

TRIBUNALE DI PISTOIA

**PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO
(C.P N.22/2013)**



Giudice Delegato: Dott.ssa Nicoletta Maria Curci

Liquidatore Giudiziale: Dott. Michele Gucci



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 la stima dell'immobile di proprietà della società ...omissis... ceduto alla massa dei creditori; in relazione agli accertamenti svolti ed ai sopralluoghi effettuati, valutata la documentazione reperita presso le pubbliche amministrazioni, rassegna la presente relazione.

1) - Descrizione e rappresentazione catastale.

La piena proprietà sopra un opificio industriale corredato da circostante resede esclusivo, ubicato in Comune di San Marcello Piteglio (già Comune di Piteglio), frazione Popiglio, località Tana Termini, lungo la Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero (o Via Nazionale) n.c. ...omissis...; avente accesso direttamente da detta strada Statale.

L'opificio industriale risulta articolato su tre piani, seminterrato, terra e primo, costituito da un unico corpo di forma rettangolare, ed al suo interno con le seguenti destinazioni:

- al piano seminterrato, accessibile dall'esterno, è composto da un ampio vano già destinato alla lavorazione di blocchi di calcestruzzo, una tettoia-magazzino, un vano ad uso magazzino ed altra tettoia;
- al piano terra è composto da officina, magazzino con soppalco, vano rimessa mezzi meccanici (locali accessibili dall'esterno), una piccola sala d'attesa, ufficio, ripostiglio, w.c. e locale deposito-magazzino;
- al piano primo da un appartamento per il custode, con ingresso proprio e rampe di scale che dipartono dal piano terra, composto da disimpegno, cucina-tinello, soggiorno, tre camere, ripostiglio, bagno e terrazzo, oltre sottotetto non praticabile.

Pagina 1



Corso Amendola, 5 - 51100 PISTOIA Tel. e Fax 0573/24682
Email geometraginanni@gmail.com; mirna.ginanni@geopec.it

Confini: Strada Statale del Brennero, *...omissis...* Torrente Lima su due lati, s.s.a.
Quanto sopra risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello Piteglio, sezione B (Codice M377B), al giusto conto della *...omissis...*, in foglio 9, dalle particelle:

- 153 sub.3 graffata alla particella 153 sub.4, categoria D/7, rendita catastale € 8.530,00, a seguito della planimetria di variazione presentata in data 5 ottobre 2007 al n.PT0101354 di protocollo, quanto all'opificio industriale con accessori e resede esclusivo circostante;
- 153 sub.2, categoria A/3, classe 3, vani 6, rendita catastale € 258,49, a seguito della planimetria di accampionamento presentata in data 28 febbraio 1983 al n.26 di protocollo, quanto all'appartamento del custode.

Il fabbricato con le sue aree scoperte trova altresì riscontro al Catasto Terreni del Comune di San Marcello Piteglio, sezione B (Codice M377B), in foglio 9, dalla particella 153, di mq.4.530, ente urbano, senza rendita.

Ai fini storico catastali si precisa che:

- le particelle 153 sub.3 e 153 sub.4, derivano rispettivamente dalle particelle 153 sub.1 e 158;
- al Catasto Terreni la particella 153, ha assunto la superficie di mq.4530, in seguito al Tipo Mappale n.PT0082414 del 2 agosto 2007, con il quale la detta particella 153 di originari mq.3650, ha incorporato la particella 158 di mq.880;
- per variazione territoriale del 1 gennaio 2017, in atti dal 9 gennaio 2017 (L.R. n.35 del 10 giugno 2016) il Comune di Piteglio (G715) è trasferito al Comune di San Marcello Piteglio, Sezione B (M377B).

Si precisa che i dati catastali e le planimetrie catastali del fabbricato, rappresentano i beni oggetto di stima.

2) - Disponibilità dell'immobile.

Il fabbricato in oggetto risulta nella disponibilità ed in uso della società proprietaria.

