

Concordato Preventivo n. 4/2015 R.C.P.

**** *Omissis* ****

PERIZIA di STIMA *(numero 5 di 8)*

di immobile uso laboratorio posto in Comune di Quarrata (PT),

con accesso da via Scopelliti snc

*(attualmente a disposizione della **** Omissis ****)*



Massimiliano Paolini *geometra*

UFFICIO
Corso Antonio Gramsci, 59
51100 Pistoia

TEL.
+39 0573 368576

FAX
+39 0573 978734

MOBILE
+39 347 4949166

E-MAIL
info@massimilianopaolini.it
massimiliano.paolini@geopec.it



1. PREMESSA

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

2.1	Oggetto della stima	7
2.2	Caratteristiche generali	7
2.2.a	Localizzazione dell'immobile	7
2.2.b	Descrizione dell'immobile	8
2.3	Individuazione catastale dell'immobile	10
2.3.a	Rappresentazione cartografica	Errore. Il segnalibro non è definito.
2.3.b	Identificativi catastali	10
2.4	Stato di possesso dell'immobile	11
2.5	Formalità presenti sull'immobile	11

3. COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

4. DETERMINAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

4.1	Premessa metodologica	13
4.2	Stima sintetica del valore di mercato dell'immobile	14

5. FOTOGRAFIE

6. PLANIMETRIE DEI LUOGHI

6.1	Elaborato planimetrico - f. 24, m. 161	Errore. Il segnalibro non è definito.
6.2	Dimostrazione subalterni - f. 24, m. 161	Errore. Il segnalibro non è definito.
6.3	Unità immobiliare - f. 24, m. 161, s. 12	Errore. Il segnalibro non è definito.

7. ELENCO ISPEZIONI IPOTECARIE

7.1	Sintetico formalità	Errore. Il segnalibro non è definito.
-----	---------------------	---------------------------------------

8. ISPEZIONI IPOTECARIE

8.1 Iscrizione R.P. 2683 - R.G. 12225 del 30/12/2008Errore. Il segnalibro non è definito.

8.2 Iscrizione R.P. 102 - R.G. 620 del 25/01/2010Errore. Il segnalibro non è definito.

8.3 Iscrizione R.P. 186 - R.G. 946 del 03/02/2010Errore. Il segnalibro non è definito.

8.4 Iscrizione R.P. 216 - R.G. 1076 del 05/02/2010Errore. Il segnalibro non è definito.

8.5 Iscrizione R.P. 316 - R.G. 1517 del 23/02/2010Errore. Il segnalibro non è definito.

8.6 Iscrizione R.P. 1428 - R.G. 6425 del 30/07/2010Errore. Il segnalibro non è definito.

8.7 Iscrizione R.P. 1584 - R.G. 7081 del 16/08/2010Errore. Il segnalibro non è definito.

8.8 Iscrizione R.P. 1889 - R.G. 8406 del 22/10/2010Errore. Il segnalibro non è definito.

8.9 Iscrizione R.P. 2177 - R.G. 9655 del 02/12/2010Errore. Il segnalibro non è definito.

8.10 Iscrizione R.P. 871 - R.G. 4181 del 20/05/2011Errore. Il segnalibro non è definito.

8.11 Iscrizione R.P. 872 - R.G. 4182 del 20/05/2011Errore. Il segnalibro non è definito.

8.12 Trascrizione R.P. 3360 - R.G. 5218 del 24/06/2011Errore. Il segnalibro non è definito.

8.13 Trascrizione R.P. 5388- R.G. 8373 del 07/11/2011Errore. Il segnalibro non è definito.

1.a Identificazione del soggetto incaricato della stima

Per la stima in questione è stato incaricato il sottoscritto geometra Massimiliano Paolini, con studio in Pistoia, corso Antonio Gramsci n.ro 59, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Pistoia con il numero di albo 1193.

1.b Identificazione del committente della stima

Il committente della stima dei beni immobili in oggetto è il Giudice Delegato dott.ssa Daniela Garufi del Tribunale di Pistoia relativamente al concordato preventivo n. 4/2015 R.C.P. della società **** Omissis ****; il commissario giudiziale incaricato è il dottor Filippo Agostini.

1.c Data dell'incarico

La data dell'incarico del giudizio di stima risale al 20 ottobre 2015.

1.d Data della stima

La data della formulazione del giudizio di stima da parte del sottoscritto, geometra Massimiliano Paolini, risale al mese di novembre 2015.

1.e Data del sopralluogo

Il sopralluogo dell'immobile oggetto della presente perizia è stato effettuato in data 6 novembre 2015 alla presenza della **** Omissis **** per conto della proprietà. In tale occasione è stato possibile valutare lo stato conservativo degli immobili e verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riscontrabile nella documentazione reperita.

1.f Assunzioni

L'incarico assegnato al sottoscritto dal Giudice Delegato dott.ssa Daniela Garufi è quello di stimare il valore dei beni immobili facenti parte dell'attivo concordatario della società **** Omissis ****. Per poter svolgere questo compito, così come argomentato nelle pagine seguenti della presente

perizia, il sottoscritto ha fatto riferimento alla documentazione fornita dal commissario giudiziale, dottor Agostini, ed a quanto reperito relativamente agli aspetti catastali, agli aspetti ipotecari ed alle quotazioni immobiliari. In allegato sono visibili sia le planimetrie catastali, sia la documentazione ipotecaria presente presso l'Agenzia delle Entrate (ex Ufficio di Pubblicità Immobiliare) di Pistoia. La ristrettezza dei tempi a disposizione per la redazione della stima ha impedito al sottoscritto di effettuare il canonico accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Quarrata; tale procedura avrebbe infatti richiesto un tempo non compatibile con quello a disposizione. Per questo motivo il sottoscritto si è limitato alla verifica di quanto riportato nelle perizie dei tecnici coinvolti, a vario titolo, nei procedimenti collegati alla presente richiesta di concordato. Da tali perizie emergono modeste problematiche che non limitano la commerciabilità dell'immobile e che possono essere agevolmente superate; è su questa ipotesi che il sottoscritto ha svolto le proprie valutazioni. E' evidente che qualora questa assunzione fosse in qualche caso non corretta, il valore stimato dovrà essere opportunamente rivisto. Si rimane comunque a disposizione del G.D. per effettuare, in tempi evidentemente meno contingentati, le verifiche edilizie-urbanistiche che si dovessero ritenere necessarie.

