

Quarrata 13 Settembre 2017

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PISTOIA
Sezione Fallimentare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ogg.:

Tribunale di Pistoia

Ufficio Esecuzioni Immobiliari:

Procedure N. 71/2012 REG. ES. + N. 333/2012 (riunita alla 71/12)

G.E.: Dott.ssa Veronica Menchi

Parti creditrici procedenti:

- [REDACTED] (Proc. 71/12) + Interventuti, e
- [REDACTED] Spa (Proc. 333/12)

Parte debitrice: [REDACTED]

IMMOBILI pignorati:

- A)- **Magazzino-deposito** via Matteotti 21 -23, Loc. Santa Lucia a Uzzano (PT)
(Foglio 6 mapp. 525 sub. 59 – categ. C/2 di mq. 254)
- B)- **Fondo commerciale** via Montale 3-5-9, – categ. C/1 di mq. 208) in Massa e Cozzile (PT) - (Foglio 15 mapp. 45 sub
- C)- **Residenza** - villetta posta in via del Colle, 29 a Marliana, loc. Serra P.se (PT)
(Foglio 6 mapp. 99 sub. 1 di categ. A/3, e resede annesso (ex-mapp. 360 di categ. X)
- D)- **Terreni posti in Comune di Marliana**
C.T.: Foglio 18, mapp. 145-16-166-443-445-446-469;
Foglio 5, mapp. 105-120-188-217;
Foglio 6, mapp. 187;
Foglio 7, mapp. 101-178-47-48-71-77- 332 (quest'ultimo erroneamente indicato nel pignoramento con 732)
N.B.: I terreni indicati in Foglio 18, dai mapp. 444 (ex-113) - 447 (ex-135) - 467 e 468 (ex-92) RISULTAVANO GIA' ESPROPRIATI PER PUBBLICA UTILITA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.
I TERRENI RAPPRESENTATI IN FOGLIO 18 DAI MAPP. 443 (ex-113), 445 (ex-113), 446 (ex-135) e 469 (ex-92) originati con frazionamento del 25/09/2009, risultano indicati nell'atto di pignoramento con gli originari mappali 113, 135 e 92.
- E)- **Terreni posti in Comune di S. Marcello - PITEGLIO**
Foglio 53, mapp. 136-96
- F)- **Abitazione e terreni in Comune di Abetone (PT)**
(NCEU: Sez. B, Foglio 5, mapp. 207 sub. 3 -via Secchia e Bicchiere, 38;
e Catasto Terreni: Foglio 5, mapp. 222 e 223 -cat. T)
-GIA' VENDUTI ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO -
Attualmente al Catasto Terreni del Comune di Abetone Cutigliano risulta intestata alla [REDACTED] la sola particella n. 223 in Foglio 5 di mq. 56.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Perizia relativa alla stima del valore attuale degli immobili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto **Dott. Ing. Alessandro Venturi**, nato a Tizzana (PT) il 06/01/48, iscritto all'Albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pistoia al n. 236 dal Maggio 1974 avente Studio Tecnico in Quarrata (PT), Via Bel Riposo n. 112, Loc. Valenzatico;

- a seguito dell'incarico del **Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Veronica Menchi del Tribunale di Pistoia del 05/05/2017**, dopo aver comunicato l'accettazione della nomina nei termini prescritti, redige la presente perizia tecnica estimativa sul valore attuale degli immobili in oggetto.

Operazioni preliminari

-Sopralluoghi agli immobili.

A seguito di comunicazione inviata a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, il sottoscritto ha proceduto a visitare gli immobili in oggetto, dopo aver proceduto ad verificare e prendere atto della documentazione presente nel fascicolo presso la cancelleria del Tribunale e precisamente:

- in data 18/08/2017 alle ore 9,30 presso l'immobile posto in Comune di Uzzano, e successivamente, alle ore 11,30 in pari data, al fabbricato in Massa e Cozzile ;
- il giorno Giovedì 07 Settembre 2017 è stato eseguito un secondo sopralluogo agli immobili con inizio alle ore 10 a Massa e Cozzile ed alle ore 11,30 a quello in Uzzano;
- In data 08/09/17 proseguivano le operazioni di rilevamento dell'immobile in Uzzano, con inizio alle ore 9,30 sul posto;
- Il giorno Venerdì 11/09/17 alle ore 10,15 il sottoscritto eseguiva il sopralluogo all'immobile in Loc. La Serra di Marliana, al quale è intervenuto anche il Sig. [REDACTED] residente in via del [REDACTED] - dichiarandosi procuratore della madre [REDACTED] il quale mi ha mostrato la proprietà dei beni nel complesso edilizio di Marliana.

