

## ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLA CANCELLERIA

FALLIMENTARE,

**DOTTOR RAFFAELE D'AMORA**

AL CURATORE

**DOTT. MONICA CIONI**

## RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

**FALLIMENTO – - R.F. n. 20/2012**

Il sottoscritto **Geom. Gabrio Fini** nato a San Marcello P.se il 11.04.1965, con studio in San Marcello Pistoiese frazione Campo Tizzoro Viale Luigi Orlando n.c. 158, iscritto All'Albo professionale dei Geometri della Provincia di Pistoia con il numero 1010,

### PREMESSO

- che in data 14.06.2012, ricevevo l'incarico di C.T.U., da parte dell'Illustrissimo Giudice Delegato Dott. Raffaele D'Amora, per la valutazione dei beni immobiliari caduti nel fallimento e l'espletamento di altri incarichi;
- che la documentazione relativa all'incarico, mi veniva fatta recapitare per mezzo informatico dalla Dottoressa Monica Cioni, a sua volta nominato curatore del Fallimento, in data 20.06.2012;
- che, prendendo a riferimento altre perizie già redatte, ho seguito per l'espletamento dell'incarico il seguente quesito: " accerti il C.T.U. il valore commerciale dei beni, la loro esatta rappresentazione catastale; individui le iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli e precisi se le costruzioni siano state edificate in conformità o meno alle autorizzazioni amministrative, indicando gli oneri per eventuale condono edilizio. Effettui, infine, ogni possibile accertamento con riferimento ai beni di pertinenza della procedura; descriva i beni anche in relazione ad una possibile distinzione in lotti indicandone l'opportunità. In oltre specifichi provenienza dei beni (di

chi sono, come sono pervenuti, con atto notaio ecc, ecc.) regime patrimoniale del proprietario dell'immobile, se celibe, coniugato, indicandone i dati relativi del coniuge; se è in comunione, numero di codice fiscale di entrambi – data di nascita;

- che in fase successiva alla nomina, tenevo i contatti con il curatore Dott. Cioni, per acquisire varie informazioni ed autorizzazioni per la richiesta e ritiro di documentazione necessaria all'espletamento dello stesso (copia planimetrie catastali; copia permessi abilitativi comunali, ecc.) ed effettuare l'accampionamento di uno degli immobili, ancora risultante fabbricato rurale (senza rappresentazione grafica al Catasto Fabbricati), pertanto non trasferibile (autorizzazione del 05.12.2012;
- che veniva fissato il sopralluogo presso l'immobile pignorato, posto in Comune di **Monsummano Terme** Via Peretola n. 320 e **Larciano** Via Fornai nc. m, il giorno 01.12.2013, alle ore 9,30, tramite contatto diretto, via telefono con il signor Giracello Antonio;
- che provvedevo lo stesso giorno (nel pomeriggio) a recarmi presso l'immobile di situato in comune **Pescia** Via Pesciatina (S.S. n. 435) all'altezza del nc. 101, non accompagnato dal soggetto sopra citato (in quanto non necessario, visto che trattasi di posto auto, confinante con la detta via);
- che provvedevo a recarmi, in data 04.04.2013 (le cattive condizioni meteo, non avevano permesso prima il sopralluogo), presso l'immobile situato in comune di **Pontremoli** località Migneno, da solo;
- che in data 04.12.2012, dopo richiesta al curatore, ricevevo l'incarico di accampionare l'immobile sito in Larciano, risultante sempre fabbricato rurale;
- che nella date del 12.07.2013 e successiva 02.08.2013, provvedevo a presentare il detto accampionamento, necessario all'identificazione del detto bene;
- che in quelle sedi si procedeva al rilievo di tutti gli elementi e parametri necessari all'espletamento dell'incarico;

**- TUTTO QUANTO PREMESSO -**

Il C.T.U., dopo avere eseguito tutta la documentazione in suo possesso, si pregia di esporre la seguente

## RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

### Individuazione degli immobili pignorati.

### LOTTO N. 1 – COMUNE DI PESCIA

Piena proprietà di piccolissimo appezzamento di terreno, costeggiante la strada Regionale n. 435, Via Lucchese, circa all'altezza del numero civico 101 della detta via.

Come gli altri piccoli appezzamenti limitrofi (confinanti), viene utilizzato come di posto auto, delle vicine abitazioni.

**Ubicato in comune di Pescia Via Lucchese (SR n. 435 Pesciatina), all'altezza del numero civico 101.**

#### **CONFINI (Allegato n.1/a)**

Via Lucchese, proprietà  
, salvo se altri.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Allegato n. 1/b)**

Il tutto rappresentato al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia, nel predetto comune, al giusto conto, sul foglio di **mappa n. 84**, dalla **particella n. 937** di mq. 12, come seminativo irriguo arborato di classe 1 e r.d. €. 0,14 e r.a. €. 0,12.

#### **NOTIZIE SULLA DISPONIBILITA' DEL BENE.**

Il detto appezzamento, al momento del sopralluogo, risultava libero, se pur non avendo una vera e propria delimitazione, utilizzato, come in precedenza detto da posteggio.

#### **REQUISITI URBANISTICI (Allegato n.1/c – estratto da P.R.G e N.T.A.)**

**Il terreno**, per ciò che riguarda all'articolo n. 30 del D.P.R. n. 680 del 06/06/2001, ricade nell'attuale P.R.G., per parte in zona classificata "VIP E", rete viaria esistente (Zone I, area di rispetto a vincolo speciale) e per la rimanente minima parte in

sottozona classificata "B(l)", residenziale di completamento edilizio, normata dall'art. 44.