2.1 Oggetto della stima

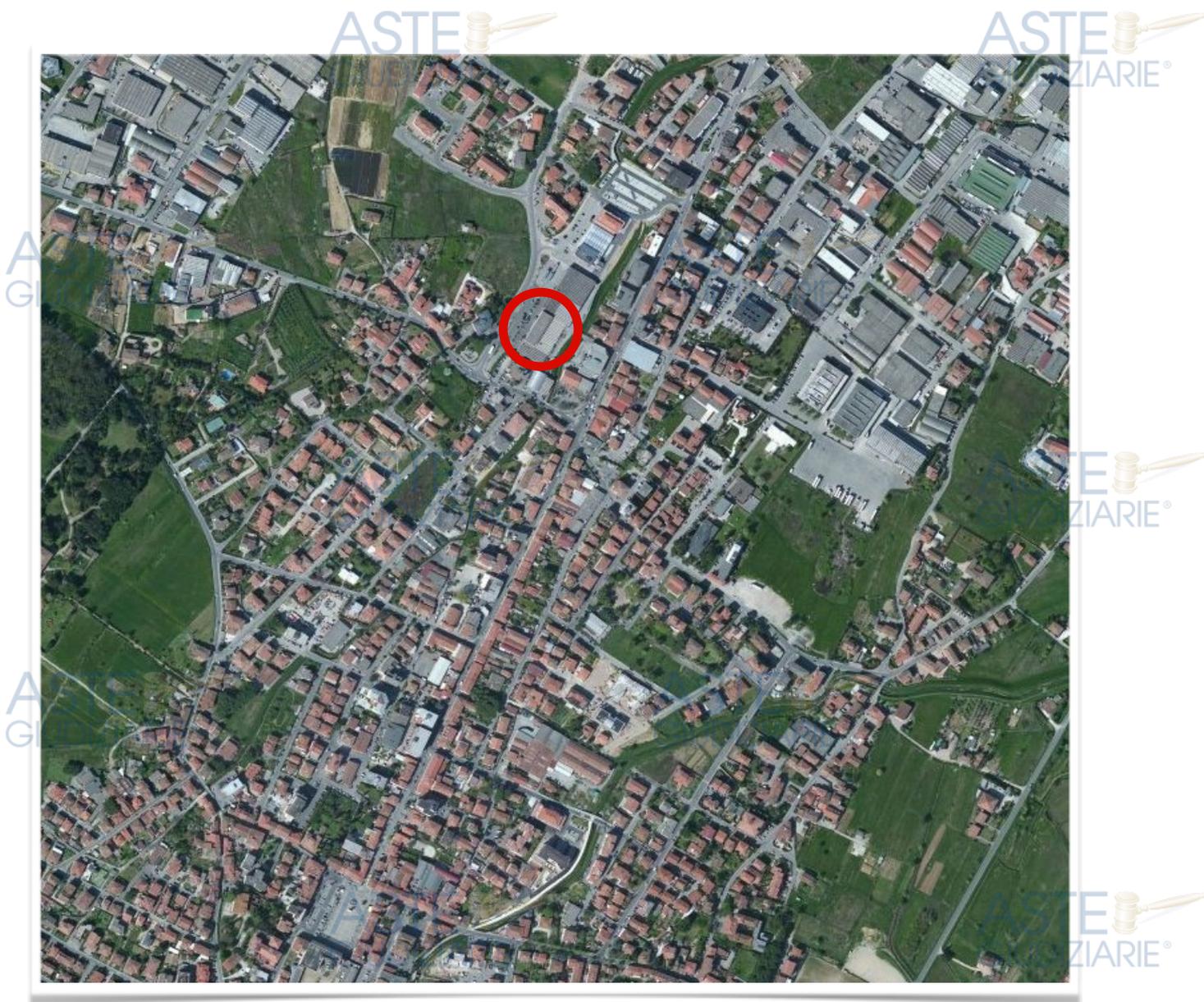
L'immobile oggetto della presente stima è di proprietà della **** Omissis **** ed è ubicato in via Scopelliti snc in comune di Quarrata. Attualmente l'immobile, posto in parte al piano terra ed in parte al piano primo di un più ampio edificio, risulta inutilizzato e completamente abbandonato.

2.2 Caratteristiche generali**2.2.a Localizzazione dell'immobile**

L'immobile è riportato di seguito sull'estratto cartografico che ricomprende la zona circostante.



L'immobile è inoltre visibile nel seguente estratto aerofotografico.



