

TRIBUNALE DI PISTOIA (Sez. Fallimentare)

FALLIMENTO n.34/2013

Giudice Delegato: Dott.ssa Nicoletta Maria Caterina Curci
Curatore Fallimentare: Dott. Paolo Caselli

Integrazione della RELAZIONE PERITALE in atti - LOTTO B

Verifiche generali ed aggiornamenti in merito alla conformità urbanistica ed al Valore di stima a seguito dell'accesso ai luoghi effettuato in data 22.06.2023 e successivo sopralluogo per rilievi in data 04.04.2024.

Lotto B - Comune di Marliana - Fabbricato con terreni -

Descrizione

- Diritti di piena proprietà pari all'intero sopra un unità abitativa facente parte di un più ampio edificio posto nel Comune di Marliana in Via di Fagno n.49, frazione Case Lorenzo, Detta unità abitativa è posta al piano terra rialzato di un più ampio fabbricato residenziale ed è composta da ingresso/disimpegno, due vani comunicanti, oltre cucina e bagno. A corredo della medesima anche un piccolo ripostiglio posto al piano seminterrato ed avente accesso unico dall'esterno mediante disimpegno comune.

La superficie lorda ponderata complessiva risulta pari a mq. 58,50 mentre la superficie netta è di mq.38,00 per l'abitazione e di mq. 2,80 per il ripostiglio esterno.

- Diritti di piena proprietà pari ad 1/2 sopra alcuni appezzamenti di terreno agricolo posti nelle immediate vicinanze del nucleo abitativo e dislocati lungo la viabilità di accesso all'abitato;

Confini abitazione con ripostiglio: proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] salvo se altri e più recenti confini.

Confini terreni: proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] strada pubblica, salvo se altri e più recenti confini.

Catasto:

Quanto descritto risulta così rappresentato:



- L'abitazione, unitamente al ripostiglio rappresentato erroneamente come locale autoclave comune, è censita al Catasto Fabbricati nel foglio 10 dal mappale 265 sub.3 di cat. A/3 classe 2° di vani 4 e Rendita catastale pari a € 150,81;
 - Detto ripostiglio, rappresentato erroneamente come locale autoclave comune, è inoltre censito al Catasto Fabbricati nel foglio 10 dal mappale 265 sub.9 quale bene comune non censibile, nonostante risulti in atti un elaborato planimetrico presentato in data 09.04.2001 che identifica in modo autonomo detto accessorio;
 - Gli appezzamenti di terreno sono censiti al Catasto Terreni nel foglio 10 dai mappali:
 - 249 quale bosco ceduo di classe 3° di mq.2180 con R.D. pari a € 0,68 e R.A. pari a € 0,34;
 - 410 quale bosco ceduo di classe 3° di mq.105 con R.D. pari a € 0,03 e R.A. pari a € 0,02;
 - 411 quale castagneto da frutto di classe 3° di mq. 640 con R.D. pari a € 0,33 e R.A. 0,17;
 - 598 (ex mappale 255) quale castagneto da frutto di classe 4° di mq. 423 con R.D. pari a € 0,09 e R.A. pari a € 0,02;
- mentre il mappale 599 (ex porzione dell'originaria particella 255) risulta censito al C.F. con cat. C/6 classe 2° di mq.10 e Rendita pari a € 15,49 (ad oggi risulta demolito);

Conformità catastale

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del d.l. n. 78/2010 :

- i dati catastali e le planimetrie non sono conformi allo stato di fatto risultando mancante la dovuta planimetria a variazione a seguito della creazione dei ripostigli esclusivi in luogo della cantina comune come risulta dall'elaborato planimetrico redatto in data 5.04.2001 protoc.54952;
- l'intestazione catastale dell'unità abitativa è conforme alla titolarità del bene;
- l'intestazione del locale accessorio non è conforme alla titolarità del bene, giustamente individuato nell'elaborato planimetrico presente in atti, con il subalterno 9, così come pervenuto alla società fallita;

- l'unità classata come C/6 (peraltro inesistente) risulta erroneamente intestata per la quota di piena proprietà pari all'intero mentre è pervenuta alla società nella sua consistenza originaria (terreno mappale 255) per la quota di piena proprietà pari ad un mezzo così come risulta nel sottocitato atto di provenienza.