### **POSSIBILITA' DI DIVISIONE IN LOTTI.**

Come è evidente visto le dimensioni si ritiene e si consiglia un'alienazione senza divisione in lotti.

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DEL LUOGO (Allegato n. 1/d – elaborati fotografici).**

Prima di procedere alla stima dei beni in oggetto, è necessario e doveroso andare ad indicare tutti gli elementi e le caratteristiche relative alla loro struttura, al grado di rifinitura, alla superficie, nonché al contesto in cui trovano.

Il "posto auto" in oggetto, risulta posto sul bordo di una strada Regionale (Via Lucchese) in zona periferica, rispetto al centro del più vicino paese.

La sua superficie non è pavimentata, ne si è rintracciato presso il competente comune l'autorizzazione al passo carrabile.

In compenso, visto l'ubicazione, posta circa al centro di un lungo dirizzone della detta strada, la mancanza di profonda cunetta sul bordo della stessa, il posto auto, risulta facilmente accessibile.



### **GIUDIZIO DI STIMA (Allegato n. 1/e – tabelle OMI)**

**Valore di mercato:** *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Banca d'Italia, circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1).*

I parametri su cui verrà calcolata la stima dell'U.I. in questione sono i seguenti:

superficie catastale, risulta essere di circa **mq. 12,00.**

Sulla base di quanto sopra esposto in "Requisiti Urbanistici", se pur in piccola parte il detto appezzamento di terreno ricada in zona "B(l)" (**quindi edificabile**), sia per la limitata superficie che l'indice dalla stessa posseduto, tale parametro deve essere tenuto in considerazione (l'eventuale interesse da parte della proprietà confinante, si reputa nullo, in quanto la vicina abitazione è già dotata di ampio giardino, ricadente interamente nella detta zona, per cui ha già indice sufficiente per realizzare grandi ampliamenti).

Si ritiene importante e fondamentale, l'utilizzo a posto auto, in quanto buona parte delle limitrofe abitazioni (soprattutto quelle poste sull'altro lato della strada) ne sono sprovviste.

Valutando tutti gli elementi negativi e positivi che possono incidere sul valore venale dell'immobile, quale ubicazione, destinazione, capacità produttiva di reddito, distanza dal centro abitato, strade d'accesso, grado di finiture e rifiniture, dotazioni o meno e considerando altresì il prezzo di vendita d'immobili similari per destinazione ubicazione e consistenza, in zona limitrofe, quanto riportato anche dalle tabelle O.M.I. dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia (riferimento primo semestre anno 2013 frazioni pedicollinari e di pianura – boxi – valori min. €. 590,00 max. €. 730,00), il sottoscritto C.T.U., ritiene di essere nel giusto attribuendo i seguenti costi unitari al mq.:

Superficie del lotto, come posto auto:

superficie - mq. 12,00 x €. 700,00 = **€. 8.400,00** (ottomilaquattrocento/00)

### **Arrotonda**

**to a €. 9.000,00** (novemila/00)

La presente stima non è stata effettuata con il metodo detto dell'M.C.A. (**market comparision approach**), in quanto non vi sono stati reperiti elementi sufficienti, per l'applicazione del suddetto metodo.

### **LOTTO N. 2 – COMUNE DI LARCIANO**

Piena proprietà di porzione di fabbricato di più largo corpo, da terra a tetto, adibito a magazzino, elevato di due piani fuori terra, composto da numero due vani, oltre soffitta e con diritto alla corte e pozzo comune a più U.I..

**Ubicato in comune di Larciano, località San Rocco** (limitrofo alla Colonna) **via Fornai nc. m.**

Il detto fabbricato è raggiungibile dalla via comunale, transitando dalla sopra citata corte comune (part. 203).

**CONFINI (Allegato n.2/a)**

Corte comune, proprietà salvo se altri.

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Allegato n. 2/b)**

Il tutto rappresentato al Catasto Fabbricati dell'Agenda del Territorio della Provincia di Pistoia, nel predetto comune, al giusto conto, sul foglio di **mappa n. 21**, dalla **particella n. 1214**, categoria C/2 di classe 4, consistenza mq. 46 e rendita €. 68,90 – rendita catastale proposta – per la storia catastale il detto identificativo, deriva dalla dall'ex particella n. 187, con presentazione di tipo mappale n. 62471 del 12.07.2013 (passaggio da F.R. ad E.U.) e successiva presentazione di planimetria e relativo modello Docfa protocollo n. PT0067437 del 02.08.2013. Mentre la corte comune è rappresentata dalla **particella n. 203** del medesimo foglio di mappa, partita speciale A, come B.C.N.C..

## **NOTIZIE SULLA DISPONIBILITA' DEL BENE.**

Il detto fabbricato, al momento del sopralluogo, risultava libero a disposizione della società.

## **REQUISITI URBANISTICI (Allegato n.2/c – estratto dal P.R.G e N.T.A.)**

Ai sensi e per gli effetti della legge 47 del 28.02.1985 e sue successive integrazioni e modificazioni si precisa che il fabbricato, risulta costruito prima del 01.09.1967 (vedi estratto dalla mappa di impianto del N.C.T. e la tipologia costruttiva) e dall'ora non ha subito modifiche che richiedessero rilascio di atti abilitativi, da parte del competente comune (essendo al momento della perizia, Fabbricato Rurale, non abbiamo potuto neanche utilizzare, per verificare eventuali modifiche, la planimetria depositata in Catasto, in quanto esistente).

