

## TRIBUNALE DI PISTOIA

**Fallimento n.41/02** [REDACTED].

(R.G. E.I. n°80/98)

Il sottoscritto Geom. Alfiero Mancini, domiciliato in Pistoia Corso Silvano Fedi, 14, premesso che:

- in data 8/11/2002, per incarico del Sig.r Giudice Delegato nella procedura di fallimento di cui all'oggetto, Dott.ssa Eugenia Di Falco, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura fallimentare di cui al titolo;
- il giudice nella stessa udienza aveva formulato il seguente quesito:  
*“Accerti il C.T.U. il valore commerciale dei beni, la loro esatta rappresentazione catastale; individui le iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli e precisi se le costruzioni siano state edificate in conformità o meno alle autorizzazioni amministrative, indicando gli oneri per eventuale condono edilizio. Effettui, infine, ogni possibile accertamento con riferimento ai beni di pertinenza della procedura; descriva i beni anche in relazione ad una possibile distinzione in lotti indicandone l'opportunità. Inoltre specifichi provenienza dei beni (di chi sono, come sono pervenuti, con atto notaio, ecc..) regime patrimoniale del proprietario dell'immobile, se celibe o coniugato, indicandone i dati relativi al coniuge; se è in comunione, numero di codice fiscale di entrambi, data di nascita.”*
- in data 17/02/2003, ha depositato la perizia rispondendo a tutti i quesiti proposti;
- nell'udienza del 2/11/2010 il Sig.r Giudice Delegato nella procedura

di fallimento di cui all'oggetto, Dott.r Raffaele D'Amora *ha disposto*  
*“Si autorizza il curatore a richiedere un aggiornamento della stima al*  
*Geom. Mancini”;*

dopo aver effettuato i dovuti sopralluoghi all'immobile da stimare e gli opportuni accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Pisa, Sezione Catasto Fabbricati, e presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montopoli in Val d'Arno, espone quanto segue.

### **1) DESCRIZIONE SOMMARIA DELLO STATO DEI LUOGHI**

Trattasi di porzione di un più ampio fabbricato posto in Comune di Montopoli Val D'Arno, località San Romano, Via C. Colombo nc.25, e precisamente l'appartamento di civile abitazione posto al piano terreno, composto da cinque vani, oltre cucina, servizi ed accessori, il tutto con diritto alle parti a comune dell'edificio consistenti in un vano ad uso ripostiglio, locale centrale termica e resede. L'unità è accessibile dalla suddetta via, mediante diritto di passo dalla rampa posta adiacente alla proprietà.

Confini: parti comuni su più lati, Prop. Votino, s.s.a.

### **2) RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

Quanto sopra risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Pisa – sezione fabbricati del Comune di Montopoli Val D'Arno al giusto conto del Sig.r [REDACTED], in Foglio di mappa 4 dalla particella 304 sub.6 di Cat. A/2 cl.3 vani 6,5 e rendita catastale €547,19; il tutto a seguito di denuncia di variazione n.1342 del 28/11/1991, in atti dal 13/02/1992.

Le parti comuni sono rappresentate dal sub.12, per quanto riguarda il resede

e dal sub.11 per quanto riguarda il ripostiglio e la centrale termica. La rampa di accesso insiste invece sulla particella 188 del foglio 4.

La planimetria catastale dell'appartamento risulta però difforme dallo stato dei luoghi per l'avvenuta demolizione della parete di separazione fra l'ingresso e la sala pranzo.

### **3) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE.**

Ai sensi della Legge 28/02/85 n.47 e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che da accertamenti svolti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montopoli in Val d'Arno è emerso quanto segue:

Il fabbricato, che comprende l'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima, è stato edificato in seguito alla Licenza Edilizia n.979 rilasciata dal Comune di Montopoli in Val d'Arno il 31 Luglio 1968 e successiva variante in corso d'opera n.975 rilasciata in data 5 Aprile 1976.

Lo stato dei luoghi è difforme allo stato autorizzato in quanto risulta parzialmente demolito il tramezzo che separa l'ingresso dalla sala pranzo.

Tale difformità è rimasta invariata rispetto alla precedente perizia; si precisa peraltro che la normativa di riferimento indicata nella perizia, ovvero la L.R. 52/99 è stata sostituita dalla L.R. n.1 del 3/01/2005, la quale dispone all'art.140: *“fino alla scadenza del termine di cui all'articolo 132, comma 3, per i casi di opere eseguite in assenza di permesso di costruire o in totale difformità o con variazioni essenziali, o dei termini stabiliti nell'ordinanza del comune di cui all'articolo 132, comma 5, nonché, nei casi di parziale difformità, nel termine di cui all'articolo 139, comma 1, ovvero nei casi di opere eseguite in assenza di denuncia di inizio dell'attività e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative previste dal presente titolo,*

*l'avente titolo può ottenere il permesso di costruire o l'attestazione di conformità rilasciata dal comune in sanatoria quando l'intervento realizzato è conforme agli strumenti della pianificazione territoriale, agli atti di governo, nonché al regolamento edilizio vigenti, sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda".*

Il suddetto articolo pertanto rende possibile sanare la difformità suddetta, rendendo commerciabile l'appartamento.

Si precisa infine che, in data 11 Luglio 1979, l'appartamento in oggetto è stato dichiarato abitabile con autorizzazione n.979.

#### **4) STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEL BENE.**

L'immobile sopradescritto risulta di proprietà del [REDACTED], pervenuto al medesimo con atto di acquisto dal Sig. [REDACTED] rogato Dott. B.Morgigni del 31/10/01 Rep.53332/5300 registrato a Prato il 16/11/01 al n.2306 e trascritto a Livorno il 07/11/01 all'art.10103 di registro particolare.

L'immobile sopradescritto risulta acquisito dal Fallimento a seguito di revocatoria fallimentare con sentenza della Corte d'Appello di Firenze in data 15/01/2010, dep. 08/02/2010.

#### **5) VALORE COMMERCIALE DEL BENE.**

L'appartamento oggetto di stima, è situato al piano terra di un più ampio fabbricato elevato su due piani fuori terra posto in Comune di Montopoli Val d'Arno, Via C. Colombo nc.25. L'unità ha accesso dalla suddetta via attraverso diritto di passo, pedonale e carrabile, su porzione di terreno di altrui proprietà.



Pistoia, 21/01/2011

Il Consulente Tecnico d'Ufficio