

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 0716E
Partita IVA 00823140470

TRIBUNALE DI PISTOIA
Ufficio Fallimentare

Oggetto: Procedure Camerali aventi ad oggetto l'apertura della Liquidazione dei beni di pertinenza delle Procedure di Composizione della Crisi da Sovraindebitamento ai sensi dell'art. 14 ter L. 3/2012 proposte dai signori:
[redacted] Crisi da Sovraindebitamento n. 2/2017 RG)
[redacted] (Crisi da Sovraindebitamento n. 3/2017 RG)
[redacted] Crisi da Sovraindebitamento n. 4/2017 RG)
e Masse dei Creditori

Giudice Delegato: dott.^{ssa} Nicoletta Maria Caterina Curci
Liquidatore: dott.^{ssa} Silvia Strazzari

Relazione integrativa del giorno 28 novembre 2024
riferita

alle CTU n. 1 et n. 2 redatte nell'anno 2018

relativa alle porzioni del complesso immobiliare promiscuo (artigianale/industriale e commerciale) situato in **Comune e città di Quarrata (PT) viale Montalbano e via Antonio Scopelliti angolo viale Europa**

Il sottoscritto geometra **Felice Bisogni**, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pistoia (matricola n. 137) ed al Collegio Provinciale geometri e geometri laureati di Pistoia al numero 689, con studio in Pistoia via XX settembre nc. 5,

nel premettere che:

- in sede di redazione della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla CTU n. 1 per rapporto di valutazione riferito alle porzioni del complesso immobiliare promiscuo (artigianale/industriale e commerciale) situato in **Comune e città di Quarrata (PT) viale Montalbano e via Antonio Scopelliti angolo viale Europa** comprendenti due unità immobiliari destinate a laboratorio artigianale/magazzino situate sul lato sud del complesso, di proprietà dei signori [redacted] (per 1/3) [redacted] (per 1/3) [redacted] (per 1/3) già locate alla Società [redacted] venne accertato che le stesse, contigue e comunicanti tra loro, erano corredate da locali

tecnologici e piccolo resede esclusivo e risultavano nella disponibilità di certo signor Hoti Altin, titolare di una impresa edile;

- nel mese di **maggio** dell'anno **2023** la dott.ssa Silvia Strazzari, in qualità di Liquidatore, ha informato lo scrivente che i locali principali, già utilizzati a laboratorio/magazzino facenti parte del lotto n. 1, erano stati liberati dai locatari/occupanti mentre il piccolo manufatto accessorio situato sul lato sud-ovest (composto da un locale ad uso centrale termica a sud-est e da altro locale tecnologico a sud-ovest) e accessibile dall'esterno attraverso la corte esclusiva di pertinenza del locale ad uso laboratorio artigianale/magazzino contraddistinto dal mappale n. **525 sub. 2**, risultava ancora occupato da terzi;

- rilevato quanto sopra lo scrivente, con relazione integrativa datata **30/05/2023** alla CTU n. 1 (unita con il n. 1), ebbe a segnalare al Liquidatore dott.ssa Silvia Strazzari quanto segue:

*"entrambi i suddetti due locali tecnologici costituenti il manufatto accessorio su lato nord-ovest dovranno essere scorporati dalla maggiore consistenza dell'unità immobiliare ad uso laboratorio/magazzino contraddistinta dal mappale n. **525 sub. 2** facente parte del lotto n. 1 per essere poi riuniti alle restanti unità immobiliari del complesso immobiliari cui attualmente sono asserviti funzionalmente.*

Conseguentemente la piccola corte esclusiva sul lato nord-ovest dovrà essere trasformata in corte comune sia alle due unità immobiliari che compongono il lotto n. 1 che ai due locali tecnologici che compongono il manufatto accessorio sul lato sud-ovest.