L'U.I., risulta priva sia del certificato di agibilità, sia dei certificati di regolare esecuzione degli impianti (Legge 37/2008).

La detta U.I. non risulta necessitare di A.P.E.; qualora ne necessitasse, da esperienza diretta, posso affermare, che la stessa, qualora fosse dotata del detto certificato, **ricadrebbe in classe energetica "G"**.

Il detto fabbricato, ricade nell'attuale P.R.G., tavola n. 5, in zona classificata "A4", zone edificate di interesse storico ambientale, normate dall'art. 28 e 28 comma 3.4 delle N.T.A.

## **POSIZIONE DEGLI IMMOBILI NEI CONFRONTI DEL CONDONO EDILIZIO ED EVENTUALI ONERI D'URBANIZZAZIONE.**

Considerato, quanto prima riportato, si ritiene che il detto fabbricato sia commerciabile, in quanto le uniche opere evidentemente eseguite allo stesso, sono da considerarsi di ordinaria e straordinaria manutenzione (rifacimento di parte degli intonaci e del solaio tra il piano terra e soffitta).

## **POSSIBILITA' DI DIVISIONE IN LOTTI.**

Come è evidente visto le dimensioni si ritiene e si consiglia un'alienazione senza divisione in lotti.

## **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DEL LUOGO (Allegato n. 2/d – elaborati fotografici – piante stato di fatto).**

Prima di procedere alla stima dei beni in oggetto, è necessario e doveroso andare ad indicare tutti gli elementi e le caratteristiche relative alla loro struttura, al grado di rifinitura, alla superficie, nonché al contesto in cui trovano.

Il fabbricato in oggetto, risulta inserito in un piccolo borgo ex rurale della piana di Larciano, facilmente raggiungibile dalla via comunale.

Lo stesso, si presume realizzato (costruito) intorno al 1930/40 ed è stato realizzato con la tipologia costruttiva, tipica dell'epoca, utilizzando materiali di buona qualità per il periodo.

Si trova ai margini della più vasta zona residenziale e rurale, compresa tra le località di San Rocco e la Colonna, limitrofa alle principali vie di comunicazione dell'area che risultano essere la Strada Provinciale n. 25 e la Via Francesco Ferrucci.

In linea generale le condizioni di conservazione delle parti sia interne che esterne sono da ritenersi sufficienti.

Le caratteristiche costruttive dell'immobile, sono le seguenti:

muri perimetrali e portanti : in muratura di mattoni pieni di cotto, in parte a due teste, in parte ad una testa;

tramezzi interni : non presenti;

solai tra i piani : in laterizio armato del tipo bausta (travetti e pignatte - solo zona elevata su due piani);

solaio di copertura (a capanna) : in struttura lignea (solo travi in legno di abete);

manto di copertura : in elementi prefabbricati ad onduline di eternit (tipica copertura utilizzata negli anni 60/70);

pavimenti : in getto grezzo di c.l.s.;

rivestimenti : inesistenti;

infissi esterni : in parte in ferro (portone principale di ingresso) ed in parte in legno (risalenti all'epoca di costruzione);

apparatì di oscuramento: non presenti;

infissi interni : in legno;

non risulta presente nell'immobile nessun tipo di impianto;

le facciate, risultano in parte semi intonacate.

**Il fabbricato**, che si sviluppa su un solo piano fuori terra oltre soffitta, è composto da:

numero due vani principali al piano terra, di cui uno con tetto a faccia vista (lato sud) ed l'altro con portone carrabile (lato nord);

un altro piccolo vano a destinazione soffitta di limitata altezza, raggiungibile esclusivamente da botola interna.

La superficie lorda in pianta del piano terra è pari a circa **mq. 35,00** e netta di circa mq. 32,00.

Il sottotetto (soffitta), di limitata altezza, occupa interamente la superficie del piano inferiore su cui ricade, pari a circa **mq. 17,00** e netta di circa mq. 15,00.

### **GIUDIZIO DI STIMA (Allegato n. 2/E – tabelle OMI e comparabile)**

**Valore di mercato:** *“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione” (Banca d'Italia, circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1).*

Alla luce di quanto sopra detto, ed anche in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare in quella zona, in considerazione della situazione socio-economica che attraversa tutto il paese, con conseguente

perdita del valori immobiliare, il sottoscritto ritiene di essere nel giusto indicando i seguenti valori unitari al mq.

I parametri su cui varrà calcolata la stima dell'U.I. in questione (come anche in precedenza riportato in parte) sono i seguenti:

**Sup.** lorda piano terra (superficie pienamente utilizzabile - magazzino), risulta essere di circa **mq. 35,00** – netta mq. 32,00;

**Sup.** lorda piano soffitta (superficie accessoria) risulta essere di circa **mq. 17,00** - netta mq. 15,00.

Valutando tutti gli elementi negativi e positivi che possono incidere sul valore venale dell'immobile, quale ubicazione, destinazione e conformità urbanistica, capacità produttiva di reddito, distanza dal centro abitato, strade d'accesso, grado di finiture e rifiniture, dotazioni o meno e considerando altresì il prezzo di vendita d'immobili simili per destinazione ubicazione e consistenza, in zona limitrofe, quanto riportato anche dalle tabelle O.M.I. dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia (riferimento secondo semestre anno 2012, zona periferica/bicimurri/Brucianese/Colonna/Cozzone – box stato conservativo normale – valori min. €. 810,00 max. €. 980), quanto appreso da ricerche di mercato presso Agenzie Immobiliari della zona, (i valori sotto indicati, tengono principalmente conto delle condizioni in cui si trova attualmente l'immobile e della sua destinazione di uso. Detti valori, risultano in pratica essere la media dei valori di vendita di fabbricati simili o assimilabili - comparabili n. 1 rintracciato, per €/mq 727, detratto il costo presunto per gli interventi per renderlo pienamente utilizzabile) il sottoscritto C.T.U., ritiene di essere nel giusto attribuendo i seguenti valori unitari al mq.:

a) Superficie piano terra:

superficie lorda - mq. 35,00 x €. 500,00 = **€. 17.500,00**

b) Superficie soffitta:

superficie lorda - mq. 17,00 x €. 200,00 = **€. 3.400,00**

**TOTALE a), b), c) =**

17.500,00 + 3.400,00 = **€. 20.900,00** (ventimilanovecento/00).

**Arrotondato a €. 21.000,00** (ventunomila/00).

La presente stima non è stata effettuata con il metodo detto dell'M.C.A. (**market comparision approach**), in quanto non vi sono stati reperiti elementi sufficienti, per l'applicazione del suddetto metodo.

## LOTTO N. 3 – COMUNE DI MONSUMMANO TERME

### A) magazzino Via Peretola

Piena proprietà di piccolo fabbricato, adibito a magazzino, elevato di un piano fuori terra, composto da un solo vano e corredato da conte esclusiva.

**Ubicato in comune di Monsummano Terme, località Podere Spezzate, via Peretola nc. m.** (all'altezza del nc. 320).

Il detto fabbricato è raggiungibile dalla via comunale, transitando da strada privata (particelle n. 358 e n. 413) e da corte comune (particella n. 256).

### CONFINI (Allegato n.3/a)

Corte comune (vedi quanto sotto riportato),  
, salvo se altri.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Allegato n. 3/b)

Il tutto rappresentato al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia, nel predetto comune, al giusto conto, sul foglio di **mappa n. 22**, dalla **particella n. 40**, categoria C/2 di classe 3, consistenza mq. 31 e rendita €. 107,27 – rendita catastale definitiva.

La rappresentazione grafica (planimetria), depositata presso il Catasto, **non corrisponde allo stato di fatto**, in quanto sulla stessa è riportato in piccolo vano adibito a bagno, ad oggi demolito e per altre piccole inesattezze relative allo spessore delle murature ed alle altezze interne.

*Per rendere conforme la detta rappresentazione grafica, necessita la presentazione di Tipo Mappale al Catasto Terreni (per la demolizione del bagno) e la presentazione di nuova planimetria.*

Mentre la corte comune è rappresentata dalla **particella n. 256** del medesimo foglio di mappa, partita speciale A, come B.C.N.C..

**NB.** La sopra citata corte comune, dalle visure catastali, non risulta comune alla particella n. 40 (vedi visura storica allegata su cui risulta comune solo ai sub. 1 e sub 3 della particella n. 11 del foglio 22). Da ciò ne risulterebbe, visto che per accedere all'immobile si deve obbligatoriamente

*transitare su detta corte, che vi sia solo un diritto di passo; un migliore riscontro dell'effettivo diritto, si può ottenere solo facendo una ricerca storica dei passaggi (atti) di trasferimento.*

### **NOTIZIE SULLA DISPONIBILITA' DEL BENE.**

Il detto fabbricato, al momento del sopralluogo, risultava libero a disposizione della società.

### **REQUISITI URBANISTICI (Allegato n.3/c – estratto dal P.R.G e N.T.A.)**

Ai sensi e per gli effetti della legge 47 del 28.02.1985 e sue successive integrazioni e modificazioni si precisa che il fabbricato, risulta costruito prima del 01.09.1967 (vedi estratto dalla mappa di impianto del N.C.T. e la tipologia costruttiva) e dall'ora non ha subito modifiche che richiedessero rilascio di atti abilitativi, da parte del competente comune.

L'U.I., risulta priva sia del certificato di agibilità, sia dei certificati di regolare esecuzione degli impianti (Legge 37/2008 – visto che non ne possiede).

La detta U.I. non risulta necessitare di A.P.E.; qualora ne necessitasse, da esperienza diretta, posso affermare, che la stessa, qualora fosse dotata del detto certificato, **ricadrebbe in classe energetica "G"**.

Il detto fabbricato, ricade nell'attuale P.R.G., in zona classificata "E2", Aree agricole di fondovalle e Pianura, normate dall'art. 40 delle N.T.A.

### **POSIZIONE DEGLI IMMOBILI NEI CONFRONTI DEL CONDONO EDILIZIO ED EVENTUALI ONERI D'URBANIZZAZIONE.**

Considerato, quanto prima riportato, si ritiene che il detto fabbricato sia commerciabile, ma non urbanisticamente regolare.

Infatti, considerando per l'unica rappresentazione grafica, depositata presso i pubblici uffici (planimetria catastale), per rendere urbanisticamente regolare l'immobile, si dovrà provvedere alla presentazione presso il competente comune di Accertamento di Conformità a Sanatoria (art. 135 L.R. 1/2005), per la demolizione del vano wc e per le altre differenze sopra citate, con pagamento della dovuta sanzione (minimo €. 516,00). Nel caso specifico il detto Accertamento di Conformità non potrà essere rifiutato dal competente comune

in quanto lo stesso riguarda opere che hanno comportato una diminuzione sia di volume che di superficie dell'immobile.

