

TRIBUNALE DI PISTOIA



Concordato Preventivo n. 4/2015 R.C.P.



PERIZIA di STIMA (numero 1 di 8)

del compendio immobiliare posto in Comune di Massa e Cozzile (PT),

costituito da terreni, annesso e civile abitazione

con accesso da via del Casorino n. 21





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Massimiliano Paolini *geometra*

UFFICIO

Corso Antonio Gramsci, 59
51100 Pistoia

TEL.

+39 0573 368576

FAX

+39 0573 978734

MOBILE

+39 347 4949166

E-MAIL

info@massimilianopaolini.it

massimiliano.paolini@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

1. PREMESSA	
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	
2.1 Oggetto della stima	7
2.2 Caratteristiche generali	7
2.2.a Localizzazione degli immobili	7
2.2.b Descrizione dei fabbricati e dei terreni	8
2.3 Individuazione catastale dei fabbricati e dei terreni	10
2.3.a Rappresentazione cartografica	10
2.3.b Identificativi catastali dei fabbricati	10
2.3.c Identificativi catastali dei terreni	11
2.4 Individuazione urbanistica dei terreni	12
2.5 Stato di possesso degli immobili	12
2.6 Formalità presenti sugli immobili	12
3. COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	
3.1 Premessa	14
3.2 Superficie commerciale dei fabbricati	14
3.3 Superficie commerciale dei terreni	16
4. DETERMINAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA	
4.1 Premessa metodologica	17
4.2 Stima sintetica valore di mercato dei fabbricati e terreni afferenti	18
4.3 Stima del valore di mercato dei restanti terreni (agricoli)	24
5. FOTOGRAFIE	
6. PLANIMETRIE DEI LUOGHI	
6.1 Elaborato planimetrico - f. 10, m. 276 Errore. Il segnalibro non è definito.	
6.2 Dimostrazione subalterni - f. 10, m. 276 Errore. Il segnalibro non è definito.	
6.3 Unità immobiliare - f. 10, m. 276, s. 2 Errore. Il segnalibro non è definito.	
6.4 Unità immobiliare - f. 10, m. 276, s. 3 Errore. Il segnalibro non è definito.	

7. ELENCO ISPEZIONI IPOTECARIE

7.1 Sintetico formalità Errore. Il segnalibro non è definito.

8. ISPEZIONI IPOTECARIE

8.1 Iscrizione R.P. 78 - R.G. 370 del 26/01/2010 Errore. Il segnalibro non è definito.

8.2 Iscrizione R.P. 119 - R.G. 518 del 04/02/2010 Errore. Il segnalibro non è definito.

8.3 Annotazione R.P. 135 - R.G. 582 del 05/02/2010 Errore. Il segnalibro non è definito.

8.4 Annotazione R.P. 186 - R.G. 803 del 23/02/2010 Errore. Il segnalibro non è definito.

8.5 Iscrizione R.P. 888 - R.G. 4039 del 23/08/2010 Errore. Il segnalibro non è definito.

8.6 Iscrizione R.P. 1224 - R.G. 5663 del 03/12/2010 Errore. Il segnalibro non è definito.

8.7 Iscrizione R.P. 458 - R.G. 2355 del 20/05/2011 Errore. Il segnalibro non è definito.

8.8 Iscrizione R.P. 459 - R.G. 2356 del 20/05/2011 Errore. Il segnalibro non è definito.

8.9 Trascrizione R.P. 2959 - R.G. 4685 del 07/11/2011 Errore. Il segnalibro non è definito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. PREMESSA



1.a Identificazione del soggetto incaricato della stima

Per la stima in questione è stato incaricato il sottoscritto geometra Massimiliano Paolini, con studio in Pistoia, corso Antonio Gramsci n.ro 59, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Pistoia con il numero di albo 1193.



1.b Identificazione del committente della stima

Il committente della stima dei beni immobili in oggetto è il Giudice Delegato dott.ssa Daniela Garufi del Tribunale di Pistoia relativamente al concordato preventivo n. 4/2015 R.C.P. della **** Omissis ****; il commissario giudiziale incaricato è il dottor Filippo Agostini.

1.c Data dell'incarico

La data dell'incarico del giudizio di stima risale al 20 ottobre 2015.

1.d Data della stima

La data della formulazione del giudizio di stima da parte del sottoscritto, geometra Massimiliano Paolini, risale al mese di novembre 2015.



1.e Data del sopralluogo

Il sopralluogo degli immobili oggetto della presente perizia è stato effettuato in data 13 novembre 2015 alla presenza del **** Omissis ****. In tale occasione è stato possibile valutare lo stato conservativo degli immobili e verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riscontrabile nella documentazione reperita.

1.f Assunzioni

L'incarico assegnato al sottoscritto dal Giudice Delegato dott.ssa Daniela Garufi è quello di stimare il valore dei beni immobili facenti parte dell'attivo concordatario della **** Omissis ****. Per poter svolgere questo compito, così come argomentato nelle pagine seguenti della presente perizia, il



sottoscritto ha fatto riferimento alla documentazione fornita dal commissario giudiziale, dottor Agostini, ed a quanto reperito relativamente agli aspetti catastali, agli aspetti ipotecari ed alle quotazioni immobiliari. In allegato sono visibili sia le planimetrie catastali, sia la documentazione ipotecaria presente presso l'Agenzia delle Entrate (ex Ufficio di Pubblicità Immobiliare) di Pistoia. La ristrettezza dei tempi a disposizione per la redazione della stima ha impedito al sottoscritto di effettuare il canonico accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Massa e Cozzile; tale procedura avrebbe infatti richiesto un tempo non compatibile con quello a disposizione. Per questo motivo il sottoscritto si è limitato alla verifica di quanto riportato nelle perizie dei tecnici coinvolti, a vario titolo, nei procedimenti collegati alla presente richiesta di concordato. Da tali perizie non emergono sostanziali problematiche che potrebbero limitare la commerciabilità degli immobili, ed è su questa ipotesi che il sottoscritto ha svolto le proprie valutazioni. E' evidente che qualora questa assunzione fosse in qualche caso non corretta, il valore stimato dovrà essere opportunamente rivisto. Si rimane comunque a disposizione del G.D. per effettuare, in tempi evidentemente meno contingentati, le verifiche edilizie-urbanistiche che si dovessero ritenere necessarie.



