

Quarrata 24 Novembre 2017

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PISTOIA
Sezione Fallimentare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ogg.: **CHIARIMENTI** a seguito 1°-Udienza

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

IMMOBILI oggetto di chiarimenti:

- **LOTTO "A"** - **Magazzino-deposito** via Matteotti n. 21 -23, in Località Santa Lucia, **Uzzano (PT)** - Foglio 6 mapp. 525 sub. 59
- **LOTTO "D"** - **Terreno posto in Comune di Marliana (PT)**, Foglio 7, mappale 332
- **LOTTO "E"** - **Terreni posti in Comune di San Marcello-Piteglio**, Foglio 53 mappali 96 e 136

CHIARIMENTI**a seguito della Perizia tecnica estimativa**

depositata presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Pistoia il 14/09/2017
e successiva Integrazione del 21/09/2017

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, e con Studio Tecnico in Quarrata (PT), Via Bel Riposo n. 112, Loc. Valenzatico, invia la presente **relazione**, a seguito dell'**Udienza di prima comparizione del 13/10/2017**, nella quale venivano richiesti i seguenti chiarimenti.

- **1° Richiesta :**

In riferimento al **Lotto A**, precisare se il bene sia "vendibile in riferimento alla sua destinazione d'uso".

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

Il presente bene, come già asserito in perizia, consiste in un fondo senza tramezzature di mq. 254 catastali (superficie calpestabile mq. 245 circa), con altezza interna costante di mt. 3,22, privo di servizio igienico, e con scarsa superficie aero-illuminante naturale, posto al piano terra di un notevole condominio.

Nello stato di fatto in cui attualmente si trova il bene, può essere alienato per la sola destinazione d'uso di "deposito non presidiato di materiale ignifugo" per cui non risulta necessario il controllo da parte dei Vigili del Fuoco, né dell'USL.

A seguito della richiesta specifica dell'Avvocato Tesi, il sottoscritto, con un proprio collaboratore, ha proceduto ad eseguire un ulteriore specifico sopralluogo all'immobile in data **14/11/2017** alle ore 15,45, ove non ha trovato nessuno che consentisse la visita all'interno dello stesso, nonostante l'avvenuta comunicazione inviata per raccomandata alla [redacted] il [redacted].

Il sottoscritto, dopo accordi telefonici intercorsi con la proprietà ed il conduttore dell'immobile in oggetto, si è recato nuovamente sul posto il giorno **Lunedì 20 Novembre 2017** alle ore **11,30**, con rientro presso lo studio alle ore 13,00.



A tale visita era presente, un coadiuvante del Sig. ██████████, titolare di ██████████ con sede in via Matteotti n. 21 ad Uzzano, attuale società conduttrice dell'immobile, come confermato dallo stesso.

Nell'occasione si è rilevato nuovamente l'esatto stato di fatto del magazzino-deposito, per verificare presso il Comune la regolarità urbanistica.

In pari data il sottoscritto ha eseguito dunque la verifica dell'attuale conformità urbanistica-edilizia dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Uzzano, con effettuazione della richiesta di accesso, e successiva presa di visione degli atti depositati presso l'archivio comunale.

Dalle risultanze delle suddette verifiche, è emerso quanto segue.

- **La destinazione d'uso con la quale è stata rilasciata l'ultima Concessione in Variante dal Comune di Uzzano è quella di magazzino-locale di deposito, urbanisticamente conforme allo stato attuale.**
- **Lo stato di fatto del bene risulta pertanto conforme agli atti amministrativi rilasciati con la Variante n. 78 del 08/11/1978, e all'Integrazione in data 25/07/1985, prot. n. 3266, ai sensi dell'art.26 della Legge 47/85 per lievi modifiche distributive.**
- **Si conferma anche la realizzazione delle aperture (finestre) riportate sugli elaborati grafici, nelle pareti che non sembrano "libere"-parete laterale e tergale-, poiché si affacciano probabilmente su uno scannafosso che contorna i confini dell'immobile.**
- **Manca l'agibilità specifica riferita all'ultima Variante rilasciata -Esiste una precedente Agibilità generale rilasciata dal Sindaco di Uzzano il 20/12/1982.**

