

STEFANO ULIVI
GEOMETRA
Via Verdi 58 – 51100 PISTOIA
Tel. e Fax 0573/33705



PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto Geometra Stefano Ulivi iscritto all'albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Pistoia al n° 1023, con studio in Pistoia Via Verdi nc. 58, in seguito all'incarico ricevuto dalla Procedura Fallimentare della *omissis* con sede in Pistoia Via S. Vergiolesi nc. 1/3, per la valutazione degli immobili sotto descritti, eseguiti i sopralluoghi ed accertamenti, rileva quanto segue:

Proprietà:

omissis con sede in Pistoia Via S. Vergiolesi nc. 1/3 Codice Fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Pistoia *omissis*, R.E.A. n° *omissis*

LOTTO A

omissis

LOTTO B

Oggetto:

Piena proprietà su area urbana, di forma irregolare, della superficie di mq 188 circa posto sul retro del fabbricato condominiale in Pistoia Via Dalmazia 384 con accesso diretto da via Po. L'area è gravata da servitù di passo e manovra a favore di tutte le altre unità del fabbricato.

Rappresentazione catastale:

Il bene è erroneamente intestato per 1000/1000 a *omissis* come proprietaria al N.C.E.U. del comune di Pistoia in Foglio 177 mapp. 172 sub. 23 area urbana mq 188 senza rendita, derivante da denuncia di variazione n° 942 presentata il 26/02/2002 protocollo n° 26845 per fusione e frazionamento.



Confini:

Via Po, proprietà *omissis*, proprietà *omissis*, proprietà *omissis*, ssa.



Provenienza:

Il bene è pervenuto alla società per acquisto di più ampio fabbricato fattone dai signori *omissis* con atto rogato dal notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia del 28/03/2002 repertorio 8178 raccolta 2469 registrato a Pistoia il 15/04/2003 n° 1149 ed ivi trascritto all'Ufficio del Territorio servizi di pubblicità immobiliare il 02/04/2002 registro particolare n° 1831.



Gravami Ipotecari:

- 1) Trascrizione n° 7659 del 13/11/2003 Sentenza dichiarativa di fallimento *omissis* con sede in Pistoia emessa dal Tribunale di Pistoia il 18/06/2003 repertorio 46 a favore della Massa dei creditori del fallimento *omissis* gravante su tutti gli immobili di proprietà della società tra cui quello riportato in oggetto.

Nei seguenti atti di vendita risulta citata la servitù di passo e transito descritta nell'oggetto:



- 1) Trascrizione n° 1831 del 02/04/2002 Atto rogato dal notaio Zogheri Lorenzo del 28/03/2002 repertorio 8178 raccolta 2469 in cui *omissis* acquistava da *omissis* porzione di più ampio fabbricato condominiale comprendente il resede individuato dal Foglio 177 mapp. 172 sub. 23 gravata da servitù di passo alla pedona e carrabile a favore del Foglio 177 mapp. 172 sub. 12 – 172 sub. 13 – 172 sub. 14 – 172 sub. 15 - 172 sub. 16 – 172 sub. 17 – 172 sub. 18.
- 2) Trascrizione n° 2492 del 07/05/2002 Atto rogato dal notaio Cappellini Giulio Cesare di Pistoia del 15/04/2002 repertorio 70400 raccolta 27426 in cui la s.r.l. *omissis* vende a *omissis* appartamento di civile abitazione in Pistoia Via Dalmazia nc. 384 distinto al N.C.E.U. F. 177 mapp. 172 sub. 16 con servitù attiva di passo sul resede individuato in Foglio 177 mapp. 172 sub. 23.



Nella nota di trascrizione il bene che interessa è stato erroneamente identificato come ente comune.



- 3) *Trascrizione n° 5071 del 18/09/2002 Atto rogato dal notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia del 16/09/2002 repertorio 9350 in cui *omissis* vende a *omissis* appartamento di civile abitazione in Pistoia Via Dalmazia nc. 384 distinto al N.C.E.U. F. 177 mapp. 172 sub. 12 con servitù attiva di passo sul resede individuato in Foglio 177 mapp. 172 sub. 23.*
- 4) *Trascrizione n° 5231 del 01/10/2002 Nota in rettifica alla precedente per errata data di nascita di *omissis*.*
- 5) *Trascrizione n° 165 del 10/01/2003 Atto rogato dal notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia del 03/01/2003 repertorio 10375 raccolta 3218 in cui *omissis* vende a *omissis* appartamento di civile abitazione in Pistoia Via Dalmazia nc. 384 distinto al N.C.E.U. Foglio 177 mapp. 172 sub. 17 con servitù attiva di passo sul resede individuato in Foglio 177 mapp. 172 sub. 23.*
- 6) *Trascrizione n° 742 del 03/02/2003 Atto rogato dal notaio Regni Marco di Pistoia del 30/01/2003 repertorio 162709 raccolta 25497 in cui *omissis* vende a *omissis* area urbana distinta al N.C.E.U. Foglio 177 mapp. 172 sub. 24 con servitù attiva di passo sul resede individuato in Foglio 177 mapp. 172 sub. 23.*
- 7) *Trascrizione n° 1383 del 26/02/2003 Atto rogato dal notaio Regni Marco di Pistoia del 25/02/2003 repertorio 163675 raccolta 25659 in cui *omissis* vende a *omissis* magazzino distinto al N.C.E.U. Foglio 177 mapp. 172 sub. 18 con servitù attiva di passo e di manovra sul piazzale individuato in Foglio 177 mapp. 172 sub. 23 oltre al diritto di attingimento di acqua dal pozzo esistente.*

LOTTO C

omissis

GIUDIZIO DI STIMA

Per la stima il sottoscritto effettuato il sopralluogo degli immobili, sulla scorta delle misure rilevate, ha svolto indagini sui prezzi verificatisi per immobili simili della zona.

Per unità immobiliari analoghe la valutazione di mercato si può stabilire a corpo, prese in esame le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e collocandolo nella scala dei valori relativi a costruzioni dalle caratteristiche simili, visto lo stato e il livello di finitura che presentano ogni lotto, come segue:

Lotto A **omissis**

Lotto B Area urbana in Pistoia € 7.500,00

*Lotto C *omissis**



La valutazione eseguita comprende nei valori anche quello delle pertinenze e degli accessori annessi al lotto stimato (corti, giardini, balconi, loggiati, ecc).

Stabilito tutto ciò, il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver fedelmente esperito l'incarico.



Il C.T.U.

Geometra Stefano Ulivi

