

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

**** *Omissis* ****

PERIZIA di STIMA (numero 3 di 8)

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

con accesso da viale Montalbano n. 203/d

*(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



INDICE

1. PREMESSA

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

2.1	Oggetto della stima	5
2.2	Caratteristiche generali	7
2.2.a	Localizzazione dell'immobile	7
2.2.b	Descrizione dell'immobile	7
2.3	Individuazione catastale dell'immobile	7
2.3.a	Rappresentazione cartografica	8
2.3.b	Identificativi catastali	9
2.4	Stato di possesso dell'immobile	10
2.5	Formalità presenti sull'immobile	11

3. COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

4. DETERMINAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

4.1	Premessa metodologica	113
4.2	Stima sintetica del valore di mercato dell'immobile	14

5. FOTOGRAFIE

6. PLANIMETRIE DEI LUOGHI

6.1	Elaborato planimetrico - f. 24, m. 167	21
6.2	Dimostrazione subalterni - f. 24, m. 167	22
6.3	Unità immobiliare - f. 24, m. 167, s. 21	23

7. ELENCO ISPEZIONI IPOTECARIE

7.1	Sintetico formalità - f. 24, m. 167, s. 1	24
7.2	Sintetico formalità - f. 24, m. 167, s. 21	26

8.1	Iscrizione R.P. 2515 - R.G. 10889 del 31/12/1999	27
8.2	Iscrizione R.P. 1540 - R.G. 6719 del 09/08/2001	35
8.3	Annotazione R.P. 2130 - R.G. 11687 del 08/11/2007	43
8.4	Annotazione R.P. 2131 - R.G. 11688 del 08/11/2007	46
8.5	Iscrizione R.P. 102 - R.G. 620 del 25/01/2010	49
8.6	Iscrizione R.P. 186 - R.G. 946 del 03/02/2010	57
8.7	Iscrizione R.P. 216 - R.G. 1076 del 05/02/2010	65
8.8	Iscrizione R.P. 316 - R.G. 1517 del 23/02/2010	74
8.9	Trascrizione R.P. 3712 - R.G. 5895 del 13/07/2010	82
8.10	Iscrizione R.P. 2177 - R.G. 9655 del 02/12/2010	85

1. PREMESSA

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

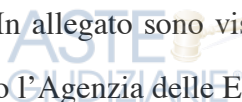
Il sopralluogo degli immobili oggetto della presente perizia è stato effettuato in data 6 novembre 2015 alla presenza della **** Omissis **** per conto della proprietà. In tale occasione è stato possibile valutare lo stato conservativo degli immobili e verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi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



