**

F. 12, part. 148- ULIVETO cl. 1, superficie 17640 mq,
17640 mq, x € 5,00/mq= € 88.200 a questo valore si applica una riduzione del
10% = **Valore a base d'asta del Lotto € 79.380,00**

Lotto 4:

F. 12, part. 374- ULIVETO cl. 1, superficie 9538 mq
9538 mq, x € 5,00/mq= € 47.690 a questo valore si applica una riduzione del
10% = **Valore a base d'asta del Lotto € 42.921,00**

: Terreni vari appezzamenti di terreni del F 22

Lotto 5

F. 22, part. 79- ULIVETO VIGNETO cl. 3, superficie 4100 mq
F. 22, part. 84- ULIVETO cl. 1, superficie 710 mq,
sup totale mq 4810 mq, x € 5,00/mq= € 24.050,00 a questo valore si applica
una riduzione del 10%

Valore a base d'asta del Lotto € 21.645,00

Lotto 6

F. 22, part. 1778- SEMINATIVO ARBORATO cl. 3, superficie mq 20.717

Mq 20.717,00 x €/mq 5,00= € 103.585,00 a questo valore si applica una
riduzione del 10% = **valore del lotto a base d'asta € 93.226,50**

-----&-----

5. Regime impositivo della vendita

Per quanto risulta al sottoscritto C.T.U. la vendita dei beni immobili è
sottoposta al seguente regime impositivo a carico dell'acquirente:

- Imposta di Registro: 2% (nel caso di acquisto per prima casa) o 9% (nel caso di acquisto non prima casa);

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

- Imposta Ipotecaria: € 50,00;
- Imposta Catastale: € 50,00.
- Imposta di registro per i terreni 15%
- Imposta Ipotecaria: € 50,00;
- Imposta Catastale: € 50,00.

Si riporta altresì che la vendita dei beni immobili non è soggetta all'applicazione dell'aliquota IVA.

Il sottoscritto Perito estimatore nella convinzione di aver sufficientemente e fedelmente risposto all'incarico affidatogli, resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Firenze, 28/08/24

Il Perito Estimatore

Arch. Stefano Bausi




Allegati:

1. ALLEGATO 1-Documentazione Fotografica
2. ALLEGATO 2 – documentazione catastale Estratti di mappa, planimetrie catastali
3. ALLEGATO 3.- verbale sopralluogo- ispezioni Ipotecarie Documentazione acquisita

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE

Sentenza Fallimentare n° 216/2022 del 22.12.2022
Registro Fallimentare rep n° 421-2022.
Fallimento [REDACTED]

Giudice Delegato: Dott. Cristia Soccia

Curatore Dott. Fausto Nediani
Perito estimatore: Arch. Stefano Bausi

In data ___/___/___ nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Firenze, avanti al sottoscritto Funzionario, è personalmente comparso il perito Arch. Stefano Bausi, nato a Firenze il 14/12/1948, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. di Firenze al n. 1675 e iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze col n. 3038, identificato con documento:

rilasciato da

il quale dichiara di voler asseverare la redatta perizia.

Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p. il/la comparente presta il giuramento ripetendo le parole: "giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni affidatemi e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere al Giudice la verità".

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

IL FUNZIONARIO

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO

Dott.ssa Serena Baldi



nov, 21/307/2024

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE

Sentenza Fallimentare n° 216/2022 del 22.12.2022
Registro Fallimentare rep n° n° 421-2022.
Fallimento ██████████

Giudice Delegato: Dott. Cristian Soccia

Curatore Dott. Fausto Nediani
C.T.U.: Arch. Stefano Bausi

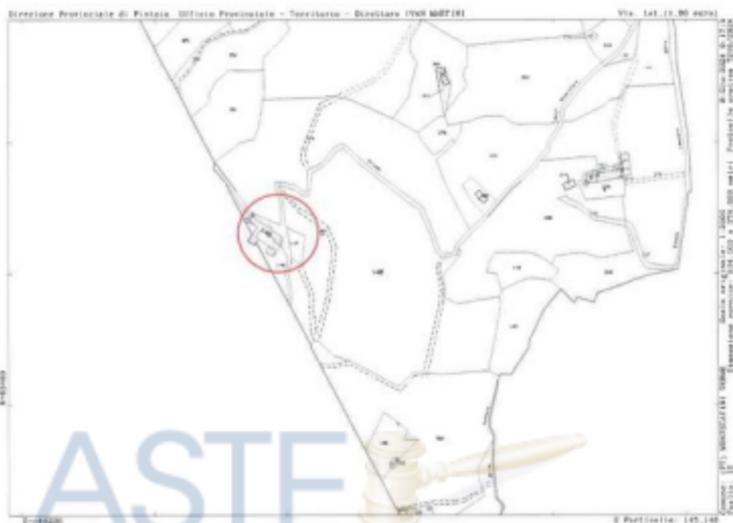


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA F. 12 part 145 sub 2-3-4

ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



UNITA' immobiliare Sub 2

Fotografia da n. n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14
 Vista del fabbricato terra tetto e dei terreni intorno



