

PERIZIA DI STIMA

A - FABBRICATO IN PISTOIA VIA NICCOLO COPERNICO

DESCRIZIONE: fabbricato posto in Comune di Pistoia, zona industriale di Sant'Agostino, individuato dal civico numero 232 della via Copernico. Costituito da un ampio capannone elevato parte ad un piano e parte a due piani fuori terra e corredato da ampio resede esclusivo.

Il bene è attualmente suddiviso a piano terra in una porzione a destinazione urbanistica commerciale, corredata da uffici e servizi ed una a destinazione urbanistica artigianale. Tramite un vano scala a piano terra, cui si accede dal resede antistante l'edificio e dagli uffici della zona commerciale, si perviene al piano primo. Lo stesso è costituito in parte da un appartamento per civile abitazione, attualmente utilizzato ad uso uffici e da un deposito magazzino, collegato al piano terra anche mediante un montacarichi. Il primo piano è corredato da ampio terrazzo, avente accesso sia dall'abitazione che dal magazzino.

Le singole porzioni del bene hanno le seguenti superfici.

Magazzino commerciale a piano terra: mq. 580

Uffici, ingresso vano scale a piano terra: mq. 150

Magazzino artigianale a piano terra: mq. 384

Abitazione a piano primo: mq. 130

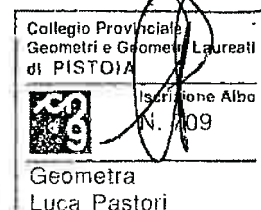
Terrazzo: mq. 100

Magazzino artigianale a piano primo: mq. 288

Resede: mq. 1.346

Si precisa che la superficie del resede è determinata dalla superficie catastale complessiva della particella, pari a mq. 2.460, detratta la superficie in pianta dell'immobile, pari a mq. 1.114. Che la superficie del magazzino commerciale a

ASTE
GIUDIZIARIE.it



piano terra ricomprende quella dell'ingresso e vano scale, che non sono computati al piano primo.

Sul retro dell'edificio insistono delle strutture tipo tunnel retrattile, oggetto di un contenzioso, per cui si rimanda alla conformità urbanistica.

DIVISIBILITA' IN LOTTI: il bene si presenta come un unico insieme, anche se la rappresentazione catastale ne individua tre separate porzioni. Le stesse sono fra loro funzionalmente collegate e conseguentemente non possono essere alienate singolarmente, senza l'esecuzione di opere di separazione e la predisposizione degli idonei titoli edilizi.

CONFINI: via Niccolò Copernico, via di Sant'Agostino, beni di cui al punto 2, proprietà società snc, proprietà salvo se altri.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE: i beni sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia come segue:

Foglio di mappa 224 dalla particella 807 subalterno 3, categoria D/8 con rendita catastale di € 9.525,00, conformemente alla denuncia di variazione in data 15 luglio 1994 n. 2476C.1/1994 in atti dal 20 agosto 2003 protocollo n. 109291 per diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione.

Foglio di mappa 224 dalla particella 807 subalterno 4, categoria D/7 con rendita catastale di € 3.823,00, conformemente alla denuncia di variazione in data 15 luglio 1994 n. 2475C.1/1994 in atti dal 20 agosto 2003 protocollo n. 109292 per diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione.

Foglio di mappa 224 dalla particella 807 subalterno 5, categoria A/2 di classe 4, consistenza catastale vani 7 e rendita catastale € 885,72, conformemente alla denuncia di nuova costruzione in data 19 febbraio 1987 n. 47/b in atti dal 13 gennaio 1992.

Con diritto ai beni comuni non censibili: foglio di mappa 224, 807 subalterno 1, che individua il resede esterno all'edificio, l'ingresso ed il vano scale e subalterno 2 locale caldaia comune ai subalterni 3 e 5.

Al catasto terreni del Comune di Pistoia la particella 807 del foglio 224 è identificata come ente urbano, con superficie catastale pari a mq. 2.460, come da variazione

d'ufficio del 26 ottobre 2010 n. 722.1/2010 in atti dal 26 ottobre 2010 protocollo n. PT 0117936, riferita al Tipo mappale n. 1063 del 1987.

CONFORMITA' DELL'INTESTAZIONE E DELLA RAPPRESENTAZIONE

CATASTALE: l'intestazione catastale corrisponde allo stato di diritto e le planimetrie catastali rappresentano fedelmente lo stato dei luoghi.

PROVENIENZA: il bene è stato acquistato dalla società

con sede in [] con decreto di trasferimento del Giudice Delegato del Tribunale di Pistoia in data 24 marzo 1995, trascritto a Pistoia il 21 aprile 1995 al n. 1842 del registro particolare.

