

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

*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\**

**PERIZIA di STIMA** *(numero 7 di 8)*

**di immobile commerciale posto in Comune di Quarrata (PT),**

**con accesso da via Scopelliti snc**

*(attualmente utilizzato da \*\*\*\* 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](mailto:info@massimilianopaolini.it)  
[massimiliano.paolini@geopec.it](mailto: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	9
2.3.a	Rappresentazione cartografica	9
2.3.b	Identificativi catastali	9
2.4	Stato di possesso dell'immobile	10
2.5	Formalità presenti sull'immobile	10

**3. COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

**4. DETERMINAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA**

4.1	Premessa metodologica	12
4.2	Stima sintetica del valore di mercato dell'immobile	13

**5. FOTOGRAFIE**

**6. PLANIMETRIE DEI LUOGHI**

6.1	Elaborato planimetrico - f. 24, m. 161 e m. 525	Errore. Il segnalibro non è definito.
6.2	Dimostrazione subalterni - f. 24, m. 161 e m. 525	Errore. Il segnalibro non è definito.
6.3	Unità immobiliare - f. 24, m. 161, s. 14 e m. 525, s. 16	Errore. Il segnalibro non è definito.

**7. ELENCO ISPEZIONI IPOTECARIE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.12 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. \*\*\*\* 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 \*\*\*\* 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 non emergono sostanziali problematiche che potrebbero limitare la commerciabilità degli immobili, ed 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. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

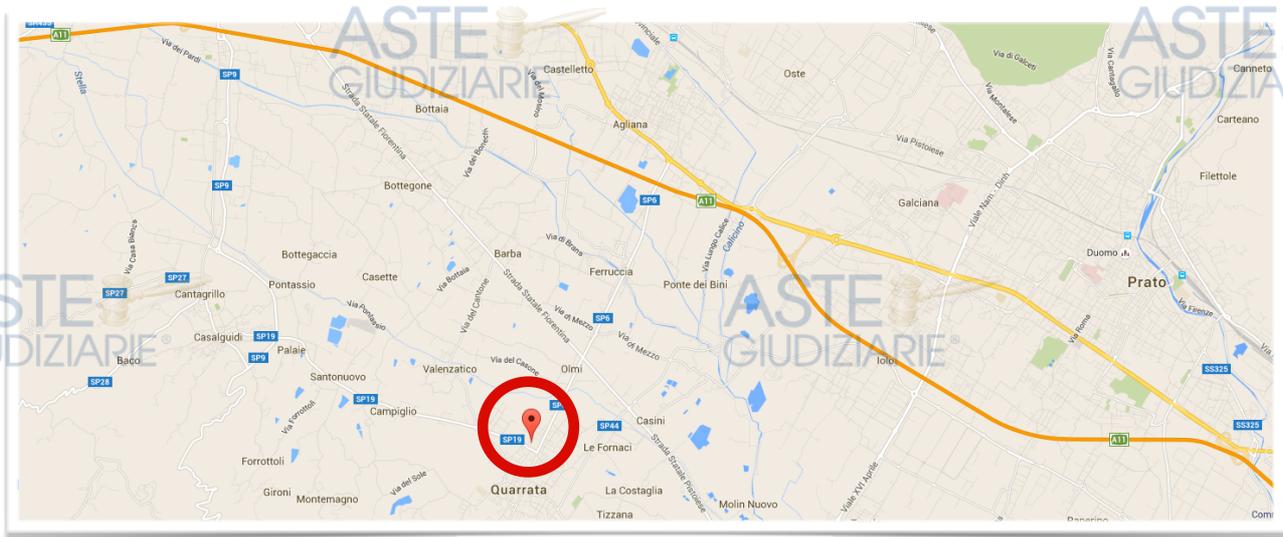
### 2.1 Oggetto della stima

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 al piano terra di un più ampio edificio, risulta utilizzato come \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; il bene è completato dal relativo magazzino e da un loggiato esterno. Infine, esternamente all'immobile in oggetto è presente un ampio resede utilizzato come parcheggio e corsie di manovra. E' comunque bene evidenziare che la superficie destinata alla vendita comprende, oltre all'immobile oggetto della presente stima, anche un contiguo immobile tergale di proprietà dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. I due immobili risultano funzionalmente ed operativamente collegati tra loro. I sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono i coamministratori della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed a tale società i suddetti sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno ceduto in comodato d'uso l'immobile di loro proprietà. In forza di questo contratto a suo favore, la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha potuto procedere ad una successiva unitaria locazione degli immobili.

