

geometra **Felice Bisogni**
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
E-Mail: felicebisogni@virgilio.it

Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

TRIBUNALE DI PISTOIA
CANCELLERIA FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto: **Procedura di Fallimento** della Società “**LEONARDO COSTRUZIONI S.R.L.**” con sede in Pistoia.

Curatori: **Dott.^{ri} Andrea Bongi e Claudio Carmignani**

Giudice Delegato: **Dott.^{ssa} Patrizia Martucci**

n° 46/2003 Registro Fallimenti

Il sottoscritto geometra **Felice Bisogni**, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pistoia ed al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Pistoia al n. 689, con studio in Pistoia via XX Settembre n. 5, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Fallimentare indicata in oggetto con l'incarico di procedere alla valutazione dell'unità immobiliare di abitazione facente parte del fabbricato posto in Comune di Pistoia, loc. Pracchia via Nazionale nc. 55, acquisita all'attivo del fallimento a seguito dello scioglimento dal contratto preliminare di compravendita a suo tempo stipulato con il signor **Kistermann Riccardo**.

Per rispondere al quesito formulato dal Signor Giudice Delegato il sottoscritto CTU ha effettuato preliminari indagini presso gli uffici preposti per verificarne la posizione giuridica, urbanistica, edilizia e catastale; successivamente ha effettuato un accurato sopralluogo presso il bene immobile appartenente alla Società fallita, per accertarne lo stato d'uso generale e particolare, ed infine ha effettuato indagini sul mercato immobiliare della zona in cui è ubicato il bene, al fine di determinare l'effettivo valore di mercato.

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
E-Mail: felicebisogni@virgilio.it

Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

LOTTO UNICO

**PORZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI MAGGIORE
CONSISTENZA COMPRENDE L'UNITA' IMMOBILIARE AD USO
CIVILE ABITAZIONE SITUATA AL PIANO 3° (MAPPALE N. 72 SUB. 20)**

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Diritti di piena proprietà spettanti alla Società "**Leonardo Costruzioni s.r.l.**" sopra porzione del complesso immobiliare di maggior consistenza posto in Comune di Pistoia, frazione Pracchia, via Nazionale n.c. 55 - 57, comprendente detta porzione l'unità immobiliare ad uso civile abitazione situata al piano terzo "sottotetto", lato nord - ovest del fabbricato, con ingresso dalla prima porta sulla sinistra per chi giunge al detto piano 3° con l'ascensore, composta da ingresso, pranzo - soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno, camera da letto e piccolo servizio igienico - w.c.

L'unità immobiliare ha diritto, pro - quota, sulle parte ed impianti comuni del complesso immobiliare di maggiore consistenza ed in particolare sopra la striscia di terreno situata sui lati sud ed ovest rispetto al fabbricato principale (contraddistinta dal mappale n. **72 sub. 7** del foglio di mappa n. **14**) che rappresenta l'unico accesso all'atrio condominiale ed al vano scala a servizio dei quindici appartamenti.

La zona in cui sorge il complesso immobiliare di che trattasi si trova sull'Appennino Pistoiese, a ridosso del confine con la Regione Emilia Romagna e precisamente nella frazione "Pracchia" che costituisce una piccola borgata di case nata nel XVI secolo per la lavorazione del ferro, grazie all'abbondanza d'acqua del fiume Reno come forza motrice, alla grande quantità di legname come combustibile ed alla vicinanza con le ferriere di Maresca e Orsigna.

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
E-Mail: felicebisogni@virgilio.it

Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

Si tratta in pratica di una zona montana situata ad una quota di circa 800 metri sul livello del mare, scarsamente urbanizzata, di nessuna rilevanza turistica ed assai distante dalla città di Pistoia e da località note quali Abetone, San Marcello Pistoiese e Porretta Terme.

La collocazione territoriale della frazione "Pracchia", assai decentrata e le particolari e sfavorevoli condizioni climatiche della stessa, con presenza di un elevato grado di umidità sia nel periodo invernale che estivo a causa della presenza del fiume Reno e della acclività dei limitrofi versanti con presenza di boschi di alto fusto, unitamente alla totale mancanza di servizi, impianti sportivi etc., hanno determinato una progressiva diminuzione del numero degli abitanti con conseguente riduzione della domanda per la compravendita di immobili e del relativo valore commerciale.

