

Quarrata 26 Aprile 2016

**TRIBUNALE DI PISTOIA**  
Cancelleria Fallimentare

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ogg.: R.F. N. 9/13

Fallimento: [REDACTED]

Sede legale: via Tripoli 51100-Pistoia

Giudice Delegato: **Dott. Raffaele D'Amora** del Tribunale di Pistoia

Curatore: **Dott. Massimo Fanucci** – Montecatini Terme (PT)

**Nota Integrativa di Perizia di stima**

relativa al valore attuale degli immobili invenduti  
posti in Loc. Campotizzoro, Comune di S. Marcello P.se (PT),  
facenti parte del più vasto complesso immobiliare a destinazione produttiva  
"ZIP di Campotizzoro", e costituiti dai seguenti LOTTI:

**B1, B2a, D, F, G2, Jc1, Ld, S, oltre ai percorsi interrati "museali"**

Il sottoscritto **Dott. Ing. Alessandro Venturi**, nato a Tizzana (PT) il 06/01/48, iscritto all'Albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pistoia al n. 236 dal Maggio 1974, iscritto all'Albo dei consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale di Pistoia, ed avente Studio Tecnico in Quarrata (PT), Via Bel Riposo n. 112, Loc. Valenzatico, è stato incaricato dal **Giudice Delegato Dott. Raffaele D'Amora** – sez. Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Pistoia -, con **notifica del 22/03/2016**, di redigere la nota integrativa in oggetto sul valore attuale degli immobili invenduti, relativa alla stima redatta nel 2013, tenendo conto degli eventi atmosferici del 05 Marzo 2015, e del tempo trascorso, nonché della possibilità di alcuni, eccessivamente grandi, di dividerli in più lotti per facilitarne la vendita.

**Descrizione sommaria del complesso**

Trattasi di una serie di fabbricati accessibili dalla Statale 66 e dotati di una propria viabilità interna, uniti da resedi scoperte, in parte ad uso esclusivo, e in parte in uso comune; eventualmente da frazionare e/o assegnare in uso esclusivo a ciascun immobile.

Per quanto riguarda i fabbricati sopra indicati, opportunamente visionati, è emerso, vedi nota inviata il 17/03/2015, che gli unici danni dovuti ad eventi atmosferici, di considerevole consistenza, sono stati causati alla copertura dell'immobile **"B1" ad uso commerciale-direzionale**, i cui danni, possono essere valutati in circa **€. 4.000,00 da detrarre alla stima del 2013** (quindi l'attuale valore è di **€. = 138.000,00 =**).

Per gli altri fabbricati citati, l'attuale decadimento dovuto al tempo trascorso ed ai danni cui sono stati soggetti a causa di atti vandalici, è da considerarsi in media a circa **l'8% in meno del valore dichiarato in perizia nel 2013**.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Particolare attenzione occorre sottolineare nei confronti del **lotto L<sub>D</sub>**.

Questo fabbricato è sempre stato usato dai responsabili dei vari eventi museali delle località montane, come Gavinana, Campotizzoro, etc., per cui non necessita di alcuna manutenzione straordinaria ed è rimasto in ottimo stato, nè venne danneggiato dagli eventi atmosferici: per esso dunque può essere **mantenuto il valore dichiarato nel 2013**.

Occorre verificare il **lotto G**, il quale è stato diviso in due porzioni, il primo dei quali è stato venduto al Comune di S. Marcello, e, a mio parere, **l'invenduto Lotto G<sub>2</sub> non dovrebbe superare i 250.000,00 euro**.

Un capitolo a parte merita il **lotto D** per la difficoltà di poter assegnare ad un'unica impresa artigiana circa **3800 mq. produttivi posti su tre piani**.

In realtà anche il progettista che aveva pensato la ristrutturazione del Lotto D, poi non eseguita, salvo demolirne una porzione, aveva accennato ad una divisione in due lotti, comunque improbabili.

Attualmente, dopo aver sentito sia l'ufficio tecnico comunale che il Sindaco per eventuali cambiamenti d'uso di nuove destinazioni, il sottoscritto ritiene invece sia possibile dividere il fabbricato in **due o tre lotti**, tenendo conto dei due ascensori-montacarichi e dei relativi **vani scala**.

## 1 soluzione

**Il piano terra** (e/o interrato dal Viale Orlando), può essere utilizzato come **produttivo**, avendone gli accessi carrabili dal prospetto principale nord.

Praticamente questa prima soluzione utilizza tutto il piano interrato di circa mq. 1400 con gli accessi carrabili dal prospetto nord, ove esiste una resede chiusa e recintata.

**Il piano primo** avrà destinazione d'uso **commerciale** con negozi di abbigliamento sportivo e potrà usufruire di uno o due passaggi da realizzare al piano terra dalla parte ovest, oltre a poter utilizzare l'ascensore centrale.

**Il piano secondo** potrà avere destinazione d'uso **turistico-ricettiva** ovvero palestra, discoteca, ristorante, avendo l'uso dei due vani scala con ascensori.  
Si potrebbe aggiungere anche uno o due appartamenti per le proprietà o il custode.

Mentre con un'unica vendita l'immobile veniva valutato con il prezzo di **€. 696.000,00**, dividendo il fabbricato in **almeno due o tre lotti** potremo ottenere una valutazione di circa **€. 750.000,00**.

ovvero

<b>Lotto D1</b>	mq. 1400	<b>€. 360.000,00</b>	piano terra	(circa €. 257,00/mq)
<b>Lotto D2</b>	mq. 900	<b>€. 150.000,00</b>	piano primo	(circa €. 167,00/mq)
<b>Lotto D3</b>	mq. 1440	<b>€. 240.000,00</b>	piano secondo	(circa €. 167,00/mq)

Riassumendo, avremo:

LOTTE	STIMA 2013	STIMA ATTUALE -8%
Lotto B <sub>1</sub>	€. 142.000,00	€. 138.000,00
Lotto B <sub>2a</sub>	€. 34.500,00	€. 31.700,00
Lotto F	€. 121.000,00	€. 111.300,00
Lotto G <sub>2</sub>		€. 250.000,00
Lotto J <sub>c1</sub>	€. 100.000,00	€. 92.000,00
Lotto L <sub>d</sub>	€. 148.000,00	€. 148.000,00
Lotto S	€. 20.000,00	€. 18.400,00
<b>Percorsi interrati "museali"</b>		<b>€. 10.000,00</b>
<b>Lotto D in unica vendita</b>	<b>€. 696.000,00</b>	<b>€. 640.300,00</b>
<b>Lotto D in tre parti:</b>		
D <sub>1</sub>		€. 360.000,00
D <sub>2</sub>		€. 150.000,00
D <sub>3</sub>		€. 240.000,00

In fede

Dott. Ing. Venturi Alessandro