### **POSSIBILITA' DI DIVISIONE IN LOTTI.**

Come è evidente visto le dimensioni si ritiene e si consiglia un'alienazione senza divisione in lotti.

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DEL LUOGO (Allegato n. 3/d – elaborati fotografici – piante stato di fatto).**

**Prima di procedere alla stima dei beni in oggetto, è necessario e doveroso andare ad indicare tutti gli elementi e le caratteristiche relative alla loro struttura, al grado di rifinitura, alla superficie, nonché al contesto in cui trovano.**

Il fabbricato in oggetto, risulta inserito in un piccolo borgo ex rurale della piana di Monsummano, facilmente raggiungibile dalla via comunale.

Lo stesso, si presume realizzato (costruito) intorno al 1930/40 ed è stato realizzato con la tipologia costruttiva, tipica dell'epoca, utilizzando materiali di buona qualità per il periodo.

Si trova ai margini della più vasta zona residenziale e rurale, limitrofa alle principali vie di comunicazione dell'area.

In linea generale le condizioni di conservazione delle parti sia interne che esterne sono da ritenersi insufficienti.

Le caratteristiche costruttive dell'immobile, sono le seguenti:

muri perimetrali e portanti : in muratura di mattoni pieni di cotto, in parte a due teste, in parte ad una testa, con colonne di irrigidimento per gli appoggi delle strutture portanti della copertura;

tramezzi interni : non presenti;

solai tra i piani : non presenti;

solaio di copertura (a capanna) : in struttura lignea (travi e travetti in legno di abete);

manto di copertura : in tegole del tipo marsigliese, direttamente appoggiate ai travetti di legno;

pavimenti : in getto grezzo di c.l.s.;

infissi esterni : non presenti;

apparati di oscuramento: non presenti;

infissi interni : non presenti;

non risulta presente nell'immobile nessun tipo di impianto;

le facciate, risultano completamente prive di intonaco;

la corte che circonda il fabbricato, risulta recintata con piccolo muretto in blocchi prefabbricati di c.l.s. e sovrastante rete metallica.

**Il fabbricato**, che si sviluppa su un solo piano fuori terra, è composto da un unico vano adibito a magazzino.

La superficie lorda in pianta del piano terra è pari a circa **mq. 31,00** e netta di circa mq. 25,00.

La corte esterna, utilizzata come deposito ha una superficie di circa mq. 81,00.

### **GIUDIZIO DI STIMA (Allegato n. 3/E – tabelle OMI)**

**Valore di mercato:** *“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione” (Banca d'Italia, circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1).*

Alla luce di quanto sopra detto, ed anche in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare in quella zona, in considerazione della situazione socio economica che attraversa tutto il paese, con conseguente perdita del valori immobiliare, il sottoscritto ritiene di essere nel giusto indicando i seguenti valori unitari al mq.

I parametri su cui verrà calcolata la stima dell'U.I. in questione (come anche in precedenza riportato) sono i seguenti:

**Sup. lorda non residenziale** (magazzino), risulta essere di circa **mq. 31,00** – netta mq. 25,00;

**Sup. lorda corte**, risulta essere di circa **mq. 81,00**.

Valutando tutti gli elementi negativi e positivi che possono incidere sul valore venale dell'immobile, quale ubicazione, destinazione e conformità urbanistica, capacità produttiva di reddito, distanza dal centro abitato, strade d'accesso, grado di finiture e rifiniture, dotazioni o meno e considerando altresì il prezzo di

vendita d'immobili simili per destinazione ubicazione e consistenza, in zona limitrofe, quanto riportato anche dalle tabelle O.M.I. dell'Agenda del Territorio della Provincia di Pistoia (riferimento primo semestre anno 2013, zona periferica/vergine dei pini/le case - box stato conservativo normale - valori min. €. 510,00 max. €. 610,00 - NB. ), quanto appreso da ricerche di mercato presso Agenzie Immobiliari della zona (detratto il costo presunto per gli interventi per renderlo pienamente utilizzabile ed il costo dei permessi abilitativi e del nuovo accampionamento) il sottoscritto C.T.U., ritiene di essere nel giusto attribuendo i seguenti valori unitari al mq.:

c) Superficie piano terra:

superficie lorda - mq. 31,00 x €. 350,00 = **€. 10.850,00**

d) Superficie corte:

superficie lorda - mq. 81,00 x €. 50,00 = **€. 4.050,00**

**TOTALE a), b) =**

10.850,00 + 4.050,00 = **€. 14.900,00** (quattordicimilanovecento/00).

**Arrotondato a € 15.000,00** (quindicimila/00).

La presente stima non è stata effettuata con il metodo detto dell'M.C.A. (**market comparision approach**), in quanto non vi sono stati reperiti elementi sufficienti, per l'applicazione del suddetto metodo.

### **B) lotto di terreno frazione Cintolese compreso tra Via del Carro e Via R. Sereno**

Piena proprietà di appezzamento di terreno, pianeggiante, per porzione edificabile.

**Ubicato in comune di Monsummano Terme, frazione Cintolese, via del Carro.**

Il detto lotto, attualmente risulta racchiuso, tra proprietà private, completamente recintato.

**CONFINI (Allegato n.4/a)**

Comune di Monsummano Terme, proprietà  
, salvo se altri.

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Allegato n. 4/b)**

Il tutto rappresentato al Catasto Terreni dell' Agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia, nel predetto comune, al giusto conto, sul foglio di **mappa n. 29**, dalla **particella n. 685**, di mq. 1200, come seminativo arborato di classe 2, deduzione B1, r.d. €. 6,14 e r.a. €. 6,20.