2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

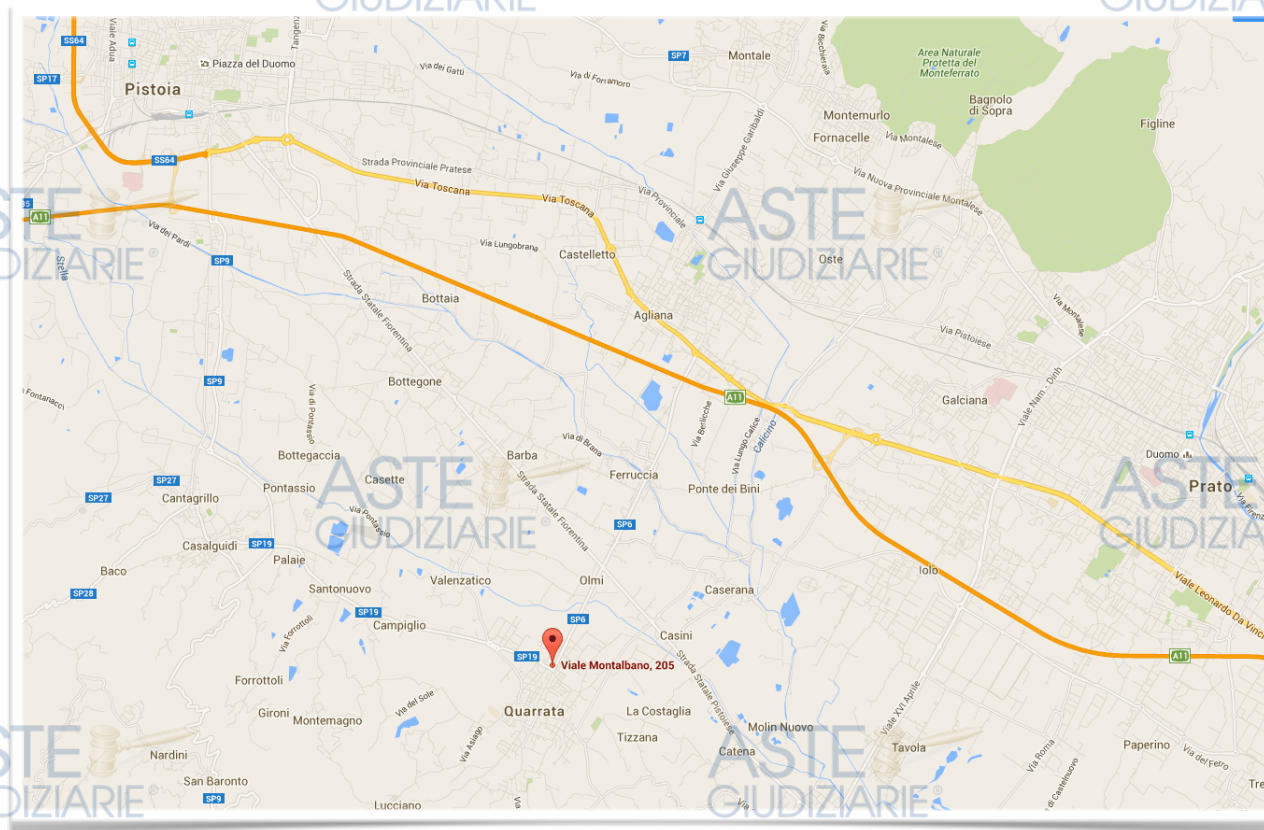
2.1 Oggetto della stima

L'immobile oggetto della presente stima è di proprietà della **** Omissis **** ed è ubicato in viale Montalbano 203/d in comune di Quarrata. Attualmente l'immobile, posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, risulta inutilizzato.

