

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 ****; completa il bene un ampio resede esterno utilizzato, in gran parte, come parcheggio e corsie di manovra. E' comunque opportuno evidenziare che la superficie destinata alla vendita comprende, oltre all'immobile in oggetto, anche un contiguo immobile terga di proprietà di terzi. I due immobili risultano comunque funzionalmente ed operativamente collegati tra loro e permettono il regolare esercizio del supermercato in essi insediato. Si tratta di un **** Omissis **** di medie dimensioni per la vendita di prodotti alimentari e con i banchi della gastronomia e della carne. 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. 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 due piani fuori terra mentre, nella porzione più a nord, è di un unico piano 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 che lo fanno apparire più un immobile artigianale/produttivo che un immobile commerciale.

Fa inoltre parte del bene immobile in oggetto una porzione adiacente al **** Omissis ****, ma da esso inaccessibile, attualmente non utilizzata e completamente abbandonata, oltre che in pessime condizioni di manutenzione; l'accesso a questa porzione può avvenire solo dal resede esterno utilizzato a parcheggio.

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 11, categoria D/8, e rendita di euro 4.888,00 (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, dal punto di vista catastale, intestata alla ****

Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, avente **** Omissis ****. Tale società risulta proprietaria per la quota di 1/1. Si precisa che la corretta denominazione sarebbe **** Omissis ****

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 **** Omissis ****. Tale società risulta proprietaria per la quota di 1/1.

Infine, in base alle risultanze dell'originario piano particellare di esproprio derivante dalla lottizzazione con la quale fu anche costituita l'odierna via Scopelliti, fa infine

parte della consistenza immobiliare l'ulteriore area marginale posta in corrispondenza dell'intersezione con la via Europa, censita presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Pistoia - Territorio, nella sezione del Catasto Fabbricati del comune di Quarata nel Foglio 24, Mappale 1228, con qualità area urbana, di consistenza 16 mq, priva di rendita (vedi allegato 4 e 5). Il classamento e la rappresentazione della suddetta unità deriva dalla costituzione del 26 maggio 2006, protocollo n. PT0040352, in atti da pari data (vedi allegato 6). La stessa risulta, dal punto di vista catastale, intestata alla **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, avente **** 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 7), salvo se altri:

- Mappale 161 – subalterno 12;
- Mappale 525 – subalterno 2;
- Mappale 525 – subalterno 3;
- Mappale 525 – subalterno 8.

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 e sull'area marginale 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 8). Dai subalterni 1 e 2 sono poi derivati, in successione, i subalterni che hanno originato l'attuale subalterno 11.

I diritti di proprietà sull'ulteriore area utilizzata come parcheggio e corsia di manovra 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 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

Sulle unità gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle già cancellate nel corso del tempo (vedi allegato 10, 11 e 12)

- iscrizione del 5 luglio 2000, Registro Particolare n. 1229 e Registro Generale n. 5461 (vedi allegato 13), 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 11, successivamente annotata in data 9 giugno 2020, Registro Particolare n. 598 per rinnovazione;
- iscrizione del 2 dicembre 2002, Registro Particolare n. 2441 e Registro Generale n. 10039 (vedi allegato 14), relativa ad ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario 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 11.

- iscrizione del 30 dicembre 2008, Registro Particolare n. 2683 e Registro Generale n. 12225 (*vedi allegato 15*), 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 11.

- iscrizione del 25 gennaio 2010, Registro Particolare n. 102 e Registro Generale n. 620 (*vedi allegato 16*), 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 11, mappale 1228 e mappale 1234, 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 17*), 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 11, mappale 1228 e mappale 1234, 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 18*), 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 11, mappale 1228 e mappale 1234, 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 19*), 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 11, mappale 1228 e mappale 1234, successivamente annotata in data 18 febbraio 2021, Registro Particolare n. 266 per restrizione dei beni.

- iscrizione del 30 luglio 2010, Registro Particolare n. 1428 e Registro Generale n. 6425 (*vedi allegato 20*), 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 11 e mappale 1228.

- iscrizione del 16 agosto 2010, Registro Particolare n. 1584 e Registro Generale n. 7081 (*vedi allegato 21*), 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 11, mappale 1228 e mappale 1234, successivamente annotata in data 18 febbraio 2021, Registro Particolare n. 266 per restrizione dei beni.

- iscrizione del 22 ottobre 2010, Registro Particolare n. 1889 e Registro Generale n. 8406 (*vedi allegato 22*), 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 11, mappale 1228 e mappale 1234, successivamente annotata in data 18 febbraio 2021, Registro Particolare n. 268 per restrizione dei beni.

- iscrizione del 2 dicembre 2010, Registro Particolare n. 2177 e Registro Generale n. 9655 (*vedi allegato 23*), 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 11, mappale 1228 e mappale 1234, successivamente annotata in data 18 febbraio 2021, Registro Particolare n. 269 per restrizione dei beni.