Per questi motivi e tenuto altresì conto:

- ❖ *del modesto valore del manufatto accessorio (che dovrà essere scorporato dalla consistenza del lotto n. 1) e della corte esclusiva (che dovrà essere trasformata in corte comune) attribuito agli stessi con la perizia redatta in data **17/04/2018** pari a complessivi **Euro 7.123,00** (€/mq. 518,00 x mq. 13,75 di superficie commerciale complessiva);*
- ❖ *che all'epoca venne attribuito all'intero lotto n. 1 un valore di Euro 333.000,00;*
- ❖ *che all'attualità il lotto n. 1 viene posto in vendita giudiziaria al prezzo base di Euro 200.000,00 con offerta minima di Euro 180.000,00*

*lo scrivente ritiene che per effetto dello scorporo dal lotto n. 1 del piccolo manufatto accessorio e della trasformazione della corte esclusiva in corte comune, il prezzo a base d'asta per il **lotto n. 1** fissato in Euro 200.000,00 con offerta minima di Euro 180.000,00 non debba subire alcun decremento, e ciò per effetto dei notevoli ribassi conseguenti alle vendite andate deserte.*

Segnala infine che in caso di vendita del bene n. 1, l'espletamento delle attività catastali di frazionamento e modifica, le cui attività e relativi costi resteranno interamente a carico dell'aggiudicatario atteso che vi sono ulteriori opere da regolarizzare nell'ambito delle due unità immobiliari costituenti il lotto n° 1, dovrà avvenire prima della stipula del futuro atto di trasferimento dei beni".

- Con nota a mezzo mail in data **04/08/2023** (unita con il n. 2) il liquidatore dott.ssa Silvia Strazzari ha segnalato quanto segue:

"Le scrivo in ordine al complesso immobiliare in Quarrata Via Scopelliti di cui alle sue CTU.

Come da Lei indicato nella relazione di aggiornamento che per semplicità riallego, entrambi i locali tecnologici costituenti il manufatto accessorio su lato nord-ovest dovranno essere incorporati dalla maggiore consistenza dell'unità immobiliare ad uso laboratorio/magazzino contraddistinta dal mappale n. 525 sub. 2 facente parte del lotto n. 1 per essere poi riuniti alle restanti unità immobiliari del complesso immobiliare cui attualmente sono asserviti funzionalmente.

Conseguentemente la piccola corte esclusiva sul lato nord-ovest dovrà essere trasformata in corte comune sia alle due unità immobiliari che compongono il lotto n. 1 che ai due locali tecnologici che compongono il manufatto accessorio sul lato sud-ovest.

Ciò premesso, dopo un incontro tenutosi alla presenza del Collegio, è emersa l'opportunità anche al fine di semplificare gli oneri a carico dell'aggiudicatario di espletare le attività catastali di frazionamento e modifica a carico della procedura prima di esperire il tentativo di vendita".

- A seguito dei ritardi conseguenti alla mancata disponibilità da parte della Società [redacted] consentire l'accesso al locale tecnologico dalla stessa utilizzato, lo scrivente è stato in grado di poter visionare e procedere alla misurazione del suddetto locale e di quello adiacente soltanto in data **01/06/2024**;

- con nota trasmessa a mezzo mail in data **07/08/2023** (unita con il n. 3) lo scrivente ha quindi comunicato al Liquidatore dott.ssa Silvia Strazzari le risultanze dell'accertamento sopralluogo e le considerazioni in ordine alle possibili attività tecniche da effettuare per poter procedere alla vendita degli immobili e precisamente:

"Successivamente alla redazione della relazione di aggiornamento redatta in data 29 maggio 2023, lo scrivente ha provveduto a visionare i due piccoli locali tecnici costituenti il locale accessorio presente sul lato nord-ovest del laboratorio contraddistinto dal mappale n° 525 sub. 2

L'accertamento sopralluogo è stato effettuato il giorno 07.06.2023 alle ore 9.00 alla presenza del signor [redacted] appresenza [redacted] e di un fabbro nella persona del signor [redacted]

Essendo il signor [redacted] l'accesso delle chiavi del locale situato a sud - est adibito a centrale termica a servizio della limitrofa Media Struttura di vendita alimentare all'insegna [redacted] è stato possibile poter visionare e misurare il predetto locale.

