

TRIBUNALE DI PISTOIA (Sez. Fallimentare)

FALLIMENTO xx SRL n.49/2011
codice fiscale xx

Giudice Delegato: Dott. Sergio Garofalo
Curatore fallimentare : Dott.ssa Silvia Strazzari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: Elaborato aggiornato - LOTTO B

La sottoscritta Geometra Lucia Cipriani , in qualità di perito nominato dal Giudice Delegato per la valutazione del compendio immobiliare di cui alla procedura in epigrafe, in adempimento ad ulteriore incarico ricevuto dal Curatore, previa autorizzazione del G.D., al fine di individuare il valore attuale di mercato del complesso edilizio di cui in premessa (Lotto B della relazione peritale in atti) e la relativa commerciabilità assegnando un termine per il deposito della relazione peritale, riferisce quanto segue all'esito dei nuovi accertamenti e/o verifiche.

Per praticità viene sotto riportata la sintesi di quanto già riferito nella Perizia in atti relativamente alla descrizione, consistenza, conformità catastale ed edilizia, titoli di provenienza ventennale oltre ad oneri e servitù:

LOTTO B. Relativamente ai beni ubicati nel **Comune di Pescia in via di Collecchio** si espongono i seguenti rilevamenti :

Trattasi di un Complesso edilizio avente destinazione residenziale, composto da più edifici separati tra loro, comprendenti 26 unità abitative e 26 autorimesse, il tutto ubicato in località La Piana lungo la via di Collecchio.

Gli edifici oggetto della presente relazione sono quelli ricadenti nella particella 1147 c ome meglio individuati nell'elaborato grafico di riferimento con indicati i punti di ripresa fotografici;

DATI CATASTALI:

I beni di cui sopra sono identificati al Catasto Fabbricati nel Foglio 85 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538

- mappale 1147 sub.6 cat. C/6 classe 3° di mq.30 e Rendita pari a €.82,12;
- mappale 1147 sub.7 cat. C/6 classe 3° di mq.31 e Rendita pari a €.84,85;
- mappale 1147 sub.8 cat. C/6 classe 3° di mq.29 e Rendita pari a €.79,38;
- mappale 1147 sub.9 cat. C/6 classe 3° di mq.25 e Rendita pari a €.68,43
- mappale 1147 sub.10 cat. C/6 classe 3° di mq.31 e Rendita pari a €.84,85
- mappale 1147 sub.11 cat. C/6 classe 3° di mq.32 e Rendita pari a €.87,59