-- Visite e sessioni presso gli uffici pubblici e privati.

Il sottoscritto aveva eseguito la richiesta di accesso agli atti amministrativi presso le **sedi comunali** ove insistono i singoli beni, ovvero in Comune di **Marliana** (fabbricati e terreni), in Comune di **Uzzano** in quello di **Massa e Cozzile**, con successiva presa visione delle pratiche edilizie e loro eventuali varianti; ci preme sottolineare che l'ufficio urbanistico ed edilizio del Comune di Massa e Cozzile riceve il pubblico solo il Lunedì e il Sabato e la propria sede è in quella comunale di MASSA, luogo inibito alle auto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

■ STIMA – Criteri e valutazioni



Nel procedere alla stima dei beni in oggetto, il sottoscritto terrà conto delle seguenti caratteristiche:

- a- Ubicazione dei beni;
- b- Caratteristiche delle zone;
- c- Valore di mercato di immobili simili oggetto di "recente" compravendita;
- d- Disponibilità dei beni stessi.
- e- Comparazione con altri immobili di caratteristiche simili come modalità di costruzione e di posizionamento, con le stesse destinazioni d'uso.
- f- Condizione di **mercato per richieste di affitto o acquisto** di beni simili nelle zone in questione.

Occorre tener conto che:

- In generale gli immobili citati sono di modesta fattura, in stato di conservazione e manutenzione normale, ubicati in zone poco appetibili, ad eccezione, forse, del negozio di macchine d'epoca sito in Traversagna;
- Il valore attuale dei beni deve tuttavia tener conto dell'attuale crisi immobiliare, e del tempo trascorso dal momento della sua realizzazione, nonché delle caratteristiche tecniche delle epoche di costruzione, sia dal punto di vista termo-acustico, sia da quello del consumo energetico, che della stabilità anti-sismica.
- Lo stato generale degli immobili risulta normale, sia dal punto di vista della conservazione e manutenzione, un po' meno da quello funzionale dei servizi, che delle rifiniture esterne ed interne. Gli impianti dovrebbero essere adeguati e/o resi conformi alle normative vigenti, ed ottenere per ciascun immobile la relativa Attestazione di Prestazione Energetica.
- Dopo aver preso visione dei fabbricati e della documentazione tecnico-amministrativa che il sottoscritto ha potuto reperire presso i relativi uffici pubblici e privati, si procede alla determinazione dei più probabili valori, con le caratteristiche di mercato prima accennate, tenuto conto anche dei valori della banca dati delle quotazioni immobiliari delle singole zone utilizzata dell'Agenzia delle entrate.

Descrizione e stima dei singoli immobili:

LOTTO "A" - Magazzino-deposito via Matteotti 21, Loc. Santa Lucia a Uziano (PT)

o (PT)

Trattasi di un ampio vano completamente aperto posto al piano terra di un notevole condominio – con **destinazione iniziale a magazzino-deposito**.

Attualmente, avendo la proprietà effettuato alcune varianti per realizzarvi delle cantinette, cedute poi agli appartamenti adiacenti allo stesso piano terra, lo "stanzone" è stato privato del suo solo servizio igienico probabilmente alienato ad altra proprietà confinante, proprietà [redacted] s.s.a.

Così facendo, il deposito, privo del bagno e di eventuali altri servizi, avendo anche una sola via di fuga, potrà essere solo utilizzato come "**deposito non presidiato**" di **materiali ignifughi**, per poter iniziare un'attività che non necessiti di controllo da parte dei Vigili del Fuoco ai fini della **prevenzione incendi**, quale deposito di vetri, acqua minerale, laminati per ponteggi etc... L'insediamento di una qualsiasi attività dovrebbe avere tuttavia anche **l'autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale**.

Attualmente il magazzino risulta locato a [redacted] di certo [redacted] ed è tuttavia vuoto. Non sarà facile ottenere una qualsiasi autorizzazione per svolgervi una attività artigianale e/o di deposito.



• **Rappresentazione catastale:**

Al catasto fabbricati del Comune di Uzzano l'immobile è rappresentato in **Foglio 6, mapp. n. 525 sub. 59, categ. C/2, Classe 8, Consistenza 254 mq. e rendita di € 721,49.**

• **Regolarità urbanistica:**

L'immobile è stato realizzato con la Concessione Edilizia n. 5 rilasciata dal Comune di Uzzano in data 11/04/1974, e successiva Variante n. 78 del 08/11/1978; oltre all'Integrazione in data 25/07/1985 prot. n. 3266 ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85 per lievi modifiche distributive.