### 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 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 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 copelle ondulate.

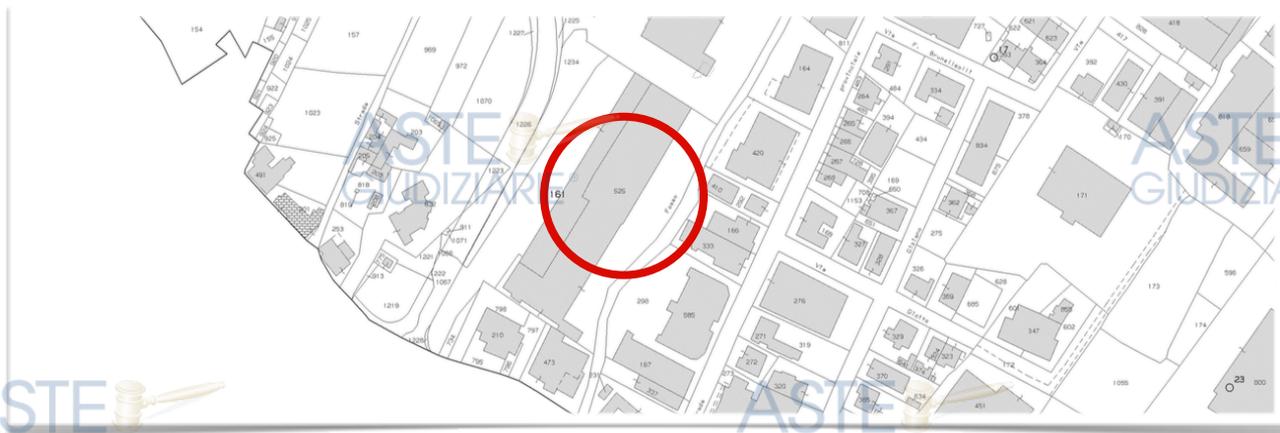
Complessivamente si tratta di un fabbricato condominiale che, seppur esternamente in discrete condizioni di manutenzione, è stato realizzato con modesti standard architettonici ed estetici che lo fanno apparire più un immobile artigianale/produttivo che un immobile commerciale.

Come accennato innanzi, l'immobile oggetto di stima, insieme ad un altro contiguo che invece non ne fa parte ed appartiene ad altri proprietari, sono unitariamente utilizzati come \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quali \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Internamente il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta in buone condizioni di manutenzione e ben conservato dal conduttore. L'impiantistica elettrica sembra adeguata all'utilizzo commerciale che viene fatto dell'immobile. Gli infissi sono tutti in alluminio verniciato e dotati di vetri doppi. I pavimenti ed i rivestimenti sono in monocottura di media qualità.

### 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 <i>unito al</i> 525	14 <i>unito al</i> 16	Via Scopelliti snc	D/8	-	-	€ 9.610,00

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 27 aprile 2012 ed è stato registrato, presso l'Agenzia delle Entrate di Prato, in data 10 maggio 2012 al n. 5019 di registro. A partire dal 1° gennaio 2014 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha ceduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il contratto di affitto sopra riportato.

Il contratto ha una durata di sei anni, a partire dalla data di stipula, rinnovabile tacitamente, in assenza di disdetta da parte dell'affittuaria, di ulteriori sei anni. Il canone di locazione è stato pattuito in euro 155.000,00 annui, da aggiornare automaticamente, a partire dal terzo anno, nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT degli indici dei prezzi al consumo. Durante il sopralluogo l'immobile è risultato ancora utilizzato dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Inoltre, si precisa che il suddetto contratto di locazione, e di conseguenza il canone, è relativo ad un più ampio immobile costituito sia da quello in oggetto che da quello contiguo di altra proprietà, comunque estranea alla procedura come meglio specificato nel seguito.