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- mappale 1147 sub.12 cat. C/6 classe 3° di mq.31 e Rendita pari a €.84,85;
 - mappale 1147 sub.13 cat. C/6 classe 3° di mq.31 e Rendita pari a €.84,85
 - mappale 1147 sub.14 cat. C/6 classe 3° di mq.31 e Rendita pari a €.84,85;
 - mappale 1147 sub.15 cat. C/6 classe 3° di mq.31 e Rendita pari a €.84,85 ;
 - mappale 1147 sub.16 cat. C/6 classe 3° di mq.33 e Rendita pari a €.90,33
 - mappale 1147 sub.17 cat. C/6 classe 2° di mq.13 e Rendita pari a €.30,21
 - mappale 1147 sub.18 cat. C/6 classe 2° di mq.13 e Rendita pari a €.30,21
 - mappale 1147 sub.19 cat. C/6 classe 2° di mq.13 e Rendita pari a €.30,21
 - mappale 1147 sub.20 cat. C/6 classe 2° di mq.13 e Rendita pari a €.30,21
 - mappale 1147 sub.21 cat. C/6 classe 2° di mq.13 e Rendita pari a €.30,21
 - mappale 1147 sub.22 cat. C/6 classe 2° di mq.13 e Rendita pari a €.30,21
 - mappale 1147 sub.23 cat. C/6 classe 2° di mq.13 e Rendita pari a €.30,21
 - mappale 1147 sub.24 cat. C/6 classe 2° di mq.13 e Rendita pari a €.30,21
 - mappale 1147 sub.25 cat. C/6 classe 2° di mq.13 e Rendita pari a €.30,21
 - mappale 1147 sub.26 cat. C/6 classe 2° di mq.13 e Rendita pari a €.30,21
 - mappale 1147 sub.27 cat. C/6 classe 2° di mq.13 e Rendita pari a €.30,21
 - mappale 1147 sub.28 cat. C/6 classe 2° di mq.13 e Rendita pari a €.30,21
 - mappale 1147 sub.29 cat. C/6 classe 2° di mq.13 e Rendita pari a €.30,21
 - mappale 1147 sub.30 cat. C/6 classe 2° di mq.13 e Rendita pari a €.30,21
 - mappale 1147 sub.31 cat. C/6 classe 2° di mq.13 e Rendita pari a €.30,21
 - mappale 1147 sub.32 cat. A/3 classe 4° di vani 4,5 e Rendita pari a €.278,89
 - mappale 1147 sub.33 cat. A/3 classe 4° di vani 4,5 e Rendita pari a €.278,89
 - mappale 1147 sub.34 cat. A/3 classe 4° di vani 4,5 e Rendita pari a €.278,89
 - mappale 1147 sub.35 cat. A/3 classe 4° di vani 4,5 e Rendita pari a €.278,89
 - mappale 1147 sub.36 cat. A/3 classe 4° di vani 4,5 e Rendita pari a €.278,89
 - mappale 1147 sub.37 cat. A/3 classe 4° di vani 4,5 e Rendita pari a €.278,89
 - mappale 1147 sub.38 cat. A/3 classe 4° di vani 4 e Rendita pari a €.247,90
 - mappale 1147 sub.39 cat. A/3 classe 4° di vani 4,5 e Rendita pari a €.278,89
 - mappale 1147 sub.40 cat. A/3 classe 4° di vani 8 e Rendita pari a €.578,43
 - mappale 1147 sub.41 cat. A/3 classe 4° di vani 4 e Rendita pari a €.247,90
 - mappale 1147 sub.42 cat. A/3 classe 4° di vani 4 e Rendita pari a €.247,90
 - mappale 1147 sub.43 cat. A/3 classe 4° di vani 5,5 e Rendita pari a €.340,86
 - mappale 1147 sub.44 cat. A/3 classe 4° di vani 4 e Rendita pari a €.247,90
 - mappale 1147 sub.45 cat. A/3 classe 4° di vani 4 e Rendita pari a €.247,90
 - mappale 1147 sub.46 cat. A/3 classe 4° di vani 4 e Rendita pari a €.247,90
 - mappale 1147 sub.47 cat. A/3 classe 4° di vani 4 e Rendita pari a €.247,90
 - mappale 1147 sub.48 cat. A/3 classe 4° di vani 4 e Rendita pari a €.247,90
- Al Catasto Terreni dal mappale 1146 del foglio 85 quale uliveto di classe 1° di mq. 2370 con R.D. di €. 9,79 e R.A. di €. 918;

Agli immobili in oggetto competono inoltre i proporzionali diritti condominiali sulle seguenti parti comuni riportate nell'elaborato planimetrico iscritto in atti al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, quali Beni Comuni Non Censibili con i seguenti dati:

- foglio 85 particella 1147 sub 1, loc.tà Collecchio snc, piano S1- T, (spazi di manovra, vano scale, rampa e corte) bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 1147 (non risulta come ai subb. del mappale 1071 ubicati al piano interrato;
- foglio 85 particella 1147 sub 2, loc.tà Collecchio snc, piano T- 1°, (vano scale) bene comune non censibile ai subb.32,33,41 e 42 della particella 1147;
- foglio 85 particella 1147 sub 3, loc.tà Collecchio snc, piano T-1°, (vano scale) bene comune non censibile ai subb. 34,35,43 e 44 della particella 1147;
- foglio 85 particella 1147 sub 4, loc.tà Collecchio snc, piano T-1°, (vano scale) bene comune non censibile ai subb.36,37,45 e 46 della particella 1147;
- foglio 85 particella 1147 sub 5, loc.tà Collecchio snc, piano T-!°, (vano scale) bene comune non censibile ai subb. 38,39,47 e 48 della particella 1147;

L'area sopra la quale sono stati edificati gli immobili descritti risulta identificata al Catasto Terreni nel foglio 85 dal mappale 1147 quale ente urbano di mq. 3686 in seguito a Tipo mappale del 9.5.2011 n.75207.2/2011 (per fusione dei mappali 1147,1106,1108 e 1109), e dal mappale 1146 quale uliveto di mq. 2370 per la porzione di pertinenza a verde, per un totale di mq.6056 (superficie catastale) non corrispondente a quanto acquistato come da atto pubblico innanzi citato in seguito alla vendita e/o permuta di alcune porzioni frazionate dalle originarie particelle. Nell'atto di provenienza dei beni la società acquistava gli appezzamenti di terreno identificati originariamente dal mappale 849 di mq.600 e dal mappale 1070 (ex 848) di mq. 5778 per complessivi mq. 6378; Per la continuità storico catastale si precisa che i mappali 1146 e 1147 sono entrambi derivati da porzione del mappale 1112 di mq. 5413 in forza di frazionamento del 8.4.2009 n.57255.1/2009 in atti dallo stesso giorno (protocollo n. PT0057255) ; il mappale 1112 è stato a sua volta originato da porzione del mappale 1070 di mq. 5413 in forza di frazionamento del 16.7.2007 n.76326.1/2007 in atti dallo stesso giorno (protocollo n. PT0076326); Il mappale originario 849 risulta ad oggi soppresso per aver dato origine ai mappali 1109,1110 e 1111 in forza di frazionamento del 8.4.2009 n.57255.1/2009 in atti dallo stesso giorno (protocollo n. PT0057255);

