

# TRIBUNALE DI PISTOIA – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento della società " *OMISSIS* "  
(Registro Fallimenti 55/05)

**Curatore Dott. Andrea Giotti**  
**Giudice Delegato Dott. ssa Patrizia Martucci**

**12 Marzo 2008**

**Perizia di stima dell'immobile adibito in parte ad autorimessa ed in parte a banca posto in Pistoia, via Atto Vannucci**

Redatta dall'Architetto Marco Zucconi nato a PISTOIA il 29/01/1966 ed ivi residente in VIA BASSA DELLA VERGINE 117, libero professionista con studio tecnico posto in FIRENZE, Via Guglielmo Marconi, 29 (50131) Firenze, tel +39 055 583759 fax +39 055 5354220 e mail:marcozucconi@rossiprodi.it, ISCRITTO DAL 24 Marzo 1998 all' ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI PISTOIA AL N° 394, avente Codice Fiscale ZCC MRC 66A29 G713Y e P.iva 0232953048

## 5 LOTTO N° 2 - BANCA

### DESCRIZIONE, PROPRIETÀ, DATI CATASTALI, CONFINI E PROVENIENZA DEI BENI

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del lotto 2 è costituito da un edificio a forma di L è di tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato e piano sottotetto.

Di questo ultimo edificio fa parte U.I. posta al piano terra rialzato che ospita un istituto bancario e che risulta essere l'immobile oggetto di stima del Lotto 2.

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE CHE OSPITA LA BANCA

Questo è un edificio avente struttura portante in cemento armato con solai in laterizio armato. Le pareti esterne ed interne sono in laterizio intonacato ad intonaco civile. La balza inferiore, quasi per tutta l'altezza del piano terra fino al primo marca davanzale è rivestita in pietra. Le finestre sono in legno ed in alcuni casi in metallo. Le pavimentazioni sono in gres le scale in pietra

La parte che ospita al PT rialzato la banca è di forma rettangolare (a cui va detratto il solo vano scala condominiale con accesso da via Atto Vannucci). Gli uffici che ospitano la banca hanno una sup. lorda di 513 mq, sono di forma regolare ed hanno un'altezza interna di mt 3,60. e su tutta la sua estensione è presente un controsoffitto metallico.

Questa porzione comprende anche locali al piano interrato per 179 mq circa, a destinazione archivio e locale tecnico (con altezze variabili fino ad un max mt 2,40) a cui si accede dall'interno della banca.

Non esistono aree di pertinenza dell'immobile oggetto del lotto 2.

#### I DATI CATASTALI E LA PROPRIETÀ DEL CESPITE COSTITUENTE IL LOTTO 2

La porzione immobiliare del lotto 2 è rappresentata al Nuovo Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Pistoia, al foglio 220, particella 396, subalterno 7 (vedi tavola a pag. 4).

In allegato alla presente perizia vi è una completa documentazione catastale dei cespiti. In essa è possibile visionare le visure più aggiornate e le planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati di Pistoia qui di seguito riepilogate:

La porzione immobiliare utilizzata a banca è censita al **Catasto Fabbricati** del Comune di PISTOIA e risulta intestato alla Società: " *OMISSIS* " con sede in Prato, viale Vittorio veneto n° 80. CF *OMISSIS* con diritti di piena proprietà pari al 100%:

Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat.	Clas.	Cons. vani	Sup cat. (mq)	Rendita €	Indirizzo
220	396	7	-	D/5				10.242,00	Variazione del classamento del 20/10/05

#### CONFINI

I confini del bene sono rappresentati dalla viabilità che circonda l'edificio e dalle altre proprietà della stessa ditta e cioè: via della Repubblica, via Atto Vannucci e la stessa proprietà.

#### *PROVENIENZA - TRASCRIZIONI A FAVORE*

La TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/02/2000 - Pubblico Ufficiale notaio SORDI RICCARDO Repertorio 34284 del 30/12/1999 - (Registro Particolare 997 - Registro Generale 1463) - ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA' registra l'atto di provenienza con il quale il 30 11 99 la società entra in possesso del cespite di cui al lotto 2.

#### *TRASCRIZIONI CONTRO*

In allegato viene esposto l'insieme delle trascrizioni ed iscrizioni ed annotazioni contro fino all'istanza di fallimento.

Questa ultima è così riassunta: TRASCRIZIONE CONTRO del 10/02/2006 - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PISTOIA Repertorio 2208 del 29/10/2005 - ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO che include fra gli immobili questo relativo al lotto 2.

### **DESTINAZIONI URBANISTICHE , VINCOLI, USO DEI BENI**

In questo capitolo viene fatto una panoramica dello stato dei beni sotto l'aspetto amministrativo e vincolistico riepilogando:

1. I VINCOLI DI CARATTERE URBANISTICO
2. I VINCOLI STORICI ARTISTICI ED AMBIENTALI
3. I RILIEVI DIRETTI

#### *I VINCOLI DI CARATTERE URBANISTICO*

Il PRG vigente inserisce il fabbricato in questione nelle "zone di completamento tipo B03 in cui è consentita la demolizione con possibilità di ricostruzione totale, regolate dalle NTA all'art. 38, comma 3.