Il complesso immobiliare, di remota costruzione ed in cattive condizioni di manutenzione e conservazione, comprende:

- il fabbricato principale costituito da una porzione lato ovest già adibita ad attività commerciale, contigua ad altri edifici, elevata su due piani fuori terra oltre seminterrato, fatta eccezione per una piccola appendice sul lato nord elevata su un solo piano fuori terra; altra porzione lato est elevata, da terra a tetto, su quattro piani oltre seminterrato e sottotetto, suddivisa in n° 15 unità immobiliari di abitazione, tre delle quali situate al piano terreno, quattro al piano primo, quattro al piano secondo ed altrettante al piano terzo, oltre locali accessori ad uso magazzino - cantina al piano seminterrato;
- un fabbricato accessorio situato a nord del precedente a confine con l'alveo del fiume Reno composto da piano seminterrato, piano terreno e primo, di recente completamente ristrutturato dal nuovo proprietario.

Il complesso immobiliare dispone di ampi spazi scoperti nella parte anteriore e tergale, destinati a resede e parcheggio.

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
E-Mail: felicebisogni@virgilio.it

Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

Il fabbricato principale, elevato su quattro piani fuori terra, ha strutture portanti costituite da murature miste in pietrame e laterizio, i solai sono realizzati con longarine di ferro e laterizio, la copertura del tipo a falde inclinate ha strutture portanti in legname con scempiato e manto in laterizio. E' da notare che le strutture portanti della copertura, costituenti l'orditura primaria e secondaria, si presentano in non buone condizioni statiche e di manutenzione e necessitano del rifacimento integrale.

Le facciate esterne sono rifinite con intonaci di tipo civile a malta di calce idraulica e si trovano in non buone condizioni di conservazione; gli infissi interni ed esterni sono in legno verniciato.

I vari piani sono tra loro collegati per mezzo di ampio vano scala condominiale (realizzato in cemento armato con inseriti elementi monolitici in pietra serena) e di impianto ascensore non funzionante e presumibilmente non a norma.

Internamente l'unità abitativa ha formato oggetto di modesti lavori di manutenzione, peraltro realizzati non a regola d'arte, con impiego di maestranze scarsamente qualificate e materiali di scarso pregio sia per quanto concerne pavimentazioni, rivestimenti, sanitari ed infissi che per l'impiantistica ed in special modo per gli impianti termici costituiti, per ciascun locale, da radiatori a gas indipendenti, serie Ghibli prodotti dalla ditta Accorroni di Osimo (AN), del tipo a tiraggio forzato con ventilatore posto a valle del circuito di combustione, funzionante in aspirazione.

Detti radiatori, a gas naturale, non risultano funzionanti e comunque sono privi di alimentazione.

Tra la documentazione fornita allo scrivente dai signori Curatori Fallimentari, sono state rinvenute esclusivamente le Dichiarazioni di conformità alla regola d'arte relative alle tubazioni del G.P.L. che partendo dal contatore raggiungono i singoli quartieri, mentre nessuna traccia esiste delle

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
E-Mail: felicebisogni@virgilio.it

Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

certificazioni di conformità dei radiatori a gas indipendenti e relative tubazioni di distribuzione del GPL.

Anche per l'impianto elettrico realizzato all'interno dell'unità immobiliare, non esistono i relativi certificati di conformità.

Le pavimentazioni sono costituite da mattonelle di monocottura applicate a colla su quelle preesistenti; il servizio igienico (privo di aerazione naturale) è pavimentato e rivestito a parete con mattonelle di ceramica e dotato di sanitari e rubinetterie di serie; il portoncino di ingresso, le bussole interne e gli infissi in legno si presentano nel loro complesso, in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

I locali di abitazione presentano il soffitto a falde inclinate con le strutture lignee a vista degradate (costituenti la copertura dell'edificio condominiale)

Tutti i lavori anzidetti sono stati eseguiti non a perfetta regola d'arte e necessitano di importanti interventi di ripristino e/o rifacimento integrale.

