

ASPETTI TECNICI

DI SUPPORTO ALLA REDAZIONE DEL BANDO DI GARA

per gli immobili posti nel Comune di Massa e Cozzile e di cui al Concordato

Preventivo n. 4/2015

Premessa

La presente documentazione è stata redatta, su incarico del G.E. dott.ssa Daniela Garufi, per predisporre il bando di gara per l'assegnazione degli immobili, facenti parte del Concordato Preventivo n. 4/2015 presso il Tribunale di Pistoia, posti nel Comune di Massa e Cozzile.

Descrizione generale

Il compendio immobiliare in oggetto è costituito da un immobile per civile abitazione con accesso da via del Casorino n.21, da un annesso, situato nelle vicinanze dell'immobile civile, sempre con accesso da via del Casorino attraverso un cancello carrabile non identificato da numero civico, e da svariati terreni agricoli situati nella zona circostante e/o limitrofa ai precedenti immobili.

In particolare:

l'immobile per civile abitazione, risulta libero su quattro lati e circondato da una vasta area verde in buona parte utilizzata come oliveto. Il fabbricato, collocato in zona collinare ed in un terreno di consistente pendenza, è stato realizzato nella metà degli anni '70. L'accesso, pedonale e carrabile, alla proprietà avviene direttamente dalla via del Casorino dal civico 21; dal giardino antistante l'immobile e, previo l'attraversamento della veranda esterna, si accede al vasto soggiorno di piano terra.

Da questo grande vano si può accedere alla cucina, alla sala da pranzo e al bagno.

Tramite la grande scala circolare in legno presente al centro del soggiorno si può raggiungere il piano primo, mentre con la scala tergal si raggiunge il piano interrato.

A questo livello si trovano due vani catastalmente definiti come sala biliardo e sala gioco; sono inoltre presenti un ripostiglio e una zona disimpegno in corrispondenza dell'arrivo della scala. Al piano primo si ha un ampio disimpegno allo sbarco della scala, quattro ampie camere di cui una con bagno, bagno, e terrazzi. La struttura portante del fabbricato è mista in c.a. e muratura con solai intermedi e di copertura in latero-cemento con manto di copertura in tegole portoghesi. La pavimentazione è mista in gres, cotto e legno. Gli infissi interni ed esterni sono in legno con persiane alla viareggina.

L'immobile è connotato da scelte architettoniche e da finiture che, sebbene datate, contribuiscono a valorizzarne il pregio. Lo stato di manutenzione, al di là delle evidenti lesioni presenti sul lato ovest e delle notevoli infiltrazioni di acqua visibili nella veranda, risulta complessivamente buono. Sul lato sinistro rispetto all'ingresso principale è presente una scala esterna per l'accesso ad una vecchia piscina, ormai inutilizzata ed abbandonata da svariati anni, ai terreni sottostanti ed all'annesso posto tergalmente all'immobile civile;

l'annesso, costruito nei primi anni '70, ha forma pressoché rettangolare e di un solo piano fuori terra, può essere considerato diviso in due porzioni: la prima completamente destinata a magazzino; la seconda destinata a cantina, ripostigli, bagno, ufficio, centrale termica e disimpegno con scala di accesso all'unica porzione di copertura piana praticabile. Quest'ultima funge da copertura di due locali ripostiglio, della centrale termica e del disimpegno. La porzione destinata a magazzino è stata realizzata con struttura metallica portante, copertura in capriate di ferro e manto di coper-

tura in eternit. La tamponatura è stata realizzata in blocchi di cls di cm 20. La pavimentazione è in cls su più livelli, segno evidente che in epoca passata tali locali sono stati utilizzati per il ricovero degli animali. Le finestre sono in ferro del tipo a nastro con vetro semplice. I locali suddetti si presentano in pessimo stato di manutenzione con manto di copertura sfondato in più punti, gli infissi in parte sono mancanti ed i vetri andati in frantumi. L'altra porzione di fabbricato è stata realizzata in blocchi di cls di cm 20 con copertura piana o a capanna a seconda delle zone. Anche qui si trovano zone in cui la copertura è crollata. Il fabbricato, in stato di completo abbandono da molti anni e senza aver mai goduto di nessun tipo di manutenzione, risulta fatiscente ed al limite del pericolo di crollo in molte delle sue parti;

