

TRIBUNALE DI PISTOIA

PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO

██████████ S.R.L. IN LIQUIDAZIONE (RC. 22/2013)

Giudice Delegato: Dott.ssa Nicoletta Maria Curci
Commissario Giudiziale: Dott. Alessandro Belloni
Liquidatore Giudiziale: Dott. Michele Gucci

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA



La sottoscritta Geom. Mirna Ginanni con studio in Pistoia, Corso Amendola n.c.5, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Pistoia al n.724, in seguito all'incarico ricevuto per l'aggiornamento della perizia di stima relativamente al complesso immobiliare ubicato in Comune di Ponte Buggianese, Via del Porrione n.139, in relazione agli accertamenti svolti ed ai sopralluoghi effettuati, valutata la documentazione reperita presso le pubbliche amministrazioni, rassegna la presente relazione.

Premessa.

La sottoscritta geom. Mirna Ginanni, in seguito all'incarico ricevuto, dovendo aggiornare la descrizione, rappresentazione catastale e valore dei beni di cui al Lotto n.9, della mia precedente perizia datata 26 ottobre 2013, precisa quanto segue:

- la consistenza dei beni risulta variata in esito alla vendita effettuata con atto notaio Raffaele Lenzi del 16 giugno 2017, repertorio n.72040/41691, trascritto a Pescia il 23 giugno 2017 al n.2017 di registro particolare, con il quale la società "██████████ s.r.l. in Liquidazione", ha venduto alla società ██████████ srl, la piena proprietà su un'area avente superficie catastale complessiva di mq.13.293, già condotta in locazione dalla stessa parte acquirente, rappresentata in parte al Catasto Fabbricati del Comune di Ponte Buggianese, in foglio 2 dal mappale 761 di cat.D/7, ed in parte al Catasto Terreni del Comune di Ponte Buggianese in foglio 2 dai mappali: 765, 768 e 758;
- le suindicate le particelle 761 (ex 225), 765 (ex 249), 768 (ex 623) e 758 (ex 224), sono state originate con frazionamento protocollo n. PT0014563 del 13 febbraio 2017, in atti in pari data;
- viene escluso dalla presente perizia l'appezzamento di terreno agricolo, di forma pressoché triangolare, a sud della via Provinciale Porrione, rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Ponte Buggianese in foglio 4 dai mappali: 84 di mq.402 e 85 di mq.3.122.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ciò premesso, espone quanto segue:

1) - Descrizione e rappresentazione catastale.

La piena proprietà sopra un complesso immobiliare posto in Comune di Ponte Buggianese, via Porrione n.c.139, composto da vari corpi di fabbrica, destinati a ufficio, magazzino, tettoie per rimessa automezzi, ricovero materiali ed attrezzature, ripostigli, locali ed accessori per pesa, pensilina gasolio, pompaggio e depurazione acqua, serbatoi per acqua ed impianti accessori, corredato da area di pertinenza destinata a spazi di manovra, parcheggio e deposito materiali a cielo aperto, oltre a due piccole strisce di terreno di pertinenza, interamente occupate da fossi di scolo sui lati sud, nord ed est; il tutto su di un'area, tra scoperto e coperto, della superficie catastale di mq.17.712,00 di cui mq.2.683,00 per le porzioni esterne, lungo le recinzioni del complesso.

Confini: società [REDACTED] srl, fossi demaniali, via Provinciale Porrione, via Pescia Nuova, Fosso del Vescovo, s.s.a.

Quanto sopra risulta rappresentato in parte al **Catasto Fabbricati del Comune di Ponte Buggianese**, al giusto conto della società [REDACTED] s.r.l., in **foglio 2 dai mappali**:

- **225**, di categoria D/7 e Rendita Catastale €. 6.300,00, a seguito della planimetria di variazione presentata in data 2 marzo 2017 protocollo n. PT0019421 e successiva variazione nel classamento del 21 febbraio 2018, ai sensi del D.M.701/94; la suddetta planimetria non corrisponde esattamente allo stato di fatto e con quanto risultante dall'ultimo atto amministrativo rilasciato dal Comune di Ponte Buggianese, per mero errore, fra altre imprecisioni di natura grafica, nel corpo di fabbrica 9 non risulta rappresentato un locale ad uso magazzino, il locale cabina elettrica è indicato come centrale termica;
- **762**, di categoria D/7 e Rendita Catastale €. 880,00, a seguito della planimetria di variazione presentata in data 2 marzo 2017 protocollo n. PT0019421 e successiva variazione nel classamento del 21 febbraio 2018, ai sensi del D.M.701/94;
- **763**, area urbana di mq.317, senza redditi a seguito della variazione presentata in data 2 marzo 2017 protocollo n. PT0019421;
- **764**, area urbana di mq.220, senza redditi a seguito della variazione presentata in data 2 marzo 2017 protocollo n. PT0019421;

ed in parte al **Catasto Terreni del Comune di Ponte Buggianese in foglio 2 dai mappali**:

- **759** (ex 623), di mq.144, prato, classe 2, R.D. €.0,30 e R.A. €.0,30;
- **760** (ex 623), di mq.84, prato, classe 2, R.D. €.0,18 e R.A. €.0,17;
- **766** (ex 249), di mq.622, seminativo arboreo, classe 2, R.D. €.3,89 e R.A. €.3,85;
- **767** (ex 249), di mq.365, seminativo arboreo, classe 2, R.D. €.2,28 e R.A. €.2,26;
- **769** (ex 224), di mq.188, prato, classe 2, R.D. €.0,40 e R.A. €.0,39;
- **770** (ex 224), di mq.103, prato, classe 2, R.D. €.0,22 e R.A. €.0,21;
- **240**, di mq.420, seminativo, classe 3, R.D. €.2,19 e R.A. €.2,17;

Pagina 2

- 250, di mq.220, prato, classe 2, R.D. €.0,47 e R.A. €.0,45.

La parte del complesso immobiliare rappresentata al Catasto Fabbricati, trova altresì riscontro al **Catasto Terreni del Comune di Ponte Buggianese in foglio 2 dai mappali:**

- 225, di mq. 9645, ente urbano senza redditi;
- 762 (ex 225), di mq. 5384, ente urbano senza redditi;
- 763 (ex 225), di mq.317, ente urbano senza redditi;
- 764 (ex 225), di mq.220, ente urbano senza redditi;

Ai fini storico catastali si precisa che le particelle 762, 763, 764, 759, 760, 766, 767, 769 e 770, sono state originate con frazionamento protocollo n. PT0014563 del 13 febbraio 2017, in atti in pari data.

Si precisa che i dati di identificazione catastale sopra riportati, rappresentano il complesso immobiliare oggetto di stima, le planimetrie depositate in catasto non sono perfettamente corrispondenti allo stato di fatto, come anzidetto; l'aggiornamento catastale sarà assunto dalla parte aggiudicataria.

2) - Disponibilità dell'immobile.

Il complesso immobiliare risulta per la maggior parte concessa in comodato d'uso alla società [REDACTED] srl con sede in [REDACTED] con contratto sottoscritto in data 1 aprile 2014, registrato a Pescia il 9 aprile 2014 al n.1150 serie 3, e successive proroghe; la residua porzione risulta nella disponibilità della società [REDACTED] s.r.l. in Liquidazione.

ACCERTAMENTI URBANISTICI

I fabbricati e le strutture che costituiscono il complesso immobiliare sopra descritto, sono stati costruiti in parte abusivamente, per gli stessi sono state rilasciate dal Comune di Ponte Buggianese le concessioni edilizie in sanatoria n.1/88 e n. 2/88 in data 27 gennaio 1988; parte delle opere state eseguite con le concessioni edilizie n.26/88 del 30 luglio 1988 e n.2/91 dell'8 marzo 1991; successivamente il complesso è stato oggetto dei seguenti atti amministrativi:

- Concessione n.79/01 del 5 aprile 2002, per ristrutturazione di tettoie e realizzazione di palazzina ad uso uffici, e comunicazione fine lavori con deposito Stato Finale presentata in data 8 marzo 2004 al n.2187 di protocollo;
- Attestazione di abitabilità o agibilità presentata in data 8 marzo 2004 al n.2188 di protocollo;
- Attestazione di conformità in sanatoria n.8/09 del 17 marzo 2009, per ampliamento fabbricato, realizzazione di pergolato, realizzazione di locale tecnologico, modifiche interne, riduzione di volumetria, demolizione di alcuni fabbricati, modifica dell'accesso carrabile dell'area.

3) - Inquadramento Urbanistico

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Ponte Buggianese, le particelle 225, 762, 763, 764, 240, 766, 767, 250, 769 e 770, ricadono in zona "DX1" "Aree con edifici esistenti destinati ad usi produttivi o specifici disciplinata dall'art. 111 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico;

- le particelle 759, 760, ricadono in zona agricola "EA1" "Aree agricole della bonifica storica" disciplinata dall'art. 104 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico e dagli artt. 93 al 103.

PRESTAZIONE ENERGETICA

Le porzioni del complesso immobiliare, destinate ad uffici e magazzini, sono prive dell'attestato di certificazione e/o prestazione energetica.

ACCERTAMENTI IPOTECARI

4) - Provenienza

I suddetti beni risultano pervenuti alla società [REDACTED] s.r.l. con sede in [REDACTED] [REDACTED], con i seguenti titoli:

- atto di conferimento autenticato dal Notaio Raffaele Lenzi in data 26 settembre 2001 Rep.32805, registrato a Pescia il giorno 11 ottobre 2001 al n.264, trascritto a Pescia il 9 ottobre 2001 al n.2764 di registro particolare;
- trasformazione società, da Impresa [REDACTED] s.a.s. a [REDACTED] s.r.l., con atto Notaio Raffaele Lenzi del 29 dicembre 2001 Rep.33529, trascritto a Pescia il 15 gennaio 2002 al n.143 di registro particolare.