2.2.b Descrizione dell'immobile

Come detto in precedenza, l'immobile in oggetto occupa una porzione del piano terra e del piano primo di un più ampio fabbricato condominiale. Nella parte anteriore di tale fabbricato condominiale è presente un ampio parcheggio a servizio delle attività commerciali attive all'interno dell'edificio stesso. L'accesso al parcheggio avviene, previo l'attraversamento della particella 1234 e del resede antistante le unità immobiliari identificate dai sub. 11 e 14 della particella 161 (sempre di proprietà della **** Omissis ****), dalla pubblica via Scopelliti. L'intero fabbricato condominiale ha forma rettangolare ma con altezze diverse a seconda della zona; in particolare in corrispondenza dell'immobile in oggetto è costituito da un piano fuori terra mentre, nella porzione più a sud, è di due piani fuori terra. La struttura portante è costituita da pilastri e travi in calcestruzzo armato con tamponature esterne e solai di tipo prefabbricato. Le coperture dell'edificio sono piane costituite da travi prefabbricate ad "Y" che sostengono l'impalcato di copertura ed il manto in coppelle ondulate. Complessivamente si tratta di un fabbricato condominiale che, seppur esternamente in discrete condizioni di manutenzione, è stato realizzato con modesti standard architettonici ed estetici. L'immobile in oggetto si trova inserito, per quanto riguarda la porzione di piano terra, tra gli immobili, sempre oggetto della presente procedura, occupati dal **** Omissis **** e dal **** Omissis ****. Al piano primo l'immobile in oggetto è invece collocato, per gran parte, al di sopra del **** Omissis ****. Attualmente l'immobile risulta inutilizzato e completamente abbandonato. Al piano terra sono presenti un locale di forma rettangolare completamente rifinito ed una porzione sostanzialmente "al grezzo" cioè con pavimentazione in calcestruzzo di tipo industriale e pareti non intonacate. In questa zona l'impiantistica è sostanzialmente inesistente. Gli ulteriori bagni e spogliatoi presenti nella parte tergale del piano terra dell'immobile sono in stato di completo abbandono: porte divelte, pavimenti e rivestimenti in buona parte asportati, materiale di risulta ammassato, ecc... Per lo spostamento delle merci tra il piano terra e primo è presente un montacarichi. Risalendo la scala, dalla quale sono stati asportati i rivestimenti degli scalini, di collegamento tra il piano terra ed il piano primo, si incontra un livello intermedio (definito piano mezzanino). Anche questo livello si presenta nelle stesse condizioni di completo abbandono riscontrate al piano terra. Alcuni dei locali presenti al mezzanino non sono rappresentati negli elaborati catastali. Salendo ancora la scala si sbarca al piano

primo nel quale è presente una zona bagni ed un ripostiglio, oltre all'ampio vano ad oggi in parte diviso con tramezzature in cartongesso non riportate sulla planimetria catastale. Il piano primo risulta essere solo pavimentato e, nella maggior parte delle zone, le pareti e le strutture in genere sono al grezzo, cioè non sono intonacate e/o rivestite. Nella zona sud ovest di questo livello è presente un'uscita di emergenza con scala a chiocciola per raggiungere il resede di piano terra. Si evidenzia che, per come sono configurate le consistenze catastali, per accedere all'immobile in oggetto si deve obbligatoriamente transitare su subalterni catastali diversi da quello dell'immobile e che, ad oggi, sono intestati alla stessa ditta ma che, a seguito di un'eventuale vendita, potrebbero appartenere ad altra ditta. Analogamente si evidenzia che l'immobile in oggetto non ha nessun diritto sul parcheggio antistante il fabbricato condominiale e, pertanto, è completamente sprovvisto di posti auto.

2.3 Individuazione catastale dell'immobile

Per una migliore identificabilità degli immobili, se ne riporta la loro individuazione catastale.

2.3.a Rappresentazione cartografica



2.3.b Identificativi catastali

L'immobile è identificato presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia Territorio), ufficio provinciale di Pistoia nel foglio di mappa 24 del Comune di Quarrata. In particolare si ha:

Foglio	Mappale	Sub.	Ubicazione catastale	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
24	161	12	Via Scopelliti snc	D/1	-	-	€ 6.335,00

Dal confronto tra quanto riportato nella documentazione grafica catastale (*estratto di mappa e planimetria*) e quanto visibile sui luoghi, non emergono significative discordanze.

2.4 Stato di possesso dell'immobile

Dai documenti visionati e da quanto comunicato dal dott. Agostini relativamente allo stato di possesso dell'immobile risulta che lo stesso è locato alla società **** Omissis ****. Il contratto è stato stipulato in data 15 novembre 2014.

Il contratto ha una durata di sei anni con scadenza 14 novembre 2020, rinnovabile tacitamente, in assenza di disdetta da parte della conduttrice, di ulteriori sei anni. Il canone di locazione è stato pattuito in euro 17.400,00 annui, da aggiornare annualmente nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT degli indici dei prezzi al consumo. Nel contratto era previsto che le spese necessarie per la costruzione ex novo di tutti gli impianti di scarico a servizio del piano primo, sarebbero state anticipate dal conduttore (**** Omissis ****) e compensati successivamente nelle rate mensili dei canoni di locazione. In realtà, durante il sopralluogo è emerso che l'immobile non solo non è occupato ma è anche inutilizzato da lungo tempo ed in pessime condizioni di manutenzione. E' pertanto plausibile ipotizzare che il contratto stipulato non abbia avuto una effettiva "operatività".

2.5 Formalità presenti sull'immobile

Alla luce della documentazione reperita, per via telematica estesa almeno al ventennale, presso l'Agenzia delle Entrate (ex Ufficio di Pubblicità Immobiliare) di Pistoia, emerge che gli immobili sono gravati dalle seguenti trascrizioni/iscrizioni di natura pregiudizievole. Le formalità gravanti sull'immobile sono quelle identificate nell'elenco sintetico riportato alla pagina 26. Le relative ispezioni ipotecarie sono meglio individuate e descritte nel successivo capitolo 8.

3. COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il sopralluogo effettuato ha permesso di procedere al rilievo diretto di un insieme di misure utili per “tarare” la planimetria disponibile, dalla quale sono stati tratti i dati quantitativi da moltiplicare per i valori economici unitari, sempre riferiti al metro quadrato di superficie utile commerciale. Il computo della superficie commerciale dell’immobile in oggetto tiene conto delle consuete norme per il conteggio delle superfici, nonché della ponderazione di tutte le superfici relative alle pertinenze dell’immobile stesso.