Risulta inoltre un'abitabilità dichiarata dal Sindaco di Uzzano in data 20/12/1982 (attualmente non più legittima viste le modifiche successive, più o meno difformi).

A noi risulterebbe **commerciabile solo dopo** aver eseguito i lavori ed ottenuto le relative autorizzazioni comunali e condominiali.

• **Provenienza:**

In data anteriore al ventennio l'immobile risultava di proprietà della S. [redacted]

Con atto di compravendita Notaio Paola Chiostrini del [redacted] ep. [redacted] registrato a Pistoia il [redacted]

Il bene in oggetto fa parte di quanto pervenuto alla [redacted] con Amm. ce Unica e Leg. Rapp. La Sig. [redacted] dalla S. [redacted] di massa e Cozzile, per atto di compravendita Notaro Raffaele Lenzi di Montecatini Terme (PT) del [redacted]

• **STIMA:**

Quanto sopra premesso, tenuto conto che, nello stato attuale nel quale si trova, l'immobile può venire utilizzato solo come "deposito non presidiato di materiale ignifugo", e considerato che trattasi di locale al piano terra di un fabbricato condominiale, il prezzo di mercato risulta defalcato di circa il 20%, per mancanza di impianti a norma perciò avremo:

mq. 254 a € 600,00/mq=	€ 152.400
<i>a detrarre 20% per spese, opere e prestazioni tecniche</i>	€ - 30.480
a sommare	€ 121920

TOTALE arrotondato Lotto A ad Uzzano \. = 122.000,00 =

Nel caso si volesse cambiare la destinazione d'uso dell'immobile, i costi per le eventuali opere e la realizzazione dei servizi e degli impianti necessari, ammesso che il condominio possa dare l'autorizzazione allo svolgimento di una qualsiasi altra attività, occorrerà pensare all'impianto idrico, a quello igienico-sanitario, all'impianto per il ricambio d'aria interna, impianto elettrico a norma, etc.,



LOTTO "B"- Fondo commerciale via Montale 3-5-9, ang. Via 1° Maggio, a **Massa e Cozzile (PT)**,
Località Traversagna

Trattasi di fondo ad uso commerciale, attualmente destinato ad esposizione di auto d'epoca, consistente in ampio vano, con uffici e bagno con antibagno, posto al piano terra, oltre parti comuni come da atto Stromillo del [redacted] più precisamente quello a destra guardando il fabbricato dalla via Statale Lucchese, e confinante con proprietà [redacted] suoi aventi causa, parti comuni, via 1° Maggio, via Montale, s.s.a.

L'immobile risulta attualmente locato alla concessionaria di auto [redacted]

• **Rappresentazione catastale:**

Al catasto fabbricati del Comune di Massa e Cozzile l'immobile è rappresentato in **Foglio 15, mapp. 45 sub. 67, categ. C/1, Classe 5, Consistenza 208 mq. e rendita di € 3.050,82**

• **Regolarità urbanistica:**

L'unità in oggetto fa parte dei beni realizzati con i seguenti atti: *

Conc.ne Ed.ia n. 25/88 del 16/02/1988 e successiva Varianti n. 101/89 del 03/08/89, n. 43/90 del 23/04/90, **Conc.ne Ed.ia n. 11/91 del 05/02/1991, Conc.ne Ed.ia n. 12/91 del 05/02/1991, Concessione Ed.ia in Variante n. 155/91 del 31/12/1991** rilasciata alla Soc. [redacted] e **Autorizzazione di agibilità Pratica N. 4/93 del 16/04/1993** rilasciata dal Sindaco di Massa e Cozzile alla [redacted] per l'intero fabbricato.

Il sottoscritto ha tuttavia rilevato alcune lievi discrepanze all'unità in oggetto nei confronti dello stato concessionato e depositato presso il Comune, riguardanti sostanzialmente la realizzazione di due uffici interni (uno dei quali è sede dell'Immobiliare Federico s.r.l.) e la variazione di aperture "finestrature a vetro" con relativa difformità ai due prospetti sulle strade.

• **Provenienza:**

In data anteriore al ventennio l'immobile risultava di proprietà della [redacted] [redacted] in Pistoia, [redacted].
Con atto di Notaio R. Lenzi del [redacted] Rep. [redacted], trascritto a Pescia il [redacted].
[redacted] la sede sociale e variava la denominazione in [redacted].
[redacted].
L'immobile è pervenuto dunque alla [redacted] con atto di compravendita Notaio Raffaele Lenzi del [redacted] Rep. [redacted] trascritto a Pescia il [redacted] al n. [redacted] R.P., della [redacted].