In relazione a quanto previsto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22/1/2008 n. 37 si precisa che l'unità immobiliare è corredata di impianti vetusti ed obsoleti per cui non viene offerta alcuna garanzia in merito alla loro rispondenza alla normativa vigente in materia di sicurezza; inoltre in relazione a quanto previsto dall'art. 6 comma 1 bis, del Decreto Legislativo 19/8/2005 n. 192 così come modificato dal D.lgs n. 311 del 29/12/2006 e successive integrazioni, si precisa che essendo l'impianto di riscaldamento non funzionante ed inutilizzabile non si renda necessario allegare l'attestato di certificazione energetica.

L'unità immobiliare risulta libera da vincoli locativi e nella completa disponibilità della Procedura Fallimentare.

Per consentire una migliore comprensione e lettura della presente CTU lo scrivente sotto lettera "A" allega copia della planimetria catastale afferente l'unità immobiliare in precedenza descritta e sotto lettera "B" ampia

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
E-Mail: felicebisogni@virgilio.it

Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

documentazione fotografica illustrante lo stato di fatto degli esterni del fabbricato condominiale e degli interni dell'unità immobiliare in argomento.

2 - RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pistoia al giusto conto della Società "**Leonardo Costruzioni srl**" ed è rappresentata al **Catasto Fabbricati** del **Comune di Pistoia**, sul foglio di mappa n° **14** dal mappale n. **72** sub. **20**, con categoria A/4, classe 4°, consistenza vani 3, e R.C. Euro 111,55, giusta la denuncia di variazione n. 5018.1/2000 del giorno 19 dicembre 2000 (protocollo n. 153306) in atti dallo stesso giorno, con diritto ai beni comuni non censibili identificati dal mappale n. **72** sub. **22** (vano scale e ascensore), e dal mappale n. **72** sub. **37** (corte).

La striscia di terreno a comune tra tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato è rappresentata al Catasto Fabbricati del citato Comune sul foglio di mappa n. 14 dal mappale n. **72 sub. 7** qualità area urbana, superficie catastale mq. 108 senza redditi.

Ai sensi del D.Lgs 31/5/2010 n. 78 art. 19 comma 14, il sottoscritto geom. Felice Bisogni dichiara che la planimetria depositata in Catasto e già allegata sotto lettera "A" non ha corrispondenza con lo stato dei luoghi, in quanto in detta planimetria non è raffigurata la finestra lato nord del locale pranzo; pertanto prima della emissione del futuro Decreto di Trasferimento immobili dovrà essere presentata una planimetria di variazione.

Sotto lettera "**C**" allega copia della documentazione catastale afferente l'unità immobiliare sopra descritta comprendente:

- visura storica per immobile;
- elaborato planimetrico con elenco subalterni assegnati;

geometra **Felice Bisogni**
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
E-Mail: felicebisogni@virgilio.it

Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

- estratto del foglio di mappa n. 14 (sviluppo "B" in scala 1:1.000) del Catasto Terreni del Comune di Pistoia.

3 - CONFINI

Proprietà Marraccini e Tagliasacchi, proprietà Donati e Piomboni, parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

4 - PROVENIENZA DEI BENI

I beni di che trattasi sono pervenuti in proprietà alla Società "**Leonardo Costruzioni s.r.l.**" con sede in Pistoia, codice fiscale 01351430473 in virtù di atto di compravendita ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 29.12.2000 rep. 5402 raccolta n. 1510 registrato a Pistoia il 15 gennaio 2001 al n. 190 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia in data 4 gennaio 2001 al n. 65 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società "**Fiornovelli di Biagi Bruno e C. s.n.c.**".

Sotto lettera "D" il sottoscritto allega copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 29/12/2000 sopra menzionato, con relativa nota di trascrizione.

5 - FORMALITA' PASSIVE ED ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SUI BENI

Gli accertamenti svolti presso l'**Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia** hanno permesso di rilevare che l'unità immobiliare è gravata dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie:

- Trascrizione Reg. Part. n. 4530 del 06 agosto 2002

Preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Andrea Lops del 2/8/2002 rep 278406 a favore del signor **Riccardo Kistermann** nato a Prato il 27/09/1971 codice fiscale **KST RCR 71P27 G9990** contro la Società

geometra **Felice Bisogni**
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
E-Mail: felicebisogni@virgilio.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

“**Leonardo Costruzioni s.r.l.**” con sede in Pistoia, codice fiscale 01351430473.

Il suddetto preliminare aveva ad oggetto esclusivamente l'unità immobiliare oggetto della presente perizia (foglio 14 mappale 72 sub. 20).

