

TRIBUNALE DI PISTOIA (Sez. Fallimentare)

Procedure n.05/2014 e n.07/2014

Giudice Delegato: Dott. Raffaele D'Amora
Liquidatore : Dott.ssa Silvia Strazzari



RELAZIONE PERITALE

La sottoscritta Geom. Lucia Cipriani, nata a Pistoia il 22 Settembre 1965 ed ivi domiciliata in C.so A. Gramsci n.c. 59, in qualità di perito nominato dal Giudice Delegato in data 26 Novembre 2014 per la valutazione dei beni immobili oggetto della procedura in epigrafe, in adempimento all'incarico ricevuto, riferisce quanto segue:

PREMESSA

La presente relazione ha per oggetto i beni immobili di proprietà dei sigg.ri Omissis in comproprietà indivisa e i beni immobili di proprietà esclusiva della sig.ra Omissis Omissis , tutti ubicati nel Comune di Monsummano Terme in provincia di Pistoia , e più esattamente i seguenti così come rappresentati catastalmente:

- Beni Immobili intestati al giusto conto e giusta titolarità dei sigg.ri Omissis nato a e Omissis Omissis nata a 19.02.1943 per la quota di piena proprietà pari ad 1/2 ciascuno:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme:

- 01.Unità immobiliare adibita a negozio identificata nel foglio 5 dal mappale 1258 sub. 1 di categoria C/1 classe 5° di mq. 275 con Rendita pari a €. 8620,96 come da classamento derivante da variazione del quadro tariffario in data 1.1.1992 riferita alla planimetria di costituzione del 6.12.1983 n.564/1983 in atti dal 30.06.1987;
- 02.Unità immobiliare adibita a ufficio (piano primo) identificata nel foglio 5 dal mappale 1258 sub. 2 di categoria A/10 classe 2° di vani 5 con Rendita pari a €. 1329,88 come da classamento derivante da variazione del quadro tariffario in data 1.1.1992 riferita alla planimetria di costituzione del 6.12.1983 n.565/1983 in atti dal 30.06.1987;
- 03.Unità immobiliare adibita a ufficio (piano primo) identificata nel foglio 5 dal mappale 1258 sub. 3 di categoria A/10 classe 2° di vani 6,5 con Rendita pari a €. 1728,84 come da classamento derivante da variazione del quadro tariffario in data 1.1.1992 riferita alla planimetria di costituzione del 6.12.1983 n.566/1983 in atti dal 30.06.1987;
- 04.Unità immobiliare adibita a ufficio (piano secondo) identificata nel foglio 5 dal mappale 1258 sub. 4 di categoria A/10 classe 2° di vani 6,5 con Rendita pari a €. 1728,84 come da classamento derivante da variazione per cambio di destinazione con planimetria del 22.01.1988 n.20C in atti dal 9.10.2002 prot.121391;
- 05.Unità immobiliare adibita a ufficio (piano terzo) identificata nel foglio 5 dal mappale 1258 sub. 6 di categoria A/10 classe 2° di vani 3,5 con Rendita pari a €. 930,91 come da



classamento derivante da variazione della destinazione con planimetria di variazione del 22.01.1988 n.17C.1/1988 in atti dal 9.10.2002 protoc. 12.13.1981 ;
06.Unità immobiliare adibita a autorimessa identificata nel foglio 5 dal mappale 1258 sub. 8 di categoria C/6 classe 3° di mq. 137 con Rendita pari a €. 346,70 come da classamento derivante da variazione del quadro tariffario in data 1.1.1992 riferita alla planimetria di costituzione del 6.12.1983 n.571/1983 in atti dal 30.06.1987;

Al Catasto terreni:

- appezzamento di terreno identificato nel foglio 5 dalla particella 109 quale seminativo arborato di classe 1° di mq. 1530 con R.D. di €. 9,80 e R.A. di €.9,48;

- Beni Immobili intestati al giusto conto e giusta titolarità della sig.ra Omissis Omissis nata a per la quota pari all'intero della piena proprietà ad eccezione del bene sottodescritto al punto 03 per il quale risulta titolare della quota dell'intero riferita ai soli diritti di usufrutto:

Al Catasto Fabbricati

01. Unità immobiliare quale Opificio identificato nel foglio 5 dal mappale 814 sub. 4 di categoria D/1 con Rendita pari a €. 10.932,00 come da classamento a seguito di ricorso n.12151 riferito all'accertamento della planimetria di variazione per frazionamento e fusione porzione di opificio-laboratorio del 3.6.1999 n.D01257.1/1999 in atti da pari data;

02. Unità immobiliare ad uso Laboratorio identificato nel foglio 5 dal mappale 814 sub. 5 di categoria C/3 di classe 7° di mq. 120 con Rendita pari a €. 384,24 come da classamento proposto e validato ai sensi del DM 701/1994 , della planimetria di variazione per frazionamento e fusione porzione di opificio-laboratorio del 3.6.1999 n.D01257.1/1999 in atti da pari data;

03. Unità immobiliare ad uso abitativo identificata nel foglio 5 dal mappale 814 sub. 3 di categoria A/2 di classe unica di vani 10,5 con Rendita pari a €. 813,42 come da classamento derivante da variazione del quadro tariffario in data 1.1.1992 riferita alla planimetria di costituzione del 4.01.1984 n.5 in atti dal 30.06.1987;

Al Catasto Terreni

- appezzamento di terreno identificato nel foglio 5 dalla particella 136 quale seminativo arborato di classe 1° di mq. 2060 con R.D. di €. 13,19 e R.A. di €.12,77;

- appezzamento di terreno identificato nel foglio 5 dalla particella 1264 (ex porzione del mappale 136) quale seminativo arborato di classe 1° di mq. 300 con R.D. di €. 1,92 e R.A. di €.1,86;

DESCRIZIONE

I beni di cui in premessa sono stati suddivisi in più Lotti riportando per ciascuno di essi le seguenti ubicazioni, confini, consistenze e rappresentazioni catastali oltre alle dovute conformità catastali e urbanistiche e alle relative stime.

LOTTO A - Porzione di Complesso immobiliare ubicato in Monsummano Terme, Via Petrocchi angolo Via Vannucci al n.c.10, composto da una unità ad uso commerciale al piano terra e da più unità ad uso direzionale ai piani primo,secondo e terzo oltre autorimessa al piano interrato e area scoperta circostante, e più esattamente:

01.Unità immobiliare posta al piano terra adibita a negozio, formata da due ampi vani comunicanti adibiti a mostra prospettanti sulle vie pubbliche e con accesso diretto dalle resedi antistanti. Gli spazi interni ad uso uffici sono stati ricavati con strutture amovibili, mentre i locali accessori e servizi sono in muratura. Lo stato di manutenzione e conservazione è ottimo . Detta unità risulta identificata nel foglio 5 dal mappale 1258 sub. 1 di categoria C/1 classe 5° di mq. 275 con Rendita pari a €. 8620,96 come da classamento derivante da variazione del quadro tariffario in data 1.1.1992 riferita alla planimetria di costituzione del 6.12.1983 n.564/1983 in atti dal 30.06.1987;

02.Unità immobiliare adibita ad uso ufficio posta al piano primo lato nord, formata da più vani separati tra loro con disimpegno e doppi servizi di uso comune, ampio terrazzo esclusivo sul fronte strada, ampio terrazzo a comune con l'unità adiacente sottodescritta (sub.3) sulla parte tergale. Le finiture interne sono complete, gli infissi interni in legno e quelli esterni in alluminio anodizzato dotati di avvolgibili in plastica, gli impianti parzialmente funzionanti e/o da revisionare. Lo stato di conservazione e manutenzione è da considerarsi buono considerata la recente trasformazione. Detta unità risulta identificata nel foglio 5 dal mappale 1258 sub. 2 di categoria A/10 classe 2° di vani 5 con Rendita pari a €. 1329,88 come da classamento derivante da variazione del quadro tariffario in data 1.1.1992 riferita alla planimetria di costituzione del 6.12.1983 n.565/1983 in atti dal 30.06.1987;

03.Unità immobiliare adibita a ufficio posta al piano primo lato sud, formata da un ampio vano oltre due locali separati tra loro con disimpegno e doppi servizi di uso comune, ampio terrazzo esclusivo sul fronte strada, ampio terrazzo a comune con l'unità adiacente sopradescritta (sub.2) sulla parte tergale. Le finiture interne sono complete, l'ampio locale d'entrata è dotato di moquette e di controsoffittatura in doghe di plastica oltre che suddiviso con strutture di arredo, gli infissi interni in legno e quelli esterni in alluminio anodizzato dotati di avvolgibili in plastica, gli impianti parzialmente funzionanti e/o da revisionare. Lo stato di conservazione e manutenzione è da considerarsi mediocre . Detta unità identificata nel foglio 5 dal mappale 1258 sub. 3 di categoria A/10 classe 2° di vani 6,5 con Rendita pari a €. 1728,84 come da classamento derivante da variazione del quadro tariffario in data 1.1.1992 riferita alla planimetria di costituzione del 6.12.1983 n.566/1983 in atti dal 30.06.1987;