**NB.** *Sviluppando le misure lette sulla mappa catastale (ml. 41,00 x 24,50), il lotto non risulta avere la superficie riportata sulla visura catastale, pari a mq. 1200,00, ma bensì una superficie "reale" pari a circa mq. 1010,00. Tale fatto, molto probabilmente, qualora le mie deduzioni risultassero esatte, dipende dalle varie approssimazioni ed arrotondamenti avvenuti nel corso dei vari frazionamenti che hanno originato la particella catastale all'attualità.*

*L'effettiva consistenza del lotto, si ha solamente potendo riscontrare sul posto, tramite misurazione con strumento topografico, i confini presenti (muretti di recinzione, recinzioni ed argine del corso di acqua); operazioni di cui non mi è stato affidato l'incarico.*

## **NOTIZIE SULLA DISPONIBILITA' DEL BENE.**

Il detto lotto, al momento del sopralluogo, risultava libero a disposizione della società.

## **REQUISITI URBANISTICI (Allegato n.4/c – estratto dal P.R.G e N.T.A.)**

Il detto lotto, ricade nell'attuale R.U., come meglio sotto riportato (considerando la superficie che si sviluppa dalla rappresentazione grafica riportata sulla mappa catastale dei terreni – vedi quanto sopra precisato):

per circa mq. 660,00, in zona classificata "B3", zone di Completamento, normate dall'art. 46 delle N.T.A., comma 2.3;

per circa mq. 140,00, in zona classificata "B02", zone di Completamento, normate dall'art. 46 delle N.T.A., comma 2.2;

per circa mq. 208, in zona di viabilità di progetto.

Considerando gli indici di zona della sola zona "B3", sul lotto risulta edificabile una costruzione di **mc. 1320,00**, con una superficie in pianta (coperta) di **mq. 231,00** ed una superficie lorda, sviluppata in pianta, considerando l'altezza lorda (altezza stanza ml. 2,70 e spessore solaio ml. 0,30) media ad un piano pari ad **mq. 440,00**.

### **POSSIBILITA' DI DIVISIONE IN LOTTI.**

Come è evidente visto le dimensioni si ritiene e si consiglia un'alienazione senza divisione in lotti.

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DEL LUOGO (Allegato n. 4/d – elaborati fotografici).**

Prima di procedere alla stima dei beni in oggetto, è necessario e doveroso andare ad indicare tutti gli elementi e le caratteristiche relative alla loro struttura, al grado di rifinitura, alla superficie, nonché al contesto in cui trovano.

Il lotto in oggetto, risulta inserito nella zona periferica della frazione di Cintolese, facilmente raggiungibile dalle vie comunali, di recente espansione edificatoria, ma vicino al cimitero comunale e soprattutto costeggiante un corso d'acqua pubblica.

Con l'attuazione di quanto previsto dal vigente R.U. (realizzazione della nuova strada), il detto lotto troverebbe accesso diretto dalla Via comunale R. Sereno, perdendo l'attuale situazione di lotto intercluso. La realizzazione di tale opera, però necessita la redazione di un progetto unitario, con tutte le limitrofe proprietà, interessate dalla detta zona B3 (part. 665, 661, 802).

Secondo quanto previsto dalla N.T.A., per poter edificare il detto lotto, si procede con intervento diretto.

### **GIUDIZIO DI STIMA (Allegato n. 4/E – tabelle OMI)**

**Valore di mercato:** *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Banca d'Italia, circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1).*

Alla luce di quanto sopra detto, ed anche in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare in quella zona, in considerazione della

situazione socio economica che attraversa tutto il paese, con conseguente perdita del valori immobiliare, il sottoscritto ritiene di essere nel giusto indicando i seguenti valori unitari al mq.

I parametri su cui verrà calcolata la stima del lotto in questione (come anche in precedenza riportato) sono i seguenti:

**Superficie in zona B3**, risulta essere di circa **mq. 660,00**;

**Superficie in zona B02**, risulta essere di circa **mq. 140,00**;

**Superficie in viabilità di progetto**, risulta essere di circa **mq. 208,00**.

Valutando tutti gli elementi negativi (come in precedenza detto, il corso d'acqua pubblica che costeggia il lotto sull'intero confine est, l'obbligo di redigere un progetto unitario con altra proprietà per la realizzazione della strada, la vicinanza al cimitero, ecc.) e positivi che possono incidere sul valore venale dell'immobile, quale ubicazione, destinazione, capacità produttiva di reddito, distanza dal centro abitato, strade d'accesso, grado di finiture e rifiniture, dotazioni o meno e considerando altresì il prezzo di vendita d'immobili similari per destinazione ubicazione e consistenza, in zona limitrofe, quanto appreso da ricerche di mercato presso Agenzie Immobiliari della ZONA (i valori sotto indicati, risultano in pratica essere la media dei valori di vendita di aree simili o assimilabili - comparabili n. 1 rintracciato, per richiesta di €/mq 428 di costruzione effettivamente realizzabile, pari ad una richiesta al mq. per l'intero lotto di terreno di circa €. 185,00. Gli altri comparabili, rintracciati non parlano di superficie di costruzione effettivamente realizzabile ma solo di superfici del terreno costruibile, pertanto non utilizzabili in quanto non si conosce l'indice di fabbricabilità del terreno; riporto comunque la media della richiesta al mq. dei detti terreni, pari ad €. 240,00) il sottoscritto C.T.U., ritiene di essere nel giusto attribuendo i seguenti valori unitari al mq.:

Superficie zona B3:

$$660,00 \times \text{€} 140,00 = \text{€} 92.400,00$$

Superficie zona B2:

$$\text{mq. } 140,00 \times \text{€} 25,00 = \text{€} 3.500,00$$

Superficie viabilità, soggetta ad esproprio:

$$\text{mq. } 208,00 \times \text{€} 15,00 = \text{€} 3.120,00$$

**TOTALE a), b), c) =**

92.400,00 + 3.500,00 + 3120,00 = €. **99.020,00** (novantaduemilaventi/00).

**Arrotondato a €. 100.000,00** (centomila/00).

La presente stima non è stata effettuata con il metodo detto dell'M.C.A. (**market comparision approach**), in quanto non vi sono stati reperiti elementi sufficienti, per l'applicazione del suddetto metodo.

## LOTTO N. 4 – COMUNE DI PONTREMOLI (MASSA)

Piena proprietà di appezzamento di terreno, pianeggiante, per porzione edificabile, composto da numero 4 particelle catastali.

Detto terreno è oggetto di piano di lottizzazione, denominato "**Mignegno 2**", approvato con delibera consiliare del comune di Pontremoli il 09.05.2007 al n. 29, inerente la realizzazione di un complesso residenziale composto da numero 5 fabbricati, per complessive n. 43 U.I. residenziali, il tutto avente un totale di superficie lorda di piano residenziale, pari a mq. 3290,50, oltre autorimesse e cantine.

Detta lottizzazione, risulta soggetta a Convenzione, stipulata in data 24.08.2007, redatta dal Segretario Comunale del comune di Pontremoli con repertorio n. 3421 ed è stata registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Aulla in data 08.06.2007 al n. 226/i, trascritta all'Ufficio del Territorio di Massa il 22.06.2007 al n. 7566 di registro particolare.

**Ubicato in comune di Pontremoli, frazione Mignegno, lungo la S.S. n. 62 della Cisa.**

**CONFINI (Allegato n.5/a)**

Fiume Magra, proprietà su più lati, salvo se altri.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Allegato n. 5/b)**

Il tutto rappresentato al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Massa, nel predetto comune, al giusto conto, sul foglio di **mappa n. 133**, come meglio sotto descritto:

**particella n. 274**, di mq. 1625, come seminativo di classe 1, r.d. €. 6,71 e r.a. €. 4,20;

**particella n. 282**, di mq. 1264, come prato di classe 1, r.d. €. 5,88 e r.a. €. 3,26;

**particella n. 489**, di mq. 8402, come seminativo di classe 1, r.d. € 34,71 e r.a. € 17,36. Per la storia catastale la detta particella deriva dal ex particella n. 281 con frazionamento n. 76152 del 28.06.2011, protocollo n. MS0076152, presentato il 27.06.2011;

**particella n. 490**, di mq. 800, come seminativo di classe 1, r.d. € 3,31 e r.a. € 1,65. Per la storia catastale la detta particella deriva dal ex particella n. 281 con frazionamento n. 76152 del 28.06.2011, protocollo n. MS0076152, presentato il 27.06.2011;  
per un totale di mq. 12.091,00, r.d. € 50,61 e r.a. € 26,47.

### **NOTIZIE SULLA DISPONIBILITA' DEL BENE.**

Il detto lotto, al momento del sopralluogo, risultava libero a disposizione della società.

### **REQUISITI URBANISTICI (Allegato n.5/c – estratto dal P.R.G e N.T.A., convenzione con il Comune per la lottizzazione, alcune tavole grafiche e schemi della lottizzazione stessa)**

Il detto lotto, ricade nell'attuale P.R.G., come meglio sotto riportato:

per circa mq. 6800, in zona classificata **"C"**, area di consolidamento urbano destinate a nuovi complessi insediativi prevalentemente residenziali – zona CS, Scheda Progettuale Attuativa n. 2, "Mignegno" e del Piano di Lottizzazione denominato "Mignegno 2", con parametri urbanistici risultanti dall'estratto della tavola n. 4, "Lottizzazione", del Pd. L. medesimo;

per circa mq. 5.291,00, in zona classificata **"E1f"**, zone agricole di pertinenza delle frazioni, ambito fluviale.

Per il detto lotto edificabile è stato rilasciato Permesso a Costruire, Pratica n. 3615 anno 2009 prot. 7364, riguardante la realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria, relativa alla lottizzazione in precedenza citata "Mignegno 2", con inizio dei lavori comunicata in data 14.03.2011 al numero di protocollo 3513.

Presso l'ufficio competente, si è rintracciato altra lettera di inizio dei detti lavori, presentata in data 17.09.2008 al numero di protocollo 15036.

**NB.** I lavori sopra citati (opere di urbanizzazione primaria) non sono stati realizzati.

### **POSSIBILITA' DI DIVISIONE IN LOTTI.**

Si consiglia un'alienazione senza divisione in lotti.

## **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DEL LUOGO (Allegato n. 5/d – elaborati fotografici).**

Prima di procedere alla stima dei beni in oggetto, è necessario e doveroso andare ad indicare tutti gli elementi e le caratteristiche relative alla loro struttura, al grado di rifinitura, alla superficie, nonché al contesto in cui trovano.

Il lotto in oggetto, risulta inserito nella zona periferica della frazione di Mignegno, costeggiante la S.S. n. 32 della Cisa, di espansione edificatoria, risalente ai primi anni 1990.

Detta frazione, se pur vicina al capoluogo di comune, risulta quella più lontana dalle zone più urbanizzate e quindi anche la più lontana dalle zone di lavoro.