Sotto lettera “**E₁**” il sottoscritto allega la nota di Trascrizione Reg. Part. 4530 del 06/08/2002.

- Iscrizione Reg. Part. n. 95 del 14 gennaio 2003

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Prato in data 28/11/2002 rep. 3569, a garanzia della complessiva somma di Euro 250.000,00 di cui Euro 80.000,00 per capitale ed il resto per interessi e spese a favore del signor **Riccardo Kistermann** nato a Prato il 27/09/1971 codice fiscale KST RCR 71P27 G9990 contro la Società “**Leonardo Costruzioni s.r.l.**” con sede in Pistoia, codice fiscale 01351430473.

L'ipoteca giudiziale colpisce oltre alla presente unità immobiliare, anche altri numerosi immobili.

Sotto lettera “**E₂**” il sottoscritto allega la nota di Iscrizione Reg. Part. 95 del 14/01/2003.

- Iscrizione Reg. Part. n. 537 del 6 marzo 2003

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Prato in data 12/02/2003 rep. 501, a garanzia della complessiva somma di Euro 70.000,00 di cui Euro 50.000,00 per capitale ed il resto per interessi e spese a favore del signor **Riccardo Kistermann** nato a Prato il 27/09/1971 codice fiscale KST RCR 71P27 G9990 contro la Società “**Leonardo Costruzioni s.r.l.**” con sede in Pistoia codice fiscale 01351430473.

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
E-Mail: felicebisogni@virgilio.it

Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

L'ipoteca giudiziale colpisce oltre alla presente unità immobiliare, anche altri numerosi immobili.

Sotto lettera "E₃" il sottoscritto allega la nota di Iscrizione Reg. Part. 537 del 6/03/2003.

6 - LEGGE N. 47 DEL 28 FEBBRAIO 1985 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

L'unità immobiliare in argomento fa parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967. Per l'esecuzione di opere abusive è stata presentata da parte del dante causa signor **Valpondi Umberto** al Comune di Pistoia domanda di condono edilizio in data 3 luglio 1986 prot. 39989 (pratica n. 814/22) a fronte della quale è stata rilasciata in data 20 gennaio 1995 la relativa **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 117**.

Sotto lettera "F₁" il sottoscritto allega copia della **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 117** dell'anno 1995, con stralcio degli elaborati grafici più significativi.

Infine i lavori di ristrutturazione del fabbricato già adibito ad albergo con trasformazione in unità immobiliari residenziali sono stati autorizzati dal Comune di Pistoia con **Concessione Edilizia n. 486** del 19.09.2000 notificata in data 19.09.2002 su domanda acquisita al n. 40423 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 28.08.1998 da parte del signor **Biagi Bruno**, in qualità di Legale rappresentante della Società "**Fiornovelli di Biagi Bruno e C. snc**", che ha dato origine alla Pratica edilizia n. 1385 dell'anno 1998.

Sotto lettera "F₂" il sottoscritto allega copia della **Concessione Edilizia n. 486** del 19/9/2000, con stralcio degli elaborati grafici più significativi.

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
E-Mail: felicebisogni@virgilio.it

Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

Il sottoscritto CTU ha operato un confronto sommario tra quanto rappresentato nelle tavole progettuali allegate alle citate Pratiche Edilizie con quanto risultante in loco ed ha potuto rilevare in tal modo che durante il corso dei lavori sono state introdotte alcune lievi modifiche interne distributive e prospettiche; le stesse potranno essere regolarizzate urbanisticamente con una Pratica di Sanatoria Edilizia con un costo presunto di circa **Euro 3.500,00**.

Tale costo e gli ulteriori oneri economici per spese tecniche e quanto altro necessario per la richiesta e l'ottenimento del certificato di abitabilità e per la messa a norma degli impianti, restano ad esclusivo a carico del futuro aggiudicatario in quanto il sottoscritto di tali oneri ha tenuto debito conto nella formulazione dei valori unitari di stima.

7 - CONSISTENZA DEI BENI

La superficie utile lorda dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione in precedenza descritta è la seguente:

- superficie utile lorda locali di abitazione al piano terzo "sottotetto" **mq. 47,00**

8 - CRITERI DI VALUTAZIONE

Lo scopo della presente perizia è quello di determinare il valore commerciale venale attuale (e quindi il prezzo in condizioni di libero mercato) dell'unità immobiliare in argomento.