04.Unità immobiliare adibita a ufficio posta al piano secondo lato nord, formata da più vani separati tra loro con disimpegno e doppi servizi di uso comune, ampio terrazzo esclusivo sul fronte strada, oltre terrazzo a comune con altra unità non di proprietà sulla parte tergale. Le finiture interne sono complete, gli infissi interni in legno e quelli esterni in alluminio anodizzato dotati di avvolgibili in plastica, gli impianti parzialmente funzionanti e/o da revisionare. Lo stato di conservazione e manutenzione è da considerarsi mediocre . Detta unità risulta identificata nel foglio 5 dal mappale 1258 sub. 4 di categoria A/10 classe 2° di vani 6,5 con Rendita pari a €. 1728,84 come da classamento derivante da variazione per cambio di destinazione con planimetria del 22.01.1988 n.20C in atti dal 9.10.2002 prot.121391;

05.Unità immobiliare adibita a ufficio posta al piano terzo, formata da un unico vano con servizio-igienico e locale ripostiglio oltre porzione di sottotetto accessibile dall'interno. Le finiture interne sono complete, gli infissi interni in legno e quelli esterni in alluminio anodizzato, gli impianti parzialmente funzionanti e/o da revisionare. Lo stato di

conservazione e manutenzione è da considerarsi buono. Detta unità risulta identificata nel foglio 5 dal mappale 1258 sub. 6 di categoria A/10 classe 2° di vani 3,5 con Rendita pari a €. 930,91 come da classamento derivante da variazione della destinazione con planimetria di variazione del 22.01.1988 n.17C.1/1988 in atti dal 9.10.2002 protoc. 121381 ;
06.Unità immobiliare adibita a autorimessa posta al piano interrato con accesso carrabile dalla rampa esterna e con accesso interno dalla scala a comune. Lo stato di conservazione è molto scarso risultano infatti molte zone con evidenti infiltrazioni , come si evince dalle foto di riferimento, provenienti sia dalla resede soprastante che dal terrapieno limitrofo. Detta unità risulta identificata nel foglio 5 dal mappale 1258 sub. 8 di categoria C/6 classe 3° di mq. 137 con Rendita pari a €. 346,70 come da classamento derivante da variazione del quadro tariffario in data 1.1.1992 riferita alla planimetria di costituzione del 6.12.1983 n.571/1983 in atti dal 30.06.1987;

Sono compresi inoltre i diritti di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti comuni del fabbricato, che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, ed in particolare sono comuni nel caso specifico, la corte circostante, il vano scale dal piano interrato al piano terzo, l'ascensore dal piano terra al piano terzo compreso il locale tecnico oltre al locale Centrale Termica posto al piano interrato.

CONSISTENZA dei beni

Le unità immobiliari in esame, ai fini di una valutazione economica del valore di mercato, hanno le seguenti consistenze calcolate con riferimento all'Allegato "C" del D.P.R. 138/1998, nello specifico le superfici utili lorde vengono omogeneizzate applicando coefficienti moltiplicativi correlati alle specifiche destinazioni nell'ambito della categoria di riferimento.

01.Unità immobiliare adibita a negozio identificata nel foglio 5 dal mappale 1258 sub. 1 con superficie Utile Lorda ragguagliata pari a mq. 248,00 considerando mq. 208,00 di superficie utile dei locali principali e il 50% della porzione da considerarsi retro negozio comprensiva dei locali accessori;

02.Unità immobiliare adibita a ufficio (piano primo lato Nord) identificata nel foglio 5 dal mappale 1258 sub. 2 con superficie Utile Lorda ragguagliata pari a mq. 122,50 considerando la superficie utile dei vani principali con accessori diretti pari a mq.117,24 oltre il 10% del terrazzo esclusivo e il 10% della quota pari al 50% del terrazzo a comune;

03.Unità immobiliare adibita a ufficio (piano primo lato Sud) identificata nel foglio 5 dal mappale 1258 sub. 3 con superficie Utile Lorda ragguagliata pari a mq.131,50 considerando la superficie utile dei vani principali con accessori diretti pari a mq.126,25 oltre il 10% del terrazzo esclusivo e il 10% della quota pari al 50% del terrazzo a comune;

04.Unità immobiliare adibita a ufficio (piano secondo) identificata nel foglio 5 dal mappale 1258 sub. 4 con superficie Utile Lorda ragguagliata pari a mq.120,00 considerando la superficie utile dei vani principali con accessori diretti pari a mq.117,24 oltre il 10% del terrazzo esclusivo e il 10% della quota pari al 50% del terrazzo a comune.

05.Unità immobiliare adibita a ufficio (piano terzo) identificata nel foglio 5 dal mappale 1258 sub. 6 con superficie Lorda ragguagliata pari a mq. 48,00 considerando la superficie utile dei vani principali con accessori diretti;

06.Unità immobiliare adibita a autorimessa identificata nel foglio 5 dal mappale 1258 sub. 8 con superficie Lorda ragguagliata pari a mq. 120,00 considerando la superficie utile del

locale principale pari a mq.102,00 oltre il 50% delle pertinenze/accessori comunicanti della superficie di mq.34,00 ;

L'area scoperta, da considerarsi a comune a tutte le unità per quanto rappresentata e distinta nelle planimetrie catastali, occupa una superficie di mq.650,00 e risulta solo parzialmente recintata come si evince dalla documentazione fotografica di riferimento.

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 di identificazione catastale, come sopra riportati, sono relativi alle unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto ad eccezione di una non corretta associazione della planimetria sub.2 per la quale è stata richiesta idonea istanza di Rettifica dalla sottoscritta;
- i dati catastali e le planimetrie riferite al subalterno 8 (autorimessa al piano interrato) e al subalterno 2 (ufficio piano primo lato Nord) non sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare sussistono difformità tali da influire sulla determinazione della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa;
- i dati catastali e le planimetrie riferite ai subalterni 1 (negozio al piano terra), 3 (ufficio al piano primo lato sud), 4 (ufficio al piano secondo) e 6 (ufficio al piano terzo) sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare non sussistono difformità tali da influire sulla determinazione della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa;
- l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alla proprietà.

PROVENIENZA

L'intero lotto (ex porzione c del mappale 109) sopra il quale è stato edificato l'edificio in esame, è pervenuto agli attuali proprietari con atto pubblico ai rogiti Notaio E.Di Gloria in data 1.03.1973 rep.12729 registrato a Pescia il 17.03.1975 al n.1113 vol.211 e ivi trascritto in data 30.03.1973 al n.839 di reg.part..

POSSESSO

Le unità ad uso uffici risultano ad oggi non occupate, mentre il negozio al Piano terra risulta locato alla società con contratto di locazione regolarmente registrato della durata di anni 6 dal 1.03.2014, di cui si allega copia.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA e CONFORMITA' DEI BENI

In relazione all'art.40 della legge 47/85 e all'art.46 del DLgs 378/01, l'intero edificio di cui fa parte la porzione in esame risulta edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n.410 del 12.12.1972 e successiva Variante n.41 del 30.05.1977 rilasciata assis Omissis relativa alla costruzione di due magazzini e quattro alloggi;
- Concessione edilizia n.241 del 5.10.1979 rilasciata a Omissis e Omissis Omissis per la sistemazione esterna e la recinzione dell'intero lotto (comprende anche il mappale 109 che ha dato origine al mappale 1258) ;
- Concessione edilizia n.256 /1979 non risultante in archivio;

- Concessione a sanatoria (ai sensi della L.47/85) n.45 del 29.02.1988 riguardante il cambio di destinazione degli appartamenti al piano secondo e terzo in uffici;
- Concessione edilizia n.46 del 29.02.1988 rilasciata a e.

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

Nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico comunale pubblicato sul BURT n.7 del 15 febbraio 2012, il lotto in esame ricade all'interno della zona B - sottozona B3 - quali zone di completamento. Tali zone corrispondono a parti del territorio urbano quasi completamente edificate, nelle quali sono previsti interventi edilizi di completamento e di saturazione. Identificano tessuti urbani privi di valore architettonico e ambientale specifico, caratterizzati dalla presenza di vari tipi edilizi: edifici mono o bifamiliare ad uno o due piani, plurifamiliari in linea di varie dimensioni, complessi condominiali, ecc.

Le norme di attuazione vigenti individuano dette zone nell'art.46 e nello specifico al punto 2.3.il quale definisce sia le destinazioni d'uso ammissibili che i possibili interventi realizzabili.