La planimetria catastale estratta presso l’Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) di Pistoia è stata utilizzata, previo una speditiva verifica suoi luoghi in occasione del sopralluogo, per il calcolo delle superfici da cui dedurre il valore dell’immobile. Per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle pertinenze si fa ricorso alle indicazioni fornite nell’Allegato C del D.P.R. n.138/1998.

Descrizione	Codice D.P.R. 138/98	Superficie Lorda	Coefficiente Moltiplicativo	Superficie Raggiugliata
Immobile destinato a laboratorio				
Piano terra	all.C”T”1a	150,00 mq	1,00	150,00 mq
Piano mezzanino	all.C”T”1a	60,00 mq	1,00	60,00 mq
Piano primo	all.C”T”1a	680,00 mq	1,00	680,00 mq
Totale Superficie				890,00 mq

4. DETERMINAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

4.1 Premessa metodologica

La stima del più probabile valore del mercato dell'immobile in oggetto verrà svolta, nei successivi paragrafi, utilizzando il cosiddetto metodo sintetico-comparativo. Si opererà cioè considerando la patrimonialità attiva e passiva dell'immobile in relazione a correnti stime commerciali di valori di mercato oppure in riferimento a valori comparativi. In generale con il metodo sintetico si devono accertare, con ricerche di mercato, le variazioni dei prezzi di immobili analoghi a quello in oggetto posti nelle zone immediatamente prossime. Tali prezzi devono essere poi "calzati" sull'immobile oggetto di stima in funzione delle principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche che connotano l'immobile da stimare rispetto ai valori utilizzati come comparativi. Il metodo, che in apparenza può sembrare semplicistico, per essere applicato correttamente necessita in realtà di una larga massa di dati aggiornati di compra-vendita di immobili analoghi.

Stante però il perdurare della fase di stagnazione del mercato immobiliare, per immobili analoghi a quello oggetto di stima, è risultato praticamente impossibile reperire un numero di compravendite di immobili analoghi che potessero rendere sufficientemente credibile, dal punto di vista statistico, il metodo sintetico-comparativo.

Per ovviare a questo problema si è quindi optato per attingere i dati necessari a fonti indirette; ci si è quindi rivolti a banche dati di quotazioni immobiliari di comprovata affidabilità, quali O.M.I., CRIF, ecc. In particolare è stato deciso di utilizzare i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio.

Nella metodologia di stima sarà compreso, oltre che il valore degli immobili, anche il valore dell'area su cui essi insistono, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (ad esempio: impianti idrici, termici, recinzioni, resedi ecc.).

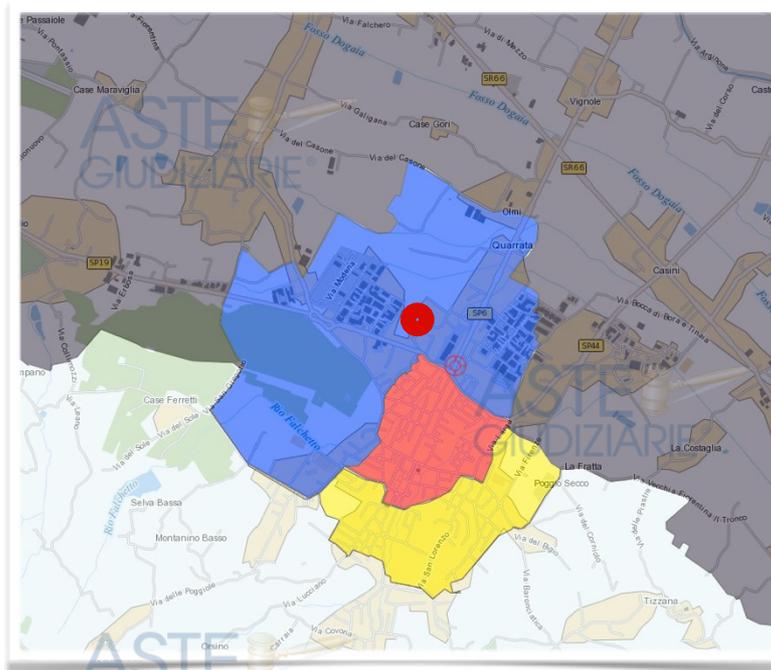
Infine, si evidenzia che per la formulazione della stima non sono state effettuate specifiche verifiche ambientali né analisi sul terreno per la presenza di eventuali sostanze tossiche che possano influire negativamente sull'occupazione, sviluppo o valore presenti o futuri della proprietà e che il bene immobile non sia in stato di decadimento o abbia difetti strutturali latenti.

4.2 Stima sintetica del valore di mercato dell'immobile

Come spiegato in precedenza, la stima sintetica effettuata si è basata sui dati attinti da fonte indiretta quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. I valori di riferimento al metro quadrato riportati dall'O.M.I. sono stati calibrati sul bene immobile in oggetto in funzione delle sue caratteristiche, del grado di vetust , dello stato di conservazione, della tipologia, della destinazione, dell'ubicazione, della conformazione, della consistenza ed infine delle componenti commerciali e di mercato. Questi elementi correttivi, se opportunamente considerati e valutati, concorrono alla determinazione del pi  probabile valore di mercato dei beni stessi, riconducendoli a quelle effettive e reali grandezze che sono l'espressione del mercato.

Stanti le finalit  cui   diretta la valutazione, il sottoscritto ha comunque adottato criteri di valutazione prudenziali ed i valori assunti per la stima sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinariet .

La prima operazione da svolgere   quella di individuare con esattezza, all'interno della banca dati proposta dall'O.M.I., la classificazione della zona in cui sono collocati gli immobili in oggetto. Per fare questo si   ricorso alla funzione GEOPOI, presente ovviamente all'interno dell'Osservatorio, che permette di individuare graficamente la zona O.M.I. in cui ricade l'immobile in oggetto. Nel nostro caso si tratta di un immobile inserito nella zona D1 - fascia Periferica. Di seguito viene riportata un'immagine estratta da GEOPOI che chiarisce quanto appena detto.