• **STIMA:**

Trattasi di immobile di buona fattura, in ottime condizioni di manutenzione e ben conservato, a cui può essere attribuito, vista la disposizione dei luoghi un valore attuale di mercato pari a :

mq. 208 a € 1.400,00/mq= € 291.200,00

- al quale dovranno essere dedotte tuttavia le *spese tecniche per la regolarizzazione edilizia* a seguito delle difformità citate € - 6.500,00

arrotondato **TOTALE Lotto B a Massa e Cozzile \. =285.000,00=**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**LOTTO "C"- Abitazione via del Colle 29, o via Comunale di Serra n. 123,
o Piazza della Porta 123, in Fraz. La Serra, Comune di Marliana (PT)**

Abitazione di tipo economico indipendente, terra-tetto, utilizzata dalla Sig.ra [redacted] nella sua qualità di Amministratrice Unica e Legale Rappresentante della [redacted]

L'unità risulta composta da ingresso, cucina, due vani, ripostiglio, W.C. sottoscala e vano scale al piano terra, mentre al piano primo da camera matrimoniale, cameretta, disimpegno e bagno, oltre ampia resede esclusiva frontale; il tutto confinante con via Rana, via del Colle, proprietà [redacted].

• Rappresentazione catastale:

Al catasto fabbricati del Comune di Marliana l'immobile è rappresentato in **Foglio 6, mapp. 99 sub. 1, categ. A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie catastale escluse le aree scoperte di mq. 122 e rendita catastale di mq. 310,91, con graffato il mapp. 360** (resede quasi completamente coperta "a pergolato" di viti).

• Regolarità urbanistica:

L'immobile risulta essere stato edificato anteriormente al 01/09/1967 e direi sicuramente molto prima.

Solamente in data 04/06/2001 venne rilasciata dal Comune di Marliana l'Autorizzazione n. 49 per lavori di impermeabilizzazione del tetto.

• Provenienza:

In data anteriore al ventennio l'immobile risultava di proprietà della Soc. Il Torricchio Srl di Montecatini Terme.

Con atto di compravendita [redacted] Rep. [redacted] reg. a Pescia il [redacted] al n. [redacted] e trascritto a Pistoia il [redacted] al n. [redacted]

La proprietà passava alla Sig.ra [redacted] l'immobile è pervenuto - assieme a vari appezzamenti di terreno di cui al lotto successivo -, alla [redacted] -nella persona dell'allora Amministratrice Unica e Legale Rappresentante Sig.ra [redacted], dalla Sig.ra [redacted] a mezzo dell'atto di compravendita Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme (PT) del [redacted] Rep. [redacted] trascritto a Pistoia il [redacted] al n. [redacted] R.P.

• STIMA:

Nel procedere alla stima del presente immobile, che appare in sufficienti condizioni di manutenzione, si dovrà tener conto del fatto che l'ubicazione del bene non lo fa risultare appetibile, e dunque della scarsissima o inesistente, richiesta di mercato in zona.

mq. 122 a €. 650,00/mq= €. 79.300,00

arrotondato a: TOTALE Lotto C Abitazione a Marliana, €. = 80.000,00 =

Considerazioni personali

La Serra Pistoiese, località in Comune di Marliana (Pistoia) appare a chi arriva come un diadema medioevale scolpito con smeraldi su di un'alta collina posta ad 810 m. sul livello del mare.

Le strade sono tutte o quasi, ad unica corsia o solo pedonali, lastricate con pietre tondeggianti e



le donne, che vi camminano, per non cadere o slogarsi le caviglie dovranno togliersi le scarpe con i tacchi alti; sarà difficile anche per i diversamente abili muoversi dentro quelle strade.

Gli edifici sono in numero di 143; nella frazione di Serra P.se non ci sono Sportelli bancari, non ci sono farmacie, e non vi sono neanche Parrocchie.

A Serra P.se 140 edifici sono adibiti a residenza; ce ne sono poi 3 che sono ad uso produttivo e/commerciale.

In quegli edifici risiedono circa 80 componenti delle 43 famiglie residenti.

Oggi nel 2017 non esistono richieste di abitazioni in Serra Pistoiese

Quindi il valore potrà aumentare per chi ama il silenzio.

La distanza tra la Serra e Pistoia non è tanto grande per arrivarci occorre circa un'ora.

LOTTO "D" - Terreni in Fraz. "La Serra", Loc. Medina, Vicciana, Nanni Alto, Croce, in Comune di **Marliana (PT)**

Trattasi di vari appezzamenti di terreno, per la maggior parte boschivi, ed in minima parte a pascolo incolto, in corpi separati, distinti tra loro, acquistati dalla Soc. [REDACTED] a mezzo dell'atto di cui al precedente Lotto, e posti in Comune di Marliana, Frazione La Serra, Località Medina, Vicciana, Nannio Alto, Croce.