Nell'ambito del Regolamento Urbanistico comunale adottato con Delibera n.13 del Consiglio Comunale del 28.03.2014 il lotto in esame ricade all'interno della zona B - sottozona B3 - zone B3 : Tessuti edilizi a media-bassa densità degli accrescimenti urbani (lineari) del capoluogo, di Cintolese e delle frazioni minori di pianura, Le norme di attuazione del R.U. in adozione definiscono dette zone nell'art.57 indicando sia le destinazioni d'uso ammissibili che i possibili interventi realizzabili suddividendo gli stessi in "interventi parametrati e non", come meglio descritti ai commi 5 e 6 del medesimo articolo.

Alla data odierna il citato Regolamento Urbanistico in adozione risulta approvato con Delibera di Consiglio Comunale del 5.03.2015 n.10 in fase di pubblicazione sul BURT, confermando, relativamente alle zone in esame, quanto previsto in adozione.

In seguito al sopralluogo effettuato, sono state rilevate difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio sopradescritto, ed in particolare come specificato nella descrizione delle unità, si precisa che:

- all'interno della rimessa al piano interrato sono stati realizzati due vani separati con destinazione d'uso a ripostiglio riducendo così la consistenza dell'intero locale a svantaggio dei posti auto che ad oggi possono configurarsi in un massimo di 4.

- all'interno dell'unità immobiliare posta al piano primo (lato Nord) risulta una diversa distribuzione dei locali a seguito di un intervento di manutenzione straordinaria che ha modificato l'uso dell'unità da laboratorio artigianale di parrucchiera ad uso direzionale;

Risultano inoltre altre lievi difformità all'interno delle altre unità direzionali poste al piano secondo e terzo, tali da configurarsi come errori grafici o comunque non rilevanti dal punto di vista edilizio, in particolare si evidenzia che la rappresentazione dei vani soffitta di pertinenza dell'unità al piano terzo, è errata in quanto la delimitazione perimetrale di detti locali non avviene in corrispondenza con il muro portante sottostante ma coincide con la struttura terminale della gronda; a tal proposito si precisa che la maggior superficie rilevata rimane sotto un'altezza di ml.1,50 pertanto non crea incremento di superfici e/o volumi valutabili ai fini urbanistici.

Si rileva inoltre la costruzione abusiva di un manufatto in struttura lignea realizzato sopra la resede tergale in adiacenza alla porzione dell'edificio adibita a negozio . (foto n.ro 04)

Alla luce di quanto rilevato si precisa che, ai sensi delle normative vigenti ed in particolare ai sensi della L.R. 01/2005 e alla L.R.65/2014, con riferimento anche a quanto previsto dalla normativa di detto comune relativamente alle sanzioni da applicare, per detti bene dovrà essere richiesto idoneo accertamento di conformità in sanatoria per le incongruenze rilevate.

Metodo di Stima e Valore dei beni

La zona periferica dove sono ubicati i beni immobili oggetto di stima è inserita in un contesto di tipo misto, residenziale ,produttivo,commerciale, già urbanizzato; trattasi infatti di una zona limitrofe al centro urbano dove sono collocate le principali infrastrutture , la viabilità di accesso risulta scorrevole ed efficiente.

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.

In base agli accertamenti e alle indagini effettuate direttamente, la sottoscritta, anche con riferimento alle valutazioni dell' OMI che riportano per il semestre 1° 2014 nelle zona C1 periferica le seguenti valutazioni:

- Fabbricati ad uso direzionale.....€/mq. 1.750,00-2.000,00
- Fabbricati ad uso commerciale...€/mq. 1.950,00-2.300,00

ha determinato sulla base di quanto relazionato, apportando le dovute correzioni, i seguenti valori:

01.Unità immobiliare adibita a negozio identificata nel foglio 5 dal mappale 1258 sub. 1 con superficie Lorda ragguagliata pari a mq. 248,00 x €/mq. (1950,00-25%) per un Valore di €. 362.700,00 (trecentosessantaduemilasettecento/00);

02.Unità immobiliare adibita a ufficio (piano primo lato Nord) identificata nel foglio 5 dal mappale 1258 sub. 2 con superficie Lorda ragguagliata pari a mq. 122,50 x €/mq.(1750,00 - 15%) per un Valore di €.182.218,75 arrotondato a €. 182.500,00 (centottantaduemilacinquecento/00) ;

03.Unità immobiliare adibita a ufficio (piano primo lato Sud) identificata nel foglio 5 dal mappale 1258 sub. 3 con superficie Lorda ragguagliata pari a mq.131,50 x €/mq (1.750,00 - 10%) per un valore di €. 207.112,50 arrotondato a €. 207.000,00 ;

04.Unità immobiliare adibita a ufficio (piano secondo) identificata nel foglio 5 dal mappale 1258 sub. 4 con superficie Lorda ragguagliata pari a mq.120,00 x €/mq.(1.750,00 - 10%) per un valore di €.189.000,00 (centottantanovemila/00);

05.Unità immobiliare adibita a ufficio (piano terzo) identificata nel foglio 5 dal mappale 1258 sub. 6 con superficie Lorda ragguagliata pari a mq. 48,00 x €/mq. (1750,00 - 25%) per un Valore di €. 62.976,00 arrotondato a €. 63.000,00 (sessantatremila/00);

06.Unità immobiliare adibita a autorimessa identificata nel foglio 5 dal mappale 1258 sub. 8 con superficie Lorda ragguagliata pari a mq. 120,00 x €/mq. 550,00 per un Valore pari a €.66.000,00 (sessantaseimila/00);

LOTTO B - Appezzamento di terreno ubicato in Monsummano Terme in Via Petrocchi, in adiacenza al complesso immobiliare di cui al Lotto A, identificato al Catasto Terreni in Foglio 5 dal mappale 109 quale seminativo arborato di classe 1° di mq. 1530 con R.D. di €. 9,80 e R.A. di €.9,48;

Confini: proprietà

PROVENIENZA

La piena proprietà del bene di cui al Lotto B è pervenuta agli attuali proprietari per titoli ultraventennali e più esattamente mediante acquisto con atto pubblico ai rogiti Notaio E.Di Gloria in data 23.12.1977 registrato a Pescia in data 9.01.1978 al n.87.

DESCRIZIONE

-Trattasi di un appezzamento di terreno di forma regolare con giacitura pianeggiante parzialmente pavimentato e recintato lungo tutti i confini, come si evince dalle foto di riferimento; L'accesso avviene direttamente dalla via Vannucci sulla quale si attesta porzione del confine est. Attualmente risulta utilizzato a deposito di automobili come meglio risultante dal contratto di locazione in corso.

POSSESSO

Detto terreno risulta locato con Contratto di Locazione regolarmente registrato, alla società Autoclub srl per la durata di anni sei a far data dal 1° gennaio 2014 , di cui si allega copia.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico comunale pubblicato sul BURT n.7 de 15 febbraio 2012, il lotto in esame ricade all'interno della zona E - sottozona EO - aree agricole interne al limite urbano ; Le norme di attuazione vigenti individuano dette zone nell'art.53 precisando quanto segue:

- 1. Sono le aree libere poste all'interno del limite urbano non interessate da previsioni di espansione e/o trasformazione e/o realizzazione in questo Regolamento Urbanistico.*
- 2. Su tali aree, che nella generalità dei casi continuano a svolgere una marginale funzione agricola, si applica la L.R. 64/95 e s.m.i. ai fini della determinazione delle superfici aziendali; non è comunque ammessa su tali aree la costruzione di nuovi edifici rurali ad eccezione di manufatti precari.*

Nell'ambito del Regolamento Urbanistico comunale adottato con Delibera n.13 del Consiglio Comunale del 28.03.2014 il lotto in esame ricade all'interno delle Aree inedificate in ambito urbano e nello specifico in Aree aperte interne agli insediamenti urbani (VR) quali

aree poste all'interno od ai margini dei centri abitati e comunque entro il limite del sistema insediativo urbano come definito all'art.50 che costituiscono elemento connettivo dei tessuti edilizi esistenti e delle aree di trasformazione e di addizione della città esistente previste dal presente Regolamento Urbanistico. Nel caso concreto possono essere presi in considerazione le tipologie di intervento di cui all'art.70 c.3 , ovvero gli interventi per la realizzazione di parcheggi o aree di sosta a servizio degli insediamenti contermini, gli interventi per la realizzazione di impianti di distribuzione carburanti per le aree adiacenti alla viabilità principale, gli interventi per la realizzazione di orti sociali.

Alla data odierna il citato Regolamento Urbanistico in adozione risulta approvato con Delibera di Consiglio Comunale del 5.03.2015 n.10 in fase di pubblicazione sul BURT, confermando, relativamente alle zone in esame, quanto previsto in adozione.