La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento agli ultimi valori disponibili (relativi al primo semestre del 2015) nella "zona D1 - Periferica/Santallemura, Collecchio, Magia" del Comune di Quarrata per la tipologia "laboratori" in stato conservativo "normale", riporta un valore di mercato compreso tra un minimo di euro 650,00 ed un massimo di euro 900,00 al metro quadrato riferito alla superficie commerciale lorda determinata secondo i criteri di cui al capitolo 3.

AGENZIA DELLE ENTRATE	
Banca dati delle quotazioni immobiliari	
Anno 2015 - 1° Semestre	
Provincia	PISTOIA
Comune	Quarrata
Fascia/Zona	Periferica
Codice di Zona	D1
Microzona	1
Tipologia prevalente	Abitazioni civili
Destinazione	Residenziale

AGENZIA DELLE ENTRATE					
Tipologia	Localizzazione	Stato conservativo	Valore di mercato MINIMO	Valore di mercato MASSIMO	Superficie
Laboratori	Periferica	NORMALE	€ 650,00	€ 900,00	Lorda

I valori di riferimento al metro quadrato riportati dall'O.M.I. sono stati calibrati sul bene immobile in oggetto in funzione delle sue caratteristiche, del grado di vetustà, dello stato di conservazione, della tipologia, della destinazione, dell'ubicazione, della conformazione, della consistenza ed infine delle componenti commerciali e di mercato. Questi elementi correttivi, se opportunamente considerati e valutati, concorrono alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni stessi, riconducendoli a quelle effettive e reali grandezze che sono l'espressione del mercato.

Di seguito si riportano le caratteristiche estrinseche ed intrinseche che influenzano in modo positivo o negativo il giudizio di stima.

Caratteristiche estrinseche

- posizione semicentrale rispetto al centro cittadino ma a ridosso del centro stesso;
- buona visibilità da via Scopelliti, su cui l'immobile affaccia;
- facile accessibilità all'immobile dalla viabilità pubblica;

Caratteristiche intrinseche

- discrete condizioni di manutenzione dell'edificio condominiale;
- pessimo stato di conservazione dell'immobile in oggetto.

La presente stima è di corredo ad una procedura di concordato fallimentare e quindi deve essere, a giudizio del sottoscritto, finalizzata alla realistica possibilità di vendita dell'immobile in oggetto in un lasso di tempo breve-medio. Per questo motivo si ritiene di fare alcune indispensabili precisazioni.

Nelle vicinanze dell'immobile in oggetto sono presenti altri edifici di dimensioni paragonabili a

quello in oggetto ed ormai non più utilizzati; la maggior parte di questi si trovano offerti nel mercato immobiliare. L'offerta nel mercato immobiliare è quindi ampissima ma, ad essa, non corrisponde una altrettanto sostenuta domanda. Di conseguenza, il valore di questi immobili sta continuando a decrescere.

L'immobile in oggetto è, in definitiva, uno dei tanti presenti sul mercato perchè, per quanto descritto in precedenza, sembra del tutto evidente che il contratto stipulato con la società **** Omissis **** non è mai diventato realmente "operativo".

A questo si aggiunga che, in questa fase di stagnazione dell'economia nazionale, oltre che del mercato immobiliare, si vede difficile pensare alla tipologia di impresa che potrebbe essere interessata all'immobile in oggetto; considerazione aggravata dal fatto che, come descritto in precedenza, l'immobile è completamente sprovvisto di posti auto privati.

Pertanto, sulla base della tipologia e della collocazione dell'immobile, della contingenza ancora sfavorevole del mercato immobiliare ed alla luce dell'incidenza delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche sopra descritte, il sottoscritto ritiene corretto assumere come valore di mercato dell'immobile in oggetto i seguenti importi:

- piano terra: 800,00 euro al metro quadrato;
- mezzanino: 800,00 euro al metro quadrato;
- piano primo: 500,00 euro al metro quadrato.

E' evidente che i valori immobiliari finali di stima sono influenzati, oltre che dall'aleatorietà connessa all'assunzione dei prezzi unitari, anche dalla precisione ed accuratezza raggiunta nelle misure quantitative determinate con il suddetto metodo comparativo. Si osserva che, in questo caso, l'attendibilità del risultato finale è assai più condizionata dalla scelta del prezzo appropriato che non dall'accuratezza raggiunta nella determinazione quantitativa.

Il valore dell'immobile, in funzione delle superfici commerciali lorde e del valore unitario al metro quadrato assunto, è pari a:

Descrizione	Superficie commerciale lorda (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale
Piano terra	150,00	800,00	€ 120.000,00
Piano mezzanino	60,00	800,00	€ 48.000,00
Piano primo	680,00	500,00	€ 340.000,00
Totale Valore Stimato			€ 508.000,00

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima per via sintetica, libero da formalità pregiudizievoli, sia pari a € 508.000,00.

La stima a cui si è pervenuti è stata orientata da un atteggiamento comunque prudente, ossia dalla scelta di applicare valori unitari prossimi per difetto alla media dei valori comparativi ricavati dalle indagini di mercato.

Come spiegato inizialmente per quanto riguarda la provenienza dei beni immobili e la regolarità edilizia-urbanistica degli stessi, non sono state svolte specifiche indagini limitandosi alla verifica di quanto riportato nelle perizie dei tecnici coinvolti, a vario titolo, nei procedimenti collegati alla presente richiesta di concordato. Da tali perizie emergono modeste problematiche che non limitano la commerciabilità dell'immobile e che possono essere agevolmente superate. E' evidente che qualora questa assunzione fosse in qualche caso non corretta, i valori stimati dal sottoscritto dovranno essere opportunamente rivisti.