2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI



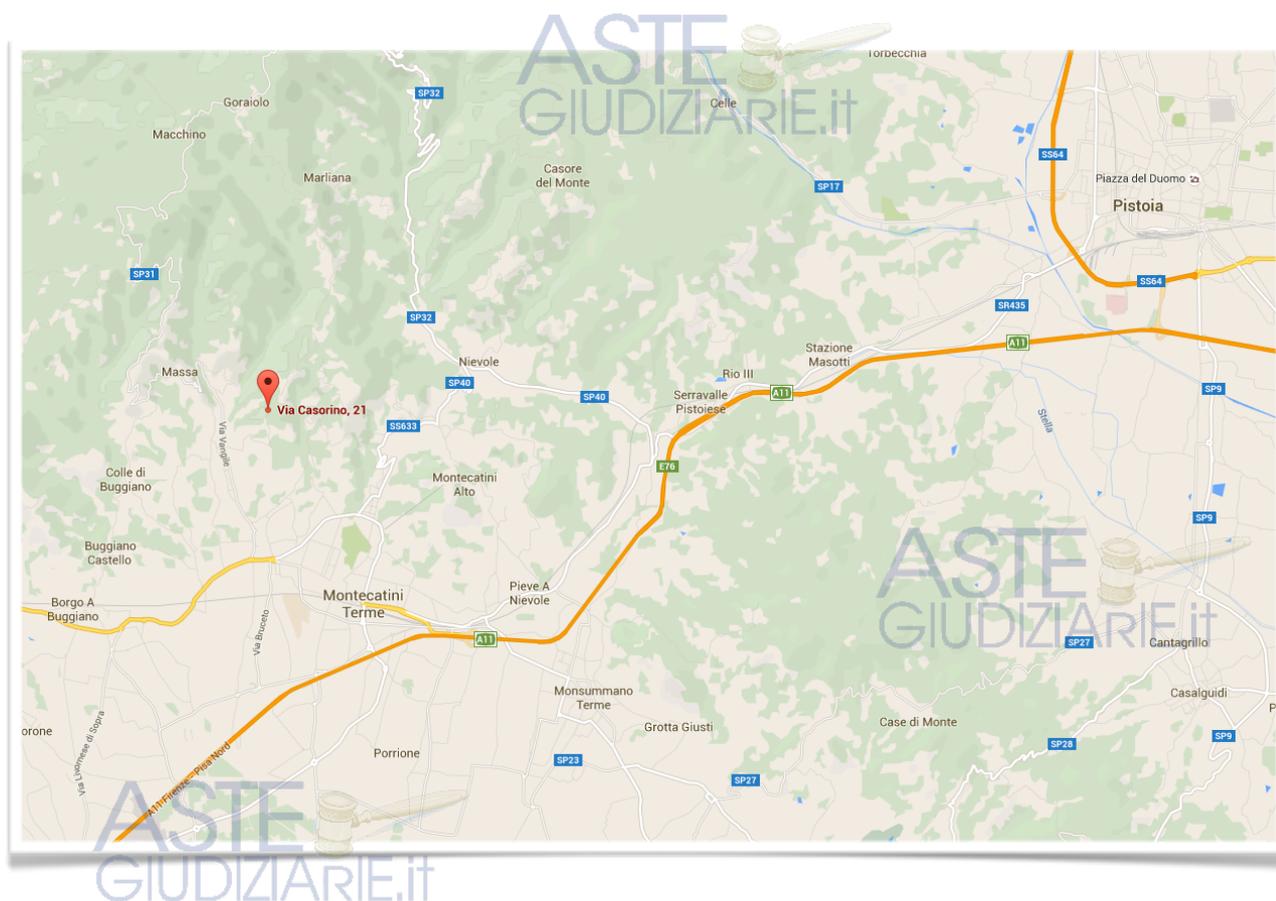
2.1 Oggetto della stima

Gli immobili oggetto della presente stima sono di proprietà della **** Omissis **** e sono ubicati in comune di Massa e Cozzile (PT). In particolare l'immobile per civile abitazione è posto in via del Casorino n. 21; l'annesso, situato nelle vicinanze dell'immobile civile, ha accesso sempre dal via del Casorino ma da un accesso carrabile non identificato da numero civico; i terreni agricoli sono disposti nella zona circostante ai precedenti immobili.

2.2 Caratteristiche generali

2.2.a Localizzazione degli immobili

Gli immobili in oggetto sono riportati di seguito sull'estratto cartografico che ricomprende la zona circostante.



Gli immobili sono inoltre visibili nel seguente estratto aerofotografico.

2.2.b Descrizione dei fabbricati e dei terreni



Come detto in precedenza, il compendio immobiliare in oggetto è costituito da un immobile per civile abitazione, da un annesso e da alcuni appezzamenti di terreno agricolo.

Per quanto riguarda l'immobile civile (*catastralmente classificato come villa*), si tratta di un edificio 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 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 tergalale 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 (*secondo quanto affermato dal **** Omissis *****) a causa di perdite d'acqua che non si è riusciti ad eliminare, ai terreni sottostanti ed all'annesso posto tergalmente all'immobile civile.