#### 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.

### 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
<i>Immobilie commerciale</i>				
Esposizione-vendita	all.C”T”1a	630,00 mq	1,00	<b>630,00 mq</b>
Magazzino	all.C”T”1b	330,00 mq	0,50	<b>165,00 mq</b>
Loggiato	all.C”T”1b	104,00 mq	0,25	<b>26,00 mq</b>
Totale Superficie				<b>795,00 mq</b>

## 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.



La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento agli ultimi valori disponibili (relativi al primo semestre 2015) nella "zona D1 - Periferica/Santalleamura, Collecchio, Magia" del Comune di Quarrata per la tipologia "negozi" in stato conservativo "normale", riporta un valore di mercato compreso tra un minimo di euro 1.550,00 ed un massimo di euro 1.850,00 al metro quadrato riferito alla superficie commerciale lorda determinata secondo i criteri di cui al capitolo 3.

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

AGENZIA DELLE ENTRATE					
Tipologia	Localizzazione	Stato conservativo	Valore di mercato MINIMO	Valore di mercato MASSIMO	Superficie
Negozi	Periferica	NORMALE	€ 1.550,00	€ 1.850,00	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;
- ottima disponibilità di parcheggio pubblico per la clientela;

#### Caratteristiche intrinseche

- discrete condizioni di manutenzione dell'edificio condominiale;
- buono stato di conservazione dell'immobile in oggetto;
- immobile locato quindi appetibile per un investitore;
- immobile locato come \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ma con il contributo determinante di un immobile contiguo appartenente ad altri proprietari.

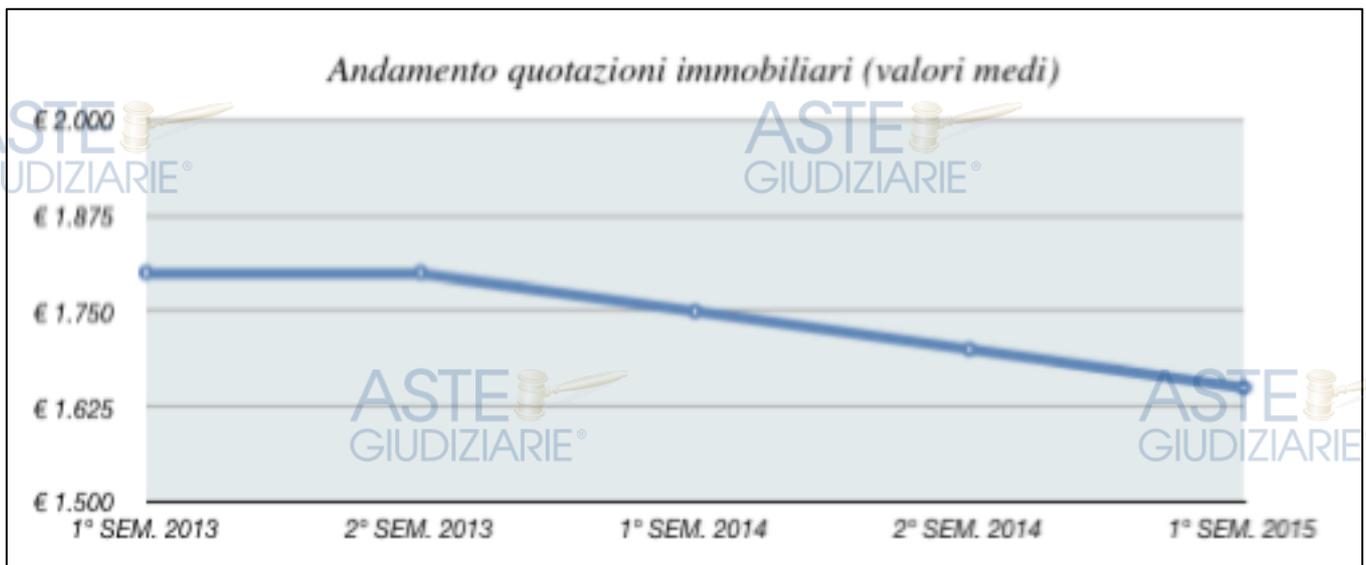
La presente stima è di corredo ad una procedura di concordato fallimentare e quindi deve essere, a giudizio del sottoscritto, finalizzata alla realistica possibilità di vendita dell'immobile in oggetto in un lasso di tempo breve-medio. Per questo motivo si ritiene di fare alcune indispensabili precisazioni.