Le metodologie classiche di stima per la determinazione del valore commerciale, sono le seguenti:

- il **valore di costo**, applicabile nel caso si debba procedere alla determinazione del valore di un bene distrutto o danneggiato da un sinistro (per esempio incendio) oppure alla valutazione di un miglioramento fondiario.

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
E-Mail: felicebisogni@virgilio.it

Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

In tal caso vengono valutate le singole opere da realizzare per la produzione o la riproduzione del bene in oggetto attraverso la redazione di un computo metrico estimativo con applicazione di prezzi unitari desunti da tariffe ufficiali oppure da una analisi dei costi;

- il **valore di trasformazione** che rappresenta la differenza tra il valore del bene ricavabile dalla trasformazione e le spese necessarie per trasformarlo.

Il suddetto criterio trova applicazione quando debba procedersi alla determinazione del valore di un'area edificabile oppure di un fabbricato da demolire (cosiddetto valore a sito e cementi) o da sopraelevare.

- **valore di attualizzazione**, tipico procedimento analitico mediante il quale si determina il valore di mercato di un bene e si risolve nell'attualizzare i redditi futuri che potrà fornire il bene da valutare.

Tale metodologia, che può essere applicata nei casi ove ricorrano anche contratti di affitto, si basa essenzialmente, per la determinazione del valore di mercato di un immobile (**VM**), sul rapporto esistente fra il reddito continuativo (**RC**) dell'immobile ed il tasso di attualizzazione (**r**) mediante l'applicazione della formula:

$$VM = RC : r$$

Con tale formula, conoscendo il reddito continuativo (**RC**) di un immobile e il saggio di attualizzazione (**r**) si può risalire al valore di mercato dell'immobile (**VM**).

- **valore di mercato** che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un bene economico, rapporto che si realizza in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Il criterio di stima consiste quindi nel determinare il più probabile prezzo che può avere il bene in oggetto in un'ipotesi di collocazione sul mercato attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni analoghi.

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
E-Mail: felicebisogni@virgilio.it

Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

Il valore di mercato è il criterio di stima maggiormente ricorrente nella pratica professionale, perché è solitamente utilizzato per la valutazione di beni che formano oggetto di compravendita ed è richiesto dalla legge per la valutazione delle masse ereditarie da dividere.

Nel caso di specie, trattandosi di un quartiere di abitazione, facente parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza, situato in zona montana e libero da vincoli locativi, avente caratteristiche di ordinarietà, può ritenersi applicabile un solo criterio estimativo e precisamente quello basato sul **“valore di mercato”**.

9 - VALUTAZIONE DEL BENE

Da informazioni assunte presso agenzie immobiliari e studi professionali che operano nella città di **Pistoia** e per esperienza diretta del sottoscritto, per beni simili o assimilabili per conformazione ed omogeneità d'uso a quelli di cui trattasi, tenuto conto della ubicazione, del cattivo stato di manutenzione e conservazione dei singoli locali, il valore di mercato è il seguente:

- superficie utile lorda locali di abitazione al piano terzo
“sottotetto” **Euro/mq. 700,00**

10 - STIMA DEL BENE

In base a tutto quanto sopra esposto il sottoscritto determina come appresso il valore attuale di mercato dell'unità immobiliare di che trattasi:

- superficie utile lorda locali di abitazione al piano
terzo “sottotetto”

mq. 47,00 a Euro/mq. 700,00 = Euro 32.900,00
=====

geometra **Felice Bisogni**
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
E-Mail: felicebisogni@virgilio.it

Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

11 - CONCLUSIONI

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base dei criteri di valutazione adottati, il sottoscritto geometra **Felice Bisogni** ritiene di poter attribuire ai **diritti di piena proprietà** spettanti alla Società "**Leonardo Costruzioni srl**" sopra l'unità immobiliare situata al piano terzo "sottotetto" del fabbricato di maggior consistenza posto in Comune di Pistoia, frazione "Pracchia", via Nazionale n.c. 55 - 57, il valore attuale commerciale complessivo pari ad **Euro 32.900,00** (trentaduemilanovecento/00).