Con atto ai rogito Notaio Alberto Rizzi Ruggiero di Pistoia in data 9 settembre 2008 repertorio 36525/5096, trascritto a Pistoia il 17 settembre 2008 al numero 5364 del registro particolare la società con sede in [] codice fiscale ha mutato denominazione in con sede in [] codice fiscale

Con atto ai rogito Notaio Alberto Rizzi Ruggiero di Pistoia in data 19 settembre 2008 repertorio 36550/5114, trascritto a Pistoia il 24 settembre 2008 al numero 5517 del registro particolare la società con sede in [] codice fiscale [] mutato denominazione in srl con sede in [] codice fiscale (

Con atto ai rogito Notaio Alberto Rizzi Ruggiero di Pistoia in data 16 novembre 2009 repertorio 37358/5692, trascritto a Pistoia il 18 novembre 2009 ai numeri 5969 e 5970 del registro particolare la società si è fusa nella società con sede in [] codice fiscale, che ha assunto l'attuale denominazione con sede in [] codice fiscale

RAPPORTI DI LOCAZIONE: l'immobile oggetto della presente forma oggetto di un contratto di locazione stipulato in data 29 giugno 2011 fra la società e la società con

sede legale in [] partita IVA , per una porzione dell'edificio unitamente ad attrezzature e mobili, anche se al momento del sopralluogo



l'immobile risulta essere interamente utilizzato. Il canone di locazione è pattuito in € 54.000,00 (euro cinquantaquattromila/00) annui, oltre IVA, da pagarsi in rate mensili dell'importo di € 4.500,00 (euroquattromilacinquecento/00). La locazione decorre dal 4 luglio 2011 ed ha durata di anni 6 (sei). Nel contratto è prevista la risoluzione anticipata del medesimo, con un preavviso di mesi 4 (quattro), a semplice richiesta degli organi della procedura.

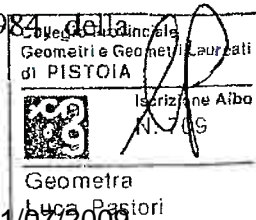
PREVISIONI URBANISTICHE: il vigente P.R.G. del Comune di Pistoia ricomprende l'area su cui insiste l'immobile a zona RU8 – Area S. Agostino 1. Trattasi di un'area interessata da un processo di ristrutturazione urbanistica.

Nello specifico l'immobile oggetto della presente è definito RF – Isolati di riordino funzionale per lotti.

Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e restauro, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica ed ampliamenti "a tantum" del 10% della superficie, con un'altezza massima pari a ml. 11,00.

Il Regolamento Urbanistico adottato dal Comune di Pistoia con Delibera Consiliare n. 35 del 10 Marzo 2010 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Toscana n. 16 Parte II° del 21 Aprile 2010, prevede per l'immobile sopra descritto la destinazione TP3 tessuti misti prevalentemente produttivi, dove sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica. Le destinazioni d'uso direzionale e commerciale sono ammesse a condizione che le superfici da destinare a parcheggio siano ricavate all'interno dell'area di intervento, anche interrata od in struttura. La norma prevede un mix funzionale in base al quale la superficie utile dell'attività commerciale può essere al massimo il 30% della superficie utile complessiva, così come la superficie per attività direzionale, pubblica o privata. La superficie utile minima delle attività artigianali e di servizio deve essere almeno il 40% di quella complessiva. Salvo modifiche in sede di delibera per l'approvazione delle controdeduzioni le norme suddette consentono buone possibilità di intervento, sicuramente senza ridurre il valore di mercato del bene.

REQUISITI URBANISTICI: il fabbricato è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 135 del 7 luglio 1984, Pratica Edilizia n. 468/1984, della



variante in corso d'opera n. 85 del 16 aprile 1986 e della variante finale n. 244 del 12 novembre 1986, tutte rilasciate alla ditta [] s.n.c.

Per opere interne di cui all'art. 26 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 è stata presentata comunicazione in data 2 luglio 1994 prot. 34257 e prot. 38703 in data 29 luglio 1994.

D.I.A. in data 14 maggio 1997 prot. 25630, P.E. 882/97 per opere di manutenzione straordinaria.

Per lavori di ampliamento del passo carrabile risultano presentate una prima D.I.A. in data 12 novembre 2008 prot. 65619 P.E. -, a cui non ha fatto seguito la comunicazione di inizio lavori e D.I.A. in data 15 dicembre 2009 prot. 77461 Pratica Edilizia n. 2350/2009, con comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato in data 28 settembre 2010 prot. 58039.

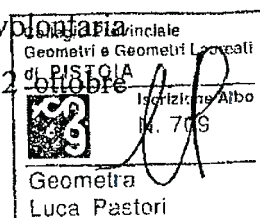
CONFORMITA' URBANISTICA: l'immobile oggetto della presente risulta conforme ai titoli abilitativi sopra citati. Le strutture sul retro, tipo tunnel retrattili, sono state realizzate in assenza di titolo autorizzativo edilizio e per le stesse è stato emesso provvedimento di diniego di sanatoria dal Comune di Pistoia. Lo stesso è motivato dal fatto che le opere eseguite non sono state riconosciute tali da essere autorizzate come strutture temporanee per l'utilizzo ad uso carico e scarico di prodotti alimentari nel rispetto di normative igienico sanitarie. Al momento è pendente un ricorso al TAR della Toscana per l'annullamento di detto provvedimento.

CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA': per il fabbricato di cui sopra è stata rilasciata dal Comune di Pistoia in data 10 agosto 1994 autorizzazione di agibilità ed uso datata 9 agosto 1994, con prot. N. 37351/1994 numero d'ordine 70/1994.

CONFORMITA' IMPIANTI: nella pratica di agibilità di cui sopra sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi della Legge 46/90.

GRAVAMI IPOTECARI: il bene risulta gravato dalle seguenti iscrizioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia:

Iscrizione n. 1910 di registro particolare del 25 ottobre 2001 ipoteca v. [] derivante da atto di mutuo Notaio Antonio Marrese di Pistoia in data 22 ottobre



2001, concessione a garanzia di mutuo fondiario, dell'importo di _____ a garanzia della somma di _____ favore della _____

Iscrizione n. 536 registro particolare del 1 aprile 2011. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze, sezione distaccata di Empoli in data 18 marzo 2011 rep. 192/2011. A favore della società _____ con sede in _____ e domicilio ipotecario eletto in _____. Per l'importo di _____, a garanzia della somma di _____

Iscrizione n. 914 registro particolare del 27 maggio 2011. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pistoia, in data 26 maggio 2011 rep. 855. A favore della _____

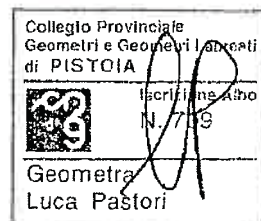
Per l'importo di _____ a garanzia della somma di _____

Iscrizione n. 1202 registro particolare del 12 luglio 2011. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pistoia, in data 11 luglio 2011 rep. 1105. A favore della _____. Per l'importo di € _____ a garanzia della somma di _____

Inoltre risulta gravato dalla trascrizione n. 5785 di registro particolare del 25 novembre 2011, decreto di ammissione al concordato preventivo.

VALUTAZIONE

Scopo della stima è l'individuazione del più probabile Valore di Mercato tramite il criterio sintetico comparativo, moltiplicando cioè il *Mq_e*, per un prezzo unitario determinato in base ad un'indagine di mercato e rettificato in funzione delle differenti condizioni dell'immobile in esame, ad es. età, stato di conservazione, condizioni degli impianti, esposizione, localizzazione, metratura ecc., rispetto a quelli oggetto di confronto.



La Superficie Commerciale, *Mqe* - metri quadrati equivalenti- rappresenta la base per la misurazione della consistenza dell'immobile ed è determinata dalla somma delle Superfici Principali, di quelle Secondarie e delle Pertinenze, opportunamente ponderate.

Sono considerate superfici principali quelle a destinazione d'uso principale, ovvero i vani a destinazione magazzino commerciale, nonché i vani di diretto servizio e l'abitazione al piano primo. Sono considerate superfici secondarie quelle allo stretto servizio delle principali e con relativo accesso diretto, come il magazzino a piano terra e quello a piano primo. Sono considerati pertinenze gli accessori, quali il resede circostante l'edificio.

Non è stato attribuito alcun valore alle strutture tipo tunnel, in considerazione della attuale situazione amministrativa e dell'iter del relativo giudizio amministrativo, che al momento non consente di definire legittime tali opere.

Nel caso in questione la superficie commerciale viene determinata applicando i seguenti parametri:

Magazzino artigianale a piano primo: mq. Resede: mq. 1.346

Magazzino commerciale: mq. 580 x 1,00 = mq. 580,00

Uffici a piano terra: mq. 150 x 0,66 = mq. 99,00

Magazzino artig. a p. terra: mq. 384 x 0,66 = mq. 253,44

Abitazione: mq. 130 x 1,00 = mq. 130,00

Terrazzo: mq. 100 x 0,20 = mq. 20,00

Magazzino artig. p. primo: mq. 288 x 0,50 = mq. 144,00

Resede mq. 1.346 x 0,10 = mq. 134,60

TOTALE Sue mq. 1.361,04

ASTE
GIUDIZIARIE.it



sprovvista di servizi igienici, che dovrebbero essere realizzati, con i collegamenti alla rete dei servizi ed alla fognatura pubblica.

CONFINI: via sant'Agostino, proprietà , proprietà
 beni di cui al punto 1, salvo se altri.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE: il bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia come segue: Foglio 224 particella 148 subalterno 5, categoria D/8, con rendita catastale di € 4.600,00. Conformemente alla denuncia di variazione per migliore rappresentazione grafica n. 1980.1/2006 in data 30 marzo 2006, prot. N. PT0024857 in atti da pari data e successiva variazione del classamento in data 30 maggio 2006 n. 3223.1/2006 prot. N. PT0041257, in atti da pari data.