L'annesso, costruito nei primi anni '70, ha forma pressoché rettangolare ed è di su 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 copertura 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

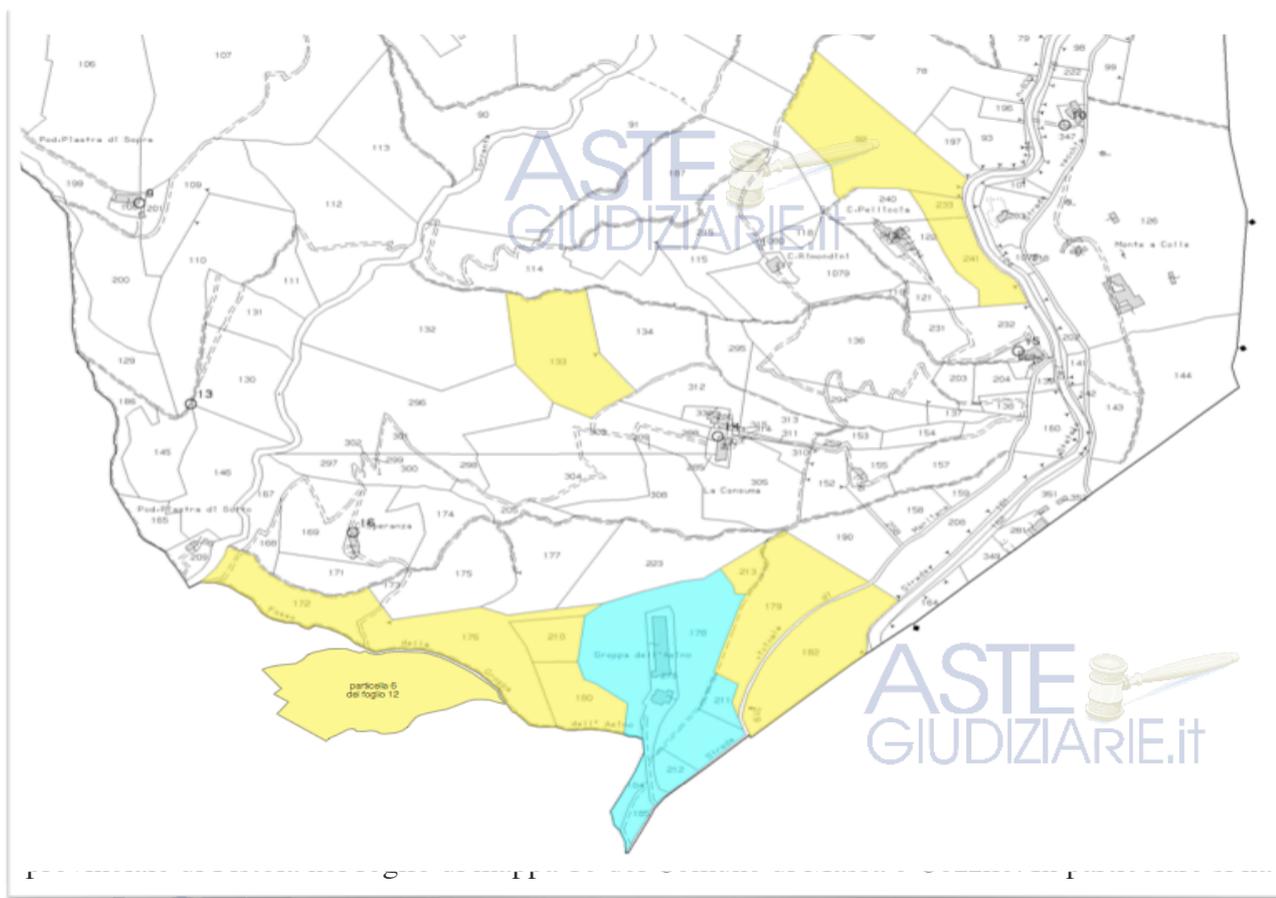
stato di manutenzione con manto di copertura sfondato in più punti, gli infissi in parte sono mancanti ed i vetri andati in frantumi. L'altra porzione di fabbricato è stata realizzata in blocchi di cls di cm 20 con copertura piana o a capanna a seconda delle zone. Anche qui si trovano zone in cui la 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.

Completano il compendio in oggetto svariati appezzamenti di terreno agricolo collocati nelle adiacenze degli immobili appena descritti. Si tratta di terreni che risultano non utilizzati e/o abbandonati da svariati anni.

2.3 Individuazione catastale dei fabbricati e dei terreni

Per una migliore identificabilità degli immobili, se ne riporta la loro individuazione catastale.

2.3.a Rappresentazione cartografica



Foglio	Mappale	Sub.	Ubicazione catastale	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
10	276	2	Via del Casorino s.n.c.	A/7	3	16 vani	€ 1.859,24
10	276	3	Via del Casorino s.n.c.	D/1	-	-	€ 5.557,08

Dal confronto tra quanto riportato nella documentazione grafica catastale (*estratto di mappa e planimetria*) e quanto visibile sui luoghi, non emergono significative discordanze.

2.3.c Identificativi catastali dei terreni

I terreni sono identificati presso l' Agenzia delle Entrate (ex Agenzia Territorio), ufficio provinciale di Pistoia nei fogli di mappa 10 e 12 del Comune di Massa e Cozzile. In particolare si ha:

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Consistenza	Reddito dominicale	Reddito agrario
10	92	Castagneto da frutto	4	11.560,00 mq	€ 2,99	€ 0,60
10	133	Bosco ceduo	1	9.010,00 mq	€ 4,65	€ 2,79
10	172	Bosco ceduo	2	5.660,00 mq	€ 1,75	€ 0,88
10	176	Bosco misto	2	9.580,00 mq	€ 5,44	€ 1,48
10	178	Oliveto vigneto	3	15.792,00 mq	€ 28,55	€ 24,47
10	179	Castagneto da frutto	3	8.740,00 mq	€ 4,51	€ 2,26
10	180	Castagneto da frutto	2	3.950,00 mq	€ 4,08	€ 1,63
10	182	Castagneto da frutto	3	8.420,00 mq	€ 4,35	€ 2,17
10	184	Castagneto da frutto	2	810,00 mq	€ 0,84	€ 0,33
10	185	Bosco ceduo	4	960,00 mq	€ 0,10	€ 0,10