- iscrizione del 20 maggio 2011, Registro Particolare n. 871 e Registro Generale n. 4181 (*vedi allegato 24*), 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 11, mappale 1228 e mappale 1234.

- iscrizione del 20 maggio 2011, Registro Particolare n. 872 e Registro Generale n. 4182 (*vedi allegato 25*), 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 11, mappale 1228 e mappale 1234.

- trascrizione del 24 giugno 2011, Registro Particolare n. 3360 e Registro Generale n. 5218 (*vedi allegato 26*), 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 11 e mappale 1228.

- trascrizione del 7 novembre 2011, Registro Particolare n. 5388 e Registro Generale n. 8373 (*vedi allegato 27*), 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 11, mappale 1228 e mappale 1234.

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 del 20 luglio 1998 – nel quale la società proprietaria si

5) Dichiarazione di Inizio Attività, pratica S.U.A.P. n. 452/03 del 20 novembre 2003

(P.E. n. 844/2003), per interventi di modifiche funzionali all'edificio commerciale per la realizzazione di una struttura di media superficie di vendita commerciale di tipo alimentare e non alimentare, intestata a **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****;

6) Variante finale alla P.E. n. 844/2003, protocollo n. 62621 del 15 dicembre 2004, per

interventi di modifiche funzionali all'edificio commerciale per la realizzazione di una struttura di media superficie di vendita commerciale di tipo alimentare e non alimentare, intestata a **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****.

10) Agibilità

L'unità immobiliare commerciale in oggetto risulta dotata di certificato di agibilità, di cui alla pratica edilizia n. 91 del 15 dicembre 2004, protocollo n. 62621 (pratica SUAP 452/2003), per la realizzazione di una struttura di media superficie di vendita commerciale di tipo alimentare e non alimentare, intestata a **** Omissis ****.

11) 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 edilizio che possa incidere sulle tolleranze costruttive così come definite all'art. 34-bis del Decreto Legge n. 76 del 16 luglio 2020.

Le modeste e marginali variazioni e/o traslazioni non incidono negativamente sulla commerciabilità immobiliare. Si ritiene comunque opportuno suggerire di indicare nel

bando di vendita che 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.

12) 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 **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****. Il contratto è stato stipulato in data 1° maggio 2004 ed è stato registrato, presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, in data 13 luglio 2004 al n. 6615 di registro (vedi allegato 29).

Il contratto ha una durata di sei anni, a partire dalla data di apertura al pubblico dell'attività commerciale, rinnovabile automaticamente, in assenza di disdetta da parte della locatrice, di ulteriori sei anni. Il canone di locazione è stato pattuito in euro 90.000,00 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 quasi completamente utilizzato dal **** Omissis **** ad eccezione di una porzione posta ad ovest dell'unità stessa. 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 30).

Allegati

- 1) Visura storica Foglio 24, Mappale 161, Subalterno 11;
- 2) Planimetria catastale Foglio 24, Mappale 161, Subalterno 11;
- 3) Visura storica Foglio 24, Mappale 1234;
- 4) Visura storica Foglio 24, Mappale 1228;
- 5) Visura storica Foglio 24, Mappale 1228 (terreni);
- 6) Elaborato planimetrico Foglio 24, Mappale 161, Subalterno 11 + Mappale 1228 + Mappale 1234;
- 7) Estratto di mappa Foglio 24, Mappale 161 + Mappale 1228 + Mappale 1234;
- 8) Trascrizione R.P. 1082 del 1992;
- 9) Trascrizione R.P. 2621 del 1992;
- 10) Elenco formalità Foglio 24, Mappale 161;
- 11) Elenco formalità Foglio 24, Mappale 1234;
- 12) Elenco formalità Foglio 24, Mappale 1228;
- 13) Iscrizione R.P. 1229 del 2000;
- 14) Iscrizione R.P. 2441 del 2002;
- 15) Trascrizione R.P. 2683 del 2008;
- 16) Iscrizione R.P. 102 del 2010;
- 17) Iscrizione R.P. 186 del 2010;
- 18) Iscrizione R.P. 216 del 2010;
- 19) Iscrizione R.P. 316 del 2010;
- 20) Iscrizione R.P. 1428 del 2010;
- 21) Iscrizione R.P. 1584 del 2010;
- 22) Iscrizione R.P. 1889 del 2010;
- 23) Iscrizione R.P. 2177 del 2010;



24) Iscrizione R.P. 871 del 2011;

25) Iscrizione R.P. 872 del 2011;

26) Trascrizione R.P. 3360 del 2011;

27) Trascrizione R.P. 5388 del 2011;

28) Trascrizione R.P. 3812 del 1998;

29) Contratto di locazione;

30) Documentazione fotografica.

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

Pistoia, 17 maggio 2021

Il tecnico,

geometra Massimiliano Paolini