Viceversa per poter accedere al secondo locale situato a sud - ovest si è reso necessario l'intervento del fabbro il quale ha provveduto alla forzatura della serratura di accesso ed alla sostituzione della stessa; in questo caso è stato accertato che il locale è in stato di abbandono e non utilizzato da alcuno

All'interno dello stesso sono risultate presenti vecchie apparecchiature relative ad impianto compressore ed autoclave, da rottamare

Le verifiche di cui sopra effettuate in data successiva alla predetta relazione integrativa ed a seguito di numerosi solleciti a [redacted] che ha consentito l'accesso soltanto a distanza di oltre 40 giorni dalla richiesta, modificano in parte le ipotesi formulate dallo scrivente con la citata relazione integrativa

Pertanto restano confermate le indicazioni circa la necessità di scorporare dall'unità immobiliare contraddistinta dal mappale n° 525 sub. 2 il locale a sud - est utilizzato arbitrariamente da [redacted] quale centrale termica, mediante formazione di nuova unità immobiliare ad uso deposito/magazzino, mentre il locale situato a sud - ovest essendo inutilizzato da lungo periodo di tempo e privo di apparecchiature a servizio dell' [redacted] è essere mantenuto quale locale tecnico/magazzino dell'unità immobiliare oggi contraddistinta dal mappale n° 525 sub. 2.

Per questi motivi anche la piccola corte esclusiva sul lato nord-ovest potrà divenire corte comune al laboratorio artigianale/magazzino (ex mappale n° 525 sub. 2) ed alla unità immobiliare di nuova formazione costituente la centrale termica a servizio [redacted] quanto consente l'accesso ad entrambe.

Ove si possa percorrere tale soluzione, si renderà necessario oltre che procedere alle attività catastali di cui sopra, aggiornare le perizie limitatamente alla descrizione e rappresentazione catastale, senza modificare i valori a suo tempo attribuiti";

- il Liquidatore dott.ssa Silvia Strazzari ha successivamente deciso di procedere alla vendita degli immobili descritti nella CTU n. 1 menzionando, nel relativo avviso di vendita, l'obbligo per la parte aggiudicataria di scorporare dall'unità immobiliare identificata dalla particella n. **525 sub. 2** i due locali tecnologici costituenti manufatto accessorio non oggetto di vendita e conseguentemente di identificare catastalmente la piccola corte esclusiva sul lato nord-ovest, quale corte comune alle due unità immobiliari descritte nella CTU n. 1 (costituenti il lotto n. 1 del bando di vendita) nonché ai due locali tecnologici costituenti il manufatto accessorio, sopra descritto;
- a seguito della vendita telematica assincrona del giorno **24/01/2024** ed alla conseguente gara tra gli offerenti, con verbale del 30/01/2024 il liquidatore ha aggiudicato il bene di cui al lotto n. 1 alla Società [redacted] per il prezzo di Euro 170.000,00;
- successivamente all'aggiudicazione, il tecnico nominato dalla Società [redacted] ha provveduto a predisporre gli atti catastali di aggiornamento che sono stati

trasmessi al liquidatore per le opportune verifiche prima di procedere alla relativa sottoscrizione. Trattandosi di attività tecniche il Liquidatore ha quindi dato incarico allo scrivente di coadiuvarla nella verifica delle predette attività catastali e nella predisposizione del successivo atto di vendita in favore della Società aggiudicataria;

- le pratiche catastali predisposte dal tecnico nominato dalla Società aggiudicataria in effetti sono risultate non conformi alle normative di riferimento per cui si è reso necessario comunicare, da parte dello scrivente, le modifiche da apportare alle varie pratiche docfa, di volta in volta predisposte.

Le attività si sono quindi concluse con il deposito all'**Agenzia delle Entrate di Pistoia - Servizi Catastali** della **denuncia di variazione per divisione n. 14557.1/2024** in data 25/03/2024, in atti dal 26/03/2024 (pratica n. PT0014557) per effetto della quale dalla particella **525 sub. 2** (categoria C/3 di mq. 246) sono derivate le particelle:

- **525 sub. 17** (categoria C/3 di mq 235) oggetto della vendita a [REDACTED]
- **525 sub. 18** (categoria C/2 di mq. 17) che identifica i due locali tecnologici costituenti manufatto accessorio non oggetto della vendita a [REDACTED] e quindi residuo in proprietà alla Procedura;
- **525 sub. 19** (bene comune non censibile) che identifica corte comune ai subalterni 3, 17 e 18 della particella 525.