Il Tecnico Stimatore

(geometra Massimiliano Paolini)

ASPETTI TECNICI**DI SUPPORTO ALLA REDAZIONE DEL BANDO DI GARA**

per l'immobile uso laboratorio (attualmente a disposizione della *Omissis***), posto nel Comune di Quarrata (PT) e di cui al Concordato Preventivo n. 4/2015**

1) Premessa

La presente documentazione è stata redatta, su incarico del G.E. dott.ssa Daniela Garufi, per predisporre il bando di gara per l'aggiudicazione dell'immobile uso laboratorio (attualmente a disposizione della ***Omissis***), facente parte del Concordato Preventivo n. 4/2015 presso il Tribunale di Pistoia, posto nel Comune di Quarrata con accesso da via Scopelliti s.n.c.

2) Descrizione generale

Attualmente l'immobile, posto in parte al piano terra, in parte al piano mezzanino ed infine in parte al piano primo di un più ampio edificio, risulta inutilizzato e completamente abbandonato.

L'immobile in oggetto si trova inserito, per quanto riguarda la porzione di piano terra, tra gli immobili, sempre oggetto della presente procedura, occupati dal ***Omissis*** e dal ***Omissis***. Al piano primo l'immobile in oggetto è invece collocato, per gran parte, al di sopra del ***Omissis***. Al piano primo l'immobile in oggetto è invece collocato, per gran parte, al di sopra del supermercato ***Omissis***. Al piano terra sono presenti un locale di forma rettangolare completamente rifinito ed una porzione sostanzialmente "al grezzo" cioè con pavimentazione in calcestruzzo di tipo industriale e pareti non intonacate. In questa zona l'impiantistica è sostanzialmente inesistente.

Gli ulteriori bagni e spogliatoi presenti nella parte tergo del piano terra dell'immobile sono in stato di completo abbandono: porte divelte, pavimenti e rivestimenti in buona parte asportati, materiale di risulta ammassato. Nella parte centrale vi sono anche porzioni di tramezzatura in buona parte demolite. Per lo spostamento delle merci tra il piano terra e primo è presente un montacarichi oggi peraltro non funzionante. Risalendo la scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo, dalla quale sono stati asportati i rivestimenti degli scalini, si incontra un livello intermedio (definito piano mezzanino). Anche questo livello si presenta nelle stesse condizioni di completo abbandono riscontrate al piano terra. Alcuni dei locali presenti al mezzanino, ovvero quelli posti verso nord-est al di sopra di quelli attualmente utilizzati dal supermercato ***Omissis***, non sono rappresentati negli elaborati catastali. Salendo ancora la scala si sbarca al piano primo nel quale è presente una zona bagni ed un ripostiglio, oltre all'ampio vano ad oggi in parte diviso con tramezzature in cartongesso non riportate sulla planimetria catastale. Il piano primo risulta essere solo pavimentato e, nella maggior parte delle zone, le pareti e le strutture in genere sono al grezzo, cioè non sono intonacate e/o rivestite. Anche in questi casi l'impiantista è sostanzialmente inesistente. Nella zona sud ovest di questo livello è presente un'uscita di emergenza con scala a chiocciola per raggiungere il resede di piano terra.

Si evidenzia che, per come sono configurate le consistenze catastali, per accedere all'immobile in oggetto si deve obbligatoriamente transitare su subalterni catastali diversi da quello dell'immobile e che, ad oggi, sono intestati alla stessa ditta ma che, in futuro, potrebbero anche appartenere ad altra ditta. Analogamente si evidenzia che l'immobile in oggetto non ha nessun diritto sul parcheggio antistante il fabbricato condominiale e, pertanto, è completamente sprovvisto di posti auto.

3) Individuazione catastale

L'immobile è censito, presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Pistoia - Territorio, nella sezione del Catasto Fabbricati del comune di Quarrata nel Foglio 24 - Mappale 161, con il subalterno 12, categoria D/1, e rendita di euro 6.335,00 (vedi allegato 1).

Il classamento della suddetta unità deriva da una variazione del 31 maggio 2005, protocollo n. PT0057707, in atti da pari data, per variazione di classamento. La sua rappresentazione planimetrica deriva dalla variazione per divisione, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione del 13 dicembre 2004, protocollo n. PT0129342, in atti da pari data. I classamenti e le rendite risultano validati ai sensi del D.M. 701/1994 (vedi allegato 2).

L'unità immobiliare risulta altresì rappresentata sulla mappa catastale (vedi allegato 3), ricompresa nell'elaborato planimetrico catastale e nel corrispondente elenco dei subalterni assegnati (vedi allegato 4).

L'unità immobiliare risulta, dal punto di vista catastale, intestata alla ***Omissis***, con sede in Montecatini Terme, avente p.iva 00924620479. Tale società risulta proprietaria per la quota di 1/1. Si precisa che la corretta denominazione sarebbe "Omissis".

4) Confinanti

L'immobile in oggetto confina con le unità immobiliari individuate dai seguenti identificativi catastali del Foglio 24, salvo se altri:

- Mappale 161 - subalterno 11;
- Mappale 161 - subalterno 14;
- Mappale 525 - subalterno 8;
- Mappale 525 - subalterno 14;

- Mappale 525 – subalterno 16.

5) Decreto Legislativo 192/2005

L'unità immobiliare è sprovvista dell'attestato di prestazione energetica.