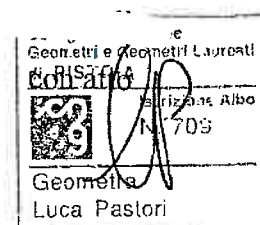
Per la continuità storica si precisa che per detta unità immobiliare è stata presentata denuncia di variazione per migliore rappresentazione grafica n. 1744.1/2006 in data 20 marzo 2006, prot. N. PT0021338 in atti da pari data.

Infine che l'attuale identificativo catastale è stato originato dalla denuncia di variazione per divisione e ristrutturazione del sub. 4, in data 18 novembre 2005 n. 22397.1/2005, prot. N. PT0102851 in atti da pari data, con successiva variazione del classamento in data 23 dicembre 2006 n. 3223.1/2005 prot. N. PT0113461, in atti da pari data.

CONFORMITA' DELL'INTESTAZIONE E DELLA RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

L'intestazione catastale corrisponde allo stato di diritto mentre la rappresentazione catastale non corrisponde allo stato di fatto, in quanto il resede esclusivo antistante la porzione di edificio non è interamente identificato dal subalterno 5, ma in parte da porzione del bene identificato dal subalterno 11. Per un'alienazione separata si rende necessaria la presentazione di denunce di variazione al catasto fabbricati, con rappresentazione planimetrica conforme allo stato di fatto.

PROVENIENZA: Il bene attualmente identificato dal subalterno 5 della particella 148 è stato acquistato, per maggiore consistenza, dalla società
con sede in codice fiscale



Notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 28 maggio 2001 repertorio 6289 raccolta 1800, registrato a Pistoia il 15 giugno 2001 al n. . e trascritto a Pistoia il 12 giugno 2001 al n. 3068 registro particolare.

La società [] con sede in [] con atto Notaio Alberto Rizzi Ruggiero di Pistoia in data 5 luglio 2005 repertorio 33080, trascritto a Pistoia il 18 luglio 2005 al numero 4348 del registro particolare ha conferito l'immobile all'epoca identificato dal subalterno 2 della particella 148 alla società [] con sede in [] codice fiscale []. Si precisa che con detto conferimento venivano trasferiti i diritti di ½ sulla corte comune allora identificata dal subalterno 1.

Con atto ai rogito Notaio Alberto Rizzi Ruggiero di Pistoia in data 9 settembre 2008 repertorio 36525/5096, trascritto a Pistoia il 17 settembre 2008 al numero 5364 del registro particolare la società [] con sede in Pistoia, codice fiscale [] ha mutato denominazione in [] con sede in [] codice fiscale [] e sono stati conferiti alla medesima i diritti dell'intero sul bene identificato dal subalterno 5 ed i diritti di ½ relativi ai beni identificati dai sub. 9 e 11. Si precisa che detti diritti erano quelli sulla corte comune precedentemente identificata dal subalterno 1 e che erano rimasti in proprietà alla società medesima.

Con atto ai rogito Notaio Alberto Rizzi Ruggiero di Pistoia in data 19 settembre 2008 repertorio 36550/5114, trascritto a Pistoia il 24 settembre 2008 al numero 5517 del registro particolare la società [] con sede in [] codice fiscale [] ha mutato denominazione in snc [] con sede in [] codice fiscale []

Con atto ai rogito Notaio Alberto Rizzi Ruggiero di Pistoia in data 16 novembre 2009 repertorio 37358/5692, trascritto a Pistoia il 18 novembre 2009 ai numeri 5969 e 5970 del registro particolare la società [] con sede in [] si sono fuse nella società [] con sede in [] codice fiscale [], che ha assunto l'attuale denominazione [] con sede in [] codice fiscale []

ASTE GIUDIZIARIE.it

10

di PISTOIA	
	Laureati
Geometra	Aiuto
Luca Pastori	N. 209

RAPPORTI DI LOCAZIONE: l'immobile risulta utilizzato dalla società proprietaria, ma viene considerato agli effetti della valutazione libero.

PREVISIONI URBANISTICHE: Il vigente P.R.G. del Comune di Pistoia ricomprende l'area su cui insiste l'immobile a zona RU8 – Area S. Agostino 1. Trattasi di un'area interessata da un processo di ristrutturazione urbanistica.

Nello specifico l'immobile oggetto della presente è definito RF – Isolati di riordino funzionale per lotti.

Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e restauro, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica ed ampliamenti “una tantum” del 10% della superficie, con un'altezza massima pari a ml. 11,00.