ACCERTAMENTI URBANISTICI

Il fabbricato sopra descritto risulta edificato in virtù dei seguenti atti amministrativi, rilasciati dal Comune di Piteglio:

Pagina 2

- Licenza Edilizia n.19/74 del 11 luglio 1974;
- Licenza Edilizia n.44/76 del 29 dicembre 1976;
- Concessione a Sanatoria n.761 del 15 novembre 2008, ai sensi della L.47/85, su domanda di condono presentata in data 1 ottobre 1986 protocollo n.5330, per difformità ai citati titoli abilitativi.

Per l'immobile non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Sulla base della documentazione reperita presso l'ufficio urbanistica del Comune di Piteglio, il fabbricato in oggetto risulta conforme con i grafici allegati alla Concessione a Sanatoria.

3) - Inquadramento Urbanistico

Secondo il vigente Programma di Fabbricazione del Comune di San Marcello Piteglio, sezione B (già Comune di Piteglio), il fabbricato oggetto di stima con le sue aree scoperte, ricade in zona "D1" Zone artigianali – industriali di completamento; con i seguenti vincoli:

- fasce di rispetto stradale, ai sensi degli artt.26 e 28 DPR 16.12.1992 n.495;
- Vincolo per i beni Paesaggistici ed ambientali;
- Piano di indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico.

PRESTAZIONE ENERGETICA

Il fabbricato in oggetto non risulta dotato dell'attestato di certificazione e/o prestazione energetica.

ACCERTAMENTI IPOTECARI

4) - Provenienza

Il fabbricato in oggetto risulta di proprietà della ...omissis... pervenuto, unitamente ad altri beni, per atto di compravendita ai rogiti notaio Giovanni Perrotta, in Bagni di Lucca, in data 10 marzo 1976, repertorio n. 7443/1897, registrato a Lucca il 26 marzo 1976 al n. 1327 e trascritto a Pistoia il ...omissis... del registro particolare.

5) - Formalità pregiudizievoli

Da ispezioni effettuate nel ventennio, con aggiornamento al 5 luglio 2019, i beni sopradescritti risultano gravati dalla seguente formalità:

- **Vincolo di destinazione trascritto a Pistoia il 10 aprile 2014 al n.1684 di registro particolare**, con atto di destinazione ex articolo 2645 ter del codice civile, ai rogiti notaio Vincenzo De Luca, in Borgo a Mozzano, del 10 aprile 2014 repertorio n.42542/13431, registrato a Lucca il 10 aprile 2014 al n.2494 serie 1T, con il quale ...omissis... , ha

Pagina 3

costituito vincolo di destinazione, sui beni oggetto di stima, in favore della società
...omissis... .



VALUTAZIONE COMMERCIALE

L'opificio industriale in oggetto, si erige in località Tana Termini, frazione Popiglio, del Comune di San Marcello Piteglio (già Comune di Piteglio), in zona montana, lontano dai centri abitati, lungo la Strada Statale n° 12 dell'Abetone e del Brennero (o Via Nazionale) con ingresso proprio al n.c...omissis...; internamente risultano le seguenti destinazioni e finiture:

- al piano seminterrato è costituito da:

* un ampio con altezza utile sotto la struttura portante in c.a. pari a ml.4,05 ed altezza massima al soffitto ml.4,65; vano ad uso magazzino con altezza utile ml.4,60 circa; con solaio in latero cemento, tamponature in blocchi, pavimento in battuto di cemento, privo di altre finiture;

* tettoia ad uso magazzino, chiusa su tre lati, con struttura in ferro (pilastri tipo HE e travi di copertura reticolari) con tamponamento in blocchi di cemento, altezza utile ml.4,85;

- al piano terra è composto da:

* officina, magazzino con soppalco, vano rimessa mezzi meccanici, con solaio di copertura in ferro, tamponature in pannelli prefabbricati, infissi esterni in ferro, pavimentazione in battuto di cemento; altezza utile interna minima ml.5,95 ed altezza massima ml.7,70, ad eccezione della zona sotto il soppalco con altezza utile ml.3,00;