VALUTAZIONE del bene

Sulla determinazione del valore di stima del bene immobile concorrono, in maniera positiva o negativa, alcune caratteristiche economiche , intrinseche ed estrinseche, quelle proprie cioè interne e quelle estranee cioè esterne. Le principali caratteristiche da apprezzare riguardano l'ubicazione, la consistenza e l'efficienza dei terreni medesimi , la conformazione e l'ampiezza, l'esposizione e giacitura, la località della zona, la presenza di infrastrutture e servizi pubblici, le condizioni climatiche e salubrità della zona. La valutazione di Stima relativa al bene in esame apprezza l'intero lotto con tutte le sue peculiarità, considerando a maggior svantaggio , nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico oltre che di quello in adozione, in una zona di piano che limita gli interventi edilizi.

Considerato quanto relazionato, valutati i fattori immobiliari favorevoli e sfavorevoli, si ritiene di dover apprezzare al mq. un potenziale valore di €. 30,00, pertanto

il VALORE complessivo del LOTTO B formato da un appezzamento di terreno della superficie catastale di mq. 1530 risulta pari a €. 45.900,00;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO C - Porzione di Complesso immobiliare ubicato in Monsummano Terme, Via Berni angolo Via Pacinotti e Via Boccaccio, composto da un Opificio , un laboratorio e una unità ad uso abitativo al piano secondo e terzo oltre area scoperta circostante, e più esattamente:

01. Unità immobiliare quale Opificio produttivo formato da un ampio capannone a forma di elle ad un solo piano fuori terra e da due porzioni adiacenti e comunicanti composte dai locali pertinenziali e/o accessori poste su due livelli con accessi plurimi dall'esterno e dalla corte interna. La porzione dell'opificio adibita all'attività di produzione risulta edificata negli anni '70 mediante una struttura mista in c.a. e muratura con elementi di finitura esterni quali mensole di gronda aggettanti e a sbalzo che hanno caratterizzato lo stesso edificio seguendo la tipicità dei fabbricati industriali del periodo, così come gli ampliamenti e le trasformazioni successive che si sono uniformate per tipologia e finiture all'impianto originario. Le finestrature a nastro e a parete sono presenti su tutti i lati dell'intero edificio e lo rendono particolarmente luminoso e suscettibile di eventuali suddivisioni in più corpi considerando peraltro l'accessibilità plurima dalle vie pubbliche che circondano l'intero lotto. Le finiture interne, pavimenti e tinteggiature, risalgono alle varie epoche di trasformazione , alcune delle quali risultano pertanto usurate e/o deteriorate. Fanno eccezione le porzioni

dell'edificio che hanno subito una ristrutturazione più recente ed in particolare la zona adibita ad uffici e sala campionaria posta al piano primo sul fronte lato sud e la zona adibita a spaccio aziendale posta al piano primo sul fronte lato nord, come meglio si evince dalla documentazione fotografica di riferimento (foto interne).

L'intera unità ad uso industriale risulta identificata nel foglio 5 dal mappale 814 sub. 4 di categoria D/1 con Rendita pari a €. 10.932,00 ;

02. Unità immobiliare ad uso Laboratorio formato da un solo ampio locale al piano terra con accesso diretto dalla corte comune retrostante e dall'ingresso a comune con altre unità ad uso abitativo posto sulla via Berni. Attualmente detto locale , pur risultando un unità immobiliare separata si configura come locale accessorio all'intero Opificio oltre che di collegamento con la porzione adibita a residenza. Detta unità è identificata nel foglio 5 dal mappale 814 sub. 5 di categoria C/3 di classe 7° di mq. 120 con Rendita pari a €. 384,24 ;

03. Unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano secondo e terzo con accesso da ingresso e scala a comune con altre unità. L'abitazione al piano secondo è molto ampia e funzionale oltre che ben distribuita e luminosa, le finiture interne sono complete così come gli impianti completi e funzionanti. La porzione pertinenziale posta al piano soprastante con accesso dalla scala a comune è formata da un ampia soffitta mansardata completa di finiture e di impianti funzionanti. Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'intera unità abitativa è da considerarsi ottimo. Risulta catastalmente identificata nel foglio 5 dal mappale 814 sub. 3 di categoria A/2 di classe unica di vani 10,5 con Rendita pari a €. 813,42 ;

Sono compresi inoltre i diritti di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti comuni del fabbricato, che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, ed in particolare, sono comuni nel caso specifico così come individuate nell'elaborato planimetrico catastale in atti, la corte circostante identificata dal sub.8 quale bene comune non censibile ai subb. 4-5-3 e 6 (unità abitativa non di proprietà), il vano scale e l'ascensore identificati dal sub.7 quale bene comune non censibile ai subb. 3 e 6 (appartamento non di proprietà).

CONSISTENZA dei beni

Le unità immobiliari in esame, ai fini di una valutazione economica del valore di mercato, hanno le seguenti consistenze calcolate con riferimento all'Allegato "C" del D.P.R. 138/1998, nello specifico le superfici utili lorde vengono omogeneizzate applicando coefficienti moltiplicativi correlati alle specifiche destinazioni nell'ambito della categoria di riferimento.

01. Unità immobiliare adibita a Opificio Industriale identificata nel foglio 5 dal mappale 814 sub. 4 con superficie Utile Lorda ragguagliata pari a mq. 1677,00 come meglio descritta nel dettaglio nella parte valutativa del medesimo;

02. Unità immobiliare adibita a Laboratorio identificata nel foglio 5 dal mappale 814 sub. 5 con superficie Utile Lorda pari a mq. 124,00;

03. Unità immobiliare adibita ad uso abitativo identificata nel foglio 5 dal mappale 814 sub. 3 con superficie Utile Lorda ragguagliata pari a mq.219,00 considerando le seguenti superfici omogeneizzate:

- superficie dei vani principali con accessori diretti pari a mq.195,00 (intero)

- superficie terrazzi ad uso esclusivo pari a mq.29,40 di cui mq.25,00 x 0,25 + 4,40 x 0,10 = mq.6,70
 - soffitta mansardata non comunicante direttamente pari a mq.93,16 x 0,25 = mq.23,30;
 - locali accessori indiretti a comune con altra unità pari a mq.24,50/2 x 0,25= €. 3,10;
- per un totale di superficie accessoria pari a mq. 134,81;
- Considerato quanto previsto dal citato DPR 138/98 relativamente all'incidenza della superficie accessoria a servizio indiretto corrispondente alla metà della superficie principale e dei vani accessori diretti ovvero che ai fini del computo della superficie, si ottiene il seguente risultato:
- mq. 195,00 /2 = mq. 97,50
 - mq. 97,5 / mq.134,81 x mq. 33,10 = mq. 23,94 incidenza della sup. accessoria da sommare alla sup. principale ottenendo così la superficie lorda ragguagliata di mq. 219,00.

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 di identificazione catastale, come sopra riportati, sono relativi alle unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto ;
- i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare non sussistono difformità tali da influire sulla determinazione della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa;
- l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alla proprietà.

PROVENIENZA

L'intero lotto, oggi identificato dall'intero mappale 814, sopra il quale è stato edificato l'edificio in esame, è pervenuto all'attuale proprietaria relativamente alla quota di 1/2 per successione del padre Omissis in data 23.12.2001 registrata a Pescia il 21.06.2002 al vol.68 numero 166 e ivi trascritta in data 3.5.2003 al n.ro 1427 di reg.part. e per la rimanente quota di 1/2 per successione della madre Omissis in data 08.06.1998 registrata a Pescia il 2.12.1998 al vol.137 numero 3 e ivi trascritta in data 1.06.1999 al n.ro 1664 di reg.part.; ai dante causa detto bene era pervenuto in forza di titolo ultraventennale.

POSSESSO.

L'unità ad uso abitativo risulta abitata dai sigg.ri e Omissis Omissis, mentre il capannone industriale risulta ad oggi dismesso pertanto anche il laboratorio adiacente quale unità distinta ma pertinenziale al medesimo risulta ad oggi non utilizzato e pertanto libero.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA e CONFORMITA' DEI BENI

In relazione all'art.40 della legge 47/85 e all'art.46 del DLgs 378/01, l'intero edificio di cui fa parte la porzione in esame risulta edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n.239/1963 e successivo rinnovo Licenza n.101/1967 rilasciata a Omissis Omissis relativa alla costruzione della porzione originaria dell'attuale fabbricato industriale;

- Licenza Edilizia n.353 del 31.08.1968 relativa al 1° ampliamento della costruzione originaria per la realizzazione di un magazzino al piano terra e due abitazioni soprastanti, rilasciata a Omissis Omissis ;
- Licenza Edilizia n.1 del 6.01.1975 quale Variante alla Licenza n.407 del 12.12.1972 relativa al secondo ampliamento del laboratorio al piano terra oltre nuova porzione al piano primo;
- Concessione Edilizia n.120 del 23.06.1980 relativa agli ampliamenti "una tantum" del fabbricato industriale;
- Concessione Edilizia n.15 del 20.01.1989 riguardante alcune modifiche agli sfondi interne ed esterne al fabbricato industriale ;
- Denuncia inizio Attività protoc.14433 del 22.05.1989 relativa ad opere interne;
- Concessione a sanatoria (ai sensi della L.47/85 e della L.724/94) n.289 del 16.7.1999 riguardante opere di ampliamento del fabbricato industriale e della civile abitazione oltre modifiche estetiche e la realizzazione del box in lamiera all'interno della particella 136;
- Concessione a sanatoria (ai sensi della L.47/85 e della L.724/94) n.73 del 4.02.2000 riguardante un ampliamento del fabbricato industriale (attuale sala campionaria);
- Certificato di Abitabilità e di Agibilità n.4/C/2003 rilasciato in data 3.4.2003 rilasciato dal Sindaco del Comune di Monsummano Terme;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n.149 anno 2014 per modifiche interne all'appartamento posto al piano secondo;

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

In base ai rilevamenti effettuati e al confronto con la documentazione di cui agli atti abilitativi rilasciati, risulta che l'immobile nel suo complesso è urbanisticamente conforme ad eccezione di alcune lievi modifiche alle aperture interne oltre alla realizzazione di due ampie tettoie a sbalzo poste sopra i due accessi ai laboratori dalla corte esterna come si evince dalla documentazione fotografica di riferimento (foto 13-14).

Tali difformità non incidono sulla commerciabilità dei beni trattandosi di opere non valutabili in termini di superfici e/o volumi.

Con riferimento alle norme urbanistiche vigenti si evidenzia che il lotto identificato dalla particella catastale 814 del foglio 5 ricade, nella sua maggiore consistenza, nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Monsummano Terme in zona D - *Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria* - sottozona D1 - zone produttive di completamento così come definite nell'art.48 che le identifica parti del territorio edificato occupate da insediamenti produttivi industriali e/o artigianali, consentendo le seguenti destinazioni d'uso:

... In queste zone sono consentiti insediamenti industriali, artigianali, laboratori, depositi, magazzini e ad attività di trasporto e di spedizione. Sono consentiti uffici, attività espositive ed altri servizi funzionali all'esercizio delle attività produttive, compresi edifici a carattere ricreativo assistenziale a servizio degli addetti alle attività produttive...

oltre alle seguenti tipologie d'intervento attuabili nel caso specifico:

... Per gli edifici esistenti a destinazione produttiva che abbiano già raggiunto i parametri edilizi consentiti, sono ammessi interventi di ampliamento "una tantum", non superiore al 5% del volume esistente e fino ad un massimo del 55% del R.C. per adeguamento degli impianti produttivi e dei servizi.

...Per gli impianti industriali esistenti alla data di entrata in vigore del PRG vigente (17.02.1978) sono ammessi ulteriori ampliamenti del 3% del volume e del 7% del R.C..

Si precisa inoltre che una porzione del lotto di circa mq.200,00 ricade in zona di completamento B3 così come definita nell'art.46 e nello specifico al punto 2.3.il quale definisce sia le destinazioni d'uso ammissibili che i possibili interventi realizzabili.

Nell'ambito del Regolamento Urbanistico del comune di Monsummano Terme adottato con Delibera del C.C. n.13 del 28.03.2014, nella sua maggiore consistenza, nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Monsummano Terme in zona D1 - *Tessuti produttivi consolidati* - così come definite nell'art.62 che le classifica parti del territorio urbano occupate dagli insediamenti produttivi artigianali ed industriali sorti nella fase della crescita economica e della più diffusa espansione urbana. Da dette zone sono escluse le industrie insalubri di cui al R.D. 12.7.912 e successive modifiche e le industrie a rischio di incidente rilevante di cui al D.Lgs 334/1999 ed al D.Lgs 238/2005. Nelle zone D1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: produttivo, commerciale all'ingrosso e depositi, commerciale ad eccezione del commerciale al dettaglio per medie e grandi strutture di vendita, direzionale, servizi pubblici limitatamente ad alcune funzioni. Le destinazioni commerciali, direzionali e residenziali non possono superare complessivamente il 50% della Sul totale.

Nel caso specifico il lotto ricade nella sottozona D1.1 ove sono ammessi i seguenti interventi edilizi attuabili nel caso specifico:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia; -Per gli edifici esistenti a destinazione produttiva che abbiano già raggiunto i parametri edilizi consentiti, sono ammessi interventi di ampliamento "una tantum", non superiore al 5% della Sul esistente fino ad un massimo del 55% del R.C. per adeguamento degli impianti produttivi e dei servizi.

-Per gli impianti industriali esistenti alla data di entrata in vigore del PRG vigente (17.02.1978) sono ammessi ulteriori ampliamenti del 3% della Sul e del 7% del R.C..

Si precisa inoltre che una porzione del lotto di circa mq. 200,00 ricade in zona di completamento B3 così come definita nell'art.57 indicando sia le destinazioni d'uso ammissibili che i possibili interventi realizzabili suddividendo gli stessi in "interventi parametrati e non", come meglio descritti ai commi 5 e 6 del medesimo articolo. Nel caso concreto non risultano ammissibili gli interventi di cui al c.5 in quanto la superficie ricadente è già stata sfruttata ai fini della verifica della volumetria edificata (Licenza n.1/1975) mentre risultano attuabili alcuni degli interventi previsti al c.6 , trattandosi di interventi di integrazione planivolumetrica " una tantum" indipendente dai parametri edilizi ed in alternativa all'applicazione dei medesimi, ed in particolare il punto 1.a: *Costruzione di posti macchina coperti qualora non realizzabili all'interno dei volumi esistenti nella misura massima di due posti macchina ad unità immobiliare a destinazione residenziale per una superficie utile netta non superiore a mq.25; tale superficie potrà essere dislocata anche in posizione distaccata dal fabbricato principale, ma comunque ad esso prossima. La concessione della superficie fuori quota è subordinata alle seguenti condizioni:*

- mantenimento delle autorimesse eventualmente esistenti: l'"una tantum" riguarderà l'eliminazione della carenza rispetto all'esistente;
- l'eliminazione di tutte le eventuali baracche e box esistenti sul lotto anche se condonati;
- l'altezza della nuova costruzione non superiore a ml.2,40 con altezza massima all'estradosso del colmo della copertura non superiore a mt. 3,00;

- la localizzazione defilata dal fronte principale e, ove possibile, accorpata a realizzazioni analoghe sui lotti confinanti.

Alla data odierna il citato Regolamento Urbanistico in adozione risulta approvato con Delibera di Consiglio Comunale del 5.03.2015 n.10 in fase di pubblicazione sul BURT, confermando, relativamente alle zone in esame, quanto previsto in adozione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Metodo di Stima dell'Opificio

I beni in esame consistono essenzialmente nell'area di sedime del complesso industriale e nei fabbricati su di essa esistenti compreso gli impianti a servizio dello stabilimento che ne integrano la funzionalità.

Sotto il profilo estimativo si constata che, mentre il valore dell'area di sedime è influenzato soprattutto dalle caratteristiche estrinseche, cioè dalla sua ubicazione ed accessibilità, il valore dei fabbricati è condizionato soprattutto dalle caratteristiche intrinseche e, quindi dalle destinazioni che appaiono tuttora con essi compatibili.

Ne consegue che, per determinare l'attuale valore di mercato dei beni immobili, secondo l'insegnamento della più autorevole dottrina, si procederà in due diversi modi:

-metodo di stima sintetica mediante confronto diretto con i valori di altre aree nella stessa zona per quanto riguarda l'area di sedime;

-determinazione del "costo di riproduzione deprezzato" cioè del costo che un imprenditore dovrebbe affrontare oggi per riprodurre un edificio di utilità pari a quello oggetto di stima, per quanto riguarda l'edificio industriale ed i suoi annessi;

Valutazione dell'area di sedime del complesso industriale

Il fattore produttivo costituito dal suolo esplica una sua utilità nel tempo che può considerarsi infinita o, almeno, del tutto indipendente dalla vita utile del complesso produttivo che vi insiste e dalle sue stesse caratteristiche. Come menzionato precedentemente, il valore di un'area è influenzato soprattutto dalla sua ubicazione e dai vantaggi posizionali che da essa discendono (economie esterne); in particolare, per un'area a destinazione industriale risultano di notevole importanza le sue caratteristiche di accessibilità alle fonti di approvvigionamento, ai mercati di smistamento, alla mano d'opera e in generale alle principali arterie di collegamento.