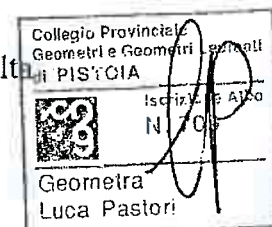
Il Regolamento Urbanistico adottato dal Comune di Pistoia con Delibera Consiliare n. 35 del 10 Marzo 2010 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Toscana n. 16 Parte II° del 21 Aprile 2010, prevede per l'immobile sopra descritto la destinazione TP2 tessuti esistenti per attività industriali ed artigianali da riordinare o riqualificare. Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica. In tal caso dovranno essere raggiunti gli standard urbanistici previsti dalla normativa, all'interno della struttura o nel raggio di 200 metri dal confine dell'area di intervento.

REQUISITI URBANISTICI: Il fabbricato di cui la porzione oggetto della presente fanno parte è stato originariamente edificato in forza di Licenza Edilizia n. 11340/2153 del 24 marzo 1967.

Per regolarizzazione di alcune difformità edilizie riscontrate rispetto al progetto originario è stata rilasciata dal Comune di Pistoia Autorizzazione Unica SUAP in data 15 gennaio 2004 prot. N. 1772, relativa ad Autorizzazione Edilizia a sanatoria n. 3 in data 15 gennaio 2004, Pratica Edilizia n. 2187/2003.

Per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria è stata presentata D.I.A. in data 18 marzo 2004 prot. 18247, Pratica Edilizia n. 512/2004, successiva variante prot. 21554 in data 15 aprile 2005 e variante finale in data 8 aprile 2006 prot. 23948, congiuntamente al deposito della dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 86 della Legge Regione Toscana n. 1/2005.

CONFORMITA' URBANISTICA: l'immobile oggetto della presente risulta conforme ai titoli abilitativi sopra citati.



CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA': Per il fabbricato è stata depositata al Comune di Pistoia in data 3 febbraio 2009, prot. N. 6580 attestazione di agibilità ed uso numero d'ordine 28/2009, ai sensi della Legge Regione Toscana n. 1/2005.

CONFORMITA' IMPIANTI: Nella pratica di agibilità di cui sopra sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi della Legge 46/90.

GRAVAMI IPOTECARI:

Il bene risulta gravato dalle seguenti iscrizioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia:

Iscrizione n. 1174 registro particolare del 25 maggio 2006. Ipoteca volontaria derivante da atto Notaio Rizzi Ruggiero Alberto di Pistoia in data 18 maggio 2006 repertorio 34699, concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della

[] e domicilio ipotecario eletto in []

[] Per l'importo di , a garanzia della somma di €

Iscrizione n. 536 registro particolare del 1 aprile 2011. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze, sezione distaccata di Empoli in data 18 marzo 2011 rep. 192/2011. A favore della società con

sede in [] e domicilio ipotecario eletto in []

Per l'importo di , a garanzia della somma di

Iscrizione n. 914 registro particolare del 27 maggio 2011. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pistoia, in data 26 maggio 2011 rep. 855. A favore della

[]. Per l'importo di , a garanzia della somma di

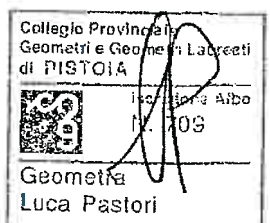
Iscrizione n. 1202 registro particolare del 12 luglio 2011. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pistoia, in data 11 luglio 2011 rep. 1105. A favore della

[] Per l'importo di € a garanzia della somma di

Inoltre risulta gravato dalla trascrizione n. 5785 di registro particolare del 25 novembre 2011, decreto di ammissione al concordato preventivo.

VALUTAZIONE

12



scopo della stima è l'individuazione del più probabile Valore di Mercato tramite il criterio sintetico comparativo, moltiplicando cioè il *Mqe*, per un prezzo unitario determinato in base ad un'indagine di mercato e rettificato in funzione delle differenti condizioni dell'immobile in esame, ad es. età, stato di conservazione, condizioni degli impianti, esposizione, localizzazione, metratura ecc., rispetto a quelli oggetto di confronto.

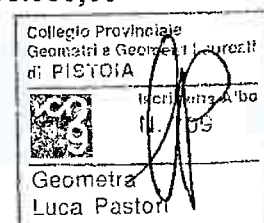
La Superficie Commerciale, *Mqe* - metri quadrati equivalenti- rappresenta la base per la misurazione della consistenza dell'immobile ed è determinata dalla somma delle Superfici Principali, di quelle Secondarie e delle Pertinenze, opportunamente ponderate.

Sono considerate superfici principali quelle a destinazione d'uso principale, ovvero i vani a destinazione magazzino, nonché i vani di diretto. Sono considerate pertinenze gli accessori, quali il resede antistante l'edificio.

Nel caso in questione la superficie commerciale viene determinata applicando i seguenti parametri:

Magazzino	mq. 378	x 1,00 =	mq. 378,00
Resede	mq. 220	x 0,10 =	mq. 22,00
TOTALE		Sue =	mq. 400,00

In considerazione delle condizioni del bene, delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dell'ubicazione e della situazione urbanistica dell'immobile, oltre a quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene di attribuire al bene stimato il valore unitario pari ad € 1.000,00 (euro mille/00) a metro quadrato e così per i metri quadrati 400,00 di superficie utile equivalente un valore pari ad € 400.000,00 (euro quattrocentomila virgola zero zero).