Nelle vicinanze dell'immobile in oggetto sono presenti altri edifici commerciali 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, fortunatamente, risulta locato e questo contribuisce in modo consistente, a giudizio del sottoscritto, a salvaguardarne il valore. Tra l'altro, per quanto potuto appurare durante il sopralluogo, sembra che l'attività presente abbia un buon riscontro commerciale e che, di conseguenza, ci siano i presupposti per cui la locazione possa proseguire. Tutto questo per dire che l'immobile potrebbe essere "appetibile" per un eventuale acquirente che volesse investire nel mercato immobiliare traendo profitto dal canone di locazione.

Di contro si deve notare che la superficie minima necessaria per un \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di medie dimensioni come quello attualmente presente, è ottenuta non solo con l'immobile oggetto di stima, ma con il determinante contributo dell'immobile contiguo (particella 525 - subalterno 15). Tale immobile appartiene però ad altra proprietà (sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) ed è estraneo alla procedura. E' quindi evidente che questo aspetto potrebbe essere una limitazione "all'appetibilità" sopra ipotizzata, perché, in caso di vendita separata, potrebbero sorgere problematiche di gestione dell'attuale contratto di affitto. E' altresì vero che, nel caso l'attuale locatario decidesse di lasciare gli immobili che costituiscono il supermercato, quello oggetto di stima avrebbe una migliore possibilità, sempre comunque limitata dal periodo sfavorevole del mercato immobiliare, di essere nuovamente locato in quanto di minore superficie, dotato di resede antistante e con buona visibilità dalla pubblica via.

Per quanto riguarda la perdurante contigenza sfavorevole del mercato immobiliare, si è provveduto ad estendere la ricerca fatta nella banca dati dell'O.M.I. per la fascia D1/Periferica anche ai semestri precedenti risalendo fino al primo semestre del 2013. Dai dati raccolti si vede che è in atto un "trend"

ancora negativo che ha portato, limitandosi solo agli ultimi due anni, ad una diminuzione media del valore degli immobili, ovviamente della stessa tipologia di quelli in oggetto, di circa il 10%. Nel grafico riportato di seguito è rappresentata la variazione del valore medio delle quotazioni a metro quadrato degli immobili commerciali tra il primo semestre 2013 ed il primo semestre 2015. 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 commerciale in oggetto l'importo di euro 1.650,00 al metro quadrato comprendendo in tale importo anche il valore del resede esterno utilizzato come parcheggio ed area di manovra, oltre che la quota parte della particella 1234, descritta inizialmente, che si deve attraversare provenendo dalla via Scopelliti per accedere all'immobile stesso.

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
Esposizione-vendita	630,00	1.650,00	€ 1.039.500,00
Magazzino	165,00	1.650,00	€ 272.250,00
Loggiato	26,00	1.650,00	€ 42.900,00
Totale Valore Stimato			€ 1.354.650,00

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima per via sintetica, libero da formalità pregiudizievoli, sia pari a € 1.355.000,00.

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 non emergono particolari problematiche che potrebbero limitare la commerciabilità dell'immobile. 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 commerciale (attualmente utilizzato dalla \*\*\*\* 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 commerciale (attualmente utilizzato dalla \*\*\*\* 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 al piano terra di un più ampio edificio, risulta utilizzato, insieme ad un altro immobile non oggetto di stima ed appartenente ad altri proprietari, come \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la vendita di prodotti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*); il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è corredato dal relativo magazzino e da un loggiato esterno. Completa il bene un ampio resede esterno utilizzato come parcheggio e corsie di manovra. E' comunque opportuno evidenziare che la superficie destinata alla vendita comprende, oltre all'immobile oggetto della presente stima, anche un contiguo immobile tergaie di proprietà di terzi. I due immobili risultano funzionalmente ed operativamente collegati tra loro e permettono il regolare esercizio del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in essi insediato. Si tratta di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la vendita di prodotti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Internamente il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta in buone condizioni di manutenzione e ben

conservato dal conduttore. L'impiantistica elettrica sembra adeguata all'utilizzo commerciale che viene fatto dell'immobile. Gli infissi sono tutti in alluminio verniciato e dotati di vetri doppi. I pavimenti ed i rivestimenti sono in monocottura di media qualità. Come detto in precedenza, l'immobile in oggetto occupa una porzione del piano terra 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, utilizzata anch'essa come parcheggio e corsia di manovra e 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 copelle 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 che lo fanno apparire più un immobile artigianale/produttivo che un immobile commerciale.