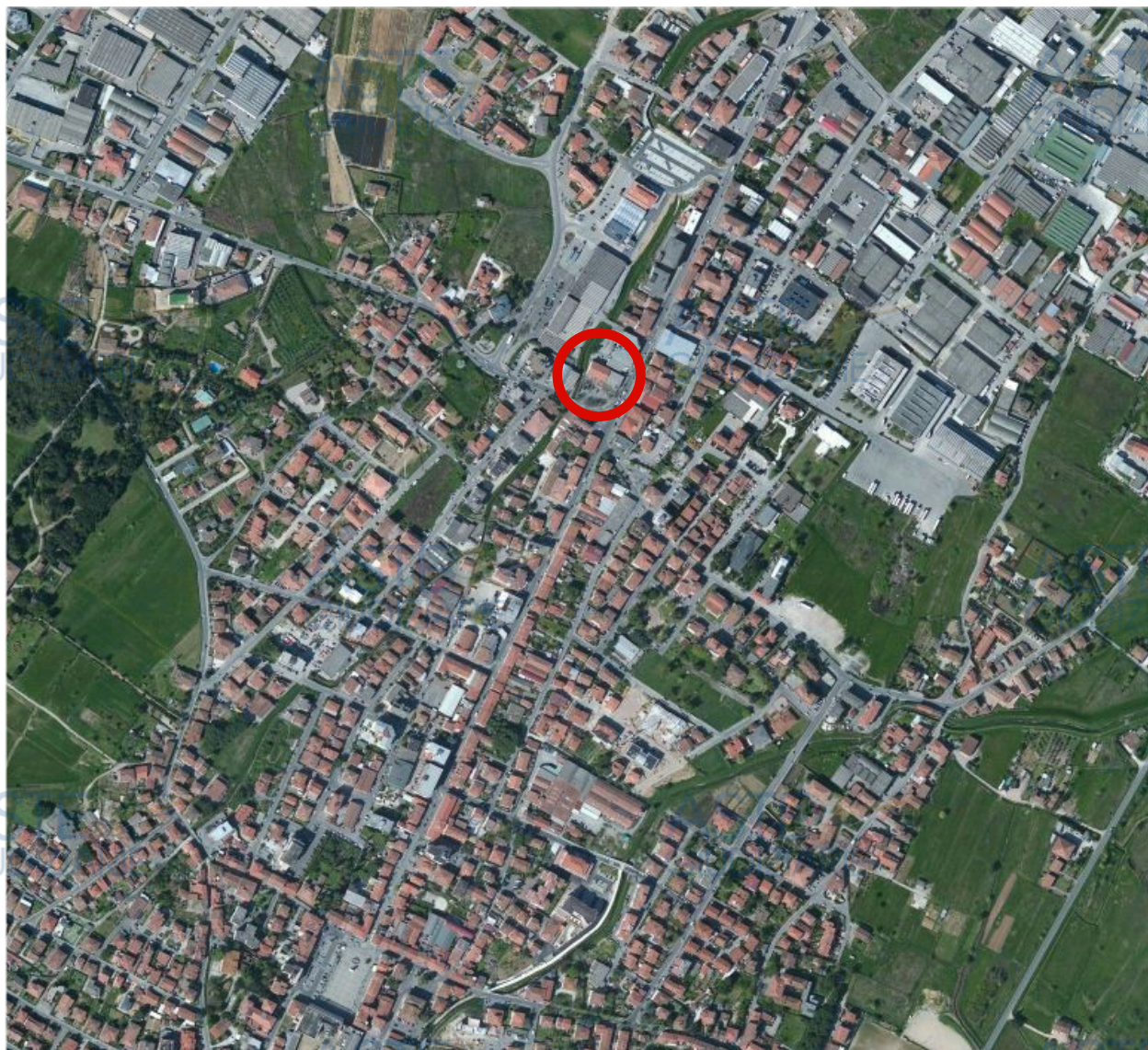
2.2 Caratteristiche generali

2.2.a Localizzazione dell'immobile

L'immobile in oggetto 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 è ubicato al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, con accesso dal prospiciente viale Montalbano al n. 203/d. Da quanto potuto appurare è emerso che esso deriva dal frazionamento di un ben più ampio immobile utilizzato originariamente come banca. A seguito di questo frazionamento sono derivate due distinte unità

immobiliari: la prima utilizzata come negozio e con affaccio diretto sul viale Montalbano (oggetto di altra perizia all'interno della presente procedura concorsuale), e la seconda (quella in oggetto) posta più internamente e raggiungibile attraverso una piccola strada privata. Sempre per quanto potuto appurare, è risultato che l'immobile in oggetto, definito urbanisticamente come commerciale, può essere destinato a magazzino. Attualmente l'immobile risulta non utilizzato; è composto da un unico vasto locale completato dalla zona bagno e da un ampio ripostiglio. Appare in sufficienti condizioni di manutenzione, anche se al suo interno sono accatastati molti materiali di risulta. I pavimenti, così come i rivestimenti dei bagni, sono in gres. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetri doppi. Derivando dal frazionamento di un preesistente più ampio immobile, sembra che tutta l'impiantistica sia stata sezionata e quindi non più funzionante.

Nel fabbricato condominiale, situato a poca distanza dal centro cittadino, sono presenti, oltre all'immobile oggetto della perizia, anche degli appartamenti per civile abitazione ed immobili ad uso commerciale e direzionale. Sebbene di vecchia edificazione, il fabbricato ha subito una profonda ristrutturazione circa venti anni fa che lo ha portato nell'attuale configurazione.

La porzione di edificio condominiale, di cui l'immobile in oggetto occupa parte del piano terra, presenta forma altimetrica e planimetrica articolata. La struttura portante è costituita da pilastri e travi in calcestruzzo armato ed i solai sono del tipo in latero cemento. La copertura dell'edificio è di forma piana.

Le condizioni di manutenzione del condominio, sia delle strutture che delle finiture esterne, sono complessivamente buone fatta esclusione di alcune parti di intonaco, soprattutto nel corpo scala, che presentano parti "ammalorate".

Lo spazio antistante all'immobile in oggetto è catastalmente classificato come bene comune a svariati dei subalterni che costituiscono il fabbricato condominiale. Questo significa che l'immobile non può vantare nessun diritto esclusivo su tale area e, pertanto, è di fatto sprovvisto di posti auto.

2.3 Individuazione catastale dell'immobile

Per una migliore identificabilità dell'immobile, se ne riporta la sua individuazione catastale.

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:

Foglio	Mappale	Sub.	Ubicazione catastale	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
24	167	21	Viale Montalbano 203/c	D/8	-	-	€ 2.668,00

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 **** 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 7.200,00 annui, da aggiornare annualmente nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT degli indici dei prezzi al consumo. Durante il sopralluogo è emerso che l'immobile non solo non è occupato ma è anche inutilizzato da lungo tempo. 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 degli immobili. 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 Raggiungibile
<i>Immobile destinato a magazzino</i>				
Piano terra	all.C”T”1a	335,00 mq	1,00	335,00 mq

4. DETERMINAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

4.1 Premessa metodologica

La stima del più probabile valore di 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.).