C - FABBRICATO IN PISTOIA VIA SANT'AGOSTINO

DESCRIZIONE: porzione di un più ampio complesso edilizio posto in Comune di Pistoia, nella zona industriale di Sant'Agostino, avente fronte sulla via di Sant'Agostino. Più precisamente trattasi di un capannone avente destinazione a magazzino, della superficie utile lorda pari a mq. 538 circa ed altezza utile pari a metri lineari 7,45. Lo stesso è corredato da resede esclusivo, su più lati e precisamente: un piccolo resede attestante sulla via di Sant'Agostino, parzialmente scoperto ed in parte costituito dal loggiato dell'adiacente proprietà. Tale resede ha superficie pari a metri quadrati 84 circa e larghezza pari a metri lineari 4,40 circa, che in termini di utilizzo sono ridotti a metri lineari 4 circa per la presenza dei pilastri del portico. La porzione a loggiato ha superficie pari a metri quadrati 40 circa. l'altezza utile è pari a metri lineari 4,45 circa. Altro resede, intercluso con le circostanti proprietà, ha pianta ad "elle", con superficie pari a mq. 130 circa ed ha accesso, anche carrabile, dal capannone ed attualmente è collegato ai beni posti in via Copernico e descritti al punto "A". Infine un piccolo resede, attualmente sprovvisto di accesso, insiste su parte del confine con i beni di cui al punto "A" ed il lato ovest del capannone. La superficie di tale resede è pari a mq. 16 circa.

Il bene si presenta in buone condizioni di manutenzione, ha pianta ad "elle" con un solo pilastro all'interno, in corrispondenza dell'intersezione dei due capannoni ed è collegato al bene che si descrive al punto C da un'ampia apertura, con rampa carrabile per colmare la differenza di quota fra gli stessi. E' corredato da un servizio igienico, con antibagno.

CONFINI: via sant'Agostino, proprietà [redacted], , proprietà [redacted]
[redacted] beni di cui al punto 1, salvo se altri.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE: i beni sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia come segue:

Foglio 224 particella 148 sub. 7, categoria D/1 rendita catastale € 4.598,00, conformemente alla denuncia di variazione per divisione in data 30 marzo 2006 n.

1978.1/2006 i, atti da pari data, prot. PT 0024855, e della successiva variazione del

classamento in data 30 maggio 2006 n. 3223.1/2006 in atti da pari data prot. N. PT 0041257.

Per la continuità storica si precisa che il bene identificato dal subalterno 7 è stato originato dal sub. 2, con la denuncia di variazione sopra citata.

Foglio 224 particella 148 sub. 9, area urbana di mq. 130, conformemente alla dichiarazione per costituzione di u.i. urbane in data 30 marzo 2006 n. 419.1/2006 prot. N. PT0024859, in atti da pari data.

Foglio 224 particella 148 sub. 11, categoria C/7 di classe 4, consistenza catastale mq. 46 e rendita € 59,39, conformemente alla dichiarazione per costituzione di u.i. urbane in data 30 marzo 2006 n. 419.1/2006 prot. N. PT0024859, in atti da pari data.

CONFORMITA' DELL'INTESTAZIONE E DELLA RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

L'intestazione catastale corrisponde allo stato di diritto. Per quanto riguarda le planimetrie catastali la rappresentazione grafica è conforme allo stato di fatto degli immobili, in particolare per quanto riguarda il sub. 7, che identifica il fabbricato con un piccolo resede ed il subalterno 9, che rappresenta un altro resede esclusivo. Per quanto riguarda il sub. 11 lo stesso rappresenta in parte il resede esclusivo di pertinenza dell'immobile ed in parte porzione del resede antistante l'altro capannone descritto al punto "B". In caso di alienazione separata dei due capannoni si rende necessario procedere alla presentazione di variazione al Catasto Fabbricati, con l'esatta individuazione del resede di pertinenza di ciascuna porzione. In tal caso sarebbe opportuno anche identificare in un'unica unità immobiliare l'intero cespite, fondendo le separate porzioni in un'unica unità immobiliare.

PROVENIENZA: il bene attualmente identificato dai subalterni 7, 9 e 11 della particella 148 è stato acquistato, per maggiore consistenza, dalla società

con sede in codice fiscale

con decreto di trasferimento del Giudice Delegato del Tribunale di Pistoia in data 7

maggio 2002, trascritto a Pistoia il 28 maggio 2002 al n. 2933 registro particolare

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di PISTOIA	Iscrizione Albo N. 709
Geometra Luca Pastori	

La società _____ c. con sede in _____ con atto
Notaio Alberto Rizzi Ruggiero di Pistoia in data 5 luglio 2005 repertorio 33080,
trascritto a Pistoia il 18 luglio 2005 al numero 4348 del registro particolare ha
conferito l'immobile all'epoca identificato dal subalterno 2 della particella 148 alla
società _____ con sede _____ codice fiscale _____. Si
precisa che con detto conferimento venivano trasferiti i diritti di ½ sulla corte
comune allora identificata dal subalterno 1.