Foto n. 1

Publicazio
 ripubblicazione o ripro



Foto n. 2



Foto n. 3

Publicazio
ripubblicazione o ripro



Foto n. 4

Publicazio
ripubblicazione o ripro



Foto n. 5



Foto n. 6

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

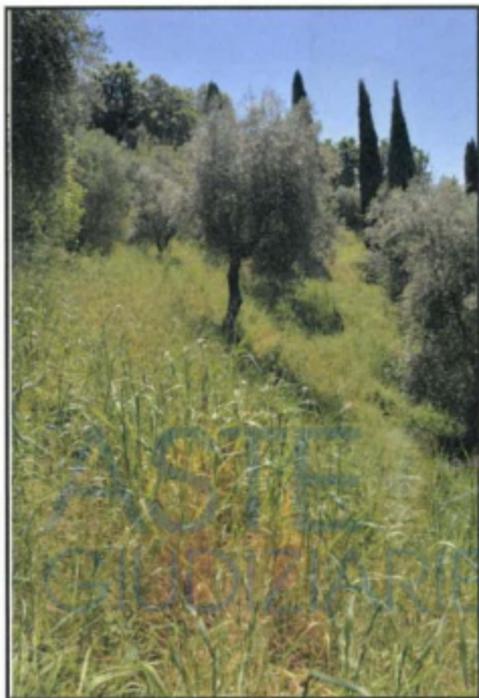


Foto n. 7

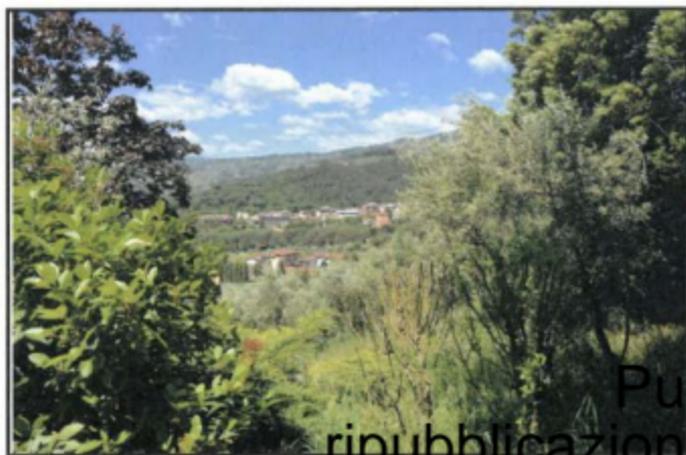


Foto n. 8

Publicazio
ripubblicazione o ripro



Foto n. 9



Foto n. 10

Publicazio
ripubblicazione o ripro



Foto n. 11



Foto n. 12

Publicazio
ripubblicazione o ripro

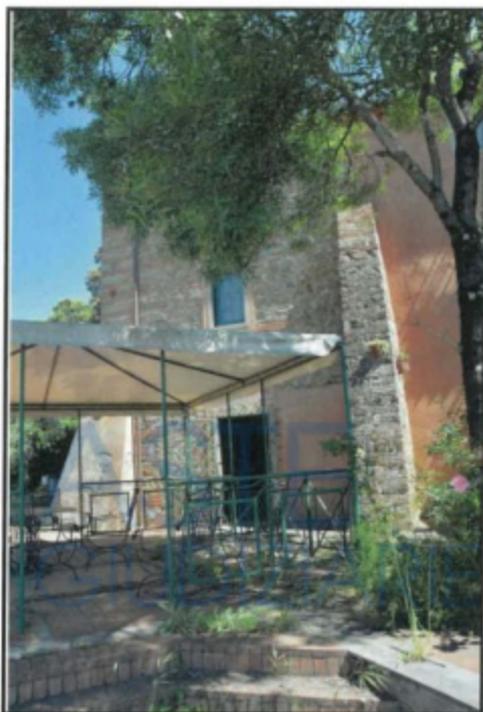


Foto n. 13



Foto n. 14

Publicazio
ripubblicazione o ripro



Foto n. 15



Foto n. 16

Publicazio
ripubblicazione o ripro



Foto n. 17



Foto n. 18

Publicazio
ripubblicazione o ripro

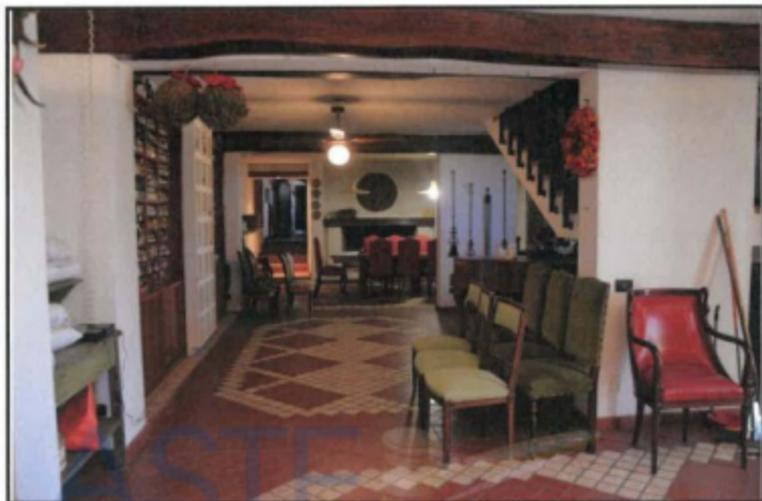


Foto n. 19



Foto n. 20

Publicazio
ripubblicazione o ripro

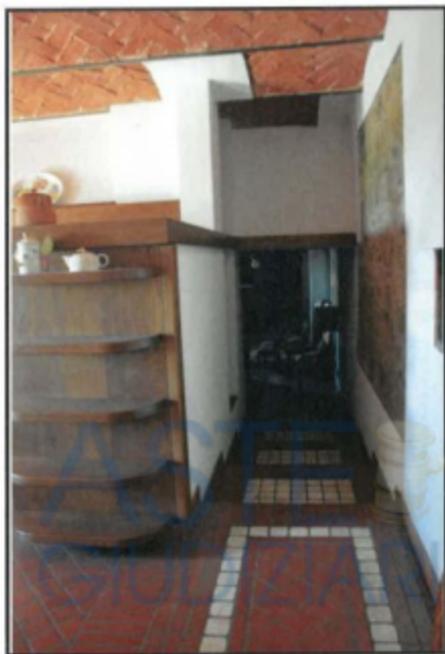


Foto n. 21

Publicazio
ripubblicazione o ripro



Foto n. 22



Foto n. 23

Publicazio
ripubblicazione o ripro



Foto n. 24



Foto n. 25

Publicazio
ripubblicazione o ripro



Foto n. 26



Foto n. 27

Publicazio
ripubblicazione o ripro



Foto n. 28



Foto n. 29

Publicazio
ripubblicazione o ripro



Foto n. 30



Foto n. 31

Publicazio
ripubblicazione o ripro

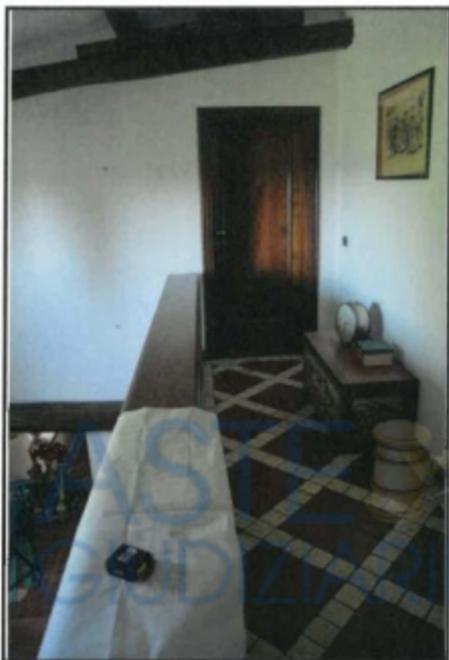


Foto n. 32



Foto n. 33

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Foto n. 34

Publicazio
ripubblicazione o ripro

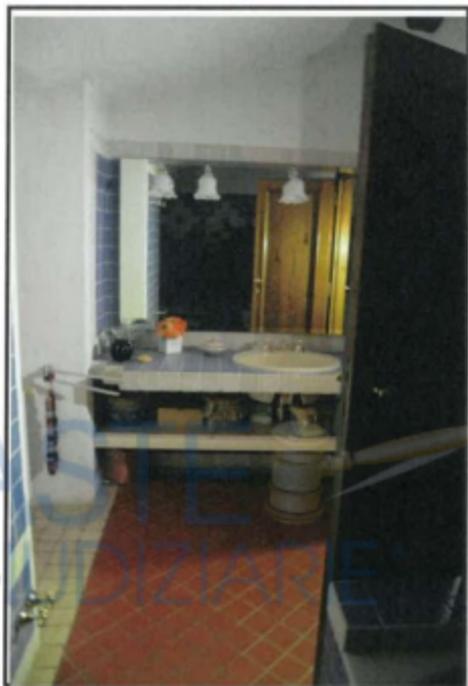


Foto n. 35

Publicazio
ripubblicazione o ripro



Foto n. 36



Foto n. 37

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Foto n. 38

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

UNITA' immobiliare Sub 3-4



Fotografia n. 1

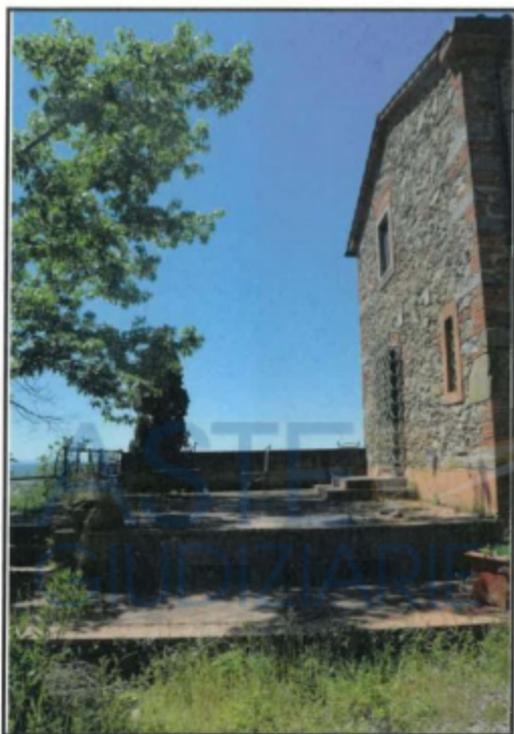
Vista del fabbricato terratetto



Fotografia n. 2

Vista del fabbricato terratetto

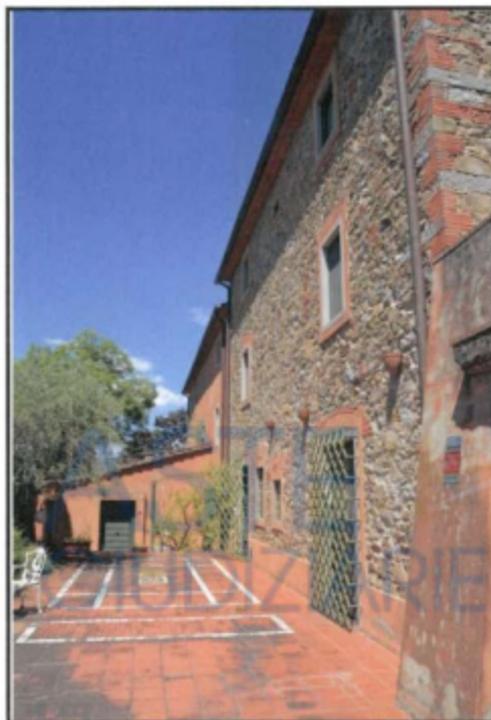
Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Fotografia n. 3

Vista del fabbricato terra tetto esterno laterale

Publicazio
ripubblicazione o ripro



Fotografia n. 4

Vista del fabbricato terra tetto esterno pavimentato verso retro e sul panorama

Publicazio
ripubblicazione o ripro



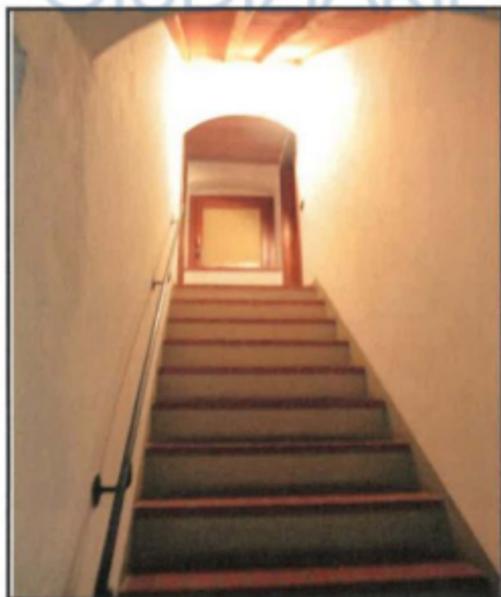
Fotografia n. 5-6
Vano ingresso



Publicazio
ripubblicazione o ripro



Fotografia n. 7
Vano cucina



Fotografia n. 8
Scala di accesso al piano primo

Publicazio
ripubblicazione o ripro

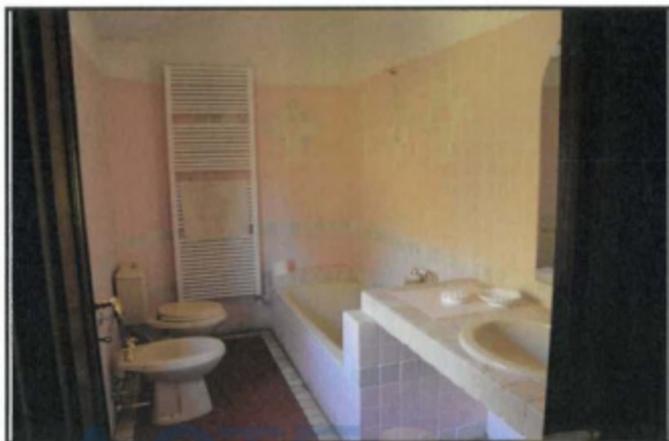


Fotografia n. 9
Scala di accesso al piano primo seminterrato



Fotografia n. 10
Camera a destra

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

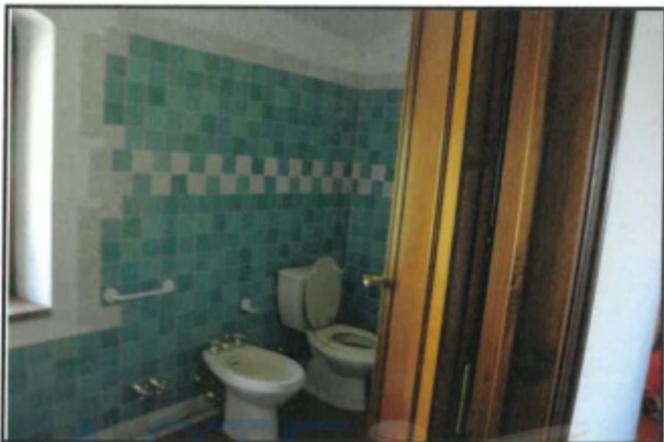


Fotografia n. 11
Bagno wc della camera a destra



Fotografia n. 12
camera a sinistra

Publicazio
ripubblicazione o ripro



Fotografia n. 13-14
Bagno wc della camera a sinistra



Fotografia n. 15
Studio a piano seminterrato con accesso al terrazzo sull'esterno

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Fotografia n. 16
Bagno wc dello studio

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Fotografia n. 17
Bagno wc dello studio



Fotografia n. 18
Veduta dallo studio

Publicazio
ripubblicazione o ripro

RIMESSA sub 4



Fotografia n. 19

La rimessa al piano seminterrato

Publicazio
ripubblicazione o ripro



Fotografia n. 20
La rimessa al piano seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazio
ripubblicazione o ripro



ASTE 
GIUDIZIARIE®

Publicazio
ripubblicazione o ripro



ALLEGATO. 2

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

Sentenza Fallimentare n° 216/2022 del 22.12.2022
Registro Fallimentare rep n° n° 421-2022.
Fallimento ██████████

Giudice Delegato: Dott. Cristian Soccia

Curatore Dott. Fausto Nediani
C.T.U.: Arch. Stefano Bausi



DOCUMENTAZIONE CATASTALE F. – sub 12-part. 145-sub 2-3-4 E TERRENI



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione
ripubblicazione o ripro



ASTE GIUDIZIARIE

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

MODELLO 48 (CEU)
 U.T.C. 800
 MINISTERO DELLA PIANURA
 DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (M.C. 15-4-1959, n. 852)
 Pianimetria di u.l.s. in Comune di Montecatini Terme via ...

1235



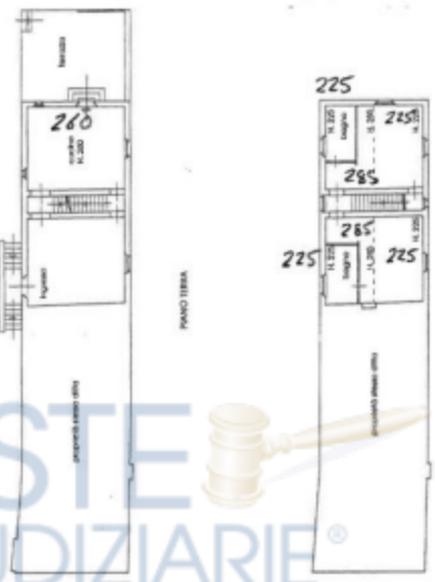
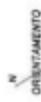
EDIFICIO S. MARIA CASSINALE
 ANNO 1930
 Foglio 12 particelle 145

AVVISO ARCHITETTICO URBANO

AVVISO ARCHITETTICO URBANO

PIANO TERRA

PIANO PRIMO



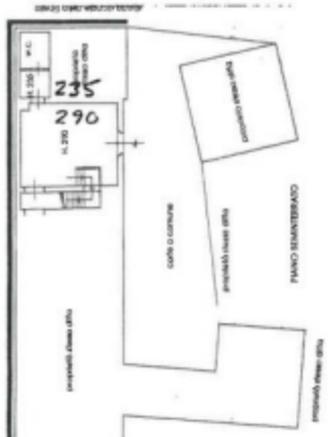
Circolo di Montecatini Terme
 S. Maria Cassinale
 B.L. 25/05/23 n. 213 contratto n. 11
 Foglio 12/145



Computo del ...
 ...
 ...

Dichiarazione di R.C.
 Denuncia di variazione
 ...

Mod. 87: 5868
 28 LUG 1998



PIANO SEMINTERRATO

Pubblicazione
 ripubblicazione o ripro

1735

MODULARIO
P. rig. rev. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

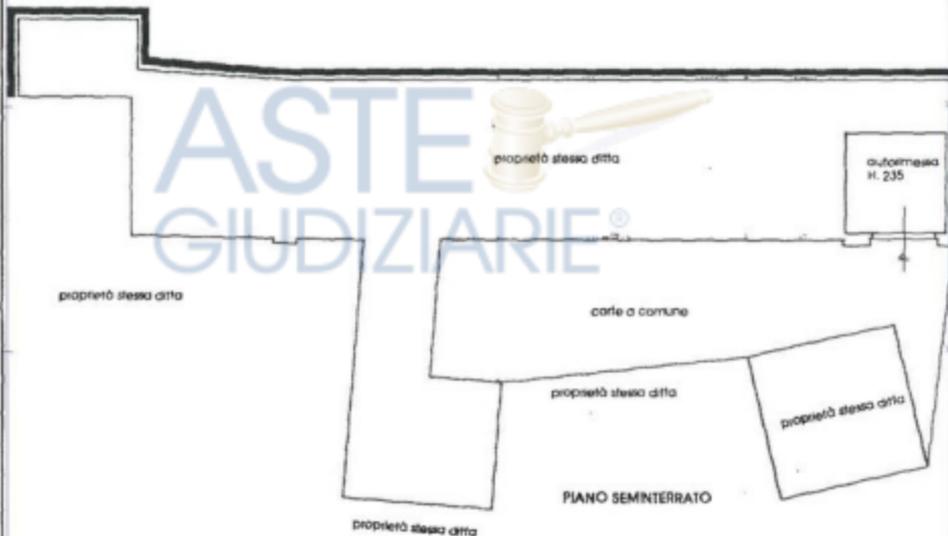
MOD. BN (CEU)

LIRE
500

6

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecatini Terme via località la Piana CIV. 4

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
scala 1:2000
Foglio 12 particella 145



ASTE
GIUDIZIARIE

N
ORIENTAMENTO



Attestazione di deposito
del 20/05/2023 n. 323 conven. o 1
Legge 475/98

Publicazione
o riproduzione

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Completata dal Ing. Pietro
(Firma, cognome e nome)

Data presentazione: 28/07/1998 - Data: 25/05/2023
Data scadenza cartella di presentazione: 28/07/1998

F. 12
n. 145 sub. 4

IS/2023 - n. T284993 - Richiedente: BSASFN48T14D612Y
Ass. Trib. di Montecatini Terme

della provincia di Frosinone



28 LUG. 1998

2868

Tribunale di Montecatini Terme (AS51) - e Foglio 12 - Particella 145 - Subaltemo 4 -
 Mod. BN - Ed. 1/98 - Mod. BN (CEU) - Ed. 1/98

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 05/08/2024

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PISTOIA**Soggetto richiesto:**

[REDACTED] sede MONTECATINI-TERME (PT) (CF: 01200870473)

Totali immobili: di catasto fabbricati 3, di catasto terreni 7

Immobile di catasto fabbricati -
n.1

Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativiComune di MONTECATINI-TERME (A561) (PT)
Foglio 12 Particella 145 Subalterno 2COSTITUZIONE del 28/07/1998 in atti dal 28/07/1998
(n. C00868.1/1998)**Particelle corrispondenti al catasto terreni**
Comune di MONTECATINI-TERME (A561) (PT)
Foglio 12 Particella 145**> Indirizzo**

LOCALITA' LA PIANA n. 4 Piano S1-T - 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/12/2014
Pratica n. PT0097194 in atti dal 20/12/2014
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 39630.1/2014)**> Dati di classamento**Rendita: Euro 1.693,98
Zona censuaria 2,
Categoria A/7⁹¹, Classe 7, Consistenza 16,0 vaniVARIAZIONE del 07/06/1999 in atti dal 30/09/1999
RETTIFICA AL CLASSAMENTO PROPOSTO (n.
868.1/1998)
Notifica in corso con protocollo n. 13695 del 04/10/1999

Publicazione
ripubblicazione o ripro

> Dati di superficieTotale: **395 m²**Totale escluse aree scoperte ^h: **394 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
28/07/1998, prot. n. C868Immobile di catasto fabbricati -
n.2

Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativiComune di **MONTECATINI-TERME (A561) (PT)**

Foglio 12 Particella 145 Subalterno 3

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MONTECATINI-TERME (A561) (PT)**

Foglio 12 Particella 145

COSTITUZIONE del 28/07/1998 in atti dal 28/07/1998
(n. C00868.1/1998)**> Indirizzo**

LOCALITA' LA PIANA n. 4 Piano S1-T - 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/12/2014
Pratica n. PT0097195 in atti dal 20/12/2014
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 39631.1/2014)**> Dati di classamento**Rendita: **Euro 921,88**

Zona censuaria 2,

Categoria **A/7^{ml}**, Classe 6, Consistenza **10,5 vani**VARIAZIONE del 07/06/1999 in atti dal 30/09/1999
RETTIFICA AL CLASSAMENTO PROPOSTO (n.
868.1/1998)

Notifica in corso con protocollo n. 13695 del 04/10/1999

> Dati di superficieTotale: **194 m²**Totale escluse aree scoperte ^h: **185 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
28/07/1998, prot. n. C868



Immobile di catasto fabbricati -
n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **MONTECATINI-TERME (A561) (PT)**
Foglio **12** Particella **145** Subalterno **4**

COSTITUZIONE del 28/07/1998 in atti dal 28/07/1998
(n. C00868.1/1998)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MONTECATINI-TERME (A561) (PT)**
Foglio **12** Particella **145**

> **Indirizzo**

LOCALITA' LA PIANA n. 4 Piano S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/12/2014
Pratica n. PT0097196 in atti dal 20/12/2014
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 39632.1/2014)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 51,23**
Zona censuaria **2**,
Categoria **C/6¹**, Classe **3**, Consistenza **16 m²**

COSTITUZIONE del 28/07/1998 in atti dal 28/07/1998
(n. C00868.1/1998)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: **19 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
28/07/1998, prot. n. C658

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 3 - totale righe intestati: 1**

> **[REDACTED]** (CF 01200870473)
sede in **MONTECATINI-TERME (PT)**
Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. **VOLTURA D'UFFICIO** del 28/07/1998 Pubblico
ufficiale **ISTANZA 18398/12 - RETTIFICA RAGIONE**
SOCIALE Voltura n. 1175.1/2012 - Pratica n.
PT0018477 in atti dal 24/02/2012

> Totale Parziale

Catasto FabbricatiImmobili siti nel comune di MONTECATINI TERME (A561)
Numero immobili: 3 Rendita: euro 2.667,09 Vani: 26,5 Superficie: 16 m²

Immobile di catasto terreni - n.4



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di MONTECATINI-TERME (A561) (PT)
Foglio 22 Particella 1778
Partita: 7284VARIAZIONE GEOMETRICA del 07/05/1998 in atti dal
07/05/1998 (n. 1114.1/1998)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 58,85 Lire 113.944
agrario Euro 74,90 Lire 145.019
Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3
Superficie: 20.717 m²VARIAZIONE GEOMETRICA del 07/05/1998 in atti dal
07/05/1998 (n. 1114.1/1998)

> Intestazione attuale dell'immobile n. 4 - totale righi intestati: 1

[REDACTED] (CF 01200870473)
sede in MONTECATINI-TERME (PT)
Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)1. VARIAZIONE GEOMETRICA del 07/05/1998 in atti
dal 07/05/1998 (n. 1114.1/1998)

> Totale Parziale

Catasto TerreniImmobili siti nel comune di MONTECATINI TERME (A561)
Numero immobili: 1 Reddito dominicale: euro 58,85 Reddito agrario: euro 74,90 Superficie: 20.717 m²



Immobile di catasto terreni - n.5



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **MONTECATINI-TERME (A561) (PT)**
Foglio **12** Particella **146**
Partita: **7284**

Impianto meccanografico del 01/09/1971

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 1,74 Lire 3.360
agrario Euro 1,63 Lire 3.150
Particella con qualità: **ULIVETO** di classe 1
Superficie: **420 m²**

Impianto meccanografico del 01/09/1971

> **Altre variazioni**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/10/1993 in
atti dal 15/02/1994 (n. 3311.1/1993)



Immobile di catasto terreni - n.6



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **MONTECATINI-TERME (A561) (PT)**
Foglio **12** Particella **147**
Partita: **7284**

Impianto meccanografico del 01/09/1971

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 1,30 Lire 2.520
agrario Euro 1,36 Lire 2.640
Particella con qualità: **VIGNETO** di classe 2
Superficie: **240 m²**

Impianto meccanografico del 01/09/1971

> Altre variazioni

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/10/1993 in
atti dal 15/02/1994 (n. 3311.1/1993)



Immobile di catasto terreni - n.7



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **MONTECATINI-TERME (A561) (PT)**
Foglio 12 Particella 148
Partita: 7284

Impianto meccanografico del 01/09/1971



> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 72,88 Lire 141.120
agrario Euro 68,33 Lire 132.300
Particella con qualità: **ULIVETO** di classe 1
Superficie: 17.640 m²

Impianto meccanografico del 01/09/1971

> Altre variazioni

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/10/1993 in
atti dal 15/02/1994 (n. 3311.1/1993)



Immobile di catasto terreni - n.8



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **MONTECATINI-TERME (A561) (PT)**
Foglio 22 Particella 79
Partita: 7284

Impianto meccanografico del 01/09/1971

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 7,41 Lire 14.350**
agrario **Euro 6,35 Lire 12.300**
Particella con qualità: **ULIV VIGNET** di classe 3
Superficie: **4.100 m²**

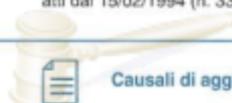
Impianto meccanografico del 01/09/1971

> **Altre variazioni**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/10/1993 in
atti dal 15/02/1994 (n. 3311.1/1993)



Immobile di catasto terreni - n.9



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **MONTECATINI-TERME (A561) (PT)**
Foglio **22** Particella **84**
Partita: **7284**

Impianto meccanografico del 01/09/1971

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 2,93 Lire 5.680**
agrario **Euro 2,75 Lire 5.325**
Particella con qualità: **ULIVETO** di classe 1
Superficie: **710 m²**

Impianto meccanografico del 01/09/1971

> **Altre variazioni**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/10/1993 in
atti dal 15/02/1994 (n. 3311.1/1993)

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 5 al n. 9 - totale righe intestati: 1**

> **[REDACTED]** (CF 01200870473)
sede in MONTECATINI-TERME (PT)
Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. Atto del 21/10/1993 Pubblico ufficiale ERSOCH M.
Sede PISTOIA (PT) Repertorio n. 48128 - UR Sede
PISTOIA (PT) Registrazione n. 1774 registrato in data
05/11/1993 - Voltura n. 3311.1/1993 in atti dal
15/02/1994

Publicazione
ripubblicazione o ripro

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di MONTECATINI TERME (A561)

Numero immobili: 5 Reddito dominicale: euro 86,26 Reddito agrario: euro 80,42 Superficie: 23.110 m²