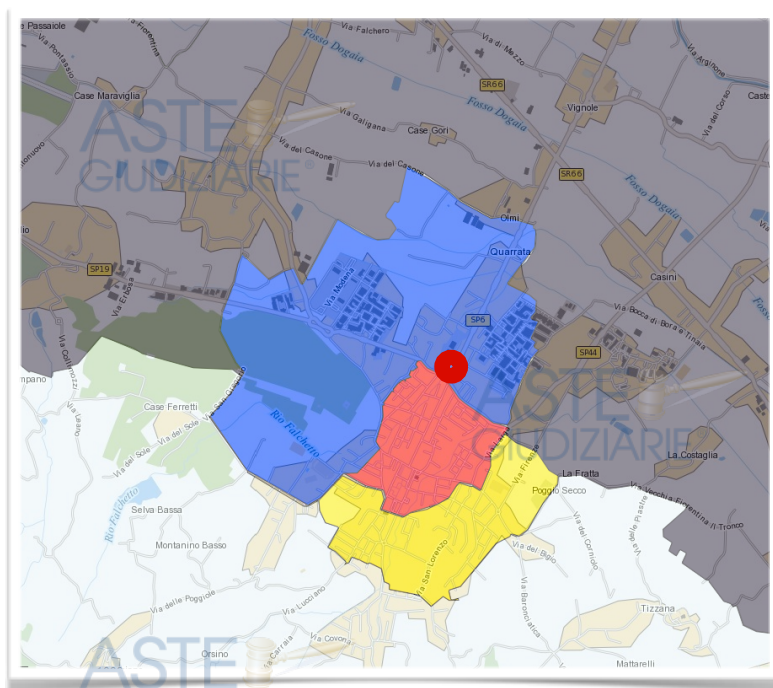
Infine, si evidenzia che per la formulazione della stima non sono state effettuate specifiche verifiche ambientali né analisi sul terreno per la presenza di eventuali sostanze tossiche che possano influire negativamente sull'occupazione, sviluppo o valore presenti o futuri della proprietà e che il bene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

Stanti le finalità cui è 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 ordinarietà.

La prima operazione da svolgere è 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 è 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. Qui sotto 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 "magazzini" in stato conservativo "normale", riporta un valore di mercato compreso tra un minimo di euro 700,00 ed un massimo di euro 850,00 al metro quadrato riferito alla superficie commerciale lorda determinata secondo i criteri di cui al capitolo 3.

AGENZIA DELLE ENTRATE		
<i>Banca dati delle quotazioni immobiliari</i>		
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
Magazzini	Periferica	NORMALE	€ 700,00	€ 850,00	Lorda

Si evidenzia che, anche nel caso l'immobile potesse essere utilizzato come laboratorio, sostanzialmente poco o niente varierebbe nei valori riportati dalla banca dati. Infatti, in questo caso, viene riportato un valore di mercato compreso tra un minimo di euro 650,00 ed un massimo di euro 900,00 al metro quadrato.

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;
- visibilità quasi nulla dal viale Montalbano;
- accessibilità all'immobile attraverso piccola strada privata;
- modesta disponibilità di parcheggio;

Caratteristiche intrinseche

- discrete condizioni di manutenzione dell'edificio condominiale;
- sufficiente 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 fare alcune indispensabili precisazioni.

Nelle immediate vicinanze dell'immobile in oggetto sono presenti altri edifici con analoga destinazione e 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 perché, per quanto descritto in precedenza, sembra del tutto evidente che il contratto stipulato con la ***** Omissis ***** non è mai diventato realmente "operativo". A questo si aggiunga che l'immobile, qualunque sia l'utilizzo che se ne possa fare (deposito-magazzino o laboratorio), non gode di nessun tipo di parcheggio privato.

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 l'importo di euro 800,00 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. In funzione delle superfici commerciali lorde dei vari livelli e del valore unitario al metro quadrato assunto, si ha:

Descrizione	Superficie commerciale lorda (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale
Piano terra	335,00	800,00	€ 268.000,00

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima per via sintetica, libero da formalità pregiudizievoli, sia pari a € **268.000,00**.