6) Provenienza immobiliare

Gli attuali diritti di proprietà sull'immobile sono pervenuti alla "****Omissis***", per la quota di 1/1 per la piena proprietà, in virtù del contratto di compravendita stipulato dal notaio Paolo Guida in data 27 dicembre 1991 – repertorio n. 6812, trascritto alla ex Conservatoria dei Registri di Pistoia in data 24 gennaio 1992, al Registro Particolare n. 1082 ed al Registro Generale n. 1339, per acquisto fatto dalla ***Omissis***. per l'allora subalterno 2 del Mappale 161 e dalla stessa ***Omissis***. per ½ e da ***Omissis***, per il restante ½, per l'allora subalterno 1 del Mappale 161 (vedi allegato 5). Dai subalterni 1 e 2 sono poi derivati, in successione, i subalterni che hanno generato l'attuale subalterno

12.

7) Formalità gravanti sull'immobile

Sull'unità immobiliare gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle già cancellate nel corso del tempo (vedi allegato 6)

- iscrizione del 5 luglio 2000, Registro Particolare n. 1229 e Registro Generale n. 5461, relativa ad ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per atto notaio Vincenzo Bafunno – repertorio n. 33500 del 4 luglio 2000 sull'allora Mappale 161 – subalterno 6 dal quale è derivato l'attuale subalterno 12 (vedi allegato 7).
- iscrizione del 2 dicembre 2002, Registro Particolare n. 2441 e Registro Generale n. 10039, relativa ad ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

fondario per atto notaio Vincenzo Bafunno – repertorio n. 38968 del 20 novembre 2002 sull'allora Mappale 161 – subalterno 6 dal quale è derivato l'attuale subalterno 12 *(vedi allegato 8)*.

- iscrizione del 30 dicembre 2008, Registro Particolare n. 2683 e Registro Generale n. 12225, relativa ad ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto notaio Giulio Cesare Cappellini – repertorio n. 87982/37684 del 23 dicembre 2008 sull'attuale Mappale 161 – subalterno 12 *(vedi allegato 9)*.

- iscrizione del 25 gennaio 2010, Registro Particolare n. 102 e Registro Generale n. 620, relativa ad ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca – repertorio n. 100/2010 del 14 gennaio 2010 sull'attuale Mappale 161 – subalterno 12 *(vedi allegato 10)*.

- iscrizione del 3 febbraio 2010, Registro Particolare n. 186 e Registro Generale n. 946, relativa ad ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia – repertorio n. 93/2010 del 19 gennaio 2010 sull'attuale Mappale 161 – subalterno 12 *(vedi allegato 11)*.

- iscrizione del 5 febbraio 2010, Registro Particolare n. 216 e Registro Generale n. 1076, relativa ad ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia – repertorio n. 343/2010 del 2 febbraio 2010 sull'attuale Mappale 161 – subalterno 12 *(vedi allegato 12)*.

- iscrizione del 23 febbraio 2010, Registro Particolare n. 316 e Registro Generale n. 1517, relativa ad ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca – repertorio n. 322/2010 del 13 febbraio 2010 sull'attuale Mappale 161 – subalterno 12 *(vedi allegato 13)*.

- iscrizione del 30 luglio 2010, Registro Particolare n. 1428 e Registro Generale n. 6425, relativa ad ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale

di Prato – repertorio n. 1390/2010 del 14 luglio 2010 sull'attuale Mappale 161 – subalterno 12 *(vedi allegato 14)*.

- iscrizione del 16 agosto 2010, Registro Particolare n. 1584 e Registro Generale n. 7081, relativa ad ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze – repertorio n. 20187/2009 del 15 dicembre 2009 sull'attuale Mappale 161 – subalterno 12 *(vedi allegato 15)*.

- iscrizione del 22 ottobre 2010, Registro Particolare n. 1889 e Registro Generale n. 8406, relativa ad ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia – repertorio n. 1020 del 20 ottobre 2010 sull'attuale Mappale 161 – subalterno 12 *(vedi allegato 16)*.

- iscrizione del 2 dicembre 2010, Registro Particolare n. 2177 e Registro Generale n. 9655, relativa ad ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia – repertorio n. 1111/2010 del 24 novembre 2010 sull'attuale Mappale 161 – subalterno 12 *(vedi allegato 17)*.

- iscrizione del 20 maggio 2011, Registro Particolare n. 871 e Registro Generale n. 4181, relativa ad ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia – repertorio n. 1126 del 18 maggio 2011 sull'attuale Mappale 161 – subalterno 12 *(vedi allegato 18)*.

- iscrizione del 20 maggio 2011, Registro Particolare n. 872 e Registro Generale n. 4182, relativa ad ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia – repertorio n. 1410 del 18 maggio 2011 sull'attuale Mappale 161 – subalterno 12 *(vedi allegato 19)*.

- trascrizione del 24 giugno 2011, Registro Particolare n. 3360 e Registro Generale n. 5218, relativa a verbale di pignoramento immobili emesso da Ufficiale Giudiziario

del Tribunale di Pistoia – repertorio n. 2019 del 21 giugno 2011 sull'attuale Mappale

161 – subalterno 12 (vedi allegato 20).

- trascrizione del 7 novembre 2011, Registro Particolare n. 5388 e Registro Generale n. 8373, relativa a verbale di pignoramento immobili emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia – repertorio n. 3417 del 24 ottobre 2011 sull'attuale Mappale 161 – subalterno 12 (vedi allegato 21).

8) **Vincoli gravanti sull'immobile**

Sull'unità immobiliare grava il seguente vincolo.

- trascrizione del 6 agosto 1998, Registro Particolare n. 3812 e Registro Generale n. 5682, relativa ad atto unilaterale d'obbligo edilizio per atto notaio Vincenzo Bafunno – repertorio n. 26249, raccolta 3238 del 20 luglio 1998 – nel quale la società proprietaria si obbliga a vincolare l'indice edilizio della porzione di area esterna ricompresa nella zonizzazione B3 ai fini dell'ampliamento del complesso immobiliare limitrofo costituendo pertanto un unico lotto edificabile, così come le aree di parcheggio esistenti e di progetto restando anch'esse vincolate al complesso immobiliare (vedi allegato 22).