STATO DI CONSERVAZIONE

Allo stato attuale (rilevament o riferito agli anni 2011/ 2012) il suddetto complesso risulta da ultimare; alcuni edifici risultano rifiniti solo all'esterno (intonaci e pitture) anche se non dotati di infissi e parapetti, mentre internamente sono allo stato grezzo, mancano i pavimenti e i rivestimenti oltre al completamento degli impianti idro-sanitario,termico e elettrico compreso i relativi allacciamenti; sono privi anche di infissi interni . L'edificio più grande composto da un'unica abitazione su due piani fuori terra oltre interrato è completamente allo stato grezzo sia internamente che esternamente oltre che privo del passaggio di impianti . Fa eccezione una sola unità abitativa, e più esattamente il subalterno 38, che risulta completamente finita anche se priva di utenze.

Tutte le aree a comune oltre agli spazi pertinenziali sono da sistemare completamente compreso l'accesso principale dalla via di Collecchio che presenta notevoli problematiche di percorribilità.

STORIA URBANISTICA

Il complesso immobiliare risulta edificato a seguito dei seguenti atti abilitativi:

- Autorizzazione Paesaggistica n.23 rilasciata in data 17.05.2007 alle sig.re xx e xx
- Permesso a Costruire n.25 rilasciata in data 8.08.2007 alle sig.re xx

In data 07.09.2007 la società xx SRL con sede in xx, via xx divenuta proprietaria dei terreni interessati dall'intervento di cui al citato Permesso comunica l'inizio dei lavori Prot. 23164;

In data 6.11.2009 protoc. 31528 la società xx presenta richiesta di Variante al P. C. n.25/2007 per la quale viene comunicato il diniego ai sensi dell'art.10 bis Prot.31520 del 24.12. 2010 notificato all'interessato in data 30.12.2010 (Comunicazione dell'Avvio del procedimento amministrativo protoc.8798 del 13.04.2010) successivo Diniego (Prot.35146 del 7.11.2011) alla richiesta di Variante al Permesso a Costruire per i motivi come meglio precisati nel provvedimento ed in particolare volti a chiarire la rappresentazione del profilo altimetrico del terreno preesistente alla costruzione;

Successivamente e, l'Amministrazione comunale, ai sensi della Legge 241 del 7.8.1990, comunica agli interessati altro Avvio di procedimento Amministrativo per l'esecuzione di opere in difformità da Permesso a Costruire n.25/2007 e per mancata ottemperanza alle prescrizioni dell'Autorizzazione Paesaggistica n.23/2007, come da comunicazione Protoc.8425 del 17 aprile 2012 .

REGOLARITA' EDILIZIA

In riferimento al Permesso a Costruire sopra citato, si precisa che le prescrizioni in esso contenute non sono ad oggi rispettate; nello specifico non risultano installati i pannelli fotovoltaici

per la produzione di energia elettrica (art.1 c.350 L.296/ 2006) oltre agli adempimenti previsti dall' art.88 del Regolamento edilizio, lettera f) installazione di impianto idraulico per il recupero e riutilizzo delle acque piovane e lettera e) impermeabilizzazione del lotto non superiore al 40%, a verifica delle agevolazioni ottenute (tavola oneri 1 e oneri 2);

In riferimento all'Autorizzazione art.146 D.Lgs 42/04 sopra citata, si precisa che le condizioni in essa riportate non sono ad oggi state rispettate, ad eccezione del solo punto 5 relativo al collegamento a livello di copertura dell'edificio lato Ovest in modo tale da creare un unico corpo (foto n.25 dell'allegato fotografico);

Tutte le unità immobiliari sono state verificate e accertate nella consistenza e nella conformità edilizia oltre che catastale, a tal proposito si evidenzia quanto segue:

1. Rispetto ai titoli abilitativi rilasciati , sono state rilevate le seguenti difformità:

- il piano interrato risulta di dimensioni nettamente inferiori rispetto a quanto autorizzato, vi sono n.ro 16 locali autorimessa con due posti auto ciascuno (5 unità sono di altra proprietà) oltre 15 posti auto aperti ancora da contrassegnare di mq.12,50 ciascuno; erano previsti n.ro 22 autorimesse di due posti auto cadauno oltre 20 vani cantina; inoltre l'altezza di piano risulta maggiore a quella autorizzata. La scala di accesso al piano è una con arrivo alla piazzetta comune soprastante, a seguito della diversa conformazione dell'intero piano non sono state eseguite le altre scale di collegamento previste tra gli stacchi degli edifici lato est.
 - L'edificio in progetto composto da due unità abitative di tipo A risulta di dimensioni inferiori e organizzato in maniera diversa sia come distribuzione interna che prospettica, destinato a formare una unica unità abitativa comprendente anche il piano interrato al quale vi si accede solo da scala interna.
 - L'edificio in progetto composto al piano primo da due unità di tipo C risulta di superficie inferiore oltre che modificato a livello distributivo in entrambe le unità riferite;
 - L'edificio centrale sul lato est risulta modificato nei prospetti si rileva un ulteriore accesso all'unità al piano terra (sub.38) posto sulla parete laterale fronteggiante l'altro edificio;
 - Le distanze tra i fabbricati risultano diverse da quelle indicate nella tavola n.1 di riferimento al Permesso, la distanza tra i fronti principali è di ml.10,03 (di progetto ml.11,12), quella tra i fabbricati posti sul lato est è di ml.6,25 (di progetto ml. 6,18), il distacco tra l'edificio lato sud e gli altri edifici non fronteggianti è di ml.2,70 (radiale); si precisa che le pensiline di collegamento previste i progetto per il collegamento degli edifici lato ovest non sono ancora state realizzate.
 - Gli edifici posti sul lato est sono inoltre privi dei giardini pertinenziali previsti nel progetto (tavola 2) in luogo dei quali risultano dei terrazzi a sbalzo all'altezza del piano terra mentre a livello inferiore troviamo ad oggi una strada sterrata di accesso ad altri immobili di altra proprietà (foto n. 1-2-3), la sede stradale occupa attualmente lo spazio destinato ai giardini e ricade nell'ambito del lotto di proprietà della società (mappale 1147). Sempre con riferimento alla tavola 2 di progetto si rileva che i giardini previsti di pertinenza alle unità abitative collocate nell' edificio posto sul lato ovest sono fruibili solo in minima parte (circa ml. 2,30 dalla parete esterna dell'edificio per tutta la sua lunghezza) essendo stati posizionati dei geoblocchi in cls su più file per dare appoggio al piede della scarpata oggetto di sbancamento (foto n.6), inoltre la forte acclività del versante non ne consentirebbe l'utilizzo; non risulta realizzate né la rampa pedonale di accesso alla piazza né la rampa di accesso al piano seminterrato dalla strada privata lato est, mentre l'unica rampa di accesso realizzata, seppur di notevole pendenza e di non facile percorribilità, si diparte dalla via di Collecchio e raggiunge il piano terra del complesso senza collegarsi funzionalmente al piano seminterrato (foto 4-5).
2. Catastalmente si evidenzia che le planimetrie catastali in atti rappresentano uno stato non conforme al progetto approvato (originario) ma corrispondenti a quanto rilevato ovvero a quello che dovrebbe risultare come stato finale. Ad oggi non troviamo la corrispondenza degli spazi esterni rappresentati con quanto rilevato, riferendosi in particolare ai giardini esclusivi e agli accessi dalle strade previste in progetto.

A seguito di quanto rilevato risulta evidente la non conformità edilizia dell'intero complesso, dovrà pertanto essere provveduto ad una richiesta per l'ottenimento della Autorizzazione e/o compatibilità Paesaggistica indispensabile per poter accedere ad una richiesta di accertamento di conformità ai sensi dell'art.139 e/o 140 L.R.1/2005 considerato che non sono stati rilevati incrementi di volumi e/o di superfici rispetto alla quota del piano terra di riferimento;

CONSISTENZE RILEVATE

Le consistenze relative a ciascuna unità sono state rilevate sul posto considerando lo stato di fatto esistente dell'intero complesso compreso gli spazi esterni accessibili



Unità Immobiliari suddivise per piani e per edifici come rappresentate nell'elaborato planimetrico di riferimento in allegato alla presente

Unità P. Terra	C.F. Foglio 85 Mappale 1147	Superfici lorde unità e pertinenze	Totale superfici ragguagliate
1	Sub.35 (A/3)	Appartamento di Mq.63,00 Resede di Mq.420,00	84,00 mq
2	Sub 34 (A/3)	Appartamento di Mq. 63,00 Resede di mq.90,00	67,50 mq
3	Sub 33 (A/3)	Appartamento di mq. 63,00 Resede di mq.90,00	67,50 mq
4	Sub 32 (A/3)	Appartamento di mq. 63,00 Resede di mq.290,00	86,00 mq
5	Sub 40 (A/3)	Terratetto Piano terra e primo di mq. 104,00 con interrato di mq.46,50 Resede di mq. 500,00	175,00 mq
6	Sub 36 (A/3)	Appartamento di mq.63,00 Terrazzo di mq.22,00	68,50 mq
7	Sub 37 (A/3)	Appartamento di mq.63,00 terrazzo di mq.7,80	65,00 mq
8	Sub 38 (A/3)	Appartamento di mq.63,00 Terrazzo di mq.7,80	65,00 mq
9	Sub 39 (A/3)	Appartamento di mq.63,00 terrazzo di mq.7,80	65,00 mq
Unità P.Primo	C.F. Foglio 85 Mappale 1147	Superfici lorde unità e pertinenze	Totale superfici ragguagliate
10	Sub 44 (A/3)	Appartamento di mq.63,00 Terrazzi di mq.12,30	mq.66,00
11	Sub 43 (A/3)	Appartamento di mq.76,50... Terrazzi di mq.12,30 Loggia di mq. 3,70	mq.83,00
12	Sub 42 (A/3)	Appartamento di mq.63,00 Terrazzi di mq.12,30 Loggia di mq.1,20	mq.68,00
13	Sub 41 (A/3)	Appartamento di mq.63,00 Terrazzi di mq.12,30	mq.66,00
14	Sub 45 (A/3)	Appartamento di mq.63,00 Terrazzi di mq.12,30	mq.66,00
15	Sub 46 (A/3)	Appartamento di mq.63,00 Terrazzi di mq.12,30	mq.66,00



16	Sub 47 (A/3)	Appartamento di mq.63,00 Terrazzi di mq.12,30	mq.66,00
17	Sub 48 (A/3)	Appartamento di mq.63,00 Terrazzi di mq.12,30	mq.66,00
		Totale sup.ragguagliate	Mq. 1290,00

Unità Piano Interrato	C.F. Foglio 85 Mappale 1147	Superfici lorde unità pertinenziali
1	Sub.6 (C/6)	Autorimessa due posti auto di mq. 30
2	Sub.7 (C/6)	Autorimessa due posti auto di mq. 31
3	Sub.8 (C/6)	Autorimessa due posti auto di mq. 29
4	Sub.9 (C/6)	Autorimessa due posti auto di mq. 25
5	Sub.10 (C/6)	Autorimessa due posti auto di mq. 31
6	Sub.11 (C/6)	Autorimessa due posti auto di mq. 32
7	Sub.12 (C/6)	Autorimessa due posti auto di mq. 31
8	Sub.13 (C/6)	Autorimessa due posti auto di mq. 31
9	Sub.14 (C/6)	Autorimessa due posti auto di mq. 31
10	Sub.15 (C/6)	Autorimessa due posti auto di mq. 31
11	Sub.16 (C/6)	Autorimessa due posti auto di mq. 33
		Totale sup.autorimesse pari a mq. 335,00
12-26	Dal Sub.17 al Sub.31	Posti auto aperti di mq. 12,50 ciascuno pari ad una sup.compl. di mq.187,50

Nulla Osta e pareri altri enti

-Deposito U. R. T.T. del 24 giugno 2006 pratica 31391 relativa al fabbricato C (posto a sud/est del lotto di riferimento) : si rilevano gli elaborati architettonici riferiti alla richiesta di Variante ad oggi diniegata;

-Deposito U.R. T. T. del 01 agosto 2008 pratica 31568 e successiva integrazione del 9 febbraio 2010 relativa al fabbricato E-F (posto a ovest del lotto di riferimento): si rilevano gli elaborati architettonici riferiti alla richiesta di Variante ad oggi diniegata;

-Deposito U.R. T. T. del 01 agosto 2008 pratica 31569 relativa al fabbricato D (posto a sud del lotto di riferimento) : si rilevano gli elaborati architettonici riferiti alla richiesta di Variante ad oggi diniegata;