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' quindi su questa ipotesi di commerciabilità che il sottoscritto ha svolto le proprie valutazioni. E' evidente che qualora questa assunzione fosse 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 ex-commerciale (attualmente a disposizione della ***Omissis***),
posto nel Comune di Quarrata (PT) con accesso da viale Montalbano al civico 203/d
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 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 Montalbano al civico 203/d.

2) Descrizione generale

L'immobile in oggetto è di proprietà della ***Omissis*** ed è ubicato in viale Montalbano 203/d in comune di Quarrata. Attualmente l'immobile, posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, risulta inutilizzato. Da quanto potuto appurare è emerso che esso deriva dal frazionamento di un ben più ampio immobile utilizzato originariamente come banca. A seguito di questo frazionamento sono derivate due distinte unità immobiliari: la prima utilizzata come negozio e con affaccio diretto sul viale Montalbano (oggetto di altra perizia all'interno della presente procedura concorsuale), e la seconda (quella in oggetto) posta più internamente e raggiungibile attraverso una piccola strada privata. Sempre per quanto potuto appurare, è risultato che l'immobile in oggetto, definito

urbanisticamente come commerciale, può essere destinato a magazzino/deposito.

Attualmente l'immobile risulta non utilizzato, in totale stato di abbandono, con evidenti situazioni di ripristino funzionale da porre in opera; è composto da un unico vasto locale completato dalla zona bagno e da un ampio ripostiglio. Al suo interno sono accatastati molti materiali di risulta. I pavimenti, così come i rivestimenti dei bagni, sono in gres. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetri doppi. Derivando dal frazionamento di un preesistente più ampio immobile, sembra che tutta l'impiantistica sia stata sezionata e quindi non più funzionante.

Nel fabbricato condominiale, situato a poca distanza dal centro cittadino, sono presenti, oltre all'immobile oggetto della perizia, anche degli appartamenti per civile abitazione ed immobili ad uso commerciale e direzionale. Sebbene di vecchia edificazione, il fabbricato ha subito una profonda ristrutturazione circa venti anni fa che lo ha portato nell'attuale configurazione.

La porzione di edificio condominiale, di cui l'immobile in oggetto occupa parte del piano terra, presenta forma altimetrica e planimetrica articolata. La struttura portante è costituita da pilastri e travi in calcestruzzo armato ed i solai sono del tipo in latero cemento. La copertura dell'edificio è di forma piana.

Le condizioni di manutenzione del condominio, sia delle strutture che delle finiture esterne, sono complessivamente normali fatta esclusione di alcune parti di intonaco, soprattutto nel corpo scala, che presentano parti "ammalorate".

Lo spazio antistante all'immobile in oggetto è catastalmente classificato come bene comune a svariati subalterni che costituiscono il fabbricato condominiale. Questo significa che l'immobile non può vantare nessun diritto esclusivo su tale area e, pertanto, è di fatto 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 167, subalterno 21, categoria D/8, e rendita di euro 2.668,00 (*vedi allegato 1*).

Il classamento della suddetta unità deriva dalla variazione nel classamento del 16 marzo 2012, protocollo n. PT0028493, (n. 4056.1/2012) in atti da pari data. La sua rappresentazione planimetrica (*vedi allegato 2*) deriva dalla variazione per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni del 27 giugno 2011, protocollo n. PT0092019, (n. 26059.1/2011) in atti da pari data. Il classamento e la rendita risultano validati ai sensi del D.M. 701/1994.

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*).

In base alla lettura degli atti catastali, emerge che l'unità immobiliare in oggetto vanta diritti comuni con altre unità immobiliari sui seguenti beni comuni non censibili

- subalterno 20 del mappale 167, quale locale autoclave,
- subalterno 2 del mappale 298, quale corte comune,
- subalterno 4 del mappale 337, quale corte comune,
- subalterno 5 del mappale 337, quale centrale termica,

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 298 – subalterno 1;
- Mappale 167 – subalterno 20;
- Mappale 337 – subalterno 4;
- Mappale 337 – subalterno 5;
- Mappale 167 – subalterno 22, unito al Mappale 337, subalterno 1.