Quanto sopra premesso.

alla richiesta dell'Avv. Tesi, il sottoscritto ribadisce, come **già affermato nella perizia depositata**, che tale immobile, allo stato attuale, **risulta conforme agli atti amministrativi rilasciati**, o comunque con lievissime diversità, e può essere **alienato in riferimento alla destinazione d'uso attuale** come **"deposito non presidiato di materiale ignifugo"**, rimanendo il valore di mercato reale di circa il 20% per la mancanza dei servizi (termo-idraulici e igienici); e pertanto si **conferma il valore indicato in perizia di €. = 122.000,00 =**

• **2° Richiesta di chiarimento:**

Precisare il valore singolo del terreno in Foglio 7, mappale n. 332, di cui al Lotto D in Comune di Marliana.

Trattasi di un appezzamento di terreno della superficie catastale di mq. 440, di qualità seminativo-arborato di classe 4, con reddito agrario di €. 0,34 e reddito dominicale di €.0,23.

La destinazione urbanistica della zona è "E2": Sottosistema agro-forestale della Montagna Pistoiese.

Per quanto riguarda la **singola stima del presente terreno**, richiesta dall'Avvocato Franchi in sede dell'Udienza del 13/10/17, la stessa risulta di:

mq. 440 ad €. 0,90 = **Totale arrotondato €. = 400,00 =**

-Il nuovo valore residuo dei terreni del Lotto. "D" è pari a:

-- **LOTTO D** costituito da:

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

mq. 92.104 ad €. 0,90 = **Totale Lotto "D" arrotondato €. = 82.600,00 =**



• **3° Richiesta di chiarimento:**

Al momento del pignoramento ..omissis ... il procedente ha pignorato beni siti nel Comune di Marliana anziché di Piteglio ed identificati al Foglio 53 mappale 136, 96, pertanto gli stessi dovranno essere tolti dalla stima depositata.

Nella perizia depositata il sottoscritto aveva già giustamente considerato tali beni in Comune di Piteglio, e proceduto alla loro stima nel Lotto "E" per €. 7.000,00, che comunque verrà espunto dalla perizia, come da richiesta del Giudice.

Si riportano di seguito le valutazioni finali della perizia di stima degli immobili, alla luce dei suesposti chiarimenti:

VALUTAZIONI finali dei singoli lotti:

➤ 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
➤ <u>Lotto D</u>	<u>Residui appezzamenti di Terreno a Marliana</u>	<u>€.</u>	<u>82.600,00</u>
➤ Lotto F	Terreno in Abetone	€.	100,00

TOTALE valutazione degli immobili €. = 569.700,00 =
(Euri Cinquecentosessanta novemila settecento/00)

Infine teniamo a sottolineare che la Sig.ra [redacted] pur risultando [redacted] [redacted] me da contratti di affitto presentati dall'Avvocato di parte, attualmente è ospite del figlio [redacted] per motivi familiari, di salute e personali; mentre **l'abitazione di cui al Lotto "C" in perizia risulta anche oggi vuota e libera.**

La presente relazione è stata redatta in Quarrata, oggi, e si compone di n. 4 pagine dattiloscritte, compresa questa, oltre agli allegati, e costituisce parte integrante e sostanziale della perizia di stima depositata precedentemente.

In fede

Dott. Ing. Alessandro Venturi



Si allega:

1. Pianta dello stato attuale del deposito in Uzzano (LOTTO A);
2. Documentazione fotografica del Lotto A;
3. Estratto di mappa catastale e visura al Catasto Terreni del Comune di Marliana Foglio 7 mapp. 332.

Con l'auspicio di avere bene e fedelmente risposto ai chiarimenti richiesti, rimanendo a disposizione, si ossequia

Dott. Ing. Alessandro Venturi