Con atto ai rogito Notaio Alberto Rizzi Ruggiero di Pistoia in data 9 settembre 2008
repertorio 36525/5096, trascritto a Pistoia il 17 settembre 2008 al numero 5364 del
registro particolare la società _____ con sede
in Pistoia, codice fiscale _____ ha mutato denominazione in _____
con sede in _____ codice fiscale _____ e sono
stati conferiti alla medesima i diritti dell'intero sul bene identificato dal subalterno 5
ed i diritti di ½ relativi ai beni identificati dai sub. 9 e 11. Si precisa che detti diritti
erano quelli sulla corte comune precedentemente identificata dal subalterno 1 e che
erano rimasti alla società medesima.

Con atto ai rogito Notaio Alberto Rizzi Ruggiero di Pistoia in data 19 settembre 2008
repertorio 36550/5114, trascritto a Pistoia il 24 settembre 2008 al numero 5517 del
registro particolare la società _____ con sede in
_____ codice fiscale _____ ha mutato denominazione in _____
con sede in Pistoia codice fiscale _____.

Con atto ai rogito Notaio Alberto Rizzi Ruggiero di Pistoia in data 16 novembre
2009 repertorio 37358/5692, trascritto a Pistoia il 18 novembre 2009 ai numeri 5969
e 5970 del registro particolare la società _____ e la società _____
con sede in _____ si sono fuse nella società _____ con sede in
_____ codice fiscale _____, che ha assunto l'attuale denominazione
_____ con sede in _____ codice fiscale _____.

RAPPORTI DI LOCAZIONE: il bene risulta utilizzato dalla società proprietaria,
ma viene considerato libero agli effetti della presente.

Collegio Notariale Geometri e Geometri Laureati di Pistoia	Inserzione Albo N. 70S
Geometra Luca Pastori	

PREVISIONI URBANISTICHE: il vigente P.R.G. del Comune di Pistoia ricomprende l'area su cui insiste l'immobile a zona RU8 – Area S. Agostino 1. Trattasi di un'area interessata da un processo di ristrutturazione urbanistica.

Nello specifico l'immobile oggetto della presente è definito RF – Isolati di riordino funzionale per lotti.

Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e restauro, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica ed ampliamenti “una tantum” del 10% della superficie, con un'altezza massima pari a ml. 11,00.

Il Regolamento Urbanistico adottato dal Comune di Pistoia con Delibera Consiliare n. 35 del 10 Marzo 2010 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Toscana n. 16 Parte II° del 21 Aprile 2010, prevede per l'immobile sopra descritto la destinazione TP2 tessuti esistenti per attività industriali ed artigianali da riordinare o riqualificare. Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica. In tal caso dovranno essere raggiunti gli standard urbanistici previsti dalla normativa, all'interno della struttura o nel raggio di 200 metri dal confine dell'area di intervento.

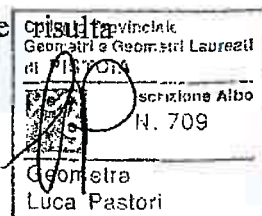
REQUISITI URBANISTICI: il fabbricato di cui la porzione oggetto della presente fanno parte è stato originariamente edificato in forza di Licenza Edilizia n. 11340/2153 del 24 marzo 1967.

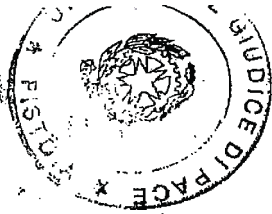
Per regolarizzazione di alcune difformità edilizie riscontrate rispetto al progetto originario è stata rilasciata dal Comune di Pistoia Autorizzazione Unica SUAP in data 15 gennaio 2004 prot. N. 1772, relativa ad Autorizzazione Edilizia a sanatoria n. 3 in data 15 gennaio 2004, Pratica Edilizia n. 2187/2003.

Per la porzione in oggetto è stata presentata D.I.A. in data 14 luglio 2001 Pratica Edilizia n. 1618/2001, per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria è stata presentata D.I.A. in data 18 marzo 2004 prot. 18247, Pratica Edilizia n. 512/2004, successiva variante prot. 21554 in data 15 aprile 2005 e variante finale in data 8 aprile 2006 prot. 23948, congiuntamente al deposito della dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 86 della Legge Regione Toscana n. 1/2005.

CONFORMITA' URBANISTICA: l'immobile oggetto della presente conforme ai titoli abilitativi sopra citati.





CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA': per il fabbricato di cui sopra è stata depositata al Comune di Pistoia in data 3 febbraio 2009, prot. N. 6580 attestazione di agibilità ed uso numero d'ordine 28/2009, ai sensi dell'art. della legge Regione Toscana 3 gennaio 2005 n. 1.

CONFORMITA' IMPIANTI: alla certificazione di agibilità risulta allegata la dichiarazione di conformità ai sensi della Legge 46/90 relativa all'impianto di riscaldamento.

GRAVAMI IPOTECARI

Il bene risulta gravato dalle seguenti iscrizioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia:

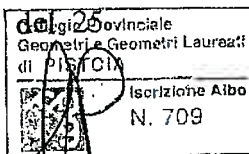
Iscrizione n. 1709 registro particolare del 4 agosto 2008. Ipoteca volontaria derivante da atto Notaio Rizzi Ruggiero Alberto di Pistoia in data 30 luglio 2008 repertorio 36471/5061, concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della [redacted] con sede in Firenze. Per l'importo di [redacted], a garanzia della somma di [redacted]. Si noti che la suddetta ipoteca colpisce solamente il cespite individuato dal sub. 7.

Iscrizione n. 536 registro particolare del 1 aprile 2011. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze, sezione distaccata di Empoli in data 18 marzo 2011 rep. 192/2011. A favore della società [redacted] con sede in [redacted] e domicilio ipotecario eletto in [redacted]. Per l'importo di [redacted] a garanzia della somma di [redacted].

Iscrizione n. 914 registro particolare del 27 maggio 2011. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pistoia, in data 26 maggio 2011 rep. 855. A favore della [redacted]. Per l'importo di [redacted] a garanzia della somma di [redacted].

Iscrizione n. 1202 registro particolare del 12 luglio 2011. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pistoia, in data 11 luglio 2011 rep. 1105. A favore della [redacted]. Per l'importo di € [redacted] a garanzia della somma di [redacted].

Inoltre risulta gravato dalla trascrizione n. 5785 di registro particolare del 27 novembre 2011, decreto di ammissione al concordato preventivo.





VALUTAZIONE

Scopo della stima è l'individuazione del più probabile Valore di Mercato tramite il criterio sintetico comparativo, moltiplicando cioè il *Mqe*, per un prezzo unitario determinato in base ad un'indagine di mercato e rettificato in funzione delle differenti condizioni dell'immobile in esame, ad es. età, stato di conservazione, condizioni degli impianti, esposizione, localizzazione, metratura ecc., rispetto a quelli oggetto di confronto.

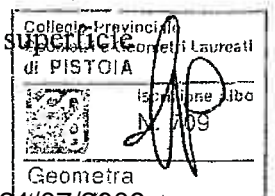
La Superficie Commerciale, *Mqe* - metri quadrati equivalenti- rappresenta la base per la misurazione della consistenza dell'immobile ed è determinata dalla somma delle Superfici Principali, di quelle Secondarie e delle Pertinenze, opportunamente ponderate.

Sono considerate superfici principali quelle a destinazione d'uso principale, ovvero i vani a destinazione magazzino, nonché i vani di accesso diretto. Sono considerate pertinenze gli accessori, quali il resede sui lati dell'edificio.

Nel caso in questione la superficie commerciale viene determinata applicando i seguenti parametri:

Magazzino a piano terra: mq.	mq. 540	x 1,00 =	mq. 540,00
Porticato	mq. 40	x 0,20 =	mq. 4,00
Resede	mq. 190	x 0,10 =	mq. 19,00
TOTALE		Sue	mq. 563,00

In considerazione delle condizioni del bene, delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dell'ubicazione e della situazione urbanistica dell'immobile, oltre a quanto sopra esposto, con particolare attenzione allo stato di conservazione ed alla qualità del manufatto, ed alla carenza di pertinenza scoperta antistante, lo scrivente ritiene di attribuire al bene stimato il valore unitario pari ad € 900,00 (euro novecento/00) a metro quadrato e così per i metri quadrati 563,00 di superficie





utile equivalente un valore pari ad € 506.700,00 (euro cinquecentoseimilasettecento virgola zero zero), che si ritiene di arrotondare in € 506.000,00 (euro cinquecentoseimila virgola zero zero).

Con quanto sopra lo scrivente ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli.

ASTE GIUDIZIARIE.it
Pistoia, 19 dicembre 2011

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di PISTOIA
L'esperto del Giudice
Iscrizione Albo
N. 709
Geom. Luca Pastori
Geometra
Luca Pastori

ASTE GIUDIZIARIE.it

ALLEGATI

- A. Documentazione fotografica
- B. Elaborato planimetrico immobile "A"
- C. Planimetrie catastali immobile "A"
- D. Elaborato planimetrico immobile "B"
- E. planimetrie catastali immobile "B"
- F. planimetrie catastali immobile "C"

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it