Per acquisire la conformità catastale dei beni immobili dovrà essere redatto idoneo Tipo Mappale a demolizione e successiva planimetria per la formazione di area urbana in luogo della demolizione del box oltre a planimetria di variazione catastale per l'abitazione accorpando alla medesima il ripostiglio acquistato in uso esclusivo.

L'onere ipotizzato per le spese tecniche necessarie è quantificabile in €. 1500,00 oltre spese accessorie e diritti catastali.

Stato di occupazione

Alla data del sopralluogo l'abitazione risulta libera da persone e cose.

Stato di conservazione

L'abitazione risulta in pessime condizioni di conservazione ed in scarse condizioni igienico -sanitarie come si può evincere dalla documentazione fotografica in allegato alla presente. L'accumulo invasivo di beni mobili, come rilevati durante l'accesso ai luoghi del 22.06.2023, ha impedito ogni sorta di aereazione dell'immobile nonché delle necessarie manutenzioni ordinarie. Ad oggi risultano da realizzare importanti lavori di risanamento generale sia delle pareti che dei pavimenti. Gli impianti tecnologici quali idrico ed elettrico sono esistenti ma essendo state disattivate le relative utenze non è rilevabile la loro effettiva funzionalità e comunque necessitano di un accurata revisione e/o adeguamento. Risulta esistente anche l'impianto termico dotato di caldaia murale, posta nel vano cantina, ed elementi radianti in alluminio dislocati solo in alcuni ambienti.

La cantina al piano sottostante risulta allo stato grezzo, è presente l'impianto elettrico non attivo.

Provenienza

I beni sopra individuati sono pervenuti alla società in oggetto mediante atto di Compravendita ai rogiti Notaio ██████████ in data ██████████ rep ██████████ trascritto a PT in data ██████████ al n.ro ██████████ reg.part.;

Conformità edilizia e urbanistica dei beni.



In relazione all'art.40 della legge 47/85 e all'art.46 del DLgs 378/01, l'intero edificio in esame risulta edificato anteriormente al 1° settembre 1967, successivamente sono state eseguite alcune opere, da riferirsi ai beni in esame, in forza dei seguenti titoli :

01- Concessione Edilizia n.104 del 6.10.1990 e successiva Variante n.59 del 14.09.1992 riguardante le modifiche all'unità abitativa al piano terra ;

02- Comunicazione di esecuzione di opere interne ai sensi dell'art.26 della legge 47/85 presentata in data 5.12.1996 al protoc.10810, relativamente alla formazione di tramezzatura interna al locale cantina-ripostiglio posto al piano seminterrato;

Successivamente all'ultimo atto non risultano depositate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Marliana ulteriori richieste di permessi per interventi edilizi e/o richieste di sanatorie.

Per la particella 599 identificata catastalmente come C/6 a seguito di presentazione di planimetria in data 26.10.2005 non si rileva alcuna pratica edilizia di riferimento.

In fase di sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici diretti al fine di verificare la conformità dei beni con quanto risultante dagli ultimi titoli edilizi rilevando quanto segue:

- il piccolo vano rispetto corrisponde in generale con quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla Comunicazione ex art.26 L.47/85 protoc.10810/1996 di cui sopra al punto 02;

- per l'unità abitativa si evidenziano alcune incongruenze grafiche di rappresentazione oltre ad una diversa indicazione delle quote lineari rispetto a quanto indicato nel titolo edilizio di cui al punto 01, ed in particolare il vano adiacente alla zona giorno risulta di larghezza ml.2,40 (come di fatto esistente e rappresentato graficamente) invece che di larghezza ml.2,60 come indicato nell'elaborato grafico di riferimento. Anche le altezze interne sono difformi dal progetto

La conformazione attuale corrisponde invece a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata a seguito dell'intervento di ristrutturazione, nell'anno 1997.

