

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PISTOIA
Sezione Fallimentare

Oggetto: Procedura Camerale avente ad oggetto l'apertura della Liquidazione dei beni di pertinenza della Procedura di Composizione della Crisi da Sovraindebitamento ai sensi dell'art. 14 ter L. 3/2012 proposta dalla signora [REDACTED] (Procedimento Camerale n. 4/2017 RG) nei confronti della Massa dei Creditori

Giudice Delegato: dott.^{ssa} Nicoletta Maria Caterina Curci

Liquidatore: dott.^{ssa} Silvia Strazzari

CTU n° 6 redatta in data 17 aprile 2018

Per rapporto di valutazione riferito all'unità immobiliare di abitazione, con tipologia "terratetto" articolata su due piani fuori terra e con ingresso indipendente, inserita in una schiera di edifici di vecchia costruzione, situata in Comune di Pistoia, frazione "Bottegone" via Campalti nc. 47 e nc. 47/a di proprietà dei signori [REDACTED] (per 3/9), [REDACTED] (per 3/9), [REDACTED] (per 7/54), [REDACTED] (per 7/54) e [REDACTED] (per 4/54)

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Felice Bisogni



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto geometra **Felice Bisogni**, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pistoia (matricola n. 87) ed al Collegio Provinciale geometri e geometri laureati di Pistoia al numero 689, con studio in Pistoia via XX settembre nc. 5, nominato CTU nella precedente Procedura O.C.C. (Organismo di Composizione della Crisi da Sovraindebitamento) con Provvedimento del signor Giudice Delegato in data 5/8 maggio 2017 ha ricevuto l'ulteriore incarico di:

- *procedere all'aggiornamento delle perizie di stima dei beni immobili redatte dal geometra Piero Borelli ed allegate alle domande di Liquidazione Patrimonio;*
- *effettuare una completa ricognizione dei beni immobili intestati ai ricorrenti;*
- *evidenziare il relativo valore aggiornato;*
- *approfondire ogni aspetto legato alla regolarità edilizia, urbanistica e catastale;*
- *trascrivere i provvedimenti di apertura della Liquidazione presso le competenti Conservatorie dei Registri Immobiliari;*
- *accertare per gli immobili concessi in locazione la regolarità degli impianti esistenti.*

----- § -----

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Avuta conoscenza dell'incarico lo scrivente ha effettuato accurati sopralluoghi agli immobili in questione {fatta eccezione unicamente per il terreno situato in **Comune di Quartu Sant'Elena** (CA)} per accertarne relativamente ai fabbricati: collocazione territoriale, caratteristiche costruttive, dotazione di impianti, grado di finitura e stato di possesso; ne ha verificato sulla base della documentazione acquisita presso i pubblici uffici competenti la posizione giuridica, edilizia e catastale ed infine ne ha determinato il valore commerciale attuale, effettuando indagini sul mercato immobiliare della zona.

Stante la complessa situazione degli immobili appartenenti ai signori [REDACTED] [REDACTED] costituiti da porzioni di fabbricato e/o appezzamenti di terreno dislocati in varie zone dei **Comuni di Quarrata, di Pistoia** e di **Quartu Sant'Elena** (CA), lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla redazione di perizie separate per singoli cespiti immobiliari, ciascuno dei quali da porre in vendita giudiziaria in lotti separati.

Pertanto in conformità a quanto indicato nella parte preliminare della 1^o CTU datata **17 aprile 2018**, la presente **Consulenza Tecnica d'Ufficio n. 6** è riferita esclusivamente all'unità immobiliare con tipologia "terratetto" e con ingresso indipendente, articolata su due piani fuori terra ed inserita in una schiera di edifici di vecchia costruzione, situata in **Comune di Pistoia**, frazione "Bottegone" via Campalti nc. 47 e nc. 47/a (mappