

---

## TRIBUNALE DI PISTOIA

---

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom. Ciuti Graziano, nel Fallimento 65/2017 - Calzaturificio Simon di Mariotti Mauro e C. s.n.c.

INTEGRAZIONE PER MODIFICHE CATASTALI EFFETTUATE SULLA BASE DEL PROGETTO DI DIVISIONE

A seguito delle presentazioni delle variazioni catastali inerenti i BENI da 3 a 9 indicati nella perizia depositata in data 28/05/2018 si provvede ad effettuare un aggiornamento catastale dei 4 Lotti precedentemente individuati e stimati (Lotto 3, Lotto 4, Lotto 5, Lotto 6). I Lotti 7 ed 8, aventi natura di viabilità e posti auto di urbanizzazione primaria, sono stati fusi insieme e costituiscono oggi le parti comuni dei quattro Lotti da porre in vendita.

I lotti precedentemente creati sono rimasti invariati ma è stata assegnata una nuova numerazione dei Beni in quanto non è possibile riprendere la precedente identificazione poiché gli stessi sono stati fusi e frazionati fra loro al fine di definire i lotti da porre in vendita sulla base del progetto di divisione.

**Lotto 3:** (evidenziato in rosso nell'allegato A1 della perizia)

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Fosco Occhibelli,308, piano T (ex Bene 3 e porzione del mappale 1119 sub.5 - BCNC tra Bene 3, Bene 4 e Bene 5)
- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Fosco Occhibelli,308, piano T (ex Bene 4 e porzione del mappale 1119 sub.5 - BCNC tra Bene 3, Bene 4 e Bene 5)

**Lotto 4:** (evidenziato in verde nell'allegato A1 della perizia)

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Fosco Occhibelli,308, piano 1(ex Bene 5 e porzione del mappale 1119 sub.5 - BCNC tra Bene 3, Bene 4 e Bene 5)
- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Fosco Occhibelli, SNC, piano T (porzione del mappale 1119 sub.5 - BCNC tra Bene 3, Bene 4 e Bene 5)

**Lotto 5:** (evidenziato in blu nell'allegato A1 della perizia)

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Fosco Occhibelli,298, piano T (ex Bene 6)
- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Fosco Occhibelli, SNC, piano T(porzione del mappale 1119 sub.5 - BCNC tra Bene 3, Bene 4 e Bene 5)

**Lotto 6:** (evidenziato in magenta nell'allegato A1 della perizia)

- **Bene N° 16** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Fosco Occhibelli,298, piano 1 (ex Bene 7)
- **Bene N° 17** - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Fosco Occhibelli, SNC, piano T(porzione del mappale 1119 sub.5 - BCNC tra Bene 3, Bene 4 e Bene 5)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10**- Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Fosco Occhibelli,308, piano T
- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Fosco Occhibelli,308, piano T

## DESCRIZIONE

Trattasi di porzione di bifamiliare, posta in Via F. Occhibelli n° 308, e accessibile da detta via attraverso strada privata ad uso pubblico.

L'unità immobiliare si sviluppa a piano terra, con ingresso indipendente ed è composta da cucina-soggiorno, due disimpegni, bagno e due camere. L'unità immobiliare è corredata da corte esclusiva e garage Pa10 identificati con campitura di colore rosso nell'allegata planimetria A1.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 10 -APPARTAMENTO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	23	1119	7		A3	7	5	101	309,87 (Rendita non definitiva)	T		

Il mappale 1119 sub. 7 deriva dai precedenti subalterni 2,3,5 variati con variazione catastale del 07/10/2024 Pratica n. PT0058651 in atti dal 07/10/2024 per AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE.

### **Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale è conforme allo stato dei fatti.

**BENE N° 11 - GARAGE**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	1119	8		C6	4	23	27	67,71 (Rendita non definitiva)	T	

Il mappale 1119 sub. 8 deriva dai precedenti subalterni 2,3,5 variati con variazione catastale del 07/10/2024 Pratica n. PT0058651 in atti dal 07/10/2024 per AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE.

**Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale è conforme allo stato dei fatti.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Fosco Occhibelli,308, piano 1
- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Fosco Occhibelli,SNC, piano T

## DESCRIZIONE

Trattasi di porzione di bifamiliare, posta in Via F. Occhibelli n° 308, e accessibile da detta via attraverso strada privata ad uso pubblico.

L'abitazione si sviluppa a piano primo, con ingresso indipendente da scala esterna esclusiva ed è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, bagno e due terrazzi oltre soffitta. L'unità immobiliare è corredata da corte esclusiva e Posto auto scoperto Pa9 identificati con campitura di colore verde nell'allegata planimetria A1.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 12 -APPARTAMENTO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	23	1119	9		A3	8	6,5	143	486,76 (Rendita non definitiva)	T-1-2		

Il mappale 1119 sub. 9 deriva dai precedenti subalterni 4 e 5 variati con variazione catastale del 07/10/2024 Pratica n. PT0058651 in atti dal 07/10/2024 per AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE.