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Consistenza	Reddito dominicale	Reddito agrario
10	210	Porzione AA - seminativo	4	200 mq	€ 0,26	€ 0,21
		Porzione AB - semiinativo arbor.	4	2.130 mq	€ 2,75	€ 2,20
10	211	Oliveto	4	1.160,00 mq	€ 0,60	€ 0,60
10	212	Oliveto	4	1.048,00 mq	€ 0,54	€ 0,54
10	213	Bosco ceduo	1	1.180,00 mq	€ 0,61	€ 0,37
10	233	Oliveto vigneto	4	950,00 mq	€ 0,88	€ 0,49
10	241	Porzione AA - seminativo	4	1.500 mq	€ 1,94	€ 1,55
		Porzione AB - oliveto vigneto	4	1.790 mq	€ 1,66	€ 0,92
12	6	Bosco alto	1	7.560,00 mq	€ 9,76	€ 2,34

2.4 Individuazione urbanistica dei terreni

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Massa e Cozzile i terreni in oggetto appartengono alle sottozone E1 (aree dell'alta collina a prevalenza di bosco) ed E2 (aree della collina arborata). In sintesi si tratta, per entrambe, di una classificazione urbanistica che individua le aree agricole di collina.

2.5 Stato di possesso degli immobili

Dai documenti visionati e da quanto comunicato dal dott. Agostini relativamente allo stato di possesso degli immobili, risulta che gli immobili ed i terreni sono nella disponibilità della **** Omissis ****.

2.6 Formalità presenti sugli immobili

Alla luce della documentazione reperita, per via telematica estesa almeno al ventennale, presso l'Agenda delle Entrate (ex Ufficio di Pubblicità Immobiliare) di Pistoia, emerge che gli immobili

sono gravati dalle seguenti trascrizioni/iscrizioni di natura pregiudizievole.



3. COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



3.1 Premessa

Il compendio immobiliare è composto, come detto anche in precedenza, da due fabbricati e da svariati appezzamenti di terreno, alcuni posti a ridosso dei due fabbricati ed altri in zone limitrofe. I fabbricati sono adiacenti e catastalmente “collegati” tra loro in virtù del subalterno 1 della particella n.276 che è bene comune non censibile sia del subalterno 2 (*civile abitazione*) che del subalterno 3 (*annesso*). Alcuni di questi terreni (*particelle 178, 184, 185, 211, 212, 276 del foglio 10*) sono funzionalmente collegati al fabbricato civile e contribuiscono significativamente a caratterizzarne il pregio e, di conseguenza, ad aumentarne il valore. Si ritiene quindi più attinente alla realtà dei fatti, rendendo al contempo più semplice la lettura della presente stima, procedere con un’unica valutazione economica dei suddetti beni (*annesso, civile abitazione e terreni ad essa funzionalmente collegati*). Per una loro migliore identificazione si faccia riferimento alla rappresentazione cartografica presente al capitolo 2, paragrafo 2.3.a, nella quale i suddetti immobili sono individuati con colorazione ciano. Invece, per i restanti terreni individuati con colorazione gialla, si procederà stimandoli singolarmente.

3.2 Superficie commerciale dei fabbricati

Le planimetrie catastali estratte presso l’Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) di Pistoia sono state utilizzate, previo una speditiva verifica suoi luoghi in occasione del sopralluogo, per il calcolo delle superfici da cui dedurre il valore degli immobili. Per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle pertinenze si fa ricorso alle indicazioni fornite nell’Allegato C del D.P.R. n.138/1998. Per quanto riguarda la civile abitazione si ha:

Descrizione	Codice D.P.R. 138/98	Superficie Lorda	Coefficiente Moltiplicativo	Superficie Raggiagliata
<i>Civile abitazione</i>				
Superficie principale	all.C”R”1a	263,00 mq	1,00	263,00 mq
Superficie accessoria (centrale termica)	all.C”R”1b	24,00 mq	0,25	6,00 mq

Descrizione	Codice D.P.R. 138/98	Superficie Lorda	Coefficiente Moltiplicativo	Superficie Raggiagliata
Superficie accessoria (scantinato)	all.C”R”1b	100,00 mq	0,50	50,00 mq
Superficie pertinenza (loggiato e terrazze)	all.C”R”1c	25,00 mq	0,30	7,50 mq
Sup. pert.za eccedente (loggiato e terrazze)	all.C”R”1c	60,00 mq	0,10	6,00 mq

Nel calcolo della superficie commerciale entra per intero la superficie principale (263,00 mq) ed una quota parte delle superfici accessorie (centrale termica e scantinato) e della superficie di pertinenza (loggiato e terrazze). A proposito delle superfici di pertinenza, al comma 3 dei criteri relativi ai gruppi R e P del su citato Allegato C si legge che “le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani principali”. Nel caso in oggetto le superfici lorde accessorie e di pertinenza (C”R”1b/c) eccedono il 50% della superficie principale (C”R”1a) (209,00 mq > 131,5 mq); si applica quindi una riduzione proporzionale secondo la relazione:

riduzione superficie accessoria: $(132,00 / 209,00) \times 70,00$ (Sup.raggiagliata accessoria) = 44,00 mq

Di conseguenza la superficie commerciale vale:

$$S = 263,00 + 44,00 = 307,00 \text{ mq}$$

Per quanto riguarda l’annesso si ha:

Descrizione	Codice D.P.R. 138/98	Superficie Lorda	Coefficiente Moltiplicativo	Superficie Raggiagliata
<i>Annesso</i>				
Superficie principale	all.C”T”1a	722,00 mq	1,00	722,00 mq
Superficie accessoria	all.C”T”1c	107,00 mq	0,10	10,70 mq

Di conseguenza la superficie commerciale vale:

$$S = 722,00 + 10,70 = 733,00 \text{ mq (arrotondato all’unità più prossima)}$$

3.3 Superficie commerciale dei terreni

Per quanto riguarda i terreni, come detto in precedenza, dal sopralluogo effettuato sembra esserci una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto censito catastalmente. Per questo motivo si può assumere che la superficie commerciale del terreno, ai fini della stima sintetica, sia pari a quella catastale.



4. DETERMINAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

4.1 Premessa metodologica

Come detto più volte, il compendio immobiliare in oggetto è composto sia da fabbricati che da terreni. Le considerazioni che seguono sono quindi relative, essenzialmente, al fabbricato per civile abitazione che, nel compendio immobiliare in oggetto, è l'immobile di maggior pregio e valore. Per il valore degli altri immobili (terreni funzionalmente collegati al fabbricato civile, annesso rurale e terreni agricoli), vista la peculiarità di questi singoli beni, si procederà attraverso una loro stima diretta.

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile civile verrà svolta, nei successivi paragrafi, utilizzando il cosiddetto metodo sintetico-comparativo. Si opererà cioè considerando la patrimonialità attiva e passiva degli immobili in relazione a correnti stime commerciali di valori di mercato oppure in riferimento a valori comparativi. In generale con il metodo sintetico si devono accertare, con ricerche di mercato, le variazioni dei prezzi dei fabbricati e dei resedi scoperti nelle zone immediatamente prossime a quella in cui i beni sono ubicati. Tali prezzi devono essere poi "calzati" sull'immobile oggetto di stima in funzione delle principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche che connotano l'immobile da stimare rispetto ai valori utilizzati come comparativi. Il metodo, che in apparenza può sembrare semplicistico, per essere applicato correttamente necessita in realtà di una larga massa di dati aggiornati di compra-vendita di immobili analoghi.

Stante però il perdurare della fase di stagnazione del mercato immobiliare, per immobili analoghi a quello oggetto di stima, è risultato praticamente impossibile reperire un numero di compravendite di immobili analoghi che potessero rendere sufficientemente credibile, dal punto di vista statistico, il metodo sintetico-comparativo.

Per ovviare a questo problema si è quindi optato per attingere i dati necessari a fonti indirette; ci si è quindi rivolti a banche dati di quotazioni immobiliari di comprovata affidabilità, quali O.M.I., CRIF, ecc. In particolare è stato deciso di utilizzare i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio.

Nella metodologia di stima sarà compreso, oltre che il valore degli immobili, anche il valore dell'area

su cui essi insistono, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (ad esempio: impianti idrici, termici, recinzioni, resedi ecc.).

Infine, si evidenzia che per la formulazione della stima non sono state effettuate specifiche verifiche ambientali né analisi sul terreno per la presenza di eventuali sostanze tossiche che possano influire negativamente sull'occupazione, sviluppo o valore presenti o futuri della proprietà e che il bene immobile non sia in stato di decadimento o abbia difetti strutturali latenti.

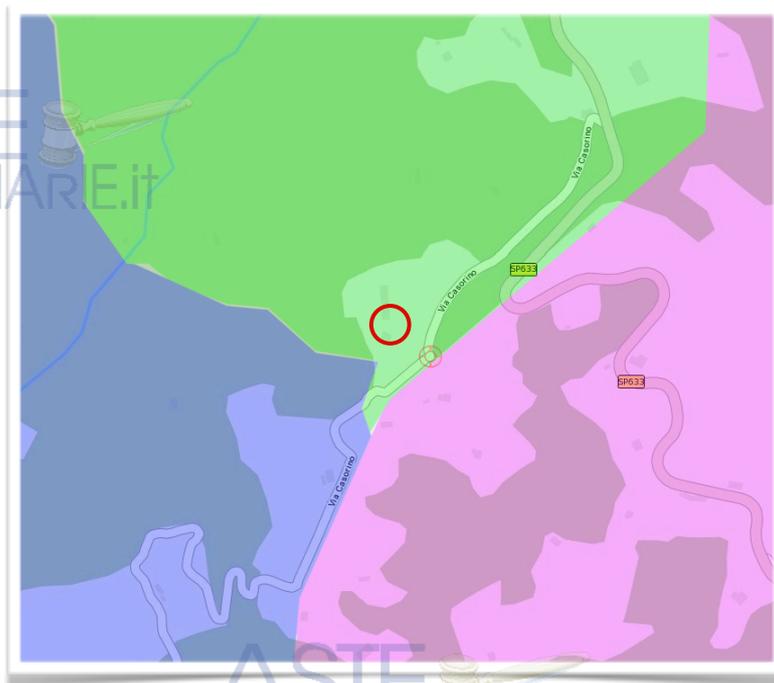
4.2 Stima sintetica valore di mercato dei fabbricati e terreni afferenti

Come spiegato in precedenza, la stima del fabbricato civile viene effettuata con il metodo sintetico basandosi sui dati attinti da fonte indiretta quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. I valori di riferimento al metro quadrato riportati dall'O.M.I. sono stati calibrati sul bene immobile in oggetto in funzione delle sue caratteristiche, del grado di vetustà, dello stato di conservazione, della tipologia, della destinazione, dell'ubicazione, della conformazione, della consistenza ed infine delle componenti commerciali e di mercato. Questi elementi correttivi, se opportunamente considerati e valutati, concorrono alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni stessi, riconducendoli a quelle effettive e reali grandezze che sono l'espressione del mercato.

Stanti le finalità cui è diretta la valutazione, il sottoscritto ha comunque adottato criteri di valutazione prudenziali ed i valori assunti per la stima sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

La prima operazione da svolgere è quella di individuare con esattezza, all'interno della banca dati proposta dall'O.M.I., la classificazione della zona in cui sono collocati gli immobili in oggetto. Per fare questo si è ricorso alla funzione GEPOI, presente ovviamente all'interno dell'Osservatorio, che permette di individuare graficamente la zona O.M.I. in cui ricadono gli immobili in oggetto. Nel nostro caso si tratta di un immobile collocato nella cosiddetta zona R1 extraurbana - zona rurale a nord del territorio comunale; per questa fascia la banca dati non riporta però valori. E' comunque evidente che l'immobile in oggetto è a ridosso del confine con la sottostante zona D1 - fascia

Periferica/Vangile, Molina. Per le valutazioni che seguono si farà quindi riferimento alle quotazioni riportate per quest'ultima fascia adeguatamente ridotte per tenere conto del reale posizionamento dell'immobile in oggetto. Qui sotto viene riportata un'immagine estratta da GEOPOI che chiarisce quanto appena detto.