Con protocollo n. **PT0014557** in data 25/03/2024 è stato presentato in Catasto Fabbricati l'elaborato planimetrico della particella **525**, con elenco dei subalterni assegnati alle proprietà esclusive e alle relative parti a comune.

La suddetta documentazione viene unita con il n. 4.

- Infine lo scrivente, una volta perfezionate le attività catastali, ha preso contatti con il notaio dott. Ruggiero Alberto Rizzi per definire i contenuti e le pattuizioni del definitivo atto di compravendita in favore della Società [REDACTED] cui stipula è avvenuta in data 06/06/2024 rep. 47710 racc. 12467 con atto registrato a Pistoia l' 11/06/2024 n. 3601 serie 1/T.

Premesso tutto quanto precede

lo scrivente comunica che il manufatto accessorio situato sul lato sud-ovest del complesso immobiliare, comprendente i due locali tecnologici scorporati dal laboratorio artigianale trasferito in proprietà alla Società [REDACTED] dovrà essere inserito nella vendita dei beni descritti nella CTU n. 2 redatta dallo scrivente in data 17/04/2018, rilevato che quello di maggiore consistenza è stato arbitrariamente destinato da parte della [REDACTED] centrale termica a servizio della Media Struttura di Vendita alimentare e quello adiacente, di minore consistenza, potrà essere utilizzato quale locale tecnologico da parte della medesima società.

Conseguentemente nel futuro bando di vendita del bene relativo alla CTU n. 2 (comprendente una unità immobiliare destinata a magazzino commerciale situato nella parte centrale e sul lato sud -est del complesso, locato alla Società [redacted] il suddetto manufatto accessorio dovrà essere così descritto e rappresentato catastalmente:

“E’ altresì compresa nella vendita la piena proprietà del manufatto accessorio situato sul lato sud-ovest del complesso immobiliare, comprendente un locale ad uso centrale termica a sud – est ed altro locale tecnologico a sud-ovest, accessibili attraverso corte comune.

Confini: proprietà Società [redacted] corte comune su più lati, salvo se altri.

Rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 24 dal mappale n. 525 sub. 18, via Antonio Scopelliti snc, piano terra, categoria C/2, classe 3°, consistenza mq. 17, superficie catastale totale mq. 18 e Rendita catastale Euro 43,02 originato dal mappale n. 525 sub. 2 dello stesso foglio di mappa in base alla scheda di variazione per divisione del 25/03/2024 Pratica n. PT0014557 in atti dal 26/03/2024 (n.14557.1/2024).

Il suddetto manufatto ha diritto alla corte comune contraddistinta dal mappale n. 525 sub. 19 (anch’esso originato in base alla scheda di variazione per divisione del 25/03/2024 Pratica n. PT0014557 in atti dal 26/03/2024 - n.14557.1/2024), quale bene comune, non censibile ai subalterni 3, 17 et 18 dello stesso mappale”.

Con il n. 5 unisce la documentazione catastale aggiornata.

Considerato che l’annessione del suddetto manufatto accessorio al magazzino commerciale di cui alla CTU n. 2 (Media Struttura di Vendita alimentare all’insegna [redacted] termina una certa valorizzazione di quest’ultimo e rilevato che il locale di maggiore consistenza è stato destinato a centrale termica a servizio della Media Struttura di Vendita, lo scrivente ritiene di poter attribuire al suddetto manufatto accessorio il valore di **Euro 7.123,00** (€/mq. 518,00 x mq. 13,75 di superficie commerciale) analogamente a quanto risultante dalla perizia redatta in data 17/04/2018.

Per quanto concerne gli ulteriori elementi e dati relativi al suddetto manufatto accessorio lo scrivente rimanda al contenuto della CTU n. 1.

Con osservanza

Pistoia 28 novembre 2024

Il Consulente Tecnico d’Ufficio

geom. Felice Bisogni