5) - Formalità pregiudizievoli

Da ispezioni effettuate nel ventennio, con aggiornamento al giorno 22 febbraio 2018, i beni sopradescritti risultano gravati dalle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria iscritta a Pescia il giorno 20 luglio 2010 al n.760 di registro particolare**, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese s.p.a. con sede in Firenze, per €1.200.000,00 di cui €600.000,00 di capitale, esigibile in 15 anni, a garanzia di mutuo con atto Notaio Raffaele Lenzi del 5 luglio 2010 Rep.56883/32271, contro la società [REDACTED] s.r.l., gravante l'originario mappale 225 del foglio 2, della superficie catastale di circa mq.27.479.

- **Servitù di metanodotto trascritta a Pescia il 9 aprile 1987 al n. 864 di registro particolare**, a favore della [REDACTED] gravante gli immobili rappresentati dai mappali 225 e 249 del foglio 2.

- **Servitù di passo e di elettrodotto trascritta a Pescia il 22 novembre 2005 al n.3331 di registro particolare**, a favore dell' Enel Distribuzione spa, gravante il terreno rappresentato dagli originari mappali 623, 225 del foglio 2, costituita con atto privato autenticato dal Notaio Raffaele Lenzi in data 15 novembre 2005 Rep.46067/24411.

- **Servitù di passo pedonale e carrabile trascritta a Pescia l'11 febbraio 2013 al n.344 di registro particolare**, gravante l' originario mappale 623 del foglio 2, a favore della società [redacted] srl, costituite con atto Notaio Raffaele Lenzi del 30 gennaio 2013 Rep.61852/35721.

- **decreto di ammissione concordato preventivo trascritto a Pescia in data 20 dicembre 2013 n. 2904 Registro Particolare.**

Si precisa che la porzione di circa 1 ettaro e 20 are, della particella 225, gravata da **locazione ultranovennale trascritta a Pescia il 2 maggio 2002 al n.1418 di registro particolare**, è stata oggetto di vendita con atto ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi ricevuto in data 16 giugno 2017, repertorio n.72040/41691, trascritto a Pescia il 23 giugno 2017 al n.2017 di registro particolare.

VALUTAZIONE COMMERCIALE

Il complesso immobiliare in oggetto è costituito da:

- una palazzina ad uso uffici di un piano fuori terra, a pianta rettangolare, costruita negli anni 2002-2003, con struttura in c.a. e tamponatura in blocchi a faccia vista; le finiture interne sono di media qualità; sviluppa una superficie lorda di mq.256,50, con antistante portico di mq.32,76;
- tettoie e box metallici in più corpi di fabbrica separati, in parte in mediocre stato di manutenzione e conservazione, sviluppano una superficie complessiva di mq.909,37;
- magazzino, ed altri locali accessori in muratura, di un solo piano fuori terra, privi di finiture esterne, in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, sviluppano una superficie lorda di mq.165,45;
- area di pertinenza destinata a spazi di manovra, parcheggio e deposito materiali a cielo aperto, della superficie catastale di mq.13.600 circa, escluso le aree esterne alla recinzione, in parte occupate da fossi di scolo sui lati sud, nord ed est.

In riferimento a quanto sopra descritto, tenuto conto della natura, consistenza ed ubicazione dei beni, in considerazione delle caratteristiche oggettive delle aree, del relativo inquadramento urbanistico, delle servitù esistenti, dello stato di manutenzione e conservazione dei fabbricati sopra descritti, della loro commerciabilità, tenuto conto dell'avvenuta vendita del terreno a nord-ovest del complesso, effettuata con atto notaio

Pagina 5

Raffaele Lenzi del 16 giugno 2017, che ha ridotto le pertinenze scoperte annesse ai fabbricati, migliorandone la commerciabilità dei beni stessi; in base al valore di mercato per immobili con caratteristiche analoghe a quello in oggetto, la sottoscritta, ritiene opportuno attribuire il seguente valore:

destinazione	mq.	€/mq	Valore
uffici	256,50	550,00	141.075,00
portico	32,76	150,00	4.914,00
tettoie e box metallici	909,00	100,00	90.900,00
magazzini ed accessori	165,00	250,00	41.250,00
piazzali e aree deposito	13.600,00	10,00	136.000,00
aree esterne alla recinzione	2.683,00	2,00	5.366,00
		Sommano	419.505,00

Valore complessivo pari ad €419.505,00 arrotondato ad **€419.000,00**.

Con quanto sopra esposto la sottoscritta ritiene di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto.

Pistoia, 23 aprile 2018

geom.Mirna Ginanni

Allegati:

- Estratto di mappa;
- Visure catastali;
- Planimetrie catastali;
- Documentazione fotografica.