

TRIBUNALE DI PISTOIA

Procedura fallimentare Soc. xxxx

N. 60/2005 del 19.11.2005 R.F.

G. Fallimentare Dr.: Eugenia DI FALCO.

Curatore fallimentare: Dott. Filippo AGOSTINI

*** * * * ***

Il sottoscritto Geom. Giovanni Romani, libero professionista con studio tecnico in Borgo a Buggiano corso Indipendenza n.52, iscritto all'Albo Professionale di Pistoia con il n.939, iscritto all'Albo dei Consulenti del Giudice del Tribunale di Pistoia, nominato C.T.U. nella procedura esecutiva in oggetto, ha ricevuto il seguente incarico:

“1) descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta identificazione e ricognizione degli stessi in relazione ai dati catastali;

2) accertare in relazione ai medesimi:

a- la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento, ed in caso negativo, i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti;

b- il censimento regolare di tutte le proprietà ed altri diritti reali rilevanti, procedendo, in caso negativo, ai necessari atti ed operazioni per l'accatastamento;

c- la conformità dei manufatti alle licenze e/o autorizzazioni e/o concessioni rilasciate, ed in caso di non conformità, indicare, ove possibile, le procedure idonee alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica dell'immobile e i relativi oneri;

d- la sussistenza o meno dei certificati di abitabilità e/o agibilità;

e- la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali, sussistenze di oneri, pesi, servitù attive e passive, diritti di usufrutto, uso od abitazione, con particolare riguardo al regime patrimoniale dell'esecutato coniugato;

f- lo stato di conservazione e la vetustà;

3) accertare gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing etc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione effetti civili del matrimonio etc.) conferenti in fatto, il godimento dei beni a terzi, indicandone la data di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti, anche presso le Pubbliche Amministrazioni competenti, in copia semplice;

4)- accertare l'esatta provenienza dei beni, ricostruendo analiticamente le loro vicende traslative nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, allegando gli atti di provenienza se non reperiti in atti;

5)- verificare se sul bene pignorato vi siano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli sia antecedenti (per tutti il ventennio anteriore) che successive al pignoramento, formarne elenco, indicando i relativi dati (compreso il debitore e l'entità del credito);

6)- esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo e se necessario, previa autorizzazione del G.E., il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto;

7)- esprimere il proprio motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene;

8)- eseguire fotografie dei manufatti e delle aree e, ove ritenuto utile, redigere piante planimetriche dei beni;

9)- determinare all'esito dei suddetti accertamenti, il valore commerciale dei beni e/o della quota pignorati, avuto riguardo ai prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi le stesse caratteristiche, nonchè tenendo conto nella valutazione degli oneri accertati ai precedenti punti :2 sub. c - d - e - f, 3;

10)- depositare la relazione scritta, oltre a tante copie semplici quanti sono i creditori (procedenti ed intervenuti), entro il termine assegnato dal G.E. e almeno 30 gg. prima dell'udienza di rinvio, come di seguito indicata per la fissazione delle modalità di vendita, facendo tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico;

11)- allegare alla relazione, in fogli separati (o su dischetto in base Windows):

una descrizione sommaria dei beni, di cui al lotto o ai lotti formati, con le coerenze, i dati catastali aggiornati, con il prezzo base attribuito ed eventuali altri dati di cui sia opportuno dare atto, idonea ad essere riportata per intero nella ordinanza di vendita;

12)- elencare per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.

*** IMMOBILE N.1 ***

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA.

In Montecatini Terme, via Bellini n.48, fabbricato terra tetto ad uso civile abitazione, di tipo villetta a schiera, la prima contando da Nord verso Sud, sviluppato su due piani fuori terra (terra e primo) oltre piano interrato, piano seminterrato e piano soffitta sottotetto, corredato da piccole resedi sui lati Est-Ovest e Nord della villetta. Detto fabbricato è costituito da un appartamento di civile abitazione del tipo a schiera composto al piano seminterrato secondo sottostrada da taverna su due livelli, pozzo luce e locale deposito cisterna acquedotto; al piano seminterrato primo sottostrada da autorimessa, ripostiglio, bagno, centrale termica, cucina, disimpegno, altro bagno con antibagno e zona pranzo; al piano terra da ingresso-soggiorno anch'esso disposto su due livelli, terrazzo sul fronte del fabbricato, ed ampia terrazza sul retro; al piano primo da camera con bagno, terrazza sul fronte del fabbricato, bagno con vasca idromassaggio, altra camera matrimoniale e terrazza comunicante quest'ultimo bagno con la camera; al piano secondo (sottotetto) da camera con bagno, cabina armadio, oltre terrazza solarium con ripostiglio accessibile solo dal terrazzo medesimo.