L'area sulla quale sorge lo stabilimento in oggetto è ubicata in una zona semi centrale, zona non tipicamente industriale ma completamente urbanizzata, limitrofe al centro urbano di Monsummano Terme, in prossimità della principale comunicazione viaria compresa la vicinanza della rete autostradale.

I dati acquisiti e le informazioni raccolte mostrano prezzi unitari di riferimento compresi tra 75,00 e 95,00 €/mq.

Appare opportuno evidenziare i motivi che spingono ad applicare il valore unitario dell'area ad un livello medio, ed in particolare:

-a motivo delle leggi urbanistiche vigenti, la zona è soggetta ad una limitata espansione edificatoria in generale, per cui l'esistenza sul suolo in oggetto di un fabbricato industriale di rilevante volumetria conferisce un maggior apprezzamento, derivante dal già acquisito diritto all'edificazione ed eventualmente alla trasformazione;

-l'esistenza di un fabbricato industriale già realizzato e perfettamente in grado di funzionare riduce in maniera considerevole i costi complementari all'edificazione;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-la flessibilità della tipologia costruttiva che rende il manufatto adattabile anche per altri processi produttivi;

Per le buone caratteristiche ubicazionali oltre che per la conformazione del lotto compreso la pluralità degli accessi ad oggi esistenti, può ritenersi che l'area su cui insiste il capannone industriale presenti il più probabile valore unitario di mercato di €/mq.90,00 da applicarsi alla superficie del lotto considerato ai fini dell'edificabilità scorporata della porzione occupata dall'edificio posto su tre livelli comprendente le due abitazione e il magazzino sottostante per un totale di mq. 2940,00 per un Valore complessivo pari a €. 264.600,00.

Valutazione del fabbricato industriale

I fabbricati industriali sono in genere realizzati in funzione delle specifiche esigenze di una particolare industria, spesso come nella fattispecie in esame, le loro strutture risultano adattabili, sia pure con le opportune trasformazioni, ad altri cicli di produzione. La riduzione del valore degli edifici industriali nel tempo avviene per effetto della vetustà pura e del decadimento reddituale, nonché dell'obsolescenza del singolo manufatto sia considerato a se stante che come elemento dell'intero complesso produttivo. Una volta ottenuto il valore di costo all'attualità andrà pertanto moltiplicato per i coefficienti riduttivi che tengono conto sia del deprezzamento per vetustà che del deprezzamento tecnologico.

Il deprezzamento per vetustà è, infatti, collegato alla durata della vita utile di un edificio industriale che, per la maggiore usura cui è sottoposto e per la necessità di continue opere di adeguamento e trasformazione, è più breve di quella di edifici a destinazione residenziale o commerciale.

Il deprezzamento per obsolescenza, invece, è collegato non soltanto al numero di anni di vita utili ma anche, e soprattutto, al superamento tecnologico dell'edificio.

Il deprezzamento può essere calcolato con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili :

$$D = ((A+20) (A+20))/140 - 2,86$$

Dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo e A esprime gli anni dell'edificio in percentuale della sua vita utile.

Il Coefficiente di deprezzamento è dato da $Cd = 100\% - D$ che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo (C rip) per ottenere il valore di riproduzione

$$Vrip = Cd \times Crip$$

Il costo di costruzione o riproduzione all'attualità farà riferimento alla tipologia costruttiva del capannone medesimo completo di strutture, finiture interne ed esterne, impianti di servizio complementari ed infrastrutture esterne.

Le superfici di riferimento opportunamente ponderate con i giusti coefficienti oltre che sulla base della tipologia costruttiva e della destinazione d'uso sono le seguenti:

- Laboratorio principale al piano terra compreso ingresso spedizioni pari a mq. 1.020,00 oltre porzione adibita a uffici P.T. pari a mq.63,00 per complessivi mq. 1083,00 ;
 - Porzione al P.T. adibita a magazzino con altezza di ml.2,10 per complessivi mq. 47,00 x 0,50 = mq.23,50;
 - Porzione al P.T. adibita a magazzino con altezza di ml. 3,50 per complessivi mq. 73,00 ed altro magazzino considerato a parte (lotto C2 categoria C/3);
 - Porzione al P.T. occupata dai locali di servizio quali spogliatoi, servizi igienici, mensa , ripostigli e disimpegni per complessivi mq. 217,00 x 050 = 108,50 mq;
 - Porzione al P.1° adibita ad uffici e sala campionaria oltre servizi pari a mq.122,50 x 1,05 = mq. 128,63;
 - Porzione al P.1° adibita a spaccio aziendale e locali accessori pari a mq. 205,00 x 1,05 = mq. 215,25;
 - Vani tecnici quali Centrale Termica e Cabina Enel pari a mq.14,00 x 0,25 = mq. 3,44;
 - Superficie tettoia aperta pari a mq. 90,00 x 0,10 = mq. 9,00;
 - Superficie tettoie interne pari a mq. 75,00 x 0,25= mq.18,75;
 - Porzione al piano interrato non comunicante pari a mq. 55,00 x 0,25 = €13,75;
- per un totale di superficie utile ragguagliata di mq. 1677,00 da applicare al Valore di riproduzione (Vrip) oltre percentuali relative a imprevisti, onorari, spese amministrative e oneri finanziari.

In base alle considerazioni appena svolte e a seguito delle indagini di mercato esperite oltre che dalle informazioni ricavate da ditte costruttrici del settore, la sottoscritta CTU ritiene che il valore unitario del costo di costruzione a nuovo per un edificio industriale con le rilevate e descritte caratteristiche intrinseche ed estrinseche sia di circa €.mq.480,00 (C.rip.) considerando i deprezzamenti percentuali ed il rispettivo coefficiente di deprezzamento calcolato $D= 32,14$. Tenuto conto dell'epoca di costruzione si rileva il coefficiente $Cd= 0,68$ e si ottiene il seguente Valore unitario attuale:

$$Vrip = 480,00 \times 0,68 = 326,40 \text{ €/mq.}$$

Pertanto il Valore di riproduzione del capannone industriale è il seguente:

$$\text{-Superficie utile ragg. di mq. } 1677,00 \times \text{€}326,40/\text{mq.} = \text{€} 547.372,80$$

oltre le percentuali pari al 25% per imprevisti, oneri finanziari e spese amministrative, per un Valore pari a :

$$\text{€} 547.372,80 \times 1,25 = \text{€} 684.216,00$$

-Valore dell'area di sedime pari a € 264.600,00
-Valore di riproduzione del manufatto pari a € 684.216,00
per un totale complessivo pari a € 948.816,00 arrotondato a € 950.000,00

Per verificare comunque che il valore di mercato desunto dalla stima analitica abbia un fondamento ho proceduto ad effettuare un indagine di mercato diretta oltre che mediante l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio al fine di addivenire al

più probabile valore di mercato del manufatto nella sua reale consistenza e destinazione d'uso tenendo conto delle potenzialità di trasformazione dell'intero edificio comportanti comunque degli oneri.

I valori riferiti alla Provincia di Pistoia, Comune di Monsummano Terme, capannoni industriali quali categorie D1, al semestre 1°-2014: da 850,00 €/mq. a 1000,00 €/mq.

Applicando il valore ritenuto equo alla superficie ragguagliata con l'aggiunta della percentuale relativa alla quota indivisa dell' area scoperta si ottiene:

-Superficie utile ragguagliata relativa ai manufatti pari a mq. 1677,00;

-Superficie area scoperta pari a complessivi mq.1650,00 (quota di 1/3) per una percentuale del 10% corrispondente a mq.55,00 ;

pertanto, sulla base delle dovute considerazioni precedentemente effettuate ed applicando il Valore di riferimento OMI si ottiene il seguente valore:

$$\text{mq. } 1732,00 \times \text{€./Mq. } (850,00 - 15\%) = \text{€. } 1.251.370,00 \text{ arrotondato a €. } 1.252.000,00$$

In via prudenziale si potrebbe considerare infatti di mediare i due Valori stimati anche se il primo valore tiene conto di dati sicuramente più oggettivi.

$$\text{Valore stimato pari a €. } (950.000,00 + 1.252.000,00) / 2 = \text{€. } 1.101.000,00$$

VALUTAZIONE DI STIMA dei beni quali fabbricati ordinari

La Stima dei beni sopradescritti viene effettuata "per comparazione" , mettendo in relazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche di ogni singolo bene in esame, tenendo conto principalmente dell' ubicazione, della destinazione, dello stato di manutenzione e conservazione, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato; nel caso concreto si ritiene di valutare a svantaggio dell'abitazione, la mancata delimitazione di pertinenze esterne esclusive (resedi e/o aree a verde) , oltre all'esistenza di accessi a comune ad altro alloggio; inoltre la limitata funzionalità del laboratorio al piano terra che ad oggi ha un unico accesso dall'esterno mediante corte comune; mentre a loro vantaggio , la conformazione,la luminosità e l'ampiezza dei vani; Vengono inoltre presi in esame, come parametro di raffronto, anche i Valori OMI di riferimento per i fabbricati oltre alle indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio per la valutazione delle categorie D in relazione allo stato di conservazione e alle dimensioni.