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è conforme allo stato dei fatti.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	1119	10		C6	4	13	13	38,27 (Rendita non definitiva)	T	

Il mappale 1119 sub. 10 deriva dallo scorporo del posto auto dal Bene comune non censibile ex sub. 5 (resede comune ai BENI 2,3,4 ) variato con variazione catastale del 07/10/2024 Pratica n. PT0058651 in atti dal 07/10/2024 per AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE.

**Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale è conforme allo stato dei fatti.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Fosco Occhibelli,298, piano T
- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Fosco Occhibelli,SNC, piano T

## DESCRIZIONE

Trattasi di porzione di bifamiliare, posta in Via F. Occhibelli n° 298, con accesso pedonale esclusivo e carrabile a comune, attestanti entrambi sulla viabilità pubblica.

L'unità immobiliare si sviluppa a piano terra, con ingresso indipendente ed è composta da soggiorno, cucinotto e dispensa, due camere, uno studio, due bagni, quattro disimpegni, tavernetta.

L'unità immobiliare è corredata da corte esclusiva . Fa parte della proprietà il posto auto scoperto Pa11 con campitura di colore blu nell'allegata planimetria A1.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 14 - APPARTAMENTO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	23	386	27		A2	1	8,5	144	658,48 (Rendita non definitiva)	T		

Il mappale 386 sub. 27 deriva dal precedente subalterno 3 variato con variazione catastale del VARIAZIONE del 07/10/2024 Pratica n. PT0058650 in atti dal 07/10/2024 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 58650.1/2024).

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è conforme allo stato dei fatti.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	1119	11		C6	4	13	13	38,27 (Rendita non definitiva)	T	

Il mappale 1119 sub. 11 deriva dallo scorporo del posto auto dal Bene comune non censibile ex sub. 5 (resede comune ai BENI 2,3,4 ) variato con variazione catastale del 07/10/2024 Pratica n. PT0058651 in atti dal 07/10/2024 per AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE.

**Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale è conforme allo stato dei fatti.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Fosco Occhibelli, 298, piano 1
- **Bene N° 17** - Posto auto ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Fosco Occhibelli, SNC, piano T

## DESCRIZIONE

Trattasi di porzione di bifamiliare ad uso civile abitazione, posta in Via F. Occhibelli n° 298, allo stato grezzo e priva di accesso in quanto non sono state realizzate le scale di collegamento con il piano terra. L'unità immobiliare è corredata da corte esclusiva, sulla quale sarà realizzata la scala di accesso, identificata con campitura di colore magenta nell'allegata planimetria A1.

Fa parte della proprietà il posto auto scoperto Pa12 con campitura di colore magenta nell'allegata planimetria A1.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 16 - APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	23	386	28		F4					T-1-2		

Il mappale 386 sub. 28 deriva dal precedente subalterno 3 variato con variazione catastale del 07/10/2024 Pratica n. PT0058650 in atti dal 07/10/2024 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 58650.1/2024).

### **Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale è conforme allo stato dei fatti.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	1119	12		C6	4	13	13	38,27 (Rendita non definitiva)	T	

Il mappale 1119 sub. 12 deriva dallo scorporo del posto auto dal Bene comune non censibile ex sub. 5 (resede comune ai BENI 2,3,4 ) variato con variazione catastale del 07/10/2024 Pratica n. PT0058651 in atti dal 07/10/2024 per AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE.

**Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale è conforme allo stato dei fatti.

## PARTI COMUNI AI LOTTI 3,4,5,6

Sono comuni ai Lotti 3, 4, 5 e 6 due Beni Comuni Non Censibili, corrispondenti agli ex Bene 8 e Bene 9 della precedente perizia, e destinati a "STRADA E PARCHEGGI A USO PUBBLICO" in base al Permesso di Costruire n° 93 del 11/12/2006. Si fa presente che il parcheggio di autovetture negli stalli identificati con la sigla "Pb..." della tavola relativa al Permesso di Costruire può essere fatto anche da soggetti proprietari di unità poste al di fuori delle particelle 386 e 1119 del foglio 23).

I BCNC sono individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme nel foglio di mappa 23:

- mappale 1119 subalterno 13 (STRADA E PARCHEGGI A USO PUBBLICO) COMUNI AL MAP.386 SUB. 27 E 28 E A TUTTI I SUB. DEL MAP. 1119;
- mappale 386 subalterno 29 (STRADA E PARCHEGGI A USO PUBBLICO) COMUNI AL MAP.386 SUB. 27 E 28 E A TUTTI I SUB. DEL MAP. 1119

Il mappale 1119 subalterno 13 deriva dall'ex subalterno 6 del mappale 1119 (Bene 9 della perizia) con Denuncia di Variazione catastale del 07/10/2024 Pratica n. PT0058651 in atti dal 07/10/2024 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 58651.1/2024).