Confini: beni xx o suoi aventi causa, beni xx, parti cumuni, salvo se altri.

Attualmente l'immobile risulta censito al **N.C.E.U.** del Comune di Montecatini Terme nel **foglio di mappa 16** dai **mappali:**

- **1694 subalterno 1 (autorimessa e corte esclusiva) zona censuaria 1 categoria C/6 classe 5[^] di mq. 58 rendita catastale Euro 359,45**
- **1694 subalterno 2 (abitazione e corte esclusiva) zona censuaria 1 categoria A/2 classe 2[^] vani 11,5 rendita catastale Euro 1.752,08.**

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE.

Il fabbricato ha una struttura portante in muratura mista (parte in cemento armato e parte a mattoni doppi UNI tipo poroton), esternamente intonacato a civile, con successiva tinteggiatura al quarzo; i solai hanno una struttura in laterizio armato (travetti e pignatte), il tetto ha anch'esso una struttura in laterizio armato (travetti e pignatte) con sovrastante manto di copertura in tegole portoghesi.

Esternamente, i terrazzi sono pavimentati in cotto.

Internamente il fabbricato, tramezzato parte in blocchetti tipo poroton e parte in mattoni forati a sei fori, è intonacato a civile e tinteggiato a idrorepellente.

Gli infissi esterni sono in legno di castagno verniciato trasparente con vetro camera 4/6/4 al piano sottostrada secondo; al piano sottostrada primo sono in legno di pino mordenzato castagno; al piano terra sono in legno di castagno verniciato trasparente con vetro camera 4/6/4 corredati esternamente da persiane in legno verniciate di colore verde.

La porta d'ingresso al fabbricato al piano terra è in legno massello a barre rinforzato verniciato di colore verde.

Il portone di ingresso al vano autorimessa posto al piano sottostrada primo è in ferro battuto con vetri colorati.

Le porte interne sono tamburato di noce nazionale, a disegno trasversale di ottima fattura.

Il piano secondo sottostrada, attualmente adibito a taverna suddiviso in due zone a due livelli, a cui si accede dal piano primo sottostrada dal vano tinello tramite scala in cemento armato rivestita con pedata in legno di

mogano, ha pavimentazione in monocottura con inserti di legno. In tale zona è inoltre presente camino in muratura.

Il piano primo sottostrada, anch'esso suddiviso su due livelli, è attualmente composto da un vano principale ad uso autorimessa corredato da locale lavanderia, vano accessorio/centrale termica ove è ubicata la caldaia ha pavimentazione in cotto e finestre in ferro che danno sullo scannafosso del fabbricato, è presente anche servizio igienico con pavimentazione in ceramica bianca, rivestimento in ceramica bianca e fascia di rigiro verde sino ad un'altezza di ml. 2,20. I sanitari (doccia idromassaggio, w.c. e lavandino) sono della Ideal Standard, la rubinetteria è del tipo miscelatori anch'essi Ideal Standard.

Dal locale autorimessa si accede salendo pochi gradini al locale cucina con attiguo disimpegno e w.c. con anti w.c.; la cucina ha pavimentazione in clinker mentre il disimpegno ha pavimentazione in parquet di ciliegio a listelli grandi come pure il vano tinello a cui si accede dal disimpegno scendendo pochi gradini e ritrovandosi quindi nuovamente al livello del vano autorimessa sopra menzionato.

Nel locale cucina è presente cucina del tipo in muratura.

Il servizio igienico adiacente la cucina ha sia il rivestimento, sino ad un'altezza di ml. 1,20, che la pavimentazione in marmo tipo rosso Francia con piccoli intarsi a rombo in bianco Carrara e provvisto di antibagno con lavandino a incasso e piano in marmo di Carrara, la rubinetteria è del tipo a croce in acciaio cromato, nel locale w.c. è presente tazza w.c. e il bidet marca Ideal Standard.

Il piano terra, attualmente adibito a zona soggiorno e pranzo, è anch'esso

suddiviso su due livelli; i pavimenti sono in parquet di ciliegio a listelloni di ml. 1,50. A tale piano sono presenti terrazzino di ingresso nella zona soggiorno ed ampia terrazza nella zona pranzo pavimentati in cotto. Sempre nella zona pranzo è presente camino prefabbricato marca "Edilcamini".

Da detto piano, tramite scala in cemento armato rivestita con pedata in legno di mogano, si accede al piano superiore (piano primo) suddiviso in tre livelli.