La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento agli ultimi valori disponibili (relativi al primo semestre del 2015) nella "zona D1 - Periferica/Vangile, Molina" del Comune di Massa e Cozzile per la tipologia "ville e villini" in stato conservativo "normale", riporta un valore di mercato compreso tra un minimo di euro 1.500,00 ed un massimo di euro 1.750,00 al metro quadrato riferito alla superficie commerciale lorda determinata secondo i criteri di cui al capitolo 3.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

AGENZIA DELLE ENTRATE					
<i>Banca dati delle quotazioni immobiliari</i>					
Anno 2015 - 1° Semestre					
Provincia	PISTOIA				
Comune	Massa e Cozzile				
Fascia/Zona	Periferica				
Codice di Zona	D1				
Microzona	1				
Tipologia prevalente	Abitazioni civili				
Destinazione	Residenziale				
Tipologia	Localizzazione	Stato conservativo	Valore di mercato MINIMO	Valore di mercato MASSIMO	Superficie
Ville e villini	Periferica	NORMALE	€ 1.500,00	€ 1.750,00	Lorda

I valori di riferimento al metro quadrato riportati dall'O.M.I. sono stati calibrati sul bene immobile in funzione delle sue caratteristiche, del grado di vetustà, dello stato di conservazione, della tipologia, della destinazione, dell'ubicazione, della conformazione, della consistenza ed infine delle componenti commerciali e di mercato. Questi elementi correttivi, se opportunamente considerati e valutati, concorrono alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni stessi, riconducendoli a quelle effettive e reali grandezze che sono l'espressione del mercato.

Di seguito si riportano le caratteristiche estrinseche ed intrinseche che influenzano in modo positivo o negativo il giudizio di stima.

Caratteristiche estrinseche

- posizione estremamente periferica rispetto al centro cittadino;
- lontano da strutture di servizio quali banche, punti vendita, locali di ritrovo, farmacia, ecc.;
- lontano da strutture pubbliche quali scuole, chiese, attrezzature sportive, ecc.;
- lontano dalle fermate dei mezzi di trasporto pubblici;
- accessibilità all'immobile solo attraverso strada collinare a doppio senso di marcia ma di larghezza ridotta;

Caratteristiche intrinseche

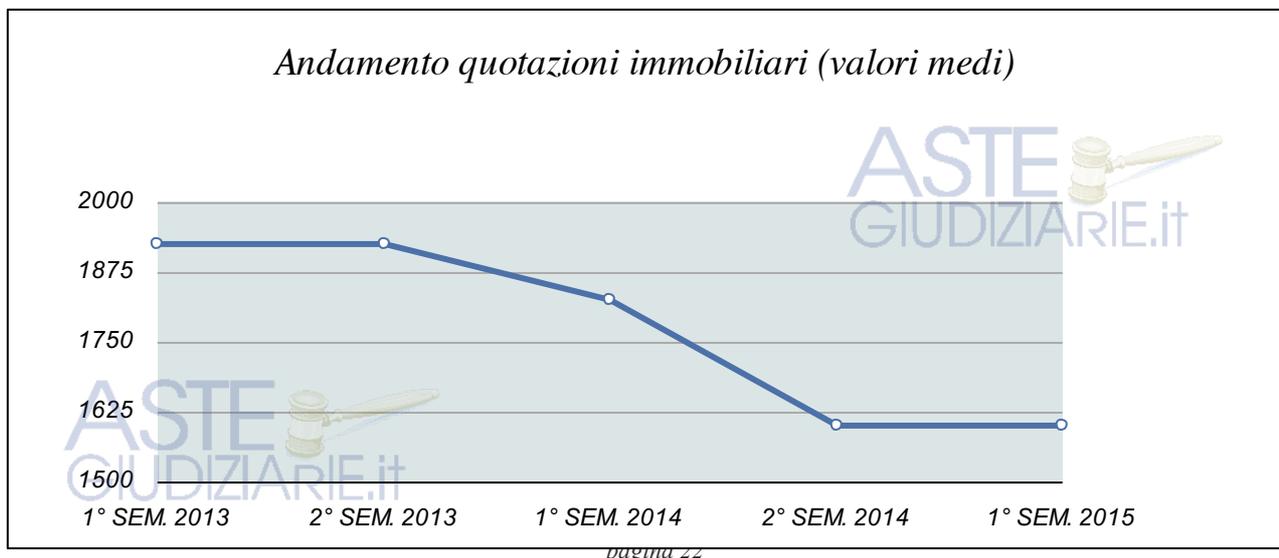
- immobile di pregio con buone caratteristiche architettoniche;
- presenza di un'ampia area a verde, con piscina (*non funzionante e dismessa*), a corredo dell'immobile;
- immobile collocato in piacevole contesto collinare ma privo di veduta ottimale;
- discrete condizioni di manutenzione;
- immobile prospiciente la pubblica via ma di modesta accessibilità;

La presente stima è di corredo ad una procedura di concordato fallimentare e quindi deve essere, a giudizio del sottoscritto, finalizzata alla realistica possibilità di vendita dell'immobile in un lasso di tempo breve-medio. Per questo motivo si ritiene fare alcune indispensabili precisazioni.