• Rappresentazione catastale:

Al catasto terreni i beni sono rappresentati in:

- Foglio 18, mapp. 145-16-166-443-445-446-469;
- Foglio 5, mapp. 105-120-188-217;
- Foglio 6, mapp. 187;
- Foglio 7, mapp. 101-178-47-48-71-77-332

• STIMA:

Ai suddetti terreni si può attribuire una stima variabile da **0,60 €/mq** per il bosco ceduo, ad un massimo di **1,20 €/mq** per i terreni posti nell'vicinanze di strade e/o abitazioni, tenuto conto soprattutto dell'ubicazione della zona, e della loro destinazione urbanistica "E2": Sottosistema agro-forestale della Montagna Pistoiese.

Per cui il valore complessivo dei vari terreni in Comune di Marliana può essere stabilito in una media di € 0,90/mq:

Totale superficie per Comune di Marliana Mq. 92.544 a €. 0,90/mq=

TOTALE Lotto D terreni a Marliana arrotondato €. = 83.000,00 =

=====

LOTTO "E" - Terreni in Comune di **San Marcello Piteglio (PT)**

Il presente terreno è pervenuto alla [REDACTED] assieme ai beni in Marliana, con atto di compravendita Notaio Raffaele Lenzi del [REDACTED] Rep. [REDACTED] 11, trascritto a Pistoia il [REDACTED] al n. [REDACTED] R.P. dalla Sig.ra [REDACTED].

Trattasi di due appezzamenti di terreno boschivo di forma irregolare vicini tra loro, posti in Comune di Piteglio, Loc. Gongole, rappresentati al **Catasto Terreni di detto Comune in Foglio 53 dai mappali 96 e 136 per la superficie complessiva di mq. 7210.**



- **STIMA:** mq. 7210 a €. 1,00/mq=
TOTALE Lotto E terreno in Piteglio arrotondato €. = 7.000,00 =

=====

LOTTO "F"- Terreno in Comune di Abetone Cutigliano (PT)

La proprietà dei beni in Abetone di cui agli atti di pignoramento, come pervenuti alla [redacted] Atto Notaio Angelo D'Errico del [redacted] trascritto a Pistoia il [redacted] al n. [redacted], risulta essere stata alienata dalla [redacted] in sede in Livorno con Atto di compravendita Noatio Andrea Colosimo del 1 [redacted] Rep. 4 [redacted] trascritto a Pistoia il [redacted] al n. 1 [redacted] P..

Dalla Visura catastale eseguita al catasto Terreni del Comune di Abetone Cutigliano in data 11/09/2017 risulta tuttavia ancora intestata alla [redacted] la **particella n. 223 in Foglio 5, bosco ceduo di classe 1 e superficie mq. 56, R.D. 0,04 €, R.A. 0,02 €, alla quale può essere attribuita il seguente valore:**

- **STIMA:** mq. 56 a €. 1,00/mq=
TOTALE Lotto F terreno in Abetone €. 100,00

Considerazioni finali:

➤ Lotto A Deposito ad Uzzano	\\	122.000,00
➤ Lotto B Fondo commerciale a Massa e Cozzile	\\	285.000,00
➤ Lotto C Abitazione a Marliana	€.	80.000,00
➤ Lotto D terreni a Marliana	€.	83.000,00
➤ Lotto E terreno in Piteglio	€.	7.000,00
➤ Lotto F terreno in Abetone	€.	-----100,00-----

=====

TOTALE valutazione degli immobili €. = 577.000,00 =
(Euri Cinquecentosettantasettemila/00)

Le suddette valutazioni sono da ritenersi congrue, tenendo conto anche della Banca dati delle quotazioni immobiliari relative al 2 Semestre 2016 dell'Agenzia del Territorio per immobili similari nelle zone interessate, e rilevate nel Settembre 2017.

La presente perizia di stima è stata redatta in Quarrata, oggi, si compone di n. 8 pagine dattiloscritte, compresa questa, oltre agli allegati.



In fede

Dott. Ing. Alessandro Venturi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

P.S. Le verifiche delle formalità verranno inviate
entro i prossimi sette giorni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati:

1. Planimetrie e/o piante degli immobili, estratti di mappa, e visure catastali attuali dei beni periziati
2. Estratti delle Banche dati delle quotazioni immobiliari
3. Documentazione fotografica attuale dei beni
4. Visura camerale attuale della 

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