i terreni agricoli, di natura collinare ed in parte con andamento altimetrico scosceso, non formanti un unico corpo bensì tre corpi distaccati tra loro di cui, il più vasto, collocato a ridosso degli immobili sopra descritti e gli altri due in posizione più distaccata. I terreni presentano destinazioni catastali in larga massima di tipo boschivo, porzioni ad uso uliveto e castagneto da frutto ed infine, in minima parte, ad uso seminativo. Si tratta, comunque, di terreni non utilizzati e/o abbandonati da svariati anni. La superficie catastale complessiva è di circa 92.000 mq con un reddito dominicale complessivo di euro 77,26 ed reddito agrario complessivo di euro 45,93.

Individuazione dei confinanti

Per l'individuazione dei confinanti è opportuno considerare diviso l'intero compendio in tre distinti appezzamenti. Il primo, quello principale, è costituito dall'immobile per civile abitazione, l'adiacente annesso e tutti i terreni disposti nelle immediate vicinanze; il secondo è costituito dal terreno individuato dalla particella 133 ed il terzo è co-

stituito dai terreni individuati dalle particelle 92, 233 e 241. I tre appezzamenti confinano catastalmente con:

primo appezzamento (immobile civile, annesso e terreni adiacenti): torrente Borra, via del Casorino, Provincia di Pistoia,

, fosso della Groppa, salvo se altri;

secondo appezzamento (terreno agricolo individuato dalla particella 133): proprietà, salvo se altri;

terzo appezzamento (terreni agricoli individuati dalle particelle 92, 233, 241): proprietà

, salvo se altri.

Individuazione catastale

L'immobile per civile abitazione e l'annesso sono censiti, presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Pistoia - Territorio, nella sezione del Catasto Fabbricati del comune di Massa e Cozzile, come riepilogato di seguito:

- foglio 10, particella 276, subalterno 2 con categoria A/7, classe 3^a, consistenza 16 vani, superficie catastale 392 mq e rendita di euro 1.859,24, per l'abitazione civile

(vedi allegato 1).

- foglio 10, particella 276, subalterno 3 con categoria D/1 e rendita di euro 5.557,08, per l'annesso (vedi allegato 2);

Il classamento e la rappresentazione delle suddette unità derivano dalla costituzione del 4 gennaio 1993, in atti dal 17 giugno 1999, n. 2B.2/1993. I classamenti e le rendite risultano validati ai sensi del D.M. 701/1994.

Le due unità immobiliari sopra descritte (*civile abitazione e annesso*) sono corredate da giardino e centrale termica, a comune tra le suddette unità, catastalmente identificate nel foglio 10, particella 276 - subalterno 1 - come bene comune non censibile ai subalterni 2 e 3 (*vedi allegato 3*).

Si evidenzia che la piscina non risulta rappresentata né al catasto terreni (*mappa catastale*) né al catasto fabbricati (*planimetria catastale*).

I terreni sono censiti, presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Pistoia - Territorio, nella sezione del Catasto Terreni del comune di Massa e Cozzile, come riepilogato di seguito (*vedi allegato 4*):

- foglio 10, particella 92, qualità castagneto da frutto, classe 4^a, consistenza 11.560 mq, reddito dominicale euro 2,99 e reddito agrario euro 0,60;
- foglio 10, particella 133, qualità bosco ceduo, classe 1^a, consistenza 9.010 mq, reddito dominicale euro 4,65 e reddito agrario euro 2,79;
- foglio 10, particella 172, qualità bosco ceduo, classe 2^a, consistenza 5.660 mq, reddito dominicale euro 1,75 e reddito agrario euro 0,88;
- foglio 10, particella 176, qualità bosco misto, classe 2^a, consistenza 9.580 mq, reddito dominicale euro 5,44 e reddito agrario euro 1,48;
- foglio 10, particella 178, qualità uliveto vigneto, classe 3^a, consistenza 15.792 mq, reddito dominicale euro 28,55 e reddito agrario euro 24,47;
- foglio 10, particella 179, qualità castagneto da frutto, classe 3^a, consistenza 8.740 mq, reddito dominicale euro 4,51 e reddito agrario euro 2,26;