Immobile di catasto terreni - n.10



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di MONTECATINI-TERME (A561) (PT)

Foglio 12 Particella 374

FRAZIONAMENTO del 04/10/2010 Pratica n.
PT0107186 in atti dal 04/10/2010 presentato il
02/10/2010 (n. 107186.1/2010)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 39,41

agrario Euro 36,94

Particella con qualità: ULIVETO di classe 1

Superficie: 9.538 m²FRAZIONAMENTO del 04/10/2010 Pratica n.
PT0107186 in atti dal 04/10/2010 presentato il
02/10/2010 (n. 107186.1/2010)

> Intestazione attuale dell'immobile n. 10 - totale righe intestati: 1

>  (CF 01200870473)

sede in MONTECATINI-TERME (PT)

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)1. FRAZIONAMENTO del 04/10/2010 Pratica n.
PT0107186 in atti dal 04/10/2010 presentato il
02/10/2010 (n. 107186.1/2010)

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di MONTECATINI TERME (A561)

Numero immobili: **1** Reddito dominicale: **euro 39,41** Reddito agrario: **euro 36,94** Superficie: **9.538 m²**

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: **3** Rendita: **euro 2.667,09** Vani: **26,5** Superficie: **16 m²**

Catasto Terreni

Totale immobili: **7** Reddito dominicale: **euro 184,52** Reddito agrario: **euro 192,26** Superficie: **53.365 m²**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/7: Abitazioni in villini

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte" (art. 10 del regolamento di attuazione del D.Lgs. n. 112 del 2008, art. 10 del D.Lgs. n. 112 del 2008, art. 10 del D.Lgs. n. 112 del 2008) - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

c) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

735



8/1

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di PISTOIA

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile		C.T. Fgl. <u>12</u> Mapp. <u>145</u>	
Comune <u>Montecatini Terme</u>		C.E.U. Fgl. Mapp.	
Via/piazza <u>loc. La Piana</u>	n. <u>4</u>	<u>110747/110840</u>	
ESTRATTO DI MAPPA		Tipo mappale n. del <u>22.10.97</u>	
scala 1:20 00			

ASTE GIUDIZIARIE®



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale 28 LUG. 1998

Protocollo C.868

Sostituisce il precedente mod. EP/1 prot.

Annullato a seguito del mod. EP/1 prot.

L'operatore

IL TECNICO-ERARIALE
(firma) Dott. Cos. Roberto



Publicazione o riproduzione

Ufficio Tecnico Erariale - Catastro del Fabbricati - Situazione al 13/06/2024 - Comune di MONTECATINI-TERME(A561) - < Foglio 12 Particella 145 >

1735

MOD EP/2 CEU



8/2

**MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

Ufficio Tecnico Erariale di Pistoia

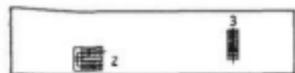
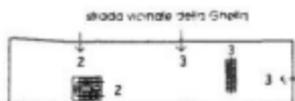
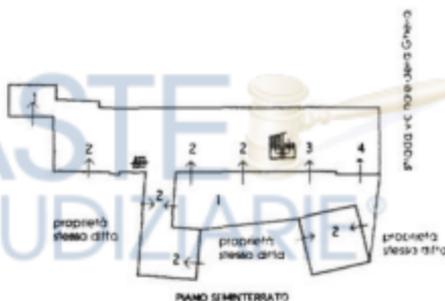
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Comune Montecatini Terme	Foglio 12	Numero 145	Tipo mappale n. 110747/110840	del 22.10.1997
------------------------------------	---------------------	----------------------	---	--------------------------

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 5 00



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale Protocollo: C 868 Sostituisce il precedente mod. EP/2 prot. Approvato e iscritto nel mod. EP/2 prot.	28.07.1998 L'operatore	Pubblicazione ripubblicazione o riproduzione
---	---------------------------	---

1735

MODULARIO
F. - Catasto - 423



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/3 CEU

8/3

Ufficio Tecnico Erariale di Pistoia

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 1 di 1

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n			del	
Montecatini Terme			12	145	110747/110840			22.10.1997	
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza			N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
145	1	loc. La Piana 4			4				corte a comune, locale caldaia a comune
145	2	"	"	"	4	1 ^o	SI		abitazione
145	3	"	"	"	4	1 ^o	SI		abitazione
145	4	"	"	"	4	1 ^o	SI		autorinessa

ASTE GIUDIZIARIE

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Prodotto in ad

c 868

28/07/1998

Mod. EP/3 CEU - Richiedente: Telematico

Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Formato di stampa non utilizzato

Annullo e sostituito dal mod. EP/3 prot.

IL TECNICO
ERARIALE
C. CARO (Roberto)



Montecatini Terme - Catasto del Fabbricati - Situazione al 13/06/2024 - Comune di MONTECATINI-TERME(A361) - < Foglio 12 Particella 145 >

Ispezione telematica

Motivazione ctu

n. T1 129287 del 20/06/2024

Richiedente FRNCST per conto di
BSASFN48T14D612Y

Inizio ispezione 20/06/2024 11:18:44

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4071

Data di presentazione 12/11/1993

Registro particolare n. 2614

Variata in data 31/07/2007

La formalità è stata validata dall'ufficio

ASTE 
GIUDIZIARIE®

Publicazio
ripubblicazione o ripro



ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA

NOTA DI TRASCRIZIONE

SI DOMANDA:

12 NOV. 1993

la trascrizione dell'atto di Trasferimento della sede sociale della società XXXXXXXXXX, capitale sociale lire 20.000.000, iscritta al Registro Società presso il Tribunale di Pistoia al n. 15162, codice fiscale e partita IVA 01200870473, da Pistoia, via della Misericordia n.c. 20 a Montecatini Terme, località La Piana, via La Piana n.c. 8, rogato dal Notaio Maurizio Ersoch di Pistoia, in data 31 ottobre 1993, repertorio n.48128, raccolta n.11149,

REGISTRI GENERALI

n. 4021

REGISTRO PARTICOLARE

n. 2614

scrizione:

E. _____

Imposta: 150000

Penale _____

bollo 15000

Totale _____

Erario 165000

Emol. 93000

Totale 183000

essendo compresi nel patrimonio sociale i seguenti immobili:

A) fabbricato ex colonico completamente ristrutturato ubicato in Comune di Montecatini Terme, in località "La Piana", e annesso terreno per la maggior parte in zona A/3 e in piccola parte in zona F-III, della superficie complessiva coperta e scoperta, di circa metri quadrati 54,390 (cinquantaquattrocentotrentacinque) o quanti siano a corpo e non a misura.

(Pubblicato in *Giudiziarie*)

348-69

348-153

L'accesso al fondo rustico è consentito tramite strada privata interpodereale sterrata che si diparte dalla via della Querceta n. 13, in località Cecina.

020128

Confini: Natalini, Sericchio, Innocenti, Lupori, Andreini, BNPAS, strada vicinale della Ghella, Regione Toscana, Biagini, salvo altri.

Quanto descritto è censito al ...

Publicazio
ripubblicazione o ripro

folgio di mappa 12, particelle 140, 145, 146, 147, 148 ed in
foglio di mappa 22, particelle 55, 79, 84, con una superficie
catastale complessiva di metri quadrati 54.390 (cinquanta-
quattromilatrecentonovanta) e redditi, pure complessivi, di
lire 361.900 il dominicale e lire 376.645 l'agrario.

Quanto sopra verrà denunciato al N.C.E.U. nei termini di leg-
ge.

B) fabbricato da cielo a terra, con area annessa, sito in
Montecatini Terme, Via Papa Giovanni XXIII* numero civico 24
(ventiquattro), composto da un piano seminterrato e da tre
piani in elevazione comprendenti nell'insieme cinque apparta-
menti per complessivi ventitre vani, oltre servizi e con an-
nesse quattro rimesse, completamente isolato a mezzo di rese-
de di terreno proprio ad uso giardino e locali accessori,
tutti dati in locazione con fitti vincolati.

Confini: detta via, proprietà Marchetti Giovanni, proprietà
Pancioni e Morandi, proprietà Tomasi, proprietà Messeri, Be-
nedetti, Giorgi, salvo altri.

Quanto descritto è rappresentato al N.C.E.U. del Comune di
Montecatini Terme in foglio 16, dai mappali.