Il mappale 386 subalterno 29 deriva dall'ex sub. 5 del mappale 386 (Bene 8 della perizia) e da porzione scorporata del resede del mappale 386 sub. 3 (porzione Bene 6 della perizia) con Denuncia di Variazione catastale del VARIAZIONE del 07/10/2024 Pratica n. PT0058650 in atti dal 07/10/2024 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 58650.1/2024).

Il BCNC identificato dal mappale 1119 sub.13 rimane gravato da servitù a favore dell'edificio B come da Atto di Costituzione di servitù trascritto a Pescia il 23/08/2006 al R.G. 5190 e R.P. 3087.

Inoltre è gravata da diritto di passo per accedere all'immobile identificato dal mappale 1119 del foglio 23 dalla pubblica via, così come indicato nell'atto ai rogiti del notaio De Paola Gianluigi, repertorio 2575, trascritto a Pescia il 28/04/2006, R.P. 1420 e R.G. 2418.

Il BCNC identificato dal mappale 386 sub. 29 rimane gravato dalle servitù in capo all'ex subalterno 5 ed in particolare servitù a favore dell'edificio B come da Atto di Costituzione di servitù trascritto a Pescia il 23/08/2006 al R.G. 5188 e R.P. 3085.

Inoltre è gravato da diritto di passo per accedere all'immobile identificato dal Mappale 1119 del foglio 23 dalla pubblica via, così come indicato nell'atto ai rogiti del notaio De Paola Gianluigi, repertorio 2575, trascritto a Pescia il 28/04/2006, R.P. 1420 e R.G. 2418.

Successivamente è stata costituita servitù di passo veicolare e pedonale, di parcheggio, di passaggio di tubazioni e impianti interrati, a favore dell'ex subalterno 4, mappale 386 del foglio 23.

Deve esser prevista a favore del Lotto 6 e contro il Lotto 5 autorizzazioni e servitù per aprire porte, luci e vedute e quanto altro occorra per poter portare a termine il fabbricato così come rilevabile dai due titoli autorizzativi DIA 125/2005 e Permesso di costruire 93/2006. Occorre prevedere servitù di appoggio sul BCNC identificato dal foglio 23 mappale 386 sub.29 per eventuali modifiche necessarie alla realizzazione definitiva del corpo scala per l'accesso al piano primo.

A carico del Lotto 6 ,relativamente al posto auto, deve esser demolito il marciapiede tra il posto auto stesso e la casa, con previsione di interrimento dei tubi se presenti.

Per la regolarità edilizia delle parti comuni, identificate dai BCNC del foglio 23 mappale 1119 sub. 13 e mappale 386 sub. 29 rimangono da completare i lavori sulla sede stradale e sui posti auto come da Permesso di Costruire n° 93 del 11/12/2006, a carico di tutti i lotti.

A carico dei Lotti 5 e 6 dovranno esser previste le cancellazioni anche delle formalità pregiudizievoli che gravavano sui BENI 3, 4, 5 in quanto il posto auto accatastato e assegnato ad entrambi i lotti è stato scorporato dai beni suddetti.

A carico di tutti i beni oggetto del fallimento è stata integrata la Sentenza di fallimento trascritta a Pescia il 19/06/2024 al Registro Particolare 2355 e Registro Generale 3642 per l'aggiunta dell'ex mappale 1119 subalterno 6 oggi fuso nel BCNC sub 29 del medesimo mappale.

1. Documentazione Agenzia delle Entrate – Catasto **LOTTO 3**

1.1. Visura catastale appartamento

1.2. Visura catastale garage

1.3. Planimetria catastale appartamento

1.4. Planimetria catastale garage

2. Documentazione Agenzia delle Entrate – Catasto **LOTTO 4**

2.1. Visura catastale appartamento

2.2. Visura catastale posto auto

2.3. Planimetria catastale appartamento

2.4. Planimetria catastale posto auto

3. Documentazione Agenzia delle Entrate – Catasto **LOTTO 5**

3.1. Visura catastale appartamento

3.2. Visura catastale posto auto

3.3. Planimetria catastale appartamento

3.4. Planimetria catastale posto auto

4. Documentazione Agenzia delle Entrate – Catasto **LOTTO 6**

4.1. Visura catastale appartamento in corso di costruzione

4.2. Visura catastale posto auto

4.3. Planimetria catastale posto auto

5. Documentazione Agenzia delle Entrate – Catasto **PARTI COMUNI**

5.1. Elaborato planimetrico + Elenco subalterno Foglio 23 Mappale 386

5.2. Elaborato planimetrico + Elenco subalterno Foglio 23 Mappale 1119