9) **Individuazione urbanistico-edilizia**

Le pratiche edilizie che hanno legittimato la realizzazione del fabbricato in oggetto sono le seguenti.

- 1) Concessione Edilizia n. 8 del 27 gennaio 1981 per ampliamento di fabbricato ad uso commerciale, rilasciata a ***Omissis*** (istanza presentata in data 29 gennaio 1979, P.E. n. 24/1979);

2) Concessione Edilizia n. 38 del 22 febbraio 1982 per variante in corso d'opera alla

C.E. 8/1981, relativa all'ampliamento di un fabbricato ad uso commerciale, rilasciata a ***Omissis*** (istanza presentata in data 8 giugno 1981, P.E. n. 140/1981);

3) Concessione Edilizia n. 21 del 29 maggio 1984 per seconda variante in corso

d'opera alla C.E. 8/1981, relativa all'ampliamento di un fabbricato ad uso commerciale, rilasciata a ***Omissis*** (istanza presentata in data 17 gennaio 1984, P.E. n. 12/1984);

4) Concessione Edilizia in sanatoria n. 22 del 30 maggio 1984 per ampliamento di

locale ad uso commerciale, rilasciata a ***Omissis*** (istanza presentata in data 18 maggio 1984, P.E. n. 102/1984);

5) Concessione Edilizia n. 194 del 20 luglio 1999 per ampliamento di magazzino com-

merciale, rilasciata a ***Omissis*** (istanza presentata in data 13 agosto 1996, P.E. n. 561/1996);

6) Concessione edilizia n. 35 del 5 marzo 2003 per variante in corso d'opera alla C.E.

194/99 per ampliamento magazzino commerciale intestata a ***Omissis***, (istanza presentata in data 12 novembre 2001 – P.E. 825/2001).

10) Agibilità

L'unità immobiliare in oggetto non risulta dotata di certificato di agibilità.

11) Conformità catastale ed edilizia

Il confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nelle suddette pratiche edilizie è apparso di non semplice ricostruzione a causa delle variazioni susseguitesesi nel corso tempo e che hanno contraddistinto il più ampio complesso immobiliare. Ferma restando la necessità che l'aggiudicatario proceda all'aggiornamento della

documentazione catastale sulla base delle discrepanze di rappresentazione evidenziate in precedenza, si ritiene che non sussistano sostanziali motivi di incommerciabilità del bene in oggetto.

Considerando che il bene immobile sarà posto in vendita nello stato di diritto e di fatto in cui attualmente si trova, per quanto riguarda gli aspetti di natura edilizia, si ritiene comunque opportuno suggerire di indicare nel bando di vendita che, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5°, del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e dell'art. 40, comma 6°, della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e s.m.i. Analogamente, per quanto riguarda gli aspetti di natura catastale, l'aggiornamento della documentazione rimarrà a cura e spese dell'aggiudicatario.

12) Stato di possesso

Dai documenti visionati e da quanto comunicato dal dott. Agostini relativamente allo stato di possesso dell'immobile risulta che lo stesso è locato alla ***Omissis***. Il contratto è stato stipulato in data 15 novembre 2014 (vedi allegato 23).

Il contratto ha una durata di sei anni con scadenza 14 novembre 2020, rinnovabile tacitamente, in assenza di disdetta da parte della conduttrice, di ulteriori sei anni. Il canone di locazione è stato pattuito in euro 17.400,00 annui, da aggiornare annualmente nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT degli indici dei prezzi al consumo. Nel contratto era previsto che le spese necessarie per la costruzione ex novo di tutti gli impianti di scarico a servizio del piano primo, sarebbero state anticipate dal conduttore (***Omissis*** e compensati successivamente nelle rate mensili dei canoni di locazione. In realtà, durante il sopralluogo è emerso che l'immobile non solo non è occupato ma è anche inutilizzato da lungo tempo ed in pessime condizioni di

manutenzione. E' pertanto plausibile ipotizzare che il contratto stipulato non abbia avuto una effettiva "operatività".

L'unità in oggetto viene altresì rappresentata nella documentazione fotografica allegata alla presente (vedi allegato 24).

Allegati

- 1) Visura storica Foglio 24, Mappale 161, subalterno 12;
- 2) Planimetria catastale Foglio 24, Mappale 161, subalterno 12;
- 3) Estratto di mappa Foglio 24, Mappale 161;
- 4) Elaborato planimetrico Foglio 24, Mappale 161, Mappale 525, Mappale 1067 e Mappale 1228;
- 5) Nota di Trascrizione R.P. 1082 del 1992;
- 6) Elenco delle formalità presenti su Foglio 24, Mappale 161;
- 7) Iscrizione R.P. 1229 del 2000;
- 8) Iscrizione R.P. 2441 del 2002;
- 9) Iscrizione R.P. 2683 del 2008;
- 10) Iscrizione R.P. 102 del 2010;
- 11) Iscrizione R.P. 186 del 2010;
- 12) Iscrizione R.P. 216 del 2010;
- 13) Iscrizione R.P. 316 del 2010;
- 14) Iscrizione R.P. 1428 del 2010;
- 15) Iscrizione R.P. 1584 del 2010;
- 16) Iscrizione R.P. 1889 del 2010;
- 17) Iscrizione R.P. 2177 del 2010;
- 18) Iscrizione R.P. 871 del 2011;



19) Iscrizione R.P. 872 del 2011;

20) Trascrizione R.P. 3360 del 2011;

21) Trascrizione R.P. 5388 del 2011;

22) Trascrizione R.P. 3812 del 1998;

23) Contratto di locazione;

24) Documentazione fotografica.

Il sottoscritto resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento o integrazione che si renda necessaria.

Pistoia, 10 settembre 2019

Il tecnico,

geometra Massimiliano Paolini