Il lotto di terreno, come posizione geografica, risulta, facilmente raggiungibile, in merito agli eventuali lavori di costruzione.

## **GIUDIZIO DI STIMA (Allegato n. 5/e – Valori Agricoli Medi - comparabili)**

**Valore di mercato:** *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Banca d'Italia, circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1).*

Alla luce di quanto sopra detto, ed anche in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare in quella zona, in considerazione della situazione socio economica che attraversa tutto il paese, con conseguente perdita dei valori immobiliari, il sottoscritto ritiene di essere nel giusto indicando i seguenti valori unitari al mq.

I parametri su cui verrà calcolata la stima del lotto in questione (come anche in precedenza riportato) sono i seguenti:

**Superficie in zona C "lottizzazione Mignegno 2", risulta essere di circa mq. 6.800,00;**

**Superficie in zona "E1f", risulta essere di circa mq. 5.291,00.**

Valutando tutti gli elementi negativi (trattasi di lottizzazione in cui è possibile realizzare solamente edifici del tipo condominio verticale e di conseguenza appartamenti senza giardini esterni esclusivi - tipologia costruttiva più idonea per una grande città che per la zona in cui è inserita. La grande offerta di immobili in vendita, nella zona, di tipologia villetta/villetta a schiera, casa singola o similari, di recente costruzione o ristrutturate, di conseguenza maggiormente

appetibile per il mercato, con prezzi medi di mercato - richiesta - pari ad €/mq 1500,00, alcune anche in classe energetica idonea. L'offerta di terreni edificabili, in unico lotto, in cui è possibile edificare la tipologia prima citata - villetta o villetta a schiera - con prezzi medi di mercato - richiesta - pari ad €/mq 75,00. Considerato che le nuove normative sulle costruzioni impongono, tipologie costruttive che aumentano i costi di realizzazione, se pur parte di questi - considerando la grande crisi - siano assorbiti dal ribasso del costo della manodopera. Il ristagno del mercato della zona, particolarmente colpita dalle calamità naturali. La posizione geografica non troppo appetibile per i residenti, del lotto stesso, ecc.) e positivi che possono incidere sul valore venale dell'immobile, quale ubicazione, destinazione, capacità produttiva di reddito, distanza dal centro abitato, strade d'accesso, grado di finiture e rifiniture, dotazioni o meno e considerando altresì il prezzo di vendita d'immobili similari per destinazione ubicazione e consistenza, in zona limitrofe, quanto riportato dalla Tabella dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Massa (annualità 2012), quanto appreso da ricerche di mercato presso Agenzie Immobiliari e Studi Professionali operanti in zona, il sottoscritto C.T.U., ritiene di essere nel giusto attribuendo i seguenti valori unitari al mq.:

Superficie zona C "lottizzazione Mignegno 2":

6800,00 x €. 50,00 = **€. 340.000,00**

Superficie zona E1f:

mq. 5.291,00 x €. 2,50 = **€. 13.227,50**

**TOTALE a), b) =**

340.000,00 + 13.227,50 = **€. 353.227,50** (novantaduemilaventi/00).

**Arrotondato a €. 355.000,00** (trecentocinquantacinquemila/00).

La presente stima non è stata effettuata con il metodo detto dell'M.C.A. (**market comparison approach**), in quanto non vi sono stati reperiti elementi sufficienti, per l'applicazione del suddetto metodo.

## **PROPRIETA'**

I beni sopra descritti risultano di proprietà della società

iscritta al REA di (amministratore e

legale rappresentante signor e residente nella

sede della società).

## PROVENIENZA

### PESCIA

Atto Rogato Notaio Raffaele Lenzi del 27/03/2007, repertorio n. 50553/27679, trascritto a Pescia il 10/04/2007 al numero di R. P. n. 1126 e R. G. n. 2144.

### LARCIANO

Atto Rogato Notaio Raffaele Lenzi del 03/04/2008, repertorio n. 52723/29244, trascritto a Pistoia il 10/04/2008 al numero di R. P. n. 1947 R. G. n. 3316.

### MONSUMMANO

**Part. 40 del foglio n. 22** - Atto Rogato Notaio Raffaele Lenzi del 02/08/2005, repertorio n. 45276/23907, trascritto a Pescia il 08.08.2005 al numero di R. P. n. 2486 e R. G. n. 4481;

**Part. 685 del foglio n. 29** - Atto rogato Notaio Nencioni Fabrizio del 19/03/2010, repertorio 1927/1459, trascritto a Pescia il 26/03/2010 al numero di R. P. n. 818 e R. G. n. 1411;

### PONTREMOLI

Atto rogato Notaio Nencioni Fabrizio del 18/03/2010, repertorio 1910/1455, trascritto a Massa Carrara il 29/03/2010 al numero di R. P. n. 2049 R. G. n. 2967.

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (Allegato n. 6)

A seguito di visure eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Pescia, Pistoia e Massa Carrara, il sottoscritto ha potuto rilevare che i beni in oggetto, alla data del 09.01.2014, risultano gravati dalle Formalità pregiudizievoli, sia Iscrizioni che Trascrizioni, riportate negli appositi allegati.

Quanto doveva il sottoscritto per adempiere bene e fedelmente all'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione **dell'Ill.mo Sig. Giudice della Cancelleria Fallimentare** per eventuali ed ulteriori chiarimenti.

Campo Tizzoro lì 09.01.2014.

**Il tecnico**

**Geom. Gabrio Fini**

---