- foglio 10, particella 180, qualità castagneto da frutto, classe 2^a, consistenza 3.950 mq, reddito dominicale euro 4,08 e reddito agrario euro 1,63;
- foglio 10, particella 182, qualità castagneto da frutto, classe 3^a, consistenza 8.420 mq, reddito dominicale euro 4,35 e reddito agrario euro 2,17. Si evidenzia che all'interno della particella 182 è presente una piccola particella - la n. 612 - di circa 200 mq. catastali, classificata come E/3 ed appartenente catastalmente alla società Terme di Montecatini s.p.a.
- foglio 10, particella 184, qualità castagneto da frutto, classe 2^a, consistenza 810 mq, reddito dominicale euro 0,84 e reddito agrario euro 0,33;
- foglio 10, particella 185, qualità bosco ceduo, classe 4^a, consistenza 960 mq, reddito dominicale euro 0,10 e reddito agrario euro 0,10;
- foglio 10, particella 210, Porzione AA qualità seminativo, classe 4^a, consistenza 200 mq, reddito dominicale euro 0,26 e reddito agrario euro 0,21 - Porzione AB qualità seminativo arborato, classe 4^a, consistenza 2.130 mq, reddito dominicale euro 2,75 e reddito agrario euro 2,20;
- foglio 10, particella 211, qualità uliveto, classe 4^a, consistenza 1.160 mq, reddito dominicale euro 0,60 e reddito agrario euro 0,60;
- foglio 10, particella 212, qualità uliveto, classe 4^a, consistenza 1.048 mq, reddito dominicale euro 0,54 e reddito agrario euro 0,54;
- foglio 10, particella 213, qualità bosco ceduo, classe 1^a, consistenza 1.180 mq, reddito dominicale euro 0,61 e reddito agrario euro 0,37;
- foglio 10, particella 233, qualità uliveto vigneto, classe 4^a, consistenza 950 mq, reddito dominicale euro 0,88 e reddito agrario euro 0,49;
- foglio 10, particella 241, Porzione AA qualità seminativo, classe 4^a, consistenza 1.500 mq, reddito dominicale euro 1,94 e reddito agrario euro 1,55 - Porzione AB

qualità uliveto vigneto, classe 4^a, consistenza 1.790 mq, reddito dominicale euro 1,66 e reddito agrario euro 0,92;

- foglio 12, particella 6, qualità bosco alto, classe 1^a, consistenza 7.560 mq, reddito dominicale euro 9,76 e reddito agrario euro 2,34.

Individuazione urbanistico-edilizia

L'immobile per civile abitazione venne realizzato in forza della Licenza di costruzione n. 575 del 1972 per la "costruzione di una abitazione di 8 vani, piani due, unitamente agli accessori e sottostante scantinato". Successivamente vennero rilasciati il Parere n. 1 del 25 febbraio 1974 e la Licenza edilizia n. 821 dell'11 aprile 1975, relativa a "variante in corso d'opera per la costruzione di un fabbricato rurale da adibire a civile abitazione". Di queste ultime due pratiche non è stato possibile visionarne il contenuto perché non più presenti all'interno dell'archivio storico comunale.

Infine, in data 31 marzo 1987 è stata presentata domanda di Condono edilizio, ai sensi della Legge 47/85, acquisita con il numero 0551654508. L'importo della prima rata dell'oblazione, pari a 175.000 lire, è stato versato sul conto corrente n. 255000, intestato a Amministrazione P.T. oblazione abusivismo, presso l'ufficio postale di Montecatini Terme in data 31 marzo 1987 (bollettino n. 144).

Ad oggi il Comune di Massa e Cozzile non ha provveduto ad emettere alcun provvedimento espresso di sanatoria o di diniego.

Tra la documentazione presente in archivio, non è stata riscontrata l'attestazione di agibilità/abitabilità dell'immobile.

L'annesso venne realizzato in forza della Licenza edilizia n. 507 dell'8 luglio 1971 per la "costruzione di capannone ad uso agricolo". Tra la documentazione presente in archivio, non è stata riscontrata l'attestazione di agibilità/abitabilità dell'annesso.