Le indicazioni contenute nel **Piano Urbano della Mobilità (PUM)** del Luglio del 2006, proprio perché sono riferite all'ampliamento del parcheggio-autorimessa adiacente, non hanno evidentemente interesse su questa parte dell'edificio.

Per questo immobile **non esistono particolari problemi** se non quello di rispettare le indicazioni del PRG vigente e quelle che prevede **la variante al PRG vigente per la definizione del piano della città storica** approvata Con Delibera n. 30 in data 11 febbraio 2008, dal Consiglio Comunale del Comune di Pistoia.

#### *I VINCOLI STORICO ARTISTICI E/O AMBIENTALI*

Sull'immobile non vi sono vincoli del DLgs 490 (o vincoli 1089/39 e 1492/39).

#### *I RILIEVI DIRETTI USO DEI BENI*

Eseguito un sopralluogo a fine gennaio 2008, abbiamo constatato che gli edifici sono in normale stato di manutenzione anche se dimostrano gli anni che rispettivamente portano. L'ampio repertorio fotografico allegato alla presente chiarisce quanto appena rilevato.

Gli usi attuali dell'immobile sono quelli descritti in relazione. La Filiale bancaria ospitata dai locali ha un contratto d'affitto che scade nel gennaio 2012 e paga un canone mensile di 7.800 € (l'eventuale disdetta prevede la corresponsione di 18 mensilità).

## **6 LOTTO N° 2 - SCELTA DEI CRITERI DI STIMA**

### *STIMA AL VALORE DI MERCATO;*

Questa stima è la prescelta per individuare il valore della porzione immobiliare utilizzata a banca . Con la stima a valore di mercato si individuano i prezzi che mediamente hanno sul mercato gli immobili, fra quelli messi in commercio nella zona in cui viene a cadere l'immobile oggetto della stima, aventi le stesse caratteristiche e pari stato di manutenzione di quelli da valutare.

In genere sul mercato ordinario i prezzi sono espressi in €/mq di superficie lorda.

Si procederà per le seguenti fasi:

- a) individuazione delle superfici convenzionali
- b) individuazione del valore di mercato al mq
- c) stima

## **7 LOTTO N° 2 - STIMA**

### **STIMA PER L'EDIFICIO AD USO BANCA**

#### *STIMA A VALORE DI MERCATO*

Per l'edificio banca possiamo eseguire una stima a valore di mercato. La stima a valore di mercato ci consente di ottenere il valore attuale del cespite nel seguente modo:

- individuando il costo di mercato nel suo attuale stato di manutenzione per Mq di sup. lorda;
- individuando le superfici convenzionali

#### Individuazione del Costo Unitario di mercato:

Si è effettuata una ricerca nel mercato immobiliare della zona. È risultato che i fabbricati con le stesse caratteristiche, in stato di manutenzione buono, e presenti nel Centro storico di Pistoia, considerati non occupati, Hanno valori di **mercato fra i 1.400ed i 2.400 €/mq.**

Per questa porzione dell'immobile, anche in considerazione dello stato di manutenzione, dell'ampiezza dei locali e della loro vocazione alla destinazione commerciale, si individua in **€/mq 1.900,00** il suo valore ordinario di mercato per mq di superficie lorda.

#### Individuazione delle superfici convenzionali:

Di seguito le superfici lorde e i volumi dei locali:

	sup lorda mq	Volumi tecnici mq	Tot sup lorda mq	H interpiano	volume mc
piano seminterrato	00,00	179,00			
piano terreno rialzato	513,58	00,00	513,58	3,90	2.002,96
<b>Totale</b>	<b>513,58</b>	<b>179,00</b>	<b>513,58</b>		<b>2.002,96</b>

Il riepilogo delle superfici e dei volumi della porzione immobiliare al PT rialzato ad uso Banca è quindi il seguente:

**Superficie lorda totale** ..... **.....Mq 513,58**  
**Volume totale** ..... **.....Mc 2.002,96**

Stima

Il valore di mercato della banca è quindi pari a:

<b>bene</b>	<b>dimensione</b>	<b>Costo unitario</b>	<b>Valore in €</b>
Superficie commerciabile	Mq 513,00	1.900,00 €/mq	974.700,00 =
<b>valore di mercato della banca</b>			<b>974.700,00</b>

**STIMA COMPLESSIVA DEL LOTTO 2**

L'intero lotto 2 ha quindi un valore di mercato attuale di euro:

locali affittati all'istituto di credito	€	<b>974.700,00</b>	=
<b>Totale valore del lotto 2</b>	€	<b>974.700,00</b>	

Il valore della porzione immobiliare ad uso banca è stimato, con stima al valore di mercato, in **€ 974.700,00** (euro novecentosettantaquattrosettecento/oo)