5) **Decreto Legislativo 192/2005**

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

6) **Provenienza immobiliare**

Gli attuali diritti di proprietà sull'unità immobiliare sono pervenuti alla

“***Omissis***”, per la quota di 2/3 per la piena proprietà e per la quota di 1/3 della nuda proprietà, in virtù del contratto di compravendita stipulato dal notaio Giulio

Cesare Cappellini di Pistoia in data 30 agosto 1988 – repertorio 8328, registrato a

Pistoia il 19 settembre 1988 al n. 1773/V, trascritto alla ex Conservatoria dei Registri di Pistoia in data 20 settembre 1988, al Registro Particolare n. 3706 ed al Registro

Generale n. 6036 (vedi allegato 5) e successivamente rettificata con trascrizione in data 19

febbraio 1992, al Registro Particolare n. 1534 ed al Registro Generale n. 2032 per

errata ed incompleta denominazione della società (vedi allegato 6).

Per mezzo della riunione di usufrutto, avvenuta a seguito della morte della sig.ra

Omissis in data 14 novembre 1991, registrata al n. 2833.1/1992 e volturata in atti

dal 23 luglio 1998, la quota di 1/3 dell'allora nuda proprietà, acquistata dalla società con il suddetto contratto del 1988, si è trasformata in piena proprietà.

Pertanto, ad oggi, la ***Omissis*** vanta i diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 sull'unità immobiliare in oggetto.

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 7*)

- iscrizione del 31 dicembre 1999, Registro Particolare n. 2515 e Registro Generale n. 10889 (*vedi allegato 8*), 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 167, Subalterno 1, unito al Mappale 337, Subalterno 1 dal quale è derivato l'attuale identificativo catastale, successivamente annotata in data 9 febbraio 2004, Registro Particolare n. 215 per modifica dei patti contrattuali, nel prosieguo ulteriormente annotata in data 28 luglio 2006, Registro Particolare n. 1150 per proroga della durata, più tardi ancora annotata in data 8 novembre 2007, Registro Particolare n. 2130 per restrizione dei beni ed infine in seguito ancora annotata in data 12 dicembre 2019, Registro Particolare n. 1719 per variazione della denominazione del creditore;
- iscrizione del 9 agosto 2001, Registro Particolare n. 1540 e Registro Generale n. 6719 (*vedi allegato 9*), 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 167, Subalterno 1, unito al Mappale 337, Subalterno 1 dal quale è derivato l'attuale identificativo catastale, successivamente annotata in data 24 novembre 2003, Registro Particolare n. 1947

per modifica dei patti contrattuali, nel prosieguo ulteriormente annotata in data 28 luglio 2006, Registro Particolare n. 1151 per proroga della durata, ed infine più tardi ancora annotata in data 8 novembre 2007, Registro Particolare n. 2131 per restrizione dei beni;

- iscrizione del 25 gennaio 2010, Registro Particolare n. 102 e Registro Generale n. 620 (*vedi allegato 10*), relativa ad ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca – repertorio n. 100/2010 del 14 gennaio 2010 sull'allora Mappale 167, Subalterno 1, (nella nota non sono stati riportati gli identificati uniti del mappale 337, subalterno 1) dal quale è derivato l'attuale identificativo catastale, successivamente annotata in data 18 febbraio 2021, Registro Particolare n. 263 per restrizione dei beni;

- iscrizione del 3 febbraio 2010, Registro Particolare n. 186 e Registro Generale n. 946 (*vedi allegato 11*), relativa ad ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia – repertorio n. 93/2010 del 19 gennaio 2010 sull'allora Mappale 167, Subalterno 1, (nella nota non sono stati riportati gli identificati uniti del mappale 337, subalterno 1) dal quale è derivato l'attuale identificativo catastale, successivamente annotata in data 18 febbraio 2021, Registro Particolare n. 264 per restrizione dei beni;

- iscrizione del 5 febbraio 2010, Registro Particolare n. 216 e Registro Generale n. 1076 (*vedi allegato 12*), relativa ad ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia – repertorio n. 343/2010 del 2 febbraio 2010 sull'allora Mappale 167, Subalterno 1, unito al Mappale 337, Subalterno 1 dal quale è derivato l'attuale identificativo catastale, successivamente annotata in data 18 febbraio 2021, Registro Particolare n. 265 per restrizione dei beni;

- iscrizione del 23 febbraio 2010, Registro Particolare n. 316 e Registro Generale n. 1517 (*vedi allegato 13*), relativa ad ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca – repertorio n. 322/2010 del 13 febbraio 2010 sull'allora Mappale 167, Subalterno 1, (nella nota non sono stati riportati gli identificati uniti del mappale 337, subalterno 1) dal quale è derivato l'attuale identificativo catastale, successivamente annotata in data 18 febbraio 2021, Registro Particolare n. 266 per restrizione dei beni;