Alla luce dei rilievi eseguiti, valutata la normativa edilizia vigente con preciso riferimento alla L.R. 65/2014 e s.m.i., considerato altresì le normative di settore igienico sanitarie da rispettare, si ipotizza di poter regolarizzare la situazione attuale mediante la richiesta di accertamento di conformità e/o scia in sanatoria ai sensi

dell'art. 209 della citata legge, previa adeguamento e/o richiesta di deroga alle normative igienico sanitarie.

L'onere ipotizzato per le spese tecniche necessarie è quantificabile in €. 2000,00 oltre spese accessorie ed eventuali oneri sanzionatori.

Nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico comunale e successiva ultima Variante approvato con Delibera del C.C. nr.11 del 24.03.2017, i beni in esame (sia fabbricato che terreni) ricadono in zona E2 - Sottosistema agro-forestale della montagna P.se così come definite all'art.27.2 delle NTA vigenti, riguardante gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente, nonché dalla normativa specifica di cui all'art.29;

VALORE DEL BENE

La zona collinare dove sono ubicati i beni immobili oggetto di stima è inserita in un piccolo borgo denominato "Case Lorenzo" di tipo residenziale ; trattasi infatti di una zona distante dalla strada principale a circa 7 Km dal Comune di Mariana del quale fa parte e dove sono collocate le principali infrastrutture ; la viabilità di accesso risulta poco efficiente trattandosi di una viabilità pubblica molto stretta e poco segnalata.

La Stima dei beni sopradescritti viene effettuata "per comparazione" , mettendo in relazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche di ogni singolo bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato, riferendosi anche alla particolare situazione del mercato immobiliare nella zona per immobili simili. In particolare l'analisi di mercato tiene conto dell' ubicazione ed esposizione, della presenza o meno di infrastrutture e servizi pubblici, della destinazione attuale e futura, dello stato di manutenzione e conservazione oltre che della conformazione e ampiezza dei locali e delle pertinenze annesse. Inoltre l'efficienza dei terreni medesimi , la conformazione e l'ampiezza, oltre all'esposizione e giacitura.

In base agli accertamenti e alle indagini effettuate direttamente, la sottoscritta, anche con riferimento ai valori agricoli medi (Exeo rilevamenti 2022) ed ai Valori minimi estratti dal Borsino Immobiliare (2° fascia) nelle zona E1 periferica, ha determinato sulla base di quanto relazionato con particolare riferimento allo stato di

conservazione, all'attuale andamento del mercato immobiliare nella particolare zona di interesse, i seguenti valori:

- Unità abitativa oltre pertinenza in uso esclusivo per una superficie complessiva lorda pari a mq. $58,50 \times \text{€}.\text{mq.} (787,00 - 0,50) = \text{€} 23.000,00$ (in cifra tonda);

- Terreni agricoli/boschivi comprensivi anche dell'area di sedime della particella 599 (box demolito) per una superficie complessiva pari a mq.3.358 di cui :

- mq. 1.073 di bosco ceduo al valore unitario medio di €. 4000,00 ad ha pari ad €. 429,00

- mq. 2.285 di castagneto da frutto al valore unitario medio di €. 20000 ad ha pari a €. 4570,00

per un Valore complessivo, in arrotondamento, di €. 5.000,00 di cui €. 2500,00 corrispondenti alla quota di proprietà pari a 1/2 in capo alla società.

Si considerano inoltre, a detrarre, gli eventuali oneri da sostenere per le necessarie rettifiche catastali e regolarizzazioni edilizie, come sopra descritte, per complessivi €. 5.000,00;

Pertanto il VALORE complessivo del LOTTO B formato da diritti di piena proprietà sopra il fabbricato abitativo e dai diritti di piena proprietà pari ad 1/2 sopra i terreni risulta pari a €. 20.500,00 (ventimilacinquecento/00)

Il perito nominato
Geometra
Lucia Cipriani

In allegato alla presente:

- A. Elaborato grafico dello stato rilevato/comparativo;
- B. Documentazione fotografica con planimetria con punti di vista fotografici;
- C. Titoli edilizi;
- D. Atto di provenienza;
- E. Visure catastali storiche;