* piccola sala d'attesa, ufficio, ripostiglio, w.c. e locale deposito-magazzino, con solai in latero-cemento, tamponature in muratura, infissi esterni in alluminio con avvolgibili in plastica, porte interne in legno tamburato, pavimentazione in ceramica, rivestimento bagno in ceramica, i locali risultano intonacati e tinteggiati; altezza utile dei locali ml.2,74 circa; impianto di riscaldamento a gasolio non funzionante, con elementi radianti in alluminio.

- al piano primo è composto da un appartamento con solai in latero-cemento, tamponature in muratura, infissi esterni in alluminio con avvolgibili in plastica, porte interne in legno tamburato, pavimentazione in ceramica, rivestimento cucina e bagno in ceramica, i locali risultano intonacati e tinteggiati; altezza utile dei locali ml.2,70 circa; impianto di riscaldamento a gasolio non funzionante, con elementi radianti in alluminio.

Il fabbricato nel suo insieme presenta finiture datate, lo stato conservativo è scadente.

L'area di pertinenza esclusiva, destinata a piazzale e spazi di manovra, risulta in minor parte asfaltata, la residua parte inghiaziata con limitata presenza di erbe la residua parte.

Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori:

- ubicazione in zona montana, a scarsa densità edilizia, lontana dai centri abitati, a valle dell'impianto di compostaggio, distante circa 100, attualmente non operativo ma recentemente acquistato dalla società " [REDACTED] "

Indagine di mercato e commerciabilità dell'immobile:

- Quotazione Osservatorio Immobiliare (Comune di San Marcello Piteglio: zona periferica Popiglio, Lima ecc.) Rif. 2° semestre 2018 – capannoni tipici in stato conservativo normale €300,00 - €400,00;
- Quotazione Borsino Immobiliare, Zona Popiglio, Lima ecc. capannoni (in buono stato) €234,00 - €334,00.
- compravendita Notaio ...omissis... del 15.03.2019 rep.42983/20394, impianto compostaggio cat. D/7 R.C. Euro 18.168,00, prezzo di vendita Euro 450.647,00;
- annunci di vendita capannoni con terreno, nel Comune di San Marcello Piteglio, €200,00/mq. - €360,00/mq.

In riferimento a quanto sopra descritto, tenuto conto della natura, consistenza ed ubicazione dei beni, in considerazione delle caratteristiche oggettive, del relativo inquadramento urbanistico, dello stato di manutenzione e conservazione del fabbricato sopra descritto, della scarsa richiesta e commerciabilità, in base al valore di mercato per immobili con caratteristiche analoghe a quello in oggetto, la sottoscritta, ritiene opportuno attribuire i seguenti valori:

destinazione	Tipologia	sup.netta	sup.lorda	€/mq	Valore
Opificio piano semint.	C.A.	440,00	478,00	150,00	71.700,00
Opificio piano semint.	Ferro	149,00	155,00	100,00	15.500,00
Opificio piano terra-mez.	Prefabb.	365,00	400,00	200,00	80.000,00
area di pertinenza			3500,00	4,00	14.000,00
uffici-magazzino p.terra	muratura	102,00	115,00	350,00	40.250,00
abitazione p.1°	muratura	103,00	125,00	350,00	43.750,00
Valore complessivo €.					265.200,00

Valore complessivo arrotondato ad €265.000,00.

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

Pistoia, 11 luglio 2019

geom. Mirna Ginanni



Allegati:

- A - Estratto di mappa;
- B - Planimetria catastale opificio;
- C - Planimetria catastale alloggio custode;
- D1- Visure catastali;
- D2- Visure catastali storiche;
- E - nota trascrizione atto di provenienza;
- F- Documentazione fotografica;
- G- Estratto P. di F. Piteglio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it