Al primo livello è presente camera matrimoniale con pavimentazione in parquet di ciliegio a listelli piccoli. Dalla stessa si accede a piccolo terrazzino con pavimentazione in cotto. All'interno della camera è presente un bagno con pavimentazione in ceramica bianca e rivestimento in ceramica nero e bianca. I sanitari (lavandino a pozzetto con piano di marmo di Carrara - doccia - w.c. e bidet) sono della Ideal Standard, la rubinetteria è a croce marca Groe), la doccia è del tipo idromassaggio con regolatore di temperatura.

Salendo al secondo livello sempre del primo piano, si accede ad un altro bagno. La pavimentazione è in marmo di Carrara bianco con cornici nere, il rivestimento è in lastroni di marmo per un'altezza di ml. 2,20 con vari disegni a mosaico.

I sanitari (due lavandini a pozzetto con piano in marmo, bidet e w.c.) sono della Ideal Standard con rubinetti a bagno oro.

In detto locale è presente anche la vasca idromassaggio del tipo Iacuzzi.

L'ambiente è dotato anche di attacco linea telefonica.

Al terzo livello del piano primo si accede al locale studio / camera con pavimentazione in parquet di ciliegio a listelli piccoli. La pavimentazione

del terrazzino adiacente è in cotto. In tale vano è presente anche un armadio a muro.

Al piano soffitta (sottotetto), è posizionata un'ulteriore camera corredata da bagno e terrazza solarium, la pavimentazione è in cotto. All'interno della camera è presente condizionatore e cabina armadio.

Il bagno, sottotetto, ha pavimentazione in ceramica blu e rivestimento in ceramica bianca con piastrelle 10 x 10 per un'altezza di ml. 1,60 e fascia blu di finitura.

I sanitari (lavandino, vasca, w.c. e bidet) sono marca Sbordoni con rubinetti a croce di metallo smaltato di colore bianco.

Il terrazzo solarium ha pavimentazione in cotto.

L'impianto elettrico dell'intero edificio è sottotraccia del tipo "B-Ticino" con interruttori della serie 'Magic' e placche oro e radica. Sono presenti salvavita, magnetotermici e sezionatori.

L'immobile è provvisto di impianto videocitofonico BITRON video CHALLENGER 54, impianto telefonico, televisivo e impianto satellitare marca Philips.

E' inoltre presente impianto di allarme marca DOMOTEC DCA 85.

L'impianto di riscaldamento, ubicato nel relativo locale centrale termica posto al piano primo sottostrada, è autonomo con caldaia marca "Immergas" mod. Super Sirio 36 VIP con produzione di acqua calda con accumulo, alimentata a gas metano; i radiatori sono in ghisa verniciata. Il fabbricato è allacciato sia alla rete idrica dell'acquedotto comunale sia a quella fognaria.

Si fa presente che alcuni vani di tale fabbricato non raggiungono un'altezza

di ml. 2,70 (per detta situazione si fa riferimento alla planimetria catastale specifica in cui sono state indicate tutte le altezze dei vani).

RICERCHE PRESSO L'ARCHIVIO COMUNALE .

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale sezione Urbanistica di Montecatini Terme ho potuto riscontrare che l'immobile oggetto di esecuzione è stato costruito con CONCESSIONE EDILIZIA n.4339/1980 rilasciata dal Sindaco del Comune di Montecatini Terme in data 05 Novembre 1980, successiva CONCESSIONE EDILIZIA per completamento opere n.7336/1988 rilasciata dal Sindaco del Comune di Montecatini Terme in data 22.03.1988 e successiva VARIANTE FINALE per modifiche esterne n.9173/1992 rilasciata dal Sindaco del Comune di Montecatini Terme il 18.09.1992.

Successivamente a dette concessioni in data 17.02.1994 pratica n.3719 è stata rilasciata AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ con allegati certificato di conformità impianto elettrico rilasciato dalla ditta

xxxx
x e certificato di conformità impianto termo sanitario rilasciato dalla ditta xx.

Alla luce dell'ultimo atto amministrativo rilasciato, ci sono delle piccole modifiche ai piani seminterrato primo e seminterrato secondo, relativamente alle prese d'aria che si affacciano sugli scannafossi, sanabili complessivamente con un costo ammontante ad Euro 3.500,00 compreso le spese tecniche, per quanto riguarda l'abitabilità dei locali, malgrado sia presente il certificato rilasciato, alcuni vani, che hanno un'altezza inferiore a quella di ml. 2,70 NON SONO DA

CONSIDERARSI VANI ABITABILI.

DISPONIBILITÀ' DELL'IMMOBILE.