-Valori OMI 1° semestre 2014 - zona C1

per tipologie residenziali:

- civili abitazioni da €. 1650,00 a €. 2000,00;

per tipologie produttive:

- laboratori da €. 850,00 a €. 1000,00;

Pertanto,sulla base di quanto sopradescritto e relazionato si attribuiscono ai beni oggetto di causa i seguenti valori applicati alle superfici lorde ragguagliate per i fabbricati e alle consistenze catastali per i terreni:



02. Unità immobiliare ad uso Laboratorio formato da un solo ampio locale al piano terra della superficie utile lorda di mq. 124,00 per €/mq. (850,00 -10%) pari a €. 94.860,00 arrotondato a €. 95.000,00 (novantacinquemila/00);

03. Unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano secondo e terzo oltre pertinenze comuni , della superficie utile lorda ragguagliata di mq. 220,00 x €/mq. 1700,00 corrispondente ad un Valore dei diritti di piena proprietà pari a €.374.000,00 (trecentosettantaquattromila/00); Considerata l'avvenuta cessione della quota di nuda proprietà in data 16.07.2014 come risulta dall'atto pubblico Notaio R.Lenzi repert. 66314 trascritto in data 18.07.2014 ai nn. 2369 e 2370 di registro particolare (vedi note allegate) si calcola il solo Valore dell' usufrutto sulla base dei coefficienti correlati agli anni compiuti dell'attuale usufruttuario, pertanto :

- anni compiuti 72 (sig.ra Omissis Omissis nata il 19.02.1943);
- coefficienti: Usufrutto 40 - Nuda proprietà 60 -
- Valore usufrutto ad oggi pari a €. 374.000,00 x 40% = €. 149.600,00 (centoquarantanovemilaseicento/00);
- Valore nuda proprietà ad oggi pari a €. 374.000 x 60% = €. 224.400,00 (duecentoventiquattromilaquattrocento/00);

Si precisa inoltre che con l'atto di cessione sopracitato, viene disposto che alla morte dell'attuale usufruttuario il diritto di detto usufrutto sarà trasferito a favore del figlio

LOTTO D - Appezamento di terreno ubicato in Monsummano Terme in Via Pacinotti, in adiacenza al complesso immobiliare di cui al Lotto C, identificato al Catasto Terreni in Foglio 5 dal mappale 136 quale seminativo arborato di classe 1° di mq. 2060 con R.D. di €. 13,19 e R.A. di €.12,77;

Confini: proprietà OMISSIS a ovest, strada pubblica a est, salvo se altri e più recenti confini;

PROVENIENZA

La piena proprietà del bene di cui al Lotto D è pervenuta all'attuale proprietaria relativamente alla quota di 1/2 per successione del padre Omissis Omissis in data 23.12.2001 registrata a Pescia il 21.06.2002 al vol.68 numero 166 e ivi trascritta in data 3.5.2003 al n.ro 1427 di reg.part. e per la quota del rimanente 1/2 per successione della madre Omissis in data 08.06.1998 registrata a Pescia il 2.12.1998 al vol.137 numero 3 e ivi trascritta in data 1.06.1999 al n.ro 1664 di reg.part.; ai dante causa detto bene era pervenuto in forza di titolo ultraventennale e più esattamente con atto pubblico Notaio E.Di Gloria del 23.12.1977 repertorio 18194 registrato a Pescia in data 9.01.1978 al n.87.

DESCRIZIONE

-Trattasi di un Appezamento di terreno posto nel Comune di Monsummano Terme in via Pacinotti nelle immediate vicinanze dei beni di cui al Lotto C . L'accesso avviene direttamente dalla strada mediante idoneo passaggio. Al suo interno risulta edificato un box in lamiera destinato al rimessaggio di attrezzi e utensili vari necessari per l'utilizzazione del medesimo a scopo ortivo.

POSSESSO.

Detto terreno risulta ad oggi utilizzato dai sigg.ri Omissis e Omissis Omissis ad uso ortivo.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico comunale pubblicato sul BURT n.7 de 15 febbraio 2012, il lotto in esame ricade all'interno della zona E - sottozona EO - aree agricole interne al limite urbano ; Le norme di attuazione vigenti individuano dette zone nell'art.53 precisando quanto segue:

- 1. Sono le aree libere poste all'interno del limite urbano non interessate da previsioni di espansione e/o trasformazione e/o realizzazione in questo Regolamento Urbanistico.*
- 2. Su tali aree, che nella generalità dei casi continuano a svolgere una marginale funzione agricola, si applica la L.R. 64/95 e s.m.i. ai fini della determinazione delle superfici aziendali; non è comunque ammessa su tali aree la costruzione di nuovi edifici rurali ad eccezione di manufatti precari.*

Nell'ambito del Regolamento Urbanistico comunale adottato con Delibera n.13 del Consiglio Comunale del 28.03.2014 il lotto in esame ricade all'interno delle Aree inedificate in ambito urbano e nello specifico in Aree aperte interne agli insediamenti urbani (VR) quali aree poste all'interno od ai margini dei centri abitati e comunque entro il limite del sistema insediativo urbano come definito all'art.50 che costituiscono elemento connettivo dei tessuti edilizi esistenti e delle aree di trasformazione e di addizione della città esistente previste dal presente Regolamento Urbanistico. Nel caso concreto possono essere presi in considerazione le tipologie di intervento di cui all'art.70 c.3 , ovvero gli interventi per la realizzazione di parcheggi o aree di sosta a servizio degli insediamenti contermini, gli interventi per la realizzazione di impianti di distribuzione carburanti per le aree adiacenti alla viabilità principale, gli interventi per la realizzazione di orti sociali. Inoltre per i fondi coltivati , aventi una superficie accorpata eguale o superiore a 1.500 mq, è consentita la realizzazione di un annesso o manufatto, necessario per l'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni orticole, con superficie utile complessiva non superiore a 15 mq. con precise condizioni.

Alla data odierna il citato Regolamento Urbanistico in adozione risulta approvato con Delibera di Consiglio Comunale del 5.03.2015 n.10 in fase di pubblicazione sul BURT, confermando, relativamente alle zone in esame, quanto previsto in adozione.

VALUTAZIONE del bene

Sulla determinazione del valore di stima del bene immobile concorrono, in maniera positiva o negativa, alcune caratteristiche economiche , intrinseche ed estrinseche, quelle proprie cioè interne e quelle estranee cioè esterne. Le principali caratteristiche da apprezzare riguardano l'ubicazione, la consistenza e l'efficienza dei terreni medesimi , la conformazione e l'ampiezza, l'esposizione e giacitura, la località della zona, la presenza di infrastrutture e servizi pubblici, le condizioni climatiche e salubrità della zona. La valutazione di Stima relativa al bene in esame apprezza l'intero lotto con tutte le sue peculiarità, considerando a maggior svantaggio , nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico oltre che di quello in adozione, in una zona di piano che limita gli interventi edilizi.

Considerato quanto relazionato, valutati i fattori immobiliari favorevoli e sfavorevoli, si ritiene di dover apprezzare al mq. 2060 un potenziale valore di €. 12,00, pertanto



il VALORE complessivo del LOTTO D formato da un appezzamento di terreno della superficie catastale di mq. 2060 risulta pari a €. 24.720,00 (veniquattromilasettecentoventi/00);

LOTTO E - Appezzamento di terreno ubicato in Monsummano Terme in Via Berni, in adiacenza al complesso immobiliare di cui al Lotto C, identificato al Catasto Terreni in Foglio 5 dal mappale 1264 (ex porzione del mappale 136) quale seminativo arborato di classe 1° di mq. 300 con R.D. di €. 1,92 e R.A. di €.1,86;
Confini: proprietà OMISSIS lato sud e lato est, strada comunale pubblica lato nord, salvo se altri e più recenti confini;

PROVENIENZA

La piena proprietà del bene di cui al Lotto E è pervenuta all'attuale proprietaria per successione del padre Omissis Omissis in data 23.12.2001 registrata a Pescia il 21.06.2002 al vol.68 numero 166 e ivi trascritta in data 3.5.2003 al n.ro 1427 di reg.part.; al dante causa detto bene era pervenuto in forza di titolo ultraventennale e più esattamente con atto pubblico Notaio E.Di Gloria del in data 1.03.1973 rep.12729 registrato a Pescia il 17.03.1975 al n.1113 vol.211 e ivi trascritto in data 30.03.1973 al n.839 di reg.part..