Dal sopralluogo effettuato è emerso che si tratta di un immobile esteticamente gradevole e che può

vantare un discreto pregio architettonico. Altro aspetto positivo è che si trova collocato in un contesto collinare ed a una decina di minuti di auto dall'abitato di Montecatini Alto e di Montecatini Terme. Non gode però di un'adeguata vista panoramica sulla sottostante vallata. Aspetto che ne influenza però significativamente il valore è, a giudizio del sottoscritto, l'importante quadro fessurativo che interessa parte delle strutture poste sul lato ovest dell'edificio. Sembra infatti, per quanto comunicato dal **** Omissis **** durante il sopralluogo, che l'immobile sia soggetto, ormai da oltre dieci anni, da un lento scivolamento verso valle del pianoro su cui è collocato. Sempre per quanto comunicato, sembra che sia stato fatto uno studio preliminare per consolidare l'edificio che prevedrebbe il "massiccio" impiego di micropali in acciaio per stabilizzare l'immobile. Questo lento movimento verso valle di tutta la zona è ben evidente, oltre che nell'edificio principale, anche nella sottostante piscina nella quale ha provocato evidenti distacchi nelle pavimentazioni e, sempre a dire del **** Omissis ****, la rottura del fondo vasca. Tali problematiche avrebbero indotto i proprietari a cessarne l'utilizzo fino ad arrivare all'attuale completo abbandono.

Altro aspetto importante da considerare è la contingenza sfavorevole del mercato immobiliare. A questo proposito si è provveduto ad estendere la ricerca fatta nella banca dati dell'O.M.I. anche ai semestri precedenti risalendo fino al primo semestre del 2013. Dai dati raccolti si vede che è in atto un "trend" ancora negativo che ha portato, limitandosi solo agli ultimi tre anni, ad una diminuzione media del valore degli immobili, ovviamente della stessa tipologia e nella stessa zona di quelli in oggetto, di circa il 15%. Nel grafico riportato di seguito è rappresentata la variazione del valore medio delle quotazioni a metro quadrato per le ville e villini tra il primo semestre 2013 ed il primo semestre 2015.



Pertanto, sulla base della tipologia dell'immobile, della contingenza ancora sfavorevole del mercato immobiliare, dell'incidenza delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche sopra descritte, alla luce della necessità di procedere con il consolidamento statico dell'edificio ed al fatto che i valori assunti dalla banca dati sono riferiti ad una zona più "pregiata" rispetto a quella in cui è collocato l'immobile in oggetto, il sottoscritto ritiene corretto assumere come valore di mercato dell'immobile l'importo di euro 1.200,00 al metro quadrato.

E' evidente che i valori immobiliari finali di stima sono influenzati, oltre che dall'aleatorietà connessa all'assunzione dei prezzi unitari, anche dalla precisione ed accuratezza raggiunta nelle misure quantitative determinate con il suddetto metodo comparativo. Si osserva che, in questo caso, l'attendibilità del risultato finale è assai più condizionata dalla scelta del prezzo appropriato che non dall'accuratezza raggiunta nella determinazione quantitativa.

La superficie commerciale, così come determinata in base ai calcoli contenuti nel capitolo 3 della presente perizia, è pari a mq 307,00.

Tenuto conto di quanto sin qui esposto, moltiplicando la superficie commerciale (mq 307,00) per il valore al mq stimato (euro 1.200,00), si ottiene il più probabile valore di mercato per l'immobile destinato a civile abitazione:

fabbricato per civile abitazione € 368.400,00

Per quanto riguarda l'annesso, stante quanto descritto in precedenza relativamente al suo attuale stato di manutenzione e di conservazione, si ritiene corretto assumere come valore di mercato dell'immobile l'importo di euro 180,00 al metro quadrato.

Tenuto conto di quanto sin qui esposto, moltiplicando la superficie commerciale (mq 733,00) per il valore al mq stimato (euro 180,00), si ottiene il più probabile valore di mercato per l'annesso rurale:

fabbricato annesso € 131.940,00

Infine, si ritiene che per i terreni (particelle 178, 184, 185, 211, 212, 276 sub.1 del foglio 10) funzionalmente collegati al fabbricato civile e su cui insiste anche la dismessa piscina, si possa assumere il seguente valore di mercato:

terreni afferenti l'immobile civile € 25.660,00

Si ritiene quindi che complessivamente il più probabile valore di stima di questa porzione di immobili, facenti parte del più ampio compendio in oggetto, liberi da formalità pregiudizievoli, sia pari a € **526.000,00**

Questi immobili sono quelli identificati con colorazione ciano nella rappresentazione cartografica presente al capitolo 2, paragrafo 2.3.a.

4.3 Stima del valore di mercato dei restanti terreni (agricoli)

Il parametro tecnico che si assume per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni è quello della superficie espressa in metri quadrati. Per la determinazione della superficie si è fatto riferimento alla consistenza catastale. Le superfici determinate sono riportate nella seguente tabella.

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Consistenza
10	92	Castagneto da frutto	4	11.560,00 mq
10	133	Bosco ceduo	1	9.010,00 mq
10	172	Bosco ceduo	2	5.660,00 mq
10	176	Bosco misto	2	9.580,00 mq
10	179	Castagneto da frutto	3	8.740,00 mq
10	180	Castagneto da frutto	2	3.950,00 mq
10	182	Castagneto da frutto	3	8.420,00 mq
10	210	Porzione AA - seminativo	4	200 mq
		Porzione AB - semiinativo arbor.	4	2.130 mq
10	213	Bosco ceduo	1	1.180,00 mq

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Consistenza
10	233	Oliveto vigneto	4	950,00 mq
10	241	Porzione AA - seminativo	4	1.500 mq
		Porzione AB - oliveto vigneto	4	1.790 mq
12	6	Bosco alto	1	7.560,00 mq

Si evidenzia che all'interno della particella 182 è presente una piccola perticella - la n. 612 - di circa 200 mq. catastali, classificata come E/3 ed appartenente alla società Terme di Montecatini s.p.a.

Si tratta di terreni che sono collocati in zona collinare e, in generale, non facilmente raggiungibili.

Indipendentemente dalla qualità catastale di ognuno di loro, si ritiene che l'appetibilità commerciale che possono offrire sia estremamente ridotta e, pertanto, sia decisamente difficile poter procedere con la loro vendita. Anche per i terreni quindi si ritiene valida la considerazione secondo cui la stima, a corredo di una procedura di concordato fallimentare, deve essere finalizzata alla realistica possibilità di vendita degli stessi in un lasso di tempo breve-medio. Per questo motivo, senza che sia necessario distinguere il valore a metro quadrato in base alla coltura catastale indicata, si ritiene corretto assumere come valore di mercato dei terreni l'importo di euro 0,50 al metro quadrato.