L'immobile in oggetto è attualmente locato al sig. xx nato a xxx, come risulta dal contratto di locazione redatto in data 15.12.2003 registrato a Pescia il 13.01.2004 che si allega in copia, per la durata di anni otto, con un canone iniziale annuo di Euro 10.800,00, successivamente aggiornato al 75%, della variazione ISTAT.

FRAZIONABILITA' IN LOTTI.

Vista la conformazione dell'immobile se ne sconsiglia il frazionamento in più lotti, in quanto porterebbe ad una perdita di appetibilità nella vendita con conseguente svalutazione dell'immobile oggetto di perizia.

CONTEGGIO ESTIMATIVO.

Per la determinazione del più probabile valore a prezzo di mercato dell'immobile precedentemente descritto, adottato il sistema della stima sommaria assumendo come parametro tecnico il mq., lo stesso che nel Comune di Montecatini Terme viene adottato per le libere contrattazioni di compravendita.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti nelle stesse zone con caratteristiche simili a quello in oggetto, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile che trovasi nella zona residenziale della cittadina di Montecatini Terme, non lontano dal centro direzionale e commerciale della cittadina termale, delle condizioni di manutenzione e stabilità e quant'altro dinanzi descritto, agli immobili di che trattasi attribuisco il seguente valore:

FABBRICATO

piano primo e secondo sottostrada (sup. coperta)

mq. 134 ca. a Euro 2.300/mq. = Euro 308.200,00=

piano terreno e primo (sup. coperta)

mq. 140 ca. a Euro 2.700/mq. = Euro 378.000,00=

piano secondo sottotetto (sup. coperta)

mq. 50 ca. a Euro 1.700/mq. = Euro 85.000,00=

zona autorimessa e accessori (sup. coperta)

mq. 63 ca. a Euro 1.300/mq. = Euro 81,900,00=

terrazzi e terrazze (sup. coperta)

mq. 118 ca. a Euro 400/mq. = Euro 47.200,00=

-

TOTALE VALORE ESTIMATIVO = Euro

900.300,00=

Riduzione 30%, per appartamento locato - = Euro

270.090,00=

TOTALE VALORE DECURTATO = Euro 630.210,00=

Arrotondato per praticità = Euro

630.000,00=

Detto valore rappresenta il più probabile valore a prezzo di mercato del suddetto immobile, ma non tiene conto delle formalità ipotecarie e pregiudizievoli, gravanti il suddetto.

Allegati:

- Rapporto fotografico.

- Estratto di mappa con evidenziato l'immobile oggetto di esecuzione.

All'interno del locale magazzino è stata realizzata una scala in ferro che raggiunge la parte soppalcata, venutasi a creare tra il solaio di copertura della zona uffici e servizi e la volta di copertura del capannone, zona sicuramente inagibile ma anch'essa in parte utilizzata come deposito.

Davanti all'ingresso principale, per tutta la larghezza del capannone, è presente.

Internamente, ma accessibile solo esternamente dal retro del fabbricato tramite porta in ferro di servizio, è presente il locale caldaia.

Confini: beni xx, beni xxx, zona interna coperta gravata da servitù di passo, piazzale comune, salvo se altri..

Attualmente l'immobile risulta censito al **N.C.E.U.** del Comune di Ponte Buggianese nel **foglio di mappa 4** dal **mappale:**

**- 458 subalterno 3 e 497 (uniti) categoria C/2 classe 1[^] di mq. 498
rendita catastale Euro 642,99.**

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE.

Trattasi di capannone del tipo industriale artigianale a schiera facente parte di un più ampio complesso industriale.

Il capannone ha struttura portante in cemento armato con pannellatura. La copertura è a volte di cemento armato con sovrastanti tegole marsigliesi.

Internamente la struttura di copertura ha tiranti in acciaio. Le pareti sono intonacate.

La porta d'ingresso è in ferro con pannellatura in ferro. Sul retro del fabbricato è presente inoltre portone carrabile in ferro.

Il soppalco creatosi sopra locali ufficio, servizi igienici e porzione antistante del laboratorio, è accessibile con scala in ferro verniciato colore

marrone.

Nell'ingresso e nel vano ufficio-magazzino gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con inferriate antintrusione in ferro verniciato colore verde, i pavimenti sono in monocottura, l'impianto elettrico è sottotraccia del tipo B-Ticino con magnetotermico.

Nella zona laboratorio gli infissi esterni sono in ferro, la pavimentazione è del tipo industriale, l'impianto elettrico è esterno con illuminazione al neon. Sono presente sulla copertura finestre in policarbonato.