DESCRIZIONE

-Trattasi di un Appezzamento di terreno posto nel Comune di Monsummano Terme in via Berni sulla quale si attesta con il confine nord, di fronte agli ingressi principali dei beni di cui al Lotto C. Attualmente la sua utilizzazione è di parcheggio considerata la posizione e la non recinzione del medesimo.

POSSESSO.

Detto terreno risulta libero ma utilizzato come parcheggio.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico comunale pubblicato sul BURT n.7 de 15 febbraio 2012, il lotto in esame ricade all'interno della zona F quali Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale come definite nell'art.50 delle NTA che identifica parti del territorio edificato destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, e pertanto assimilate alle zone F di cui all'art. 2 ed all'art.4 punto 5 del D.M. 1444/68. Nel caso in esame ricade in sottozona F2 - aree a verde pubblico - ove non è consentita alcuna edificazione salvo modeste attrezzature in funzione delle eventuali funzioni di progetto.

Si precisa a tal proposito che detta porzione veniva ricompresa nell'ambito del progetto di ampliamento del capannone industriale (Licenza n.1/1975) quale area a parcheggio esterna al lotto.

Nell'ambito del Regolamento Urbanistico comunale adottato con Delibera n.13 del Consiglio Comunale del 28.03.2014 il lotto in esame ricade all'interno delle aree a verde pubblico - zone F3 - così come definite nell'art.107 delle NTA in adozione.

Alla data odierna il citato Regolamento Urbanistico in adozione risulta approvato con Delibera di Consiglio Comunale del 5.03.2015 n.10 in fase di pubblicazione sul BURT, confermando, relativamente alle zone in esame, quanto previsto in adozione.

VALUTAZIONE del bene

Sulla determinazione del valore di stima del bene immobile concorrono, in maniera positiva o negativa, alcune caratteristiche economiche, intrinseche ed estrinseche, quelle proprie cioè interne e quelle estranee cioè esterne. Le principali caratteristiche da apprezzare riguardano l'ubicazione, la consistenza e l'efficienza dei terreni medesimi, la conformazione e l'ampiezza, l'esposizione e giacitura, la località della zona, la presenza di infrastrutture e servizi pubblici, le condizioni climatiche e salubrità della zona. La valutazione di Stima relativa al bene in esame apprezza l'intero lotto con tutte le sue peculiarità, considerando a maggior svantaggio, nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico oltre che di quello in adozione, in una zona di piano che limita gli interventi edilizi.

Considerato quanto relazionato, valutati i fattori immobiliari favorevoli e sfavorevoli, si ritiene di dover apprezzare al mq. 300 un potenziale valore di €. 10,00, pertanto

il VALORE complessivo del LOTTO E formato da un appezzamento di terreno della superficie catastale di mq. 300 risulta pari a €. 3000,00 (tremila/00);

FORMALITA' quali trascrizioni e iscrizioni PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia - agenzia di Pescia – ex Conservatoria dei Registri Immobiliari – aggiornate alla data del 28.01.2015 e 9.02.2015, gli immobili oggetto della presente relazione risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 10.08.2007 al n.1842 del reg. part., contro Omissis Omissis codice fiscale OMISSIS e la società OMISSIS S.R.L. CODICE FISCALE (debitore non datore di ipoteca) a favore della Banca Unicredit Banca d'impresa S.p.A. con sede in Verona codice fiscale omissis, per la somma complessiva di €.2.500.000,00 di cui €. 1.250.000,00 di capitale il tutto derivante Concessione a garanzia di mutuo, gravante sull'intera quota di piena proprietà sopra il bene immobile identificato al C.F. di detto comune nel foglio di mappa 5 dal mappale 814 sub.4 (opificio);

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 26.09.2014 al n.512 del reg. part., contro Omissis Omissis codice fiscale OMISSIS e Omissis codice fiscale OMISSIS a favore della Banca UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma codice fiscale 00348170101, per la somma complessiva di €.900.000,00 di cui €. 551.941,24 di capitale il tutto derivante da Decreto Ingiuntivo rep.1217 del 29.07.2014 notificato dal Tribunale di Pistoia, gravante sull'intera quota di piena proprietà sopra tutti i beni in esame escluso il mappale 814 sub. 3 (abitazione di residenza);

- Trascrizione effettuata in data 15.07.2014 registro Particolare n.ro 2350 derivante da atto pubblico Notaio Lenzi del 14.07.2014 rep.66289 quale atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art.2645 ter c.c. contro i soggetti Omissis Omissis codice fiscale e Omissis codice fiscale OMISSIS oltre altro soggetto non interessato dalle procedure in epigrafe, sopra tutti i beni oggetto della presente escluso il mappale 814 sub.3 (abitazione di residenza) ed altri beni estranei alle procedure in corso.

- Trascrizione effettuata in data 02.12.2014 Registro Particolare n.ro 3837 derivante da Decreto di apertura della procedura di liquidazione art.14 quinquies L.3/2012, rep.128/2014 contro la massa dei creditori della procedura di liquidazione del patrimonio di Omissis ;

- Trascrizione effettuata in data 02.12.2014 Registro Particolare n.ro 3838 derivante da Decreto di apertura della procedura di liquidazione art.14 quinquies L.3/2012, rep.129/2014

contro la massa dei creditori della procedura di liquidazione del patrimonio di Omissis Omissis ;

Con tutto quanto sopradetto, la sottoscritta ritiene di avere esaurientemente risposto a quanto richiestomi, rimanendo tuttavia a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni .

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pistoia, lì 23.03.2015

*Il Perito nominato:
Geom. Lucia Cipriani*

In allegato alla presente:

- Visure ipo-catastali / aggiornate con note di iscrizione e trascrizione;
- Contratti di Locazione in corso ;
- Documentazione fotografica completa;

ALLEGATO - Documentazione catastale e urbanistica riferita ai beni di cui ai Lotti A e B;

ALLEGATO - Documentazione catastale e urbanistica riferita ai beni di cui ai Lotti C ,D,E ;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegato riferito ai soli beni di cui ai LOTTI A e B

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Documentazione Catastale

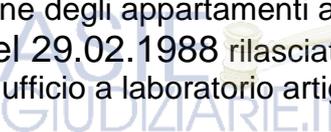


- Visure catastali storiche riferite ad ogni unità;
- Planimetrie catastali in atti;
- Estratto di mappa catastale;



Documentazione Urbanistica

- Concessione edilizia n.241 del 5.10.1979 rilasciata a Omissis e Omissis Omissis per la sistemazione esterna e la recinzione dell'intero lotto (comprende anche il mappale 109 che ha dato origine al mappale 1258) ;
- Concessione a sanatoria (ai sensi della L.47/85) n.45 del 29.02.1988 riguardante il cambio di destinazione degli appartamenti al piano secondo e terzo in uffici;
- Concessione edilizia n.46 del 29.02.1988 rilasciata a Omissis Omissis, riguardante il cambio di destinazione d'uso da ufficio a laboratorio artigiano di parrucchiera;



Il perito nominato



Allegato riferito ai soli beni di cui ai LOTTI C - D - E



Documentazione Catastale



- Visure catastali storiche riferite ad ogni singola unità;
- Planimetrie catastali in atti;
- Estratti di mappa catastale;



Documentazione Urbanistica

- Licenza Edilizia n.353 del 31.08.1968 relativa al 1° ampliamento della costruzione originaria per la realizzazione di un magazzino al piano terra e due abitazioni soprastanti, rilasciata a Omissis Omissis ;
- Licenza Edilizia n.1 del 6.01.1975 quale Variante alla Licenza n.407 del 12.12.1972 relativa al secondo ampliamento del laboratorio al piano terra oltre nuova porzione al piano primo;
- Concessione Edilizia n.120 del 23.06.1980 relativa agli ampliamenti "una tantum" del fabbricato industriale;
- Concessione Edilizia n.15 del 20.01.1989 riguardante alcune modifiche agli sfondi interne ed esterne al fabbricato industriale ;
- Denuncia inizio Attività protoc.14433 del 22.05.1989 relativa ad opere interne;
- Concessione a sanatoria (ai sensi della L.47/85 e della L.724/94) n.289 del 16.7.1999 riguardante opere di ampliamento del fabbricato industriale e della civile abitazione oltre modifiche estetiche e la realizzazione del box in lamiera all'interno della particella 136;
- Concessione a sanatoria (ai sensi della L.47/85 e della L.724/94) n.73 del 4.02.2000 riguardante un ampliamento del fabbricato industriale (attuale sala campionaria);
- Certificato di Abitabilità e di Agibilità n.4/C/2003 rilasciato in data 3.4.2003 rilasciato dal Sindaco del Comune di Monsummano Terme;