891 sub. 1, categoria C/6, classe sesta, metri quadrati 11
(undici), R.C. E 161.700,

891 sub. 2, categoria C/6, classe sesta, metri quadrati 11
(undici), R.C. E 161.700,

891 sub. 3, categoria C/6, classe sesta, metri quadrati 11
(undici), R.C. E 161.700,

(undici), R.C. E 161.700;

891 sub. 4, categoria A/3, vani catastali 8,5 (otto e mezzo),

R.C. E 1.827.500;

891 sub. 5, categoria A/3, vani catastali 7,5 (sette e mezzo), R.C. E 1.612.500;

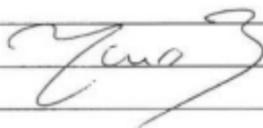
891 sub. 6, categoria A/3, vani catastali 8 (otto), R.C. E 1.720.000;

891 sub. 7, categoria C/6, classe settima, di metri quadrati 21 (ventuno), R.C. E 361.200;

891 sub. 8, categoria A/3, vani catastali 6,5 (sei e mezzo), R.C. E 1.397.500;.

891 sub. 9, categoria A/3, vani catastali 7 (sette) e R.C. E 1.505.500.

L'area su cui sorge il fabbricato al N.C.T. di detto Comune è rappresentata in foglio di mappa 16 dal mappale 891, alla partita 1 in "Area di Enti Urbani e Promiscui" della superficie catastale di metri quadrati 1210 (milleduecentodieci).



020129

Publicazio
ripubblicazione o ripro

ASTE 
GIUDIZIARIE®

Publicazio
ripubblicazione o ripro

ASTE
GIUDIZIARIE®

The logo consists of the text 'ASTE GIUDIZIARIE' in a blue, sans-serif font. The word 'ASTE' is on the top line and 'GIUDIZIARIE' is on the bottom line, with a registered trademark symbol (®) to the right of 'GIUDIZIARIE'. To the right of the word 'ASTE' is a golden gavel icon, oriented vertically with the handle pointing to the right.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



ALLEGATO. 3



TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

Sentenza Fallimentare n° 216/2022 del 22.12.2022

Registro Fallimentare rep n° n° 421-2022.

Fallimento [REDACTED]

Giudice Delegato: Dott. Cristian Soccia

Curatore Dott. Fausto Nediani

C.T.U.: Arch. Stefano Bausi



**ISPEZIONI IPOTECARIE DOCUMENTAZIONE ACQUISITA F. – sub 12-part. 145-sub
2-3-4 e TERRENI**



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



COMUNE DI MONTECATINI TERME

PROVINCIA DI PISTOIA

Area Governo del Territorio

Settore Pianificazione Urbanistica e coordinamento

Viale Verdi, 46

51016 MONTECATINI TERME (PT)

Tel. 0572 9181

Fax 0572-918310

U.O. Pianificazione Urbanistica

Responsabile di Settore

Arch. FABIO CILIBERTI

Responsabile del procedimento

Ufficio per presa visione atti:

Chiarimenti ed informazioni:

Orario apertura al pubblico: martedì 14.30-17.00 - venerdì 9.00-13.00 previo appuntamento telefonico

N. 48/2024

Montecatini Terme, 09 luglio 2024

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

Vista la richiesta avanzata in data 28/06/2024 Prot. 33373 dall'arch. Stefano Bausi, in qualità di consulente tecnico d'ufficio incaricato dal Tribunale di Firenze;

Visto l'art. 30 del D.P.R. n°380/2001 *Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*;

CERTIFICA

Che **alla data odierna**, gli immobili rappresentati al N.C.T. di questo Comune e sotto descritti, risultano così destinati, essendo sottoposti alle prescrizioni previste dalle allegate Norme tecniche di attuazione e fatti salvi i termini di efficacia e le misure di salvaguardia ivi riportati rispettivamente all'art. 3 e all'art. 6:

❖ **R.U. approvato con Delibera C.C. n° 49 del 20/06/2016**

REGOLAMENTO URBANISTICO (Approvaz. Del. C.C. n.120 del 22/12/2016)						
Tavole PROGETTO						
Fg.	Mapp.	P03a Zonizzazione intero territorio 1:5000	P04 Carta della Pericolosità geologica (artt.135-136-137-138-139)	P05a Carta della Pericolosità idraulica ai sensi del D.P.G.R. S3r/2011 (artt.141-142-143)	P05b Carta della Pericolosità idraulica ai sensi del P.A.I. (art.140 - 144-145)	P06 Carta della Pericolosità sismica (artt. 146-147-148)
12	145	E2 (artt. 90-91-93)	G3: elevata	-	-	S2: media (porz.) S3: elevata (porz.)
12	146	E2 (artt. 90-91-93)	G3: elevata	-	-	S2: media (porz.) S3: elevata (porz.)
12	147	E2 (artt. 90-91-93)	G3: elevata	-	-	S3: elevata
12	148	E2 (artt. 90-91-93)	G3: elevata	-	-	S2: media (porz.) S3: elevata (porz.)
12	374	E2 (artt. 90-91-93)	G3: elevata	-	-	S2: media

Publicazione
ripubblicazione o ripro

22	79	E2 - porz. (artt. 90-91-93) FSp - porz. (art. 100)	G3: elevata	--	--	S1: bassa (porz.) S2: media (porz.) S3: elevata (porz.)
22	84	E2 (artt. 90-91-93)	G3: elevata	--	--	S2: media
22	1778	E2 (artt. 90-91-93)	G3: elevata	--	--	S1: bassa (porz.) S2: media (porz.) S3: elevata (porz.)

Piani del Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale

		PAI Bacino del Fiume Amo Approvazione D.P.C.M. 06.05.2005	Progetto PAI Bacino del Fiume Amo "Dissesti Geomorfologici" Adozione Del. C.I.P. n. 28 21.12.2022	PAI Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale "Dissesti Geomorfologici" Adozione Del. C.I.P. n. 39 28.03.2024	PGRA Approvazione Del. Com.Int. Integrato, n. 235 3.3.2016
Foglio	Mapp.	Pericolosità Geomorfologica	Pericolosità Geomorfologica	Pericolosità Geomorfologica	Pericolosità Idraulica
12	145	PF1: Moderata (porz.) PF3: Elevata (porz.)	P3a: elevata (porzione)	P3a: elevata (porzione)	--
12	146	PF3: Elevata	P3a: elevata	P3a: elevata	--
12	147	PF3: Elevata	P3a: elevata	P3a: elevata	--
12	148	PF1: Moderata (porz.) PF3: Elevata (porz.)	P3a: elevata (porzione)	P3a: elevata (porzione)	--
12	374	PF1: Moderata (porz.) PF2: media (porz.) PF3: Elevata (porz.)	P3a: elevata (porzione)	P3a: elevata (porzione)	--
22	79	PF3: Elevata	P3a: elevata	P3a: elevata	--
22	84	PF1: Moderata (porz.) PF3: Elevata (porz.)	P3a: elevata (porzione)	P3a: elevata (porzione)	--
22	1778	PF1: Moderata (porz.) PF2: media (porz.) PF3: Elevata (porz.)	P3a: elevata (porzione)	P3a: elevata (porzione)	--

Gli immobili sopra descritti ricadono nei seguenti vincoli:

- **Vincolo Idrologico;**
- **Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004, Parte III: foglio 12, mappali 147 (porzione), 148, 374; foglio 22 mappale 84;**
- **Vincolo Paesaggistico art. 142, c. 1 lett c) del d.Lgs.vo 42/2004 e art. 12 dell'elaborato 8B del P.I.T. approvato con DRT 37/2015: foglio 22 mappale 79 e porzione del mappale 1778**
- **Vincolo Paesaggistico art. 142, c. 1 lett g) del d.Lgs.vo 42/2004 e art. 12 dell'elaborato 8B del P.I.T. approvato con DRT 37/2015: foglio 22, porzione dei mappali 79 e 1778.**

Per i vincoli preordinati all'espropriazione o comportanti inedificabilità si applicano i principi di cui all'art. 9 del D.Lgs. 327/2001, laddove ne ricorrano i presupposti.

È fatta salva la proroga dei termini di efficacia delle previsioni del regolamento urbanistico di cui all'art. 31/2020 e s.m.i.

Ai sensi dell'art. 252 quinquies della l.r. 65/2014 (introdotto con l.r. 48/2023), le previsioni di cui all'art. 55 commi 5 e 6 della l.r. 3 gennaio 2005 n. 1, sostituite dall'art. 251, commi 5 e 6, della l.r. 65/2014, del

Publicazione
ripubblicazione o ripro

vigente Regolamento Urbanistico (approvato con Delibera di C.C. n. 49/2016 e modificato ai sensi dell'art. 21, con delibere di C.C. 120/2016 e 125/2022) sono inefficaci con decorrenza dal 1/4/2024;

Sono fatte salve le misure di salvaguardia disposte:

- all'art. 103 della l.r. 65/2014;
- all'art. 6 della disciplina del Piano Strutturale adottata con Delibera di C.C. n. 21 del 19/4/2024;
- dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale con deliberazione n. 40 del 28/3/2024 (ai sensi degli articoli 65, commi 7 e 8 e 67, comma 1 del D.Lgs. 152/2006), a seguito dell'adozione con deliberazione n. 39 del 28 marzo 2024 del Piano di bacino stralcio Assetto Idrogeologico del distretto idrografico dell'Appennino settentrionale per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica (PAI dissesti);

Si comunica che ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 e 8 della L. 241/90 il responsabile del presente procedimento è l'Arch. Fabio Ciliberti.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici esercizi (Art. 15 della L.183/2011 modificativo dell'art.40 del DPR 445/2000).