** ** *

12 - DESCRIZIONE SINTETICA DA RIPORTARE NEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- DESCRIZIONE DEL BENE

Diritti di piena proprietà spettanti alla Società "**Leonardo Costruzioni s.r.l.**" sopra porzione del complesso immobiliare di maggior consistenza posto in Comune di Pistoia, frazione Pracchia, via Nazionale n.c. 55 - 57, comprendente detta porzione l'unità immobiliare ad uso civile abitazione situata al piano terzo "sottotetto", lato nord - ovest del fabbricato, con ingresso dalla prima porta sulla sinistra per chi giunge al detto piano 3° con l'ascensore, composta da ingresso, pranzo - soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno, camera da letto e piccolo servizio igienico - w.c.

L'unità immobiliare ha diritto, pro - quota, sulle parte ed impianti comuni del complesso immobiliare di maggiore consistenza ed in particolare sopra la striscia di terreno situata sui lati sud ed ovest rispetto al fabbricato principale

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
E-Mail: felicebisogni@virgilio.it

Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

(contraddistinta dal mappale n. **72 sub. 7** del foglio di mappa n. **14**) che rappresenta l'unico accesso all'atrio condominiale ed al vano scala a servizio dei quindici appartamenti.

- RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pistoia al giusto conto della Società "**Leonardo Costruzioni srl**" ed è rappresentata al **Catasto Fabbricati** del **Comune di Pistoia**, sul foglio di mappa n° **14** dal mappale n. **72 sub. 20**, con categoria A/4, classe 4°, consistenza vani 3, e R.C. Euro 111,55, giusta la denuncia di variazione n. 5018.1/2000 del giorno 19 dicembre 2000 (protocollo n. 153306) in atti dallo stesso giorno, con diritto ai beni comuni non censibili identificati dal mappale n. **72 sub. 22** (vano scale e ascensore), e dal mappale n. **72 sub. 37** (corte).

La striscia di terreno a comune tra tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato è rappresentata al Catasto Fabbricati del citato Comune sul foglio di mappa n. 14 dal mappale n. **72 sub. 7** qualità area urbana, superficie catastale mq. 108 senza redditi.

Ai sensi del D.Lgs 31/5/2010 n. 78 art. 19 comma 14, il sottoscritto geom. Felice Bisogni dichiara che la planimetria depositata in Catasto non ha corrispondenza con lo stato dei luoghi, in quanto in detta planimetria non è raffigurata la finestra lato nord del locale pranzo; pertanto prima della emissione del futuro Decreto di Trasferimento immobili dovrà essere presentata una planimetria di variazione.

geometra **Felice Bisogni**
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
E-Mail: felicebisogni@virgilio.it

Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

- CONFINI

Proprietà Marraccini e Tagliasacchi, proprietà Donati e Piomboni, parti e distacchi condominiali, salvo se altri.

- PROVENIENZA DEI BENI

I beni di che trattasi sono pervenuti in proprietà alla Società "**Leonardo Costruzioni s.r.l.**" con sede in Pistoia, codice fiscale 01351430473 in virtù di atto di compravendita ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 29.12.2000 rep. 5402 raccolta n. 1510 registrato a Pistoia il 15 gennaio 2001 al n. 190 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia in data 4 gennaio 2001 al n. 65 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla Società "**Fiornovelli di Biagi Bruno e C. s.n.c.**".

- FORMALITA' PASSIVE ED ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SUI BENI

Gli accertamenti svolti presso l'**Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia** hanno permesso di rilevare che l'unità immobiliare è gravata dalle seguenti trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie:

- **Trascrizione Reg. Part. n. 4530 del 06 agosto 2002**

Preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Andrea Lops del 2/8/2002 rep 278406 a favore del signor **Riccardo Kistermann** nato a Prato il 27/09/1971 codice fiscale **KST RCR 71P27 G9990** contro la Società "**Leonardo Costruzioni s.r.l.**" con sede in Pistoia, codice fiscale 01351430473.