Nella zona soppalco al piano primo, sovrastante la zona uffici, bagno ed antibagno e piccola porzione del vano laboratorio, e priva di pavimentazione ma è presente solo il massetto di cemento grezzo.

Il bagno e relativo antibagno ha pavimentazione in clinker rosso.

Il bagno ha rivestimento in piastrelle marroni ed avana posizionate a mosaico per un'altezza di ml. 1,20.

I sanitari (w.c.- lavandino - bidet) sono del tipo "Pozzi-Ginori" con rubinetteria standard. E' presente doccia a pavimento.

All'interno del locale bagno è inoltre presente scaldabagno marca "Zoppas Rapido", non più funzionante.

Nell'ingresso e nel locale ufficio-magazzino al piano terra sono presenti sui muri tracce di umido con evidenti pezzi di intonaco mancanti.

E' inoltre presente infiltrazione sulla copertura del capannone.

Esternamente il capannone è corredato da piazzale antistante asfaltato con cancello d'ingresso in ferro verniciato bianco in evidente stato di abbandono. Le recinzioni laterali del resede antistante sono sul lato sinistro, guardando la facciata, in muratura con sovrastante ringhiera in ferro

verniciato verde, sul lato destro con rete metallica.

La tettoia antistante il capannone ha una struttura portante in ferro, copertura in pannelli tipo sandwich, lateralmente tamponata con policarbonato.

Nel locale caldaia è presente una caldaia da anni in disuso e sicuramente non in regola con le vigenti normative.

All'interno del capannone è visibile impianto telefonico, d'allarme, citofonico e di riscaldamento.

Tutti gli impianti, in evidente stato di abbandono, necessitano di un completo smantellamento e di nuova realizzazione in quanto non più attuali e rispondenti alle vigenti normative.

Il capannone si trova attualmente sprovvisto di allacciamento elettrico e idrico.

RICERCHE PRESSO L'ARCHIVIO COMUNALE.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale sezione Urbanistica di Ponte Buggianese ho potuto riscontrare che l'immobile oggetto di esecuzione è stato costruito con NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI n.32/1972 rilasciata dal Sindaco del Comune di Ponte Buggianese in data 19 Febbraio 1972, successiva CONCESSIONE EDILIZIA per variante interna n.12/1978 rilasciata dal Sindaco del Comune di Ponte Buggianese in data 22.03.1978 e successiva VARIANTE FINALE n. 37/1979 rilasciata dal Sindaco del Comune di Ponte Buggianese il 31.12.1979.

Successivamente a dette concessioni in data 14.03.1983 pratica n.1 è stato rilasciato PERMESSO DI AGIBILITA'; detto permesso è stato rilasciato

alla Soc. xx, volturato alla Soc.

xxx. in data 04.05.1983.

Alla luce dell'ultimo atto amministrativo rilasciato, ci sono delle piccole modifiche interne (quali alcune tramezzature demolite) ed esterne all'immobile (quali alcune modifiche agli infissi), sanabili complessivamente con un costo ammontante ad Euro 3.000,00 / 4.000,00 compreso le spese tecniche, per altre, quali la tettoia antistante in ferro, dovrà se si vuole una conformità urbanistica, essere rimossa.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.

L'immobile in oggetto è attualmente locato alla Soc. xxx a r.l., con contratto di locazione dal 01.01.2005, per una durata di anni 6 + 6 e un canone annuo di Euro 6.000,00.

FRAZIONABILITA' IN LOTTI.

Vista la conformazione dell'immobile se ne sconsiglia il frazionamento in più lotti, in quanto porterebbe ad una perdita di appetibilità nella vendita con conseguente svalutazione dell'immobile oggetto di perizia.

CONTEGGIO ESTIMATIVO.

Per la determinazione del più probabile valore a prezzo di mercato dell'immobile precedentemente descritto, adottato il sistema della stima sommaria assumendo come parametro tecnico il mq., lo stesso che nel Comune di Ponte Buggianese viene adottato per le libere contrattazioni di compravendita.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti nelle stesse zone con caratteristiche simili a quello in oggetto, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile che trovasi alla periferia del comune di Ponte Buggianese,

nella zona industriale-artigianale di detto comune, in forte espansione sotto detto profilo, delle condizioni di manutenzione e stabilità e quant'altro dinanzi descritto, agli immobili di che trattasi attribuisco il seguente valore:

FABBRICATO

capannone

mq. 506 ca. a Euro 600/mq. = Euro 303.600,00=

piazzale

mq. 370 ca. a Euro 50/mq. = Euro 18.500,00=

-

TOTALE VALORE ESTIMATIVO = Euro

322.100,00=

Riduzione 30%, per capannone locato - = Euro

96.630,00=

TOTALE VALORE DECURTATO = Euro 225.470,00=

Arrotondato per praticità = Euro

225.000,00=

Detto valore rappresenta il più probabile valore a prezzo di mercato del suddetto immobile, ma non tiene conto delle formalità ipotecarie e pregiudizievoli, gravanti il suddetto.