Si rilascia in bollo per gli usi consentiti dalla legge.

ASTE
GIUDIZIARIE

**IL RESPONSABILE DEL
SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA**
(Arch. Fabio Ciliberti)

*Documento informatico, firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs.
82/2005 e s.m.i. e delle norme collegate, in sostituzione del
documento cartaceo e della firma autografa*



FABIO CILIBERTI
ARCHITETTO

09.07.2024 14:46:10 GMT+01:00

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Ordina per tipo nota | Ordina per data

- 1 TRASCRIZIONE del 01/04/2011 - Registro Particolare 847 Registro Generale 1413
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISTOIA Repertorio 36/2011 del 26/01/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 246 del 03/06/2013 (CANCELLAZIONE)
- 2 TRASCRIZIONE del 20/12/2012 - Registro Particolare 3303 Registro Generale 5022
Pubblico ufficiale UFF.GIUD.TRIBUNALE PISTOIA SEZ.DIST.MONSUMMANO T.
Repertorio 3527 del 07/12/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 487 del 26/09/2016 (CANCELLAZIONE)
- 3 ISCRIZIONE del 18/11/2015 - Registro Particolare 763 Registro Generale 4143
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 66/2014 del 04/03/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Nota disponibile in formato elettronico
- 4 ISCRIZIONE del 17/11/2016 - Registro Particolare 842 Registro Generale 4640
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 109/2015 del 28/08/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Nota disponibile in formato elettronico
- 5 ISCRIZIONE del 30/07/2019 - Registro Particolare 638 Registro Generale 3864
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 2976 del 14/09/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Nota disponibile in formato elettronico
- 6 ISCRIZIONE del 25/02/2021 - Registro Particolare 108 Registro Generale 887
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 4091/2020 del 02/08/2020
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Nota disponibile in formato elettronico
- 7 ISCRIZIONE del 05/01/2023 - Registro Particolare 17 Registro Generale 136
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 39254/2019 del 08/11/2022
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione Numero: **T 247403** del: **21/06/2024** Importo addebitato: **6,30 euro**

Note individuate: **10**

Annotamenti in calce individuati: **3**

Codice fiscale: **01200870473**

Restrizioni: Periodo dal **01/06/1987** al **21/06/2024**

Richiedente: **BSASFN48T14D612Y**

Motivazione: **ctu**

[Ordina per tipo nota](#) | [Ordina per data](#)

- 1 TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/11/1993 - Registro Particolare 2614 Registro Generale 4071
Pubblico ufficiale ERSOCH MAURIZIO Repertorio 48128/11149 del 21/10/1993
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
Nota disponibile in formato immagine
- 2 TRASCRIZIONE CONTRO del 16/01/1995 - Registro Particolare 133 Registro Generale 186
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 3800 del 24/12/1994
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato immagine
- 3 TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/06/2001 - Registro Particolare 1817 Registro Generale 2950
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISTOIA Repertorio 672 del 15/06/2001
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MONTECATINI-TERME (PT)
Nota disponibile in formato elettronico
- 4 ISCRIZIONE CONTRO del 28/04/2007 - Registro Particolare 679 Registro Generale 2626
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISTOIA Repertorio 1099 del 26/04/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in MONTECATINI-TERME (PT)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1376 del 06/10/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 5 TRASCRIZIONE CONTRO del 25/06/2007 - Registro Particolare 2157 Registro Generale 4400
Pubblico ufficiale MARRESE ANTONIO Repertorio 111991/9072 del 20/06/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in MONTECATINI-TERME (PT)
Nota disponibile in formato elettronico
- 6 TRASCRIZIONE CONTRO del 13/12/2010 - Registro Particolare 3489 Registro Generale 5768
Pubblico ufficiale COPPOLA BOTTAZZI CLAUDIA Repertorio 43055/10753 del 09/12/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in MONTECATINI-TERME (PT)
Nota disponibile in formato elettronico
- 7 TRASCRIZIONE CONTRO del 01/04/2011 - Registro Particolare 847 Registro Generale 1413

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISTOIA Repertorio 36/2011 del 26/01/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MONTECATINI-TERME (PT)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 246 del 03/06/2013 (CANCELLAZIONE)

- 8 TRASCRIZIONE CONTRO del 28/03/2012 - Registro Particolare 857 Registro Generale 1219

Pubblico ufficiale GRAZIOSO DONATO Repertorio 461/288 del 29/02/2012

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MONTECATINI-TERME (PT)

Nota disponibile in formato elettronico

- 9 TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/2012 - Registro Particolare 3303 Registro Generale 5022

Pubblico ufficiale UFF.GIUD.TRIBUNALE PISTOIA SEZ.DIST.MONSUMMANO T.
Repertorio 3527 del 07/12/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MONTECATINI-TERME (PT)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 487 del 26/09/2016 (CANCELLAZIONE)

- 10 ISCRIZIONE CONTRO del 30/07/2019 - Registro Particolare 638 Registro Generale 3864

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 2976 del 14/09/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Immobili siti in MONTECATINI-TERME (PT)

Nota disponibile in formato elettronico

Publicazio
ripubblicazione o ripro

N 07309

Es-14300

ASTE
GIUDIZIARIE®



1778



F.22

Stefano Bausi
Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

N. 61100

F. 12

Am



ASTE
GIUDIZIARIE

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Data Inserimento	27/06/2024	Intestazione c/c addebito	0000040128936		
Beneficiario	Comune di Montecatini Terme	Coordinate Bancarie	IT2810103070460000002671482		
Beneficiario Effettivo	-	BIC / SWIFT	-		
Importo	51.65 €	Causale	Per richiesta CDU da arch. stefano Bausi		
Commissioni bonifico online	1,13 €	Commissioni invio SMS beneficiario	-		
Data Esecuzione	28/06/2024				
Stato Distinta	Autorizzata			Paese	-
Ordinante	BALUSI STEFANO			Causale ISO	-
Transaction ID (*)	06230573111179044899999028001	Data Valuta	01/07/2024		

(*) Il Transaction ID indicato è provvisorio. Diventerà definitivo quando l'operazione risulterà pagata e non più annullabile.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale: [REDACTED]

Sentenza n. 21n/2022 del 22.12.2022

* * * * *

Reg. gen. :

N.ro 22/2022

Giudice Delegato:

Dott. C. SOSCIA

Curatore :

Dott. F. NEDJANI

OGGETTO: Istanza per la nomina di un Perito estimatore dei beni immobili della
Procedura

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

il sottoscritto Dott. Fausto Nedjani, in qualità di Curatore della Procedura di Liquidazione
Giudiziale in epigrafe, espone alla S.V. Ill.ma quanto segue:

PREMESSO

- che, con Sentenza n. 21n/2022 emessa dal Tribunale di Firenze in data 15/12/2022 e pubblicata in data 22/12/2022, è stata dichiarata l'apertura della Liquidazione Giudiziale della [REDACTED] e che contestualmente sono stati nominati quale Giudice Delegato il Dott. Cristian Soscia e quale Curatore Fallimentare il sottoscritto Dott. Fausto Nedjani;
- che, dalla visura camerale storica estratta dal Registro delle Imprese di Firenze, allegata alla presente sub 1), emerge quanto di seguito esposto:
 - Il rappresentante legale della società [REDACTED] risultava il Signor Edoardo Edoardo, nato a Firenze (FI) il [REDACTED]

Publicazione
ripubblicazione o ripro

quale ha assunto la carica di amministratore a far data dal 7/12/2021 (data atto di nomina del 26/08/2021 e data di relativa iscrizione al R.L. in data 09/12/2021) ;