- trascrizione del 13 luglio 2010, Registro Particolare n. 3712 e Registro Generale n. 5895, relativa ad atto esecutivo derivante da pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Pistoia – repertorio n. 2562 del 7 luglio 2010 sull'allora Mappale 167, Subalterno 1, unito al Mappale 337, Subalterno 1 dal quale è derivato l'attuale identificativo catastale (*vedi allegato 14*);

- 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 167, Subalterno 1, unito al Mappale 337, Subalterno 1 dal quale è derivato l'attuale identificativo catastale, successivamente annotata in data 18 febbraio 2021, Registro Particolare n. 269 per restrizione dei beni (*vedi allegato 15*).

8) Individuazione urbanistico-edilizia

Il più ampio fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità in oggetto è stato realizzato in epoca anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente ha subito svariati interventi edilizi che lo hanno portato, sia nella sua attuale conformazione, sia per quanto riguarda l'unità in oggetto nella sua attuale costituzione.

In particolare, si tratta delle seguenti pratiche:

1) Concessione Edilizia n. 109/81 del 19 novembre 1981 per le opere sul fabbricato ad uso commerciale e direzionale”;

2) Concessione Edilizia a sanatoria n. 21/88 del 19 aprile 1988 (P.E. n. 283/1986) per “sanatoria delle opere eseguite in difformità alla C.E. n. 109 del 19 novembre 1981 ed il completamento delle opere di rifinitura del fabbricato ad uso commerciale e direzionale”;

3) Autorizzazione Edilizia n. 147/88 del 6 dicembre 1988 (P.E. n. 174/1988) per “applicazione rivestimento della parete sud a fabbricato commerciale”;

4) Autorizzazione Edilizia n. 113/89 del 22 novembre 1989 (P.E. n. 267/1989) per “costruzione di una pensilina a protezione del portone di ingresso a locale commerciale”;

5) Concessione Edilizia n. 95/90 dell’11 luglio 1990 (P.E. n. 505/1989) per “variante in corso d’opera alla C.E. n. 21/88 del 19 aprile 1988 e alle successive autorizzazioni n. 147/88 del 6 dicembre 1988 e n. 113/89 del 22 novembre 1989 per “modifiche interne ed esterne e realizzazione di una scala esterna”.

9) Agibilità

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

10) Conformità catastale ed edilizia

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nelle suddette pratiche edilizie e nella planimetria catastale, in generale, si rileva che per l’unità in esame non emergono significative discrepanze in termini di altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta e di ogni altro parametro che possa incidere sulla commerciabilità immobiliare. Si ritiene comunque opportuno suggerire di indicare nel bando di

11) Stato di possesso

Il contratto aveva 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 7.200,00 annui, da aggiornare annualmente nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT degli indici dei prezzi al consumo. Durante il sopralluogo è emerso che l'immobile non solo non è occupato ma è anche inutilizzato da lungo tempo. 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 17*).

Allegati

- 1) Visura storica Foglio 24, Mappale 167, Subalterno 21;
- 2) Planimetria catastale Foglio 24, Mappale 167, Subalterno 21;
- 3) Estratto di mappa Foglio 24, Mappale 167;

4) Elaborato planimetrico Foglio 24, Mappale 167, Mappale 298, Mappale 337 e Mappale 585;

5) Nota di Trascrizione della provenienza R.P. 3706 del 1998;

6) Trascrizione in rettifica R.P. 1534 del 1992 alla Trascrizione R.P. 3706 del 1998;

7) Elenco delle formalità presenti su Foglio 24, Mappale 167;

8) Nota di Iscrizione R.P. 2515 del 1999;

9) Nota di Iscrizione R.P. 1540 del 2001;

10) Nota di Iscrizione R.P. 102 del 2010;

11) Nota di Iscrizione R.P. 186 del 2010;

12) Nota di Iscrizione R.P. 216 del 2010;

13) Nota di Iscrizione R.P. 316 del 2010;

14) Nota di Trascrizione R.P. 3712 del 2010;

15) Nota di Iscrizione R.P. 2177 del 2010;

16) Contratto di locazione;

17) Documentazione fotografica.

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

Pistoia, 15 aprile 2021

Il tecnico,

geometra Massimiliano Paolini