Allegati:

- Rapporto fotografico.
- Estratto di mappa con evidenziato l'immobile oggetto di esecuzione.
- Copia delle planimetria catastali, presente all'U.T.E. di Pistoia, conformi allo stato dei luoghi.

- Certificato catastale N.C.E.U. storico per immobile.
- Copia del NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI del 19.02.1972 n.32, solo concessione.
- Copia della CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE del 22.03.1978 n.15, solo concessione.
- Copia della CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE del 31.12.1979 n.37, comprensiva degli elaborati grafici piante e prospetti; stato attuale e modificato.
- Copia del PERMESSO DI AGIBILITA' rilasciato il 14.03.1983 al n.1.

*** IMMOBILE N.3 ***

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA.

In Ponte Buggianese, loc. Albinatico, via Comunale Albinatico n.74, porzione di fabbricato artigianale e precisamente l'ottava campata da Nord a Sud, con annesso piazzali esclusivi sui lati Est ed Ovest.

Detto fabbricato è costituito da porzione di un complesso industriale-

artigianale e precisamente capannone artigianale prevalentemente di un fuori terra, con una piccola porzione su due piani, costituito al piano terra da locale ad uso laboratorio oltre piccolo locale ad uso ripostiglio, antibagno, e due servizi igienici; al piano primo da vano ad uso ufficio; come detto in precedenza l'immobile è corredato da piazzale sulla parte antistante e piazzale sulla parte retrostante.

Confini: piazzale e strada di uso comune, beni xxxx. o suoi aventi causa, beni xxx, beni xxx, salvo se altri.

Attualmente l'immobile risulta censito al **N.C.E.U.** del Comune di Ponte Buggianese nel **foglio di mappa 4** dal **mappale:**

- 734 categoria C/2 classe 5[^] di mq. 290 rendita catastale Euro 748,86.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE.

Trattasi di porzione di un più ampio complesso industriale-artigianale e precisamente capannone a schiera con struttura portante in cemento armato con pannellatura in c.a. rivestita esternamente lato Ovest con pannelli a sandwich. La copertura è in lastre di cemento.

Si accede a detto capannone da piazzale antistante asfaltato tramite cancello in ferro verniciato in cattivo stato di manutenzione.

Detto piazzale è recintato lateralmente con ringhiera in ferro verniciato bianco in gran parte con evidenti zone arrugginite.

Antistante il capannone, sopra il portone d'ingresso, è presente pensilina con struttura in ferro a longherine pannellata in lamiera a sandwich.

I portoni d'ingresso, carrabili, sono in ferro verniciato di colore rosso con la parte superiore a vetri, le finestre esterne sono anch'esse in ferro verniciato di colore rosso e vetri.

Le porte interne zona bagno e ripostiglio sono in ferro verniciato rosso con pannellatura.

All'interno del capannone la zona su due piani è composta al piano terra da vano ad uso ripostiglio, vano antibagno e due servizi igienici; al piano primo da vano ad uso ufficio-magazzino.

Le tramezzature al piano terra di detto soppalco sono in muratura, intonacate, mentre al piano primo sono in ferro con pannelli e vetro.

Il piano primo è accessibile, dal piano terra, tramite scala in muratura con pedate in marmo di Trani e ringhiera in ferro.

I pavimenti nel locale capannone sono del tipo industriale lucidati al quarzo.

La pavimentazione del vano ripostiglio al piano terra è in grès, mentre l'ufficio al piano primo è in monocottura chiara.

Il bagno, e relativo antibagno, ha pavimentazione in ceramica chiara con uguale rivestimento per un'altezza di ml. 2,00.

All'interno di uno dei due w.c. è presente doccia a pavimento con miscelatore marca "Raf". Nel vano antibagno è invece presente lavandino del tipo per comunità con rubinetteria standard. E' installato inoltre scaldabagno l.15 marca "Ariston".

L'impianto elettrico, nella zona capannone è esterno in canalina con illuminazione al neon, corredato da magnetotermico, mentre .nella zona su due piani sia al piano terra che al piano primo, è del tipo sottotraccia del tipo "Vimar" serie 8000.

Al piano primo è presente infiltrazione dal piano copertura.