Il suddetto preliminare aveva ad oggetto esclusivamente l'unità immobiliare oggetto della presente perizia (foglio 14 mappale 72 sub. 20).

geometra **Felice Bisogni**
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
E-Mail: felicebisogni@virgilio.it

Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

- Iscrizione Reg. Part. n. 95 del 14 gennaio 2003

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Prato in data 28/11/2002 rep. 3569, a garanzia della complessiva somma di Euro 250.000,00 di cui Euro 80.000,00 per capitale ed il resto per interessi e spese a favore del signor **Riccardo Kistermann** nato a Prato il 27/09/1971 codice fiscale KST RCR 71P27 G9990 contro la Società "**Leonardo Costruzioni s.r.l.**" con sede in Pistoia, codice fiscale 01351430473.

L'ipoteca giudiziale colpisce oltre alla presente unità immobiliare, anche altri numerosi immobili.

- Iscrizione Reg. Part. n. 537 del 6 marzo 2003

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Prato in data 12/02/2003 rep. 501, a garanzia della complessiva somma di Euro 70.000,00 di cui Euro 50.000,00 per capitale ed il resto per interessi e spese a favore del signor **Riccardo Kistermann** nato a Prato il 27/09/1971 codice fiscale KST RCR 71P27 G9990 contro la Società "**Leonardo Costruzioni s.r.l.**" con sede in Pistoia codice fiscale 01351430473.

L'ipoteca giudiziale colpisce oltre alla presente unità immobiliare, anche altri numerosi immobili.

- LEGGE N. 47 DEL 28 FEBBRAIO 1985 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

L'unità immobiliare in argomento fa parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967. Per l'esecuzione di opere abusive è stata presentata da parte del dante causa signor **Valpondi Umberto** al Comune di Pistoia domanda di condono edilizio in data 3 luglio 1986 prot. 39989 (pratica n. 814/22) a fronte della quale è stata rilasciata in data 20 gennaio 1995 la relativa **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 117.**

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
E-Mail: felicebisogni@virgilio.it

Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

Infine i lavori di ristrutturazione del fabbricato già adibito ad albergo con trasformazione in unità immobiliari residenziali sono stati autorizzati dal Comune di Pistoia con **Concessione Edilizia n. 486** del 19.09.2000 notificata in data 19.09.2002 su domanda acquisita al n. 40423 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 28.08.1998 da parte del signor **Biagi Bruno**, in qualità di Legale rappresentante della Società "**Fiornovelli di Biagi Bruno e C. snc**", che ha dato origine alla Pratica edilizia n. 1385 dell'anno 1998.

Da un confronto sommario tra quanto rappresentato nelle tavole progettuali allegate alle citate Pratiche Edilizie con quanto risultante in loco, è emerso che durante il corso dei lavori sono state introdotte alcune lievi modifiche interne distributive e prospettiche; le stesse potranno essere regolarizzate urbanisticamente con una Pratica di Sanatoria Edilizia con un costo presunto di circa **Euro 3.500,00**.

Tale costo e gli ulteriori oneri economici per spese tecniche e quanto altro necessario per la richiesta e l'ottenimento del certificato di abitabilità e per la messa a norma degli impianti, restano ad esclusivo a carico del futuro aggiudicatario in quanto il sottoscritto di tali oneri è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori unitari di stima.

Ritenendo con tutto quanto in precedenza di avere assolto l'incarico ricevuto, resta a disposizione del signor Giudice Delegato per ogni eventuale chiarimento.

Pistoia lì 18 dicembre 2010

Il Consulente Tecnico d'Ufficio:
geom. Felice Bisogni

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
E-Mail: felicebisogni@virgilio.it

Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA
ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

- ALLEGATO "A":** planimetria catastale afferente l'unità immobiliare rappresentata sul foglio di mappa n° **14** dal mappale n. **72** sub. **20**;
- ALLEGATO "B":** documentazione fotografica;
- ALLEGATO "C":** documentazione catastale;
- ALLEGATO "D":** atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 29.12.2000 rep. 5402 raccolta n. 1510;
- ALLEGATO "E₁":** nota di Trascrizione Reg. Part. 4530 del 06/08/2002;
- ALLEGATO "E₂":** nota di Iscrizione Reg. Part. 95 del 14/01/2003;
- ALLEGATO "E₃":** nota di Iscrizione Reg. Part. 537 del 6/03/2003;
- ALLEGATO "F₁":** **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 117** dell'anno 1995, con stralcio degli elaborati grafici più significativi;
- ALLEGATO "F₂":** **Concessione Edilizia n. 486** del 19/9/2000, con stralcio degli elaborati grafici più significativi.