La piscina venne realizzata in forza della Concessione edilizia n. 58 del 27 maggio 1993 per la *“realizzazione di piscina e locali accessori”*. Dall'archivio pratiche edilizie del Comune, risulta rilasciata anche la Concessione edilizia n. 41 del 1994 conseguente al Parere n. 9 dell'11 marzo 1994; l'ufficio non è riuscito però a rinvenire la copia cartacea di tale documentazione.

Alla luce di quanto descritto circa la particolare situazione edilizia-urbanistica in cui versa l'insieme degli immobili sopra riportati e tenuto conto che sussistono delle pratiche edilizie ancora non definite e che alcune non sono più reperibili presso l'archivio storico comunale, si ritiene opportuno suggerire di indicare nel bando di vendita che il complesso immobiliare sarà posto in vendita nello stato di diritto e di fatto in cui si trova e secondo la descrizione nella relazione del CTU. Inoltre, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5°, del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 e dell'art. 40, comma 6°, della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985. Infine, eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le norme di tempo in tempo vigenti lo permettano; in difetto gli immobili dovranno essere rimessi in ripristino a cura e spese dell'aggiudicatario.

Comunque, a seguito del colloquio avuto con il tecnico del settore edilizia privata del comune di Massa e Cozzile, svoltosi in data 31 gennaio 2017 in occasione dell'esame documentale delle pratiche presso l'archivio, è emerso che, stante l'attuale normativa, si può plausibilmente ipotizzare un esito favorevole delle pratiche amministrative di sanatoria a fronte del pagamento di un importo di circa 50.000,00 euro.

Per quanto riguarda gli appezzamenti di terreno, il vigente strumento urbanistico del Comune di Massa e Cozzile classifica i suddetti nelle sottozone E1 (*aree dell'alta col-*

lina a prevalenza di bosco) ed E2 (aree della collina arborata). In sintesi si tratta, per entrambe le sottozone, di una classificazione urbanistica che individua le aree agricole di collina.



Decreto Ministeriale 37/2008

In relazione a quanto previsto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008 n.ro 37, sue modifiche e/o integrazioni, gli impianti presenti nelle unità immobiliari, sopra descritte, non sono conformi alle normative vigenti e che per la vetustà degli stessi, esse sono sprovviste delle certificazioni di conformità impiantistiche.

Decreto Legislativo 192/2005

Gli immobili sono sprovvisti di attestati di prestazione energetica.

Provenienza immobiliare

Gli attuali diritti di proprietà sul compendio immobiliare sono pervenuti alla "Società", in forza del Decreto di Trasferimento, emesso dal Tribunale di Pistoia in data 10 aprile 1992, a seguito del verbale di aggiudicazione del 19 dicembre 1991, trascritto alla ex Conservatoria dei Registri di Pescia in data 8 luglio 1992, al Registro Particolare n. 1879 ed al Registro Generale n. 2850 (vedi allegato 5).

In tale documento niente viene menzionato relativamente alla particella n. 219 - di circa 200 mq catastali - posta all'interno della particella 182, classificata catastalmente come E/3 ed appartenente, sempre dal punto di vista catastale, alla società

Formalità gravanti sul compendio immobiliare

Sui beni immobili che costituiscono il compendio immobiliare gravano le formalità di iscrizione e trascrizione già descritte ed allegate nella perizia di stima del C.T.U. In base all'ispezione ipotecaria effettuata telematicamente in data 6 febbraio 2017 (vedi allegato 6), è risultato che, rispetto a quanto a suo tempo riscontrato, non sono presenti ulteriori formalità. Si allegano, infine, le note di iscrizione a suo tempo prodotte (vedi allegato 7).

Allegati

- 1) Visura storica subalterno 2 al catasto fabbricati;
- 2) Visura storica subalterno 3 al catasto fabbricati;
- 3) Visura storica subalterno 1 al catasto fabbricati;
- 4) Visura attuale particelle al catasto terreni;
- 5) Nota di trascrizione della provenienza immobiliare;
- 6) Ispezione ipotecaria sul compendio immobiliare aggiornata al 6 febbraio 2017;
- 7) Note di iscrizione prodotte alla data del 22 novembre 2015;
- 8) Documentazione fotografica già prodotta nella perizia di stima.

Il sottoscritto resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento o integrazione che si renda necessaria.

Pistoia, 7 febbraio 2017

Il tecnico,

geometra Massimiliano Paolini

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it