Tutti gli impianti, in evidente stato di abbandono, necessitano di un

completo smantellamento e di nuova realizzazione in quanto non più attuali e rispondenti alle vigenti normative.

Il capannone si trova attualmente sprovvisto di allacciamento elettrico e idrico.

RICERCHE PRESSO L'ARCHIVIO COMUNALE.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale sezione Urbanistica di Ponte Buggianese ho potuto riscontrare che l'immobile oggetto di esecuzione è stato costruito con CONCESSIONE EDILIZIA n.40/1972 rilasciata dal Sindaco del Comune di Ponte Buggianese in data 28 Settembre 1983, successiva CONCESSIONE EDILIZIA per variante in corso d'opera n.1/1985 rilasciata dal Sindaco del Comune di Ponte Buggianese in data 21.02.1985, successiva CONCESSIONE EDILIZIA per variante in corso d'opera n. 38/1987 rilasciata dal Sindaco del Comune di Ponte Buggianese il 06.08.1987 e CONCESSIONE EDILIZIA FINALE n.9/1989 rilasciata dal Sindaco del Comune di Ponte Buggianese in data 10.04.1989.

Successivamente a dette concessioni in data 13.03.1992 pratica n.4 è stato rilasciato PERMESSO DI AGIBILITA'; detto permesso è stato rilasciato alla Soc. xxxx (ottavo capannone a schiera da Nord verso Sud).

Alla luce dell'ultimo atto amministrativo rilasciato, ritengo lo stesso conforme, fatta eccezione per la tettoia retrostante in ferro, la quale dovrà, se si vuole una conformità urbanistica, essere rimossa.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.

L'immobile in oggetto è attualmente locato alla Soc. xx a

r.l., con contratto di locazione dal 01.01.2005, per una durata di anni 6 + 6 e un canone annuo di Euro 3.600,00.

FRAZIONABILITA' IN LOTTI.

Vista la conformazione dell'immobile se ne sconsiglia il frazionamento in più lotti, in quanto porterebbe ad una perdita di appetibilità nella vendita con conseguente svalutazione dell'immobile oggetto di perizia.

CONTEGGIO ESTIMATIVO.

Per la determinazione del più probabile valore a prezzo di mercato dell'immobile precedentemente descritto, adotto il sistema della stima sommaria assumendo come parametro tecnico il mq., lo stesso che nel Comune di Ponte Buggianese viene adottato per le libere contrattazioni di compravendita.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti nelle stesse zone con caratteristiche simili a quello in oggetto, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile che trovasi alla periferia del comune di Ponte Buggianese, nella zona industriale-artigianale di detto comune, in forte espansione sotto detto profilo, delle condizioni di manutenzione e stabilità e quant'altro dinanzi descritto, agli immobili di che trattasi attribuisco il seguente valore:

FABBRICATO

capannone

mq. 260 ca. a Euro 700/mq. = Euro 182.000,00=

piazzali

mq. 560 ca. a Euro 50/mq. = Euro 28.000,00=

-

TOTALE VALORE ESTIMATIVO = Euro
210.000,00=

Riduzione 30%, per capannone locato - = Euro
63.000,00=

TOTALE VALORE DECURTATO = Euro **147.000,00=**

Allegati:

- Rapporto fotografico.
- Estratto di mappa con evidenziato l'immobile oggetto di esecuzione.
- Copia delle planimetria catastali, presente all'U.T.E. di Pistoia, conformi allo stato dei luoghi.
- Certificato catastale N.C.E.U. storico per immobile.
- Certificato catastale N.C.T. storico.
- Copia della CONCESSIONE EDILIZIA del 28.09.1983 n.40, solo concessione.
- Copia della CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE del 21.02.1985 n.1, solo concessione.
- Copia della CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE del 06.08.1987 n.38, solo concessione.
- Copia della CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE del 10.04.1989 n.9, comprensiva degli elaborati grafici piante e prospetti; stato attuale e modificato.
- Copia del PERMESSO DI AGIBILITA' rilasciato il 13.03.1992 al n.4.

*******RICERCHE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI
REGISTRI IMMOBILIARI DI PESCIA .**

TRASCRIZIONI A FAVORE:

- Reg. Part. n. 1485 trascritto il 17.06.1995.

Atto Notaio Raffaele LENZI del 07.06.1995 registrato a Pescia il 26.06.1995 n.361, ACQUISTA la PIENA PROPRIETÀ dell'immobile al PUNTO N.1.

Acquistava da:

- IMMOBILIARE xxxx

xx.

**- Il terreno sul quale e stato costruito l'immobile era pervenuto nella
Soc. xxxx,**

mediante **atto di compravendita** Notaio **Ciro LENZI del 14.07.1980** registrato a Pescia il 01.08.1980 al n.2885 vol. 223 e **trascritto a Pescia il 13.08.1980 al n.2009 reg. part.**

Acquistava da:

- xxx

- Reg. Part. n. 964 trascritto il 13.04.1983.

Atto Notaio **Ciro LENZI del 14.03.1983** registrato a Pescia il 17.03.1983 al n.898 vol. 227, ACQUISTA la PIENA PROPRIETÀ dell'immobile al PUNTO N.2.

Acquistava da:

- xxx-

- Reg. Part. n. 655 trascritto il 18.02.1992.

Atto Notaio Ciro LENZI del 10.02.1992 registrato a Pescia il 27.02.1992 al n.284, ACQUISTA la PIENA PROPRIETÀ dell'immobile al PUNTO N.3.

Acquistava da: xxx

- Il terreno sul quale e stato costruito l'immobile era pervenuto nella Soc. xx, mediante atto di compravendita Notaio Aldo CARRARA del 30.11.1979 registrato a Pescia il 11.12.1979 al n.3829 vol. 222 e trascritto a Pescia il 13.12.1979 al n.2009 reg. part.

Acquistava da:

- xxx

OSTATIVE:

- Reg. Part. n.1928 trascritto il 03.06.2004.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in virtù di decreto ingiuntivo n.399/2003 immediatamente esecutivo emesso dal Tribunale di Pistoia - Sezione Distaccata di Monsummano Terme il 17.12.2003 registrato a Pescia il 07.01.2004 al n.9 notificato in data 07-08-27-30.01.2004, in seguito all'atto di precetto notificato alla Soc. xxxin data 25.03.2004, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA per un importo di Euro 239.774,64 di debito, trascritto contro la SOCIETA' FALLITA e gravante gli IMMOBILI PUNTI N.1 - 2 e 3.

- Reg. Part. n.3635 trascritto il 20.12.2005.

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO emessa dal

Tribunale di Pistoia in data 19.11.2005 repertorio n.60/2005, trascritta contro la SOCIETA' FALLITA e gravante gli IMMOBILI PUNTI N.1 - 2 e 3.

ISCRIZIONI:

Reg. Part. n.1026 iscritta il 27.09.2001.

IPOTECA VOLONTARIA nascente da atto di mutuo Notaio Raffaele LENZI del 20.09.2001 a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO di L.2.726.640.000 di cui L.1.623.000.000 di capitale mutuato, esigibile in 7 anni, iscritta contro la SOCIETA' FALLITA e contro la Soc. xxx(quale DEBITORE, non datore d'ipoteca) e gravante gli IMMOBILI PUNTI N.1 - 2 e 3.

- Reg. Part. n.1591 iscritta il 16.12.2003.

IPOTECA GIUDIZIALE emessa mediante Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Pistoia in data 15.12.2003 a favore del CREDITO COOPERATIVO VALDINIEVOLE SOC. COOP. a R.L. . per un importo di Euro 87.000,00 di cui Euro 70.123,29 di capitale ingiunto, gravante gli IMMOBILI PUNTI N.1 e 3.

- Reg. Part. n.1618 iscritta il 19.12.2003.

IPOTECA GIUDIZIALE emessa mediante Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Pistoia - Sezione Distaccata di Monsummano Terme in data 17.12.2003 a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA per un importo di Euro 310.000,00 di cui Euro 226.529,07 di capitale ingiunto, gravante gli IMMOBILI PUNTI N.1 - 2 e 3.

ANNOTAZIONI:

- Reg. Part. n.98 annotato il 94.03.2002

Atto di erogazione a saldo Notaio Grazioso DONATO del 24.10.2001,
viene erogato il mutuo di cui all'iscrizione n.1026 del 27.09.2001.

Detti accertamenti sono stati eseguiti presso l'Ufficio del Territorio,
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia con repertori aggiornati al
15 Febbraio 2007 sia per le trascrizioni che per le iscrizioni.

RIEPILOGO VALORI ESTIMATIVI:

(Lotto "1")

Immobile Montecatini Terme via Bellini n.48

Valore.....Euro **630.000,00=**

(Lotto "2")

Immobile Ponte Buggianese Via Albinatico n.42 (ex civ.30)

Valore.....Euro **147.000,00=**

(Lotto "3")

Immobile Ponte Buggianese Via Albinatico n.74

Valore.....Euro **225.000,00=**

In fede.

Borgo a Buggiano li, 18 Febbraio 2007.

IL PERITO ESTIMATORE

(Romani geom. Giovanni)