La superficie complessiva dei terreni è pari a mq 72.230.

Tenuto conto di quanto sin qui esposto, moltiplicando la superficie commerciale (mq 72.230) per il valore al mq stimato (euro 0,50), si ottiene il più probabile valore di mercato complessivo per i terreni agricoli:

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima dei terreni agricoli, facenti parte del più ampio compendio in oggetto, liberi da formalità pregiudizievoli, sia pari a € 36.000,00 (arrotondato al migliaio più prossimo).

Questi immobili sono quelli identificati con colorazione gialla nella rappresentazione cartografica presente al capitolo 2, paragrafo 2.3.a.

Come spiegato inizialmente, per quanto riguarda la provenienza dei beni immobili e la regolarità

edilizia-urbanistica degli stessi, non sono state svolte specifiche indagini limitandosi alla verifica di quanto riportato nelle perizie dei tecnici coinvolti, a vario titolo, nei procedimenti collegati alla presente richiesta di concordato. Da tali perizie non emergono particolari problematiche che potrebbero limitare la commerciabilità degli immobili. E' evidente che qualora questa assunzione fosse in qualche caso non corretta, i valori stimati dal sottoscritto dovranno essere opportunamente rivisti.


Il Tecnico Stimatore
(geometra Massimiliano Paolini)







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 tergale 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

copertura 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 costituito 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, ****
Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** e **** Omissis ****, **** Omissis ****,
**** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** e **** Omissis **** e **** Omissis ****
**** e **** Omissis **** e **** Omissis **** e **** Omissis **** e **** Omissis ****, via del
Casorino, Provincia di Pistoia, **** Omissis **** e **** Omissis ****, **** Omissis ****,
fosso della Groppa, salvo se altri;

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

terzo appezzamento (terreni agricoli individuati dalle particelle 92, 233, 241): proprietà ****
Omissis **** e **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, **** Omissis **** e
**** Omissis ****, Provincia di Pistoia, **** Omissis **** e **** Omissis **** e **** Omissis ****
****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, 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 Condonò 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 collina

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 "**** Omissis ****.", p.iva **** Omissis ****, 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 **** Omissis ****

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



ASPETTI TECNICI

DI SUPPORTO ALLA REDAZIONE DEL BANDO DI VENDITA

- nota integrativa a seguito dell'accatastamento della piscina -

Premessa

La presente documentazione è stata redatta a seguito dell'accampionamento catastale della piscina, non risultando la stessa rappresentata né al catasto terreni (mappa catastale) né al catasto fabbricati (planimetria catastale). Questo accatastamento è stato predisposto direttamente dai tecnici dell'Agenzia delle Entrate sulla base di quanto previsto dall'art. 1, comma 277, della Legge 27 dicembre 2007, n. 244.

Gli atti di aggiornamento catastale sono stati redatti sulla base di un sopralluogo da parte dei tecnici dell'Agenzia, avvenuto in data 28 ottobre 2021, finalizzato all'acquisizione, da parte di quest'ultimi, degli elementi istruttori per poter predisporre i suddetti atti.

Descrizione generale della variazione

L'accatastamento della piscina ha interessato la preesistente particella 178, del foglio 10. In particolare, questa particella, è stata soppressa e sono state costituite due nuove particelle derivate. La prima particella, identificata dal numero 1082, classata al catasto terreni, individua il terreno ad uliveto-vigneto. La seconda particella, identificata dal numero 1083, classata al catasto fabbricati, individua la piscina (vedi allegato 1).

Pertanto, nella stesura del bando di vendita, la particella 178 dovrà essere sostituita con le derivate 1082 e 1083.

Individuazioni catastali della ex particella 178

La particella 178, oggi soppressa a seguito dell'attività sopra descritta, ha assunto i seguenti identificativi presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Pistoia –

Territorio:

- per quanto riguarda i terreni, sezione del Catasto Terreni del comune di Massa e Cozzile, foglio 10, particella 1082, qualità uliveto - vigneto, classe 3, superficie catastale 15558 mq, reddito dominicale di euro 28,12 e reddito agrario di euro 24,11, (vedi allegato 2). I dati identificativi e quelli di classamento derivano dal frazionamento del 15 novembre 2021, protocollo n. PT0034130 (n. 34130.1/2021) in atti da pari data.
- per quanto riguarda la piscina, sezione del Catasto Fabbricati del comune di Massa e Cozzile, foglio 10, particella 1083, con categoria D/6, priva di classe, consistenza e superficie catastale, con rendita di euro 468,00 (vedi allegato 3). I dati identificativi, quelli di classamento e la rappresentazione della suddetta unità derivano dalla costituzione del 26 novembre 2021, protocollo n. PT0036300 (n. 493.1/2021) in atti da pari data. L'identificativo, è stato altresì precedentemente costituito, al catasto terreni, in associazione al frazionamento e tipo mappale in attesa di dichiarazione del 15 novembre 2021, protocollo n. PT0034130 (n. 34130.1/2021) il primo e protocollo n. PT0034386 il secondo, entrambi in atti da pari data (vedi allegato 4). La planimetria della piscina, così come detto, derivante dalla costituzione del 26 novembre 2021 è allegata alla presente (vedi allegato 5).

Allegati

1) Estratto di mappa del foglio 10, particelle 1082 e 1083;

- 2) Visura storica della particella 1082 del foglio 10 al catasto terreni;
- 3) Visura storica della particella 1083 del foglio 10 al catasto fabbricati;
- 4) Visura storica della particella 1083 del foglio 10 al catasto terreni;
- 5) Planimetria catastale della particella 1083 del foglio 10.



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



Pistoia, 12 dicembre 2021

Il tecnico,

geometra Massimiliano Paolini