- l'attività, esercitata dall'impresa a decorrere dal 12/03/2013, risultava essere quella immobiliare su beni mobili propri;
 - alla data della Sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale, la società risultava attiva e la propria sede legale risultava stabilita nel Comune di Firenze (FI), Via Giuseppe Giusti n. 28;
- che il sottoscritto Curatore ha convocato per il giorno 10/01/2023 alle ore 15:30 il Sig. Belgodere Edoardo presso il proprio Studio ai fini dell'audizione del soggetto debitore per la raccolta di informazione strumentali alla redazione della prima informativa di base ai sensi dell'art. 130, comma 1, C.C.L. e della successiva relazione da redigere ai sensi dell'art. 130, comma 2 C.C.L. e che tuttavia il Sig. Belgodere Edoardo non si è presentato ed ha altresì riferito alla Curatela che, per cause di salute e gravi motivi familiari, lo stesso ha rassegnato le dimissioni da ogni carica e, in particolare, per quanto riguarda la ██████████, lo stesso ha trasmesso le proprie dimissioni alle società in data 23 maggio 2022, come emerge da apposito verbale di audizione deserto allegato alla presente sub 2);
- che il sottoscritto Curatore ha effettuato una visura catastale, in ambito nazionale, al fine di verificare l'esistenza di beni immobili e/o terreni intestati alla società debitrice, conseguendo le risultanze allegate alla presente sub nn. 3 e 4, dalle quali emerge che la società risulta intestataria dei seguenti beni:

Publicazio
ripubblicazione o ripro

Fabbricati

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
Proprietà per 1000/1000	MONTECATINI-TERME	12	145	2	MONTECATINI-TERME(PT) LOC. ALTA' LA PIANA n.4 Piano SI-T - I - Zona 2	A/7	07	16 vani	€ 1.693,99
Proprietà per 1000/1000	MONTECATINI-TERME	12	145	3	MONTECATINI-TERME(PT) LOCALITA' LA PIANA n.4 Piano SI-T - I - Zona 2	A/7	06	10,5 vani	€ 921,88
Proprietà per 1000/1000	MONTECATINI-TERME	12	145	4	MONTECATINI-TERME(PT) LOC. ALTA' LA PIANA n.4 Piano SI - Zona 2	C/6	03	16 mq	€ 51,23

Terreni

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha - are - ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
Proprietà per 1000/1000	MONTECATINI-TERME Sez.	12	146		ULIVETO	01	420	Euro: 1,74	Euro: 1,4
Proprietà per 1000/1000	MONTECATINI-TERME Sez.	12	147		VIGNETO	07	240	Euro: 1,30	Euro: 1,1
Proprietà per 1000/1000	MONTECATINI-TERME Sez.	12	148		ULIVETO	01	17640	Euro: 72,88	Euro: 65,
Proprietà per 1000/1000	MONTECATINI-TERME Sez.	22	79		ULIV VIGNETI	03	4100	Euro: 7,41	Euro: 6,
Proprietà per 1000/1000	MONTECATINI-TERME Sez.	22	84		ULIVETO	01	710	Euro: 2,93	Euro: 2,
Proprietà per 1000/1000	MONTECATINI-TERME Sez.	22	1778		SEMIN ARBOR	03	20717	Euro: 58,85	Euro: 74,
Proprietà per 1000/1000	MONTECATINI-TERME Sez.	12	374		ULIVETO	01	9538	Euro: 39,41	Euro: 36,

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- che si rende necessario procedere alla redazione del verbale di inventario dei beni immobili con l'assistenza di un perito estimatore dei beni immobili e terreni della Procedura ai sensi dell'art. 195 C.C.I.L.

Tutto quanto sopra premesso, il sottoscritto Curatore presenta

ISTANZA

affinchè la S.V.Ill.ma voglia provvedere alla nomina di un perito estimatore dei beni immobili e dei terreni di proprietà della società in liquidazione giudiziale, al fine di procedere alle operazioni di inventario relative alla Procedura in oggetto.

Con Osservanza.

Firenze, 17 gennaio 2023

IL CURATORE

(Dott. Fausto Nediani)



Allegati:

- 1) Visura camerale della società [REDACTED]
- 2) Verbale di audizione deserto del 10.01.2023;
- 3) Copia della visura catastale relativa ai fabbricati;
- 4) Copia della visura catastale relativa ai terreni.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



COMUNE DI MONTECATINI TERME

PROVINCIA DI PISTOIA

CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda in data 26-08-1992
ROBERTO S.R.L.

inoltrata da

9179

nel = a il =====
 csp sede in Roma Via P.ssa di Pietra n. 40
 diretta ad ottenere la concessione di eseguire i lavori di (1) variante a
 sanatoria a progetto approvato con concessione edilizia
 n. 8111 del 30-05-1990 ai sensi dell'art. 13 della leg-
 ge 28-02-1985, n. 47 per modifiche esterne, -
 in Montecatini Terme via Loc. Le Piane n. ==
 Mepp. n. 145 del Foglio n. 12 :

Visti i disegni e gli altri elaborati tecnici allegati alla domanda stessa;

Visto il parere dell'Ufficio Comunale;

Visto il parere del funzionario medico incaricato dall'U.S.L.;

Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta
del 09-11-1993 ;

Vista la dichiarazione di avvenuta denuncia all'Ufficio del Genio Civile di
Pistoia ai sensi dell'art. 15 del R.D. 8 aprile 1920, n. 668, relativo alla legge
22 giugno 1913, n. 702, per la protezione del bacino idrologico di Montecatini T.;

Visto il =====

ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497 rilasciato da
===== in data ===== n. =====

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;

Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D. P. R. 19 mar-
zo 1956, n. 303;

Visto il Capo IV del Titolo II della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e la Leg-
ge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la legge 26 gennaio 1977, n. 10, recante norme per la edificabilità
dei suoli ed ogni altra disposizione vigente in materia edilizia ed urbanistica;

Accertato che la presente concessione ai sensi degli artt. 3, 9 e 11 della
 Legge 26 gennaio 1977, n. 10 viene rilasciata a titolo GRATUITO pertanto
 NON SONO dovuti i seguenti contributi:

Accertato che è stato soddisfatto all'obbligo previsto dagli art. 11 e 12 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nel modo seguente:

a) contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, mediante (1)

b) contributo raggugliato al costo della costruzione, mediante (2) versamento alla Tesoreria comunale di L. 9.068.830.- come da ricevuta n. 693 del 23-11-1993.-
Sanatoria ai sensi dell'art. 13 legge 28-02-85, n. 47.-

Preso atto che il richiedente ha ~~provato~~ ^{dimostrato} di essere proprietario o di avere titolo alla concessione;

RILASCIATA

la CONCESSIONE a RICHIEDENTE S.r.l., con sede in ~~via~~ ^{via} Pietra 40,



ASTE
GIUDIZIARIE®

CONCESSIONE

di sanatoria edilizia.-

le opere descritte in premessa e come risulta dagli allegati elaborati di progetto, composti da n. 14 tavole oltre spesa di spesa

il fabbricato stesso ~~non risulta~~ ^{non risulta} ubicato in zona assoggettata al regime previsto dall'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, su area ceduta (3)

I lavori dovranno avere inizio entro dalla data della presente concessione ed essere portati a termine, in modo che l'opera sia abitabile ed agibile, entro dalla stessa data.

I lavori dovranno essere eseguiti in conformità delle norme contenute nelle Leggi vigenti in materia e nei Regolamenti Edilizio, di Igiene e di Polizia Urbana, in conformità del progetto allegato e secondo le migliori regole dell'arte muraria, nonché sotto l'osservanza delle seguenti:

(1) Indicare gli estremi del pagamento e del relativo importo, oppure, all'atto di concessione, la prestazione effettuata, sotto forma di urbanizzazione, oppure, del diritto all'assistenza.
(2) Indicare l'importo, le modalità e la garanzia, ai termini dell'art. 13 della legge 28-02-85, n. 47.
(3) Se la proprietà, oppure, con diritto di superficie, art. 32 D. P. 23-05-73.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

PRINCIPALI ADEMPIMENTI DEL TITOLARE DELLA CONCESSIONE

Almeno 10 giorni prima l'inizio dei lavori, depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale le dichiarazioni del Direttore dei Lavori e del Costruttore con le quali essi accettano l'incarico; la comunicazione della data d'inizio dei lavori, onde procedere alla determinazione dei pignorati al di linea e di merito, nonché delle rogitture da comunicare al Comune; quando i lavori sono giunti al primo piano;

quando i lavori sono giunti a copertura; quando i lavori sono ultimati al rustico; quando i lavori sono ultimati completamente. Prima di avanzare domanda di abitabilità e di uso, il titolare della concessione deve ottenere il Certificato di Collaudo del Comando dei Vigili del Fuoco e l'attestato del Certificato di Collaudo rilasciato dall'Ufficio del Centro Civile ai sensi del 5 novembre 1971, n. 1066 per le opere in cemento armato.

ASTE GIUDIZIARIE®



Qui accluso si restituisce un esemplare di ciascuno dei disegni presentati.

Montecatini Terme

il 24 novembre

Allegati n. 14



L'ASSESSORE PIGNATO, ALL'URBANO
PIANIFICAZIONI E REGOLE DEL TERRIT
IL SINDACO
Cav. Mario Checchi

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui è subordinata.

LI 29 NOV. 1993

IL CONCESSIONARIO

Publicazione
ripubblicazione o ripro