

PISTOIA, LI' 07 Dicembre 2018

TRIBUNALE DI PISTOIA

CONCORDATO PREVENTIVO

(R.C.P. n° 3/14)

RELAZIONE DI STIMA AD INTEGRAZIONE DELLA PRECEDENTE

DEPOSITATA IN DATA 14 SETTEMBRE 2015

Il sottoscritto Geom. Giuseppe Di Maio con studio in Pistoia, Galleria Nazionale n°21, in riferimento alla perizia di stima dei beni immobili di proprietà della XX, redatta in data 14 Settembre 2015, a parziale integrazione della stessa, ovvero in riferimento a piccole porzioni di terreno agricolo poste nelle immediate vicinanze dei beni immobili di cui al "LOTTO N°18" ubicati in Comune di Serravalle Pistoiese, frazione Masotti, località Stazione, non comprese nella sopra citata relazione di stima, e in ottemperanza al mandato avuto dal sig. Giudice Delegato del Tribunale di Pistoia Dott. Sergio Garofalo in data 01.06.2018, esprime quanto di seguito in merito all'incarico ricevuto:

Dopo aver eseguito i necessari accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Pistoia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, nonché quelli catastali presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia, ha accertato che le porzioni di terreno di cui trattasi tralasciate nella precedente perizia perché non *comprese in quella di parte*, risultano essere tre piccole porzioni, oltre una quarta in comproprietà che funge da vialetto di accesso, poste nella parte terminale ad est del lotto su cui sono sorti i fabbricati contraddistinti dalle particelle 938 e 939 edificati dalla XX.

Agli stessi si arriva percorrendo gli spazi carrabili circostanti i sopra menzionati fabbricati che sono diventati di uso pubblico ovvero viabilità comunale.

Il terreno da cui sono scaturite due delle tre piccole porzioni avanti citate, ha una forma pressoché triangolare, al cui interno ed esattamente nella parte centrale è stato creato un piccolo corridoio che funge da vialetto di accesso alle singole porzione poste ai lati e ad una posta nella parte finale di esso. La prima porzione di cui trattasi presenta forma trapezoidale e risulta

posizionata come prima alla destra del corridoio di ingresso, mentre quella posta nella parte terminale del corridoio presenta forma triangolare.

La terza porzione di terreno, anch'essa di forma pressoché triangolare, si colloca in posizione distaccata rispetto alle altre, e risulta inserita tra il muro di contenimento della rampa del fabbricato distinto alla particella 939, un terreno di proprietà del comune di Serravalle P.se distinto dalla particella 963 e terreno di proprietà della Rete Ferroviaria Italiana S.P.A, pertanto l'unico accesso dalla pubblica via potrà avvenire solo attraverso la proprietà del comune di Serravalle P.se.

Quanto sopra trova rappresentazione catastale presso l'agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pistoia –Territorio Servizi Catastali, Comune di Serravalle P.se, Catasto Terreni, al giusto conto dell'attuale proprietà, nel **foglio di mappa 8** con i seguenti dati:

- **particella 941**, qualità Seminativo, classe 2, superficie mq.81, Reddito Dominicale € 0,48 e Reddito Agrario € 0,46 per quanto riguarda la porzione con accesso dal terreno di proprietà del comune di Serravalle P.se;
- **particella 985**, qualità Bosco Misto, classe 1, superficie mq. 199, Reddito Dominicale € 0,21 e Reddito Agrario € 0,06 per quanto riguarda la porzione posta nella parte terminale del corridoio di accesso;
- **particella 989**, qualità Bosco Misto, classe 1, superficie mq. 172, Reddito Dominicale € 0,18 e Reddito Agrario € 0,05 per quanto riguarda la porzione posta alla destra del corridoio di accesso;

Quanto al corridoio di accesso delle sopra citate particelle 985 e 989, per il quale la XXà XX vanta i diritti di proprietà pari a 2/5, risulta identificato con i seguenti dati:

- **particella 990**, qualità Bosco Misto, classe 1, superficie mq. 52, Reddito Dominicale € 0,05 e Reddito Agrario € 0,02.

Ai fini della storia catastale delle menzionate particelle si precisa che le particelle 985, 989 e 990 sono derivate per frazionamento della particella 962 giusto Tipo di Frazionamento del 31.03.2011 protocollo 2011/PT0057107. La particella 962 derivata per frazionamento

dalla particella 944, giusto Tipo di Frazionamento del 14.07.2010 prot. n.PT0080040; La particella 944 derivata per frazionamento dalla particella 928 giusto Tipo Mappale del 13.11.2009 prot. n. PT158992; La particella 928 derivata per frazionamento della particella 41 giusto Tipo di Frazionamento del 27.06.2008 protocollo n. PT 0108238.

La particella 641 è derivata nello stato attuale per fusione con la particella 965 (ex 944) con Tipo Frazionamento e Mappale del 14.07.2010 prot. n.PT0080040;

Le particelle 641 e 944 erano derivate per frazionamento della particella 922 a seguito del Tipo Mappale del 13/11/2009 protocollo n. PT0158992; La particella 922 deriva per frazionamento dalla particella 652 a seguito di Tipo di FRAZIONAMENTO del 27/06/2008 protocollo n.PT0108238.

Nello specifico dette porzioni di terreno agricolo, di forma pressoché regolari, pianeggianti e libere, sono a parere dello scrivente, da considerarsi come tre lotti distinti, precisando che per quanto riguarda la particella 941 come in precedenza riferito risulta accessibile solo passando attraverso la particella 963 di proprietà Comune di Serravalle P.se; per quanto attiene le particelle 985 e 989 nella composizione del loro lotto si dovrà considerare la cessione del diritto pro quota che attualmente la XX vanta sulla particella 990 che identifica il corridoio di accesso. Ritengo pertanto che il terreno identificato dalla **particella 941** venga rubricato come “**Lotto n°1**”, la **particella 985**, come “**Lotto n°2**” e la **particella 989** come “**Lotto n°3**”.

CONFINI:

Particella 941: prop. Comune di Serravalle P.se, prop. Rete Ferroviaria Italiana S.P.A, spazio condominiale fabbricato particella 939, salvo se altri e diversi confini;

Particella 985: fosso Stella. Prop. Comune di Serravalle P.se; prop. Comune di Serravalle P.se, prop. XX, salvo se altri e diversi confini;

Particella 989: fosso Stella, fosso Caprile, prop. XX, prop. XX, salvo se altri e diversi confini.

INDAGINE URBANISTICA

Ai sensi dell'Art.30 del D.P.R. n°380/2001 si rimanda, per quanto riguarda la classificazione dei sopra citati terreni al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese in data 15.11.2018 con protocollo n°19433.



PROVENIENZA E GRAVAMI

Attualmente quanto oggetto di relazione è di esclusiva proprietà della XX con sede in PISTOIA codice fiscale, in quanto derivanti dagli originari terreni identificati con alle particella 41 e 652, acquistate dalla stessa con atto di compravendita autenticato dal Notaio Marcello Calamari in data 14 settembre 2006 Rep.72265/8719, registrato a Firenze il 3 ottobre 2006 al n.6555, trascritto a Pistoia il 4 ottobre 2006 al n.6290 di registro particolare.

I beni risultano liberi da gravami pregiudizievoli.

CARATTERISTICHE DEI BENI E VALUTAZIONE

Le piccole porzioni di terreno, come sopra riportate, risultano incolte e con morfologia pianeggiante, quelle identificate dalle particelle 985 e 941 risultano delimitate da recinzione con paletti metallici e rete a maglia sciolta a delimitazione dei loro confini; quella identificata dalla particella 989 è priva di recinzione pertanto di libero accesso.

I valori commerciali che seguiranno sono stati attribuiti tenendo conto di quanto sopra descritto con particolare riferimento al loro singolo utilizzo e non come pertinenza esclusiva di alloggi.

Agli effetti della valutazione immobiliare, il sottoscritto C.T.U., alla luce di quanto sopra descritto, allo stato attuale di conservazione degli stessi nonché all'ubicazione di zona, alle modeste consistenze dei singoli lotti, a un utilizzo indipendente come orto ecc..., ritiene di attribuire agli stessi, previo indagine per comparazione di beni simili per caratteristiche e destinazione, un valore commerciale pari ad € 20,00/mq. per i lotti numero 2 e 3, mentre per il lotto n°1, considerata la collocazione al quanto disagiata (come avanti descritto) rispetto agli altri, un valore di € 10,00/mq., indi per cui esprime le seguenti valutazioni:

Lotto n°1



Superficie terreno, **particella 941**, mq. 81,00 x € 10,00/mq. = € 810,00

VALORE ARROTONDATO € 800,00

Lotto n°2

Superficie terreno, **particella 985**, mq. 199,00 x € 20,00/mq. = € 3.980,00

VALORE ARROTONDATO € 4.000,00

Lotto n°3

Superficie terreno, **particella 989**, mq. 172,00 x € 20,00/mq. = € 3.440,00

VALORE ARROTONDATO € 3.400,00

Allo scrivente preme sottolineare che per quanto ai diritti vantati sulla particella 990 non esprime un valore unitario ma ritiene che il tutto sia da comprendere nell'eventuale vendita dei lotti n°2 e n°3, in quanto detta particella altro non è che il corridoio di accesso ai terreni stessi.

RIEPILOGO

VALORE LOTTO N°1, particelle 941, € 800,00

VALORE LOTTO N°2, particella 985, € 4.000,00

VALORE LOTTO N°3, particella 989, € 3.400,00

Con quanto sopra esposto si ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto.

Allegati Tecnici:

- Documentazione fotografica;
- Estratto di mappa catastale;
- Visure storiche catastali;
- Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Copia atto di provenienza.

Pistoia li, 7 Dicembre 2018

Il C.T. U

Geom. Giuseppe Di Maio