Non risulta il deposito della pratica relativa all'altro edificio posto sul lato est;

Oneri e Servitù

-Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso redatto dal Notaio Beretta Anguissola Alessandro in data 08.04.2010 rep. 16552 trascritto a Pescia in data 08.04.2010 al n.ro 1149 di reg.part. relativo alla costituzione da parte dei proprietari delle aree scoperte censite al C. T. del comune di Pescia nel fg.85 dal mappale 1108 (proprietà società xx – oggi unita al mappale 1147) e

mappale 1110 (altra proprietà) a favore delle aree scoperte censite al C.T. nel foglio di mappa 85 dai mappali 1111,1112,1113 e 1114 (fondo dominante) servitù di passaggio tubi di fognatura e gas sino a raccordarsi con i pozzetti e/o contatori di utenza; entro il 30.10.2010 la società xx si impegna a realizzare un sentiero di camminamento in terra battuta lungo il confine nord est che consenta alla proprietà confinante l'accesso con mezzi per operazioni di pulizia e gestione del fondo stesso, con largh. Di ml.12,00, si impegna inoltre a realizzare a proprie spese la recinzione lungo i lati confinanti con la proprietà della xxxxxxxxxxxxxxxx come meglio precisato nell'atto di costituzione;

PROVENIENZA E TITOLARITA' dei beni

-I beni individuati nel lotto B sono stati edificati dalla società xx SRL in forza dei titoli abilitativi sopradescritti, il terreno (ex mappale 849 ed ex 1070) sopra il quale sono stati edificati è pervenuto alla società mediante atto di compravendita ai rogiti Notaio Raffaele Lenzi del 19.07.2007 rep.51347 trascritto a Pescia in data 23.07.2007 al n.ro 2631 di reg.part. dalle sigg.re xx x e xxx, ad esse pervenuto nel seguente modo:

quanto al mappale 1070 (ex mappale 848):

- a xxxxxxxxxxxx per acquisto dei diritti di 1/2 (un mezzo) da xxx mediante atto di compravendita per me Notaio in data 19 febbraio 1992, repertorio 13925/ 5778, registrato a Pescia il 3 marzo 1992 al n. 288 ed ivi trascritto il 4 marzo 1992 al n. 766 Registro Particolare;

- a xxxxxxxxxxxx per acquisto della piena proprietà da xxxxxxxxxxxx, nata a Pescia il 3 novembre 1930, mediante atto di compravendita per me Notaio in data 31 gennaio 1992, repertorio 13876/5764, registrato a Pescia nei termini ed ivi trascritto il 15 febbraio 1992 al n. 638 Registro Particolare;

Quanto al mappale 849, per atto di compravendita ricevuto dal Notaio Marco Regni in data 13 novembre 1997, repertorio 102890, registrato a Pistoia nei termini e trascritto a Pescia in data 1 dicembre 1997 al n. 2839 Registro Particolare, con il quale le venditrici hanno acquistato detto mappale per 1/2 (un mezzo) ciascuna.-

Nota di aggiornamento sugli aspetti urbanistici e/o regolarità edilizia:

A seguito dell'avvio del procedimento come da Comunicazione protoc. Protoc.8425 del 17 aprile 2012 veniva notificata ordinanza di demolizione e ripristino dei luoghi N.31 del 14.02.2013 (in sostituzione dell'Ordinanza n.320/2012 e 26/2013). L' Ordinanza originaria n.320 del 22.11.2012 ordinava di demolire e ripristinare le opere riferite all'esecuzione dei fabbricati prospicienti il prolungamento della via XXVII Aprile edificati ad una quota più alta rispetto al naturale profilo altimetrico del terreno e a quanto concessionato, riportando le opere alla legittimazione di cui al PdC n. 25/2007 e della relativa Autorizzazione Paesaggistica n.23/2007 entro il termine di 120 gg.

- In data 18.06.2013 con i numeri di protocollo 16613 e 16614 risultano depositate agli atti comunali n.ro due pratiche edilizie (P.E. 283 e 284/2013) di cui una riguardante l'Accertamento di conformità edilizia e l'altra relativa all'Accertamento di compatibilità paesaggistica, alle quali sono succedute diverse integrazioni "parziali", su richiesta

dell'Amministrazione comunale in data 22.07.2013, e depositate in data 7.10.2014 ai nn.ri di protocollo 27688,27689,27690 e 27692.

In data 29.05.2015 con protoc. 2870, l'A.C. provvedeva a richiedere ulteriore documentazione integrativa in ordine ad una valutazione complessiva dell'intervento anche con la rappresentazione e il raccordo con la proprietà lato est. Sono poi state concesse proroghe per tale adempimento la cui ultima risulta scaduta nel febbraio 2016.