### 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 subalterno 14, unito al Mappale 525 subalterno 16, categoria D/8 e rendita di euro 9.610,00 (vedi allegato 1).

Il classamento e la rappresentazione planimetrica della suddetta unità derivano da una variazione del 23 aprile 2012, protocollo n. PT0041938, in atti da pari data, per variazione della destinazione. I classamenti e le rendite risultano validati ai sensi del D.M. 701/1994 (vedi allegato 2).

Dal punto di vista catastale l'unità immobiliare risulta attualmente intestata alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, avente p.iva \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di proprietaria superficaria per la quota di 1/1 ed in qualità di proprietaria dell'area. In realtà, sulla base di quanto riscontrabile nei contratti citati nel successivo paragrafo relativo alla provenienza immobiliare, si deduce che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è piena proprietaria dell'immobile in oggetto.

Fa inoltre parte della consistenza immobiliare quota parte dell'ulteriore area utilizzata come parcheggio e corsia di manovra censita, presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Pistoia - Territorio, nella sezione del Catasto Terreni del comune di Quarrata nel Foglio 24, Mappale 1234, con qualità seminativo irriguo arborato, di classe 1, superficie catastale mq. 1299, reddito dominicale di euro 14,89 e reddito agrario di euro 13,42. Il classamento dell'unità deriva da un frazionamento del 20 luglio 2007 protocollo n. PT0078703 (n. 78703.1/2007) in atti da pari data (vedi allegato 3). La stessa risulta, dal punto di vista catastale, intestata alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, avente p.iva \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Tale società risulta proprietaria per la quota di 1/1.

#### 4) Confinanti

L'immobile commerciale in oggetto confina con le unità immobiliari individuate dai seguenti identificativi catastali del Foglio 24 (vedi allegato 4), salvo se altri:  
- Mappale 161 – subalterno 11;

- Mappale 161 – subalterno 12;
- Mappale 525 – subalterno 15;
- Mappale 1294.

5) Decreto Legislativo 192/2005

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

6) Provenienza immobiliare

Gli attuali diritti sull'immobile in oggetto derivano in virtù del contratto di accollo di mutuo in compensazione di debiti e compravendita stipulato dal notaio Vincenzo Bafunno in data 30 dicembre 2005 – repertorio n. 47146, trascritto alla ex Conservatoria dei Registri di Pistoia in data 12 gennaio 2006, al Registro Particolare n. 194 ed al Registro Generale n. 302, nel quale la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha acquistato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

il diritto di proprietà superficaria relativo al subalterno 10 della particella 161 (da cui sono poi derivati, in successione, il subalterno 13 e l'attuale subalterno 14) unito al subalterno 7 della particella 525 (da cui sono poi derivati, in successione, il subalterno 10 e l'attuale subalterno 16) (vedi allegato 5). Essendo inoltre trascorso il periodo di 12 anni stabilito nel contratto di compravendita stipulato dal notaio Vincenzo Bafunno in data 9 novembre 1999 – repertorio n. 31798, trascritto alla ex Conservatoria dei Registri di Pistoia in data 19 novembre 1999, al Registro Particolare n. 6056 ed al Registro Generale n. 9542, si è esaurito il diritto di superficie a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (vedi allegato 6).

Con quest'ultimo atto, infatti, la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il diritto di superficie e di proprietà superficaria per una durata di anni 12 e, più precisamente, con scadenza al 9 novembre 2011, relativo al subalterno 7 della particella 161 (da cui sono poi derivati, in successione, il subalterno 10, il subalterno 13 e l'attuale

subalterno 14) e relativamente al subalterno 5 della particella 525 (da cui sono poi derivati, in successione, il subalterno 7, il subalterno 10 e l'attuale subalterno 16).

In precedenza, per quanto riguarda l'attuale Mappale 161 – subalterno 14 - gli attuali diritti di proprietà sull'immobile sono pervenuti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, p.iva \*\*\*\* 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.

Dai subalterni 1 e 2 sono poi derivati, in successione, i subalterni che hanno generato l'attuale subalterno 14 (vedi allegato 7).

Sempre in precedenza, per quanto riguarda l'attuale Mappale 525 – subalterno 16 - gli attuali diritti di proprietà sull'immobile sono pervenuti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, p.iva \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di 1/1 per la piena proprietà, in virtù del contratto di compravendita stipulato dal notaio Vincenzo Bafunno in data 25 maggio 1998 – repertorio n. 25525, trascritto alla ex Conservatoria dei Registri di Pistoia in data 29 maggio 1998, al Registro Particolare n. 2280 ed al Registro Generale n. 3434, per acquisto fatto da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ciascuno per la quota di 1/3 dell'allora subalterno 5 del Mappale 525 da cui sono poi derivati, in successione, il subalterno 7, il subalterno 10 e l'attuale subalterno 16 (vedi allegato 8). Ai suddetti venditori il bene immobile è pervenuto per successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, apertasi a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* – denuncia registrata a Pistoia in data 27 maggio 1994 al n. 48 volume 1103.

Infine i diritti di proprietà sull'ulteriore area utilizzata come parcheggio e corsia di manovra sono pervenuti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, p.iva \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di 1/1 per la piena proprietà, in virtù del contratto di compravendita stipulato dal notaio Paolo Guida in data 23 aprile 1992 – repertorio n. 7795, trascritto alla ex Conservatoria dei Registri di Pistoia in data 11 maggio 1992, al Registro Particolare n. 2621 ed al Registro Generale n. 3699, per acquisto fatto dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'allora Mappale 971 (vedi allegato 9).

**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 10 e 11).

- iscrizione del 31 dicembre 1999, Registro Particolare n. 2515 e Registro Generale n. 10889, relativa ad ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per atto notaio Vincenzo Bafunno – repertorio n. 32299 del 23 dicembre 1999 sull'allora Mappale 161 subalterno 7, da cui sono poi derivati, in successione, il subalterno 10, il subalterno 13 e l'attuale subalterno 14 e sull'allora Mappale 525 subalterno 5, da cui sono poi derivati, in successione, il subalterno 7, il subalterno 10 e l'attuale subalterno 16. La stessa è stata successivamente più volte annotata fino all'ultima annotazione del 8 novembre 2007, Registro Particolare n. 2130 e Registro Generale n. 11687, relativa all'iscrizione di R.P. n. 2515 del 31 dicembre 1999, per restrizione di beni per atto notaio Vincenzo Bafunno – repertorio n. 51021 del 2 agosto 2007 sul Mappale 161 subalterno 10 e sul Mappale 525 subalterno 7 (vedi allegato 12). Si evidenzia che, rispetto alla formalità di riferimento, l'annotazione non è relativa ai subalterni originariamente indicati ma a quelli da essi derivati e che l'indicazione del loro indirizzo non risulta corretta.

- iscrizione del 9 agosto 2001, Registro Particolare n. 1540 e Registro Generale n. 6719, relativa ad ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per atto notaio Vincenzo Bafunno – repertorio n. 36170 del 6 agosto 2001 sull'allora Mappale 161 subalterno 7, da cui sono poi derivati, in successione, il subalterno 10, il subalterno 13 e l'attuale subalterno 14 e sull'allora Mappale 525 subalterno 5, da cui sono poi derivati, in successione, il subalterno 7, il subalterno 10 e l'attuale subalterno 16. La stessa è stata successivamente più volte annotata fino all'ultima an-

notazione del 8 novembre 2007, Registro Particolare n. 2131 e Registro Generale n. 11688, relativa all'iscrizione di R.P. n. 1540 del 9 agosto 2001 per restrizione di beni per atto notaio Vincenzo Bafunno – repertorio n. 51021 del 2 agosto 2007 sul Mappale 161 subalterno 10 e sul Mappale 525 subalterno 7 (vedi allegato 13). Si evidenzia che, rispetto alla formalità di riferimento, l'annotazione non è relativa ai subalterni originariamente indicati ma a quelli da essi derivati e che l'indicazione del loro indirizzo non risulta corretta.

- 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'allora Mappale 161 subalterno 13, da cui è derivato l'attuale subalterno 14 e mappale 1234 (vedi allegato 14).

- 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'allora Mappale 161 subalterno 13, da cui è derivato l'attuale subalterno 14 e mappale 1234 (vedi allegato 15).

- 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'allora Mappale

161 subalterno 13, da cui è derivato l'attuale subalterno 14 e mappale 1234 (vedi allegato 16).

- 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'allora Mappale

161 subalterno 13, da cui è derivato l'attuale subalterno 14 e mappale 1234 (vedi allegato 17).

- 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'allora Mappale 161 subalterno 13, da cui è derivato l'attuale subalterno 14, unito al Mappale 525 subalterno 10 da cui è derivato l'attuale subalterno 16 (vedi allegato 18).

- 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'allora Mappale 161 subalterno 13, da cui è derivato l'attuale subalterno 14, unito al Mappale 525 subalterno 10 da cui è derivato l'attuale subalterno 16 e mappale 1234 (vedi allegato 19).

- 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'allora Mappale 161 subalterno 13, da cui è derivato l'attuale subalterno 14, unito al Mappale 525 subalterno 10 da cui è derivato l'attuale subalterno 16 e mappale 1234 (vedi allegato 20).

- 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'allora Mappale 161 subalterno 13, da cui è derivato l'attuale subalterno 14 e mappale 1234 (vedi allegato 21).

- 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'allora Mappale 161 subalterno 13, da cui è derivato l'attuale subalterno 14, unito al Mappale 525 subalterno 10 da cui è derivato l'attuale subalterno 16 e mappale 1234 (vedi allegato 22).

- 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'allora Mappale 161 subalterno 13, da cui è derivato l'attuale subalterno 14, unito al Mappale 525 subalterno 10 da cui è derivato l'attuale subalterno 16 e mappale 1234 (vedi allegato 23).

- 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'allora Mappale 161 subalterno 13, da cui è derivato l'attuale subalterno 14, unito al Mappale 525 subalterno 10 da cui è derivato l'attuale subalterno 16 (vedi allegato 24).

- 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'allora Mappale 161 subalterno 13, da cui è derivato l'attuale subalterno 14, unito al Mappale

525 subalterno 10 da cui è derivato l'attuale subalterno 16 e mappale 1234 (vedi allegato

25).

8) Obblighi, vincoli, servitù gravanti sull'immobile

Sull'unità immobiliare gravano i seguenti obblighi, vincoli e servitù:

- 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 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 26).
- trascrizione del 26 novembre 2008, Registro Particolare n. 6812 e Registro Generale n. 11224, relativa a costituzione di diritti reali a titolo gratuito per atto notaio Giulio Cesare Cappellini – repertorio n. 87654/37470 del 3 novembre 2008 – nel quale la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si riserva servitù di passo pedonale a favore della particella 161 subalterno 13 (attuale subalterno 14) unita alla particella 525 subalterno 10 (attuale subalterno 16) su una striscia di terreno di larghezza costante pari a due metri ricadente nell'ambito della particella 1233 del catasto terreni e delle particelle 161 subalterno 9 e 525 subalterno 11 e subalterno 13 del catasto fabbricati (vedi allegato 27).

9) Individuazione urbanistico-edilizia

Le pratiche che hanno legittimato la realizzazione del fabbricato commerciale in oggetto ed i successivi interventi edilizi su di esso, sono le seguenti:

- 1) Concessione Edilizia n. 194 del 20 luglio 1999 per ampliamento di magazzino commerciale, rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (istanza presentata in data 13 agosto 1996, P.E. n. 561/1996);
  - 2) Concessione Edilizia n. 35 del 5 marzo 2003 per variante in corso d'opera alla C.E. 194/1999, relativa all'ampliamento di magazzino commerciale, rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (istanza presentata in data 12 novembre 2001, P.E. n. 825/2001);
  - 3) Permesso di costruire n. 24 del 16 aprile 2012, pratica S.U.A.P. n. 95/12 del 31 gennaio 2012 (P.E. n. 84/12), per la realizzazione di media struttura di vendita, intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
  - 4) S.C.I.A., pratica S.U.A.P. n. 95/12 del 12 aprile 2012, per installazione mezzi pubblicitari intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
  - 5) S.C.I.A., pratica S.U.A.P. n. 95/12 del 10 maggio 2012, a variante del permesso di costruire n. 24 del 16 aprile 2012, per modifiche interne ed esterne, intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
  - 6) Comunicazione di fine lavori del 24 gennaio 2014 relativa al permesso di costruire n. 24 del 16 aprile 2012, pratica S.U.A.P. n. 95/12 del 24 gennaio 2014 (P.E. n. 297/12);
  - 7) S.C.I.A., pratica S.U.A.P. n. 343/15 del 25 maggio 2015, per manutenzione straordinaria per sostituzione/bonifica del manto di copertura in cemento amianto, intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- L'unità immobiliare sarà posta in vendita nello stato di diritto e di fatto in cui si trova. Inoltre, 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, rimanendo a sua cura e spese le eventuali regolarizzazioni.

**10) Agibilità**

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

**11) Stato di possesso**

Dai documenti visionati e da quanto originariamente comunicato dal dott. Agostini relativamente allo stato di possesso dell'immobile risulta che lo stesso è locato alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il contratto è stato stipulato in data 27 aprile 2012 ed è stato registrato, presso l'Agenzia delle Entrate di Prato, in data 10 maggio 2012 al n. 5019 di registro. A partire dal 1° gennaio 2014 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha ceduto alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il contratto di affitto sopra riportato (vedi allegato 28).

Il contratto ha una durata di sei anni, a partire dalla data di stipula, rinnovabile tacitamente, in assenza di disdetta da parte dell'affittuaria, di ulteriori sei anni. Il canone di locazione è stato pattuito in euro 155.000,00 annui, da aggiornare automaticamente, a partire dal terzo anno, nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT degli indici dei prezzi al consumo. Ad oggi l'immobile risulta ancora utilizzato dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Inoltre, si precisa che il suddetto contratto di locazione, e di conseguenza il canone, è relativo ad un più ampio immobile costituito sia da quello in oggetto che da quello contiguo di altra proprietà, comunque estranea alla procedura come meglio specificato nel corso della presente.

Le unità in oggetto vengono altresì rappresentate nella documentazione fotografica allegata alla presente (*vedi allegato 29*).

Allegati

- 1) Visura storica Foglio 24, Mappale 161, Subalterno 14 unito al M. 525 S.16;
- 2) Planimetria catastale Foglio 24, Mappale 161, Subalterno 14 unito al M. 525 S.16;
- 3) Visura storica Foglio 24, Mappale 1234;
- 4) Estratto di mappa Foglio 24, Mappale 161, Subalterno 14 unito al M. 525 S.16 e Mappale 1234;
- 5) Trascrizione R.P.194 del 2006;
- 6) Trascrizione R.P. 6056 del 1999;
- 7) Trascrizione R.P. 1082 del 1992;
- 8) Trascrizione R.P. 2280 del 1998;
- 9) Trascrizione R.P. 2621 del 1992;
- 10) Elenco formalità Foglio 24, Mappale 161, Subalterno 13 unito al M. 525 S.10;
- 11) Elenco formalità Foglio 24, Mappale 1234;
- 12) Iscrizione R.P. 2515 del 1999;
- 13) Iscrizione R.P. 1540 del 2001;
- 14) Iscrizione R.P. 102 del 2010;
- 15) Iscrizione R.P. 186 del 2010;
- 16) Iscrizione R.P. 216 del 2010;
- 17) Iscrizione R.P. 316 del 2010;
- 18) Iscrizione R.P. 1428 del 2010;
- 19) Iscrizione R.P. 1584 del 2010;
- 20) Iscrizione R.P. 1889 del 2010;



21) Iscrizione R.P. 2177 del 2010;

22) Iscrizione R.P. 871 del 2011;

23) Iscrizione R.P. 872 del 2011;

24) Trascrizione R.P. 3360 del 2011;

25) Trascrizione R.P. 5388 del 2011;

26) Trascrizione R.P. 3812 del 1998;

27) Trascrizione R.P. 6812 del 2008;



28) Contratto di locazione;

29) Documentazione fotografica.



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



Pistoia, 16 settembre 2019

Il tecnico,



geometra Massimiliano Paolini