In data 3.02.2017 con protoc. 3742 il Comune di Pescia comunicava la non ammissibilità (e quindi il diniego della richiesta) per motivi dovuti principalmente alla violazione dell'osservanza della cd " doppia conformità" e dalla mancata dimostrazione di non aver creato volumi ulteriori trattandosi di area ricadente nel Vincolo Paesaggistico ed alla carenza di un elaborato "sovrapposto" tra il profilo altimetrico dello stato attuale e dello stato concessionato. Le parti interessate hanno prodotto le proprie osservazioni nei termini concessi, come da documentazione già prodotta in atti.

Ad oggi, l'Amministrazione Comunale non ha adottato alcun provvedimento conclusivo.

La sottoscritta, con nota integrativa del 30.01.2023 completa degli allegati ivi richiamati, provvedeva ad aggiornare il Curatore sugli aspetti edilizi.

In riferimento a quanto precisato nella nota predetta si evidenzia, ad oggi, che il Lotto limitrofo (particella 949), oggetto di procedura esecutiva immobiliare RG 61/2017, è stato aggiudicato e trasferito con decreto Rep. 713 del 7.9.2023, pertanto l'aggiudicatario dovrà farsi carico, quale obbligo risultante anche dai titoli edilizi di riferimento Concessione Edilizia n. 40/07 e sua Variante quale Permesso a Costruire n. 18/2009 (come meglio descritti nella relativa perizia agli atti della procedura), del ripristino dell'originario tracciato della strada privata (comportante la traslazione a valle di circa ml 5,00) attualmente collocata parzialmente nella proprietà della società fallita, a sua propria cura e spese. Tale obbligo sarà nuovamente prescritto nel futuro titolo edilizio che l'Amministrazione Comunale dovrà rilasciare a seguito di nuova richiesta di esecuzione di opere edilizie da parte degli attuali titolari.

In data 12.10.2023 si è svolto un nuovo incontro con i funzionari del Comune di Pescia (Dott.ssa Maraviglia e Dott. Fontana) per un confronto tecnico in ordine a nuove valutazioni anche all'esito del trasferimento della proprietà dell'area di cantiere limitrofa (come sopra descritta).

Gli stessi funzionari avrebbero palesato una possibile risoluzione della questione " in sospeso" solamente dopo che verrà realizzato l'intervento di ripristino della strada privata (confine lato est) nel suo originario tracciato in modo tale da poter "concordare", con eventuale nuova Ordinanza e/o Comunicazione, le opere necessarie al completamento

dell'edificazione del lotto B ,in esame, ovvero tutte quelle opere che in buona parte erano state previste nell'originario permesso di costruire nonchè nella richiesta di Variante poi diniegata, come già sopra riferito.

Tra queste, l'opera principale, di particolare rilevanza, che dovrebbe consentire la definizione dell'iter procedurale riferito all'accertamento di conformità e contestuale compatibilità paesaggistica, consiste nel seguente intervento:

--Realizzazione del muro di contenimento previsto su tutto il confine lato Est, lungo la strada privata (una volta ricondotta nella sua originaria sede) , mediante tecniche di ingegneria naturalistica, impiegando materiale vegetale, legnoso e lapideo, il tutto finalizzato al rinverdimento complessivo della parete scoscesa;

Dovranno comunque essere realizzate anche tutte le altre opere che risultano dalle prescrizioni contenute nei titoli già in atti o che emergeranno dai nuovi atti e/o provvedimenti.

Nonostante le ripetute richieste da parte della sottoscritta, il Dirigente dell'Ufficio edilizia del Comune di Pescia, a tutt'oggi, non si è espresso in merito all'indicazione di come si debba procedere per porre in atto l'esecuzione di dette opere.

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI aggiornata

Con riferimento a quanto già esposto e considerato nella valutazione originaria del 21.08.2012 e successivo aggiornamento del 30.01.2023, la sottoscritta, in base alle nuove indagini e/ o riscontri svolti, provvede ad elaborare il nuovo valore dell'intero compendio.

Tenuto conto dello stato conservativo attuale (come da doc. fotografica in allegato), considerato che tutto il compendio è in stato di abbandono da circa 15 anni, nonchè della necessità di dover completare tutti gli ambienti, sia interni che esterni, previa le necessarie verifiche e/o saggi ai fini di procedere ad una completa finitura a regola d'arte, anche in ordine a tutta la parte impiantistica già eseguita; all'obbligo di dover realizzare tutte le altre opere come prescritte dalla stessa Amministrazione (computate a parte in quanto incidenti sulla regolarizzazione dell'intero compendio immobiliare ivi compreso l'edificio posto a nord/est di altra proprietà) tutte quante finalizzate alla completa regolarizzazione del complesso anche dal punto di vista ambientale, sono stati elaborati i seguenti valori di stima assumendo come base indicativa i seguenti parametri estratti dal Borsino Immobiliare nella zona di interesse, quali frazioni pedecollinari e di pianura:

- Unità residenziali in fascia media (futura) minimo €. 1.050,00/mq.

- Unità accessorie quali posti auto e autorimesse minimo €. 200,00-350,00/mq.

L'abbattimento in percentuale tiene conto, oltre a quanto già riferito, anche dell'aumento generale dei prezzi ad oggi riferendosi sia ai materiali ed alle forniture (in modo particolare a tutto l'apparato degli infissi e oscuramenti) sia all'incidenza di costi della manodopera, ed a maggior cautela anche della realizzazione di eventuali ulteriori opere necessarie ad adeguare e/o ripristinare le parti di opere esistenti, all'esito di opportune indagini o saggi da valutarsi in sede di nuova esecuzione.

Sulla base di quanto sopra esposto viene apportata una decurtazione del 50% ai valori minimi sopra riferiti, da applicare alle superfici ponderate dell'intero complesso composto da 17 unità abitative di della superficie ponderata complessiva di mq. 1290,50, 11 Autorimesse (al piano interrato) della superficie complessiva di mq. 335,00 e 22 Posti auto coperti (al piano interrato) della superficie complessiva di mq. 187,50;

VALORI :

- Unità abitative di mq. 1290,50 x €. 525,00 /mq. = €. 677.512,50

- Autorimesse di mq. 335,00 x €. 175,00 /mq. = €. 58.625,00

- Posti auto coperti di mq. 187,50 x €. 100,00/mq. = €. 18.750,00

oltre all'incidenza dell'area esterna comprensiva anche dei resedi e spazi di manovra comuni, apprezzata a corpo per €. 25.000,00 per complessivi €. 780.000,00 in cifra tonda;

DETRAZIONI:

01. A detrarre l'importo pari a 2/3 del complessivo come risultante dal computo prodotto in allegato 03, corrispondente ad €. 135.000,00;

02. Ad ulteriore detrazione anche i costi da sostenere per le spese tecniche necessarie per gli adempimenti relativi alle varie pratiche edilizie ed ipotizzabili a corpo in €. 15.000,00;

Valore complessivo dell'intero complesso immobiliare composto da n.ro 17 unità abitative con pertinenze esclusive pari a €. 630.000,00 (seicentotrentamila /00).

In merito alla "commerciabilità" dell'intero compendio si precisa il riferimento normativo di cui all'art.46 (comma 1 e comma 5) del T.U.E. DPR 380/2001-Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985-

1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.

5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.....

Nel caso specifico l'intero compendio è stato legittimato da un titolo edilizio quale Permesso di Costruire n.25 del 2007 rilasciato dal Comune di Pescia e da relativa Autorizzazione paesaggistica n.23 del 2007 , mentre la richiesta di Variante al titolo originario è stata diniegata per i motivi già esposti ed alla quale ha fatto seguito una prima ordinanza di demolizione rimessa in pristino parziale come quanto sopra relazionato compreso i successivi ulteriori passaggi intercorsi con il Comune.

Considerato che il compendio immobiliare si trova in un area a vincolo paesaggistico e che gli enti preposti al rilascio dei futuri provvedimenti autorizzativi e/o a sanatoria non riescono ad allinearsi sulla futura sanabilità e/o compatibilità del medesimo con riferimento particolare al profilo della difformità della costruzione realizzata rispetto ai titoli menzionati, considerato altresì che, all'esito del trasferimento dell'area di cantiere sottostante (lato est), risulta indispensabile tornare nel possesso della porzione di area attualmente occupata dalla strada privata, potrebbe rendersi necessario un approfondimento dal punto di vista legale.

Il sottoscritto perito produce la presente relazione in aggiornamento ed in risposta a quanto richiesto, rimanendo tuttavia a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti e/o integrazioni in merito.

Pistoia, lì 09.02.2024


Il perito nominato
Geom. Lucia Cipriani

Allegati alla presente:


01. Documentazione fotografica;
02. Elaborato grafico con rilievi e punti di vista fotografici;
03. Computo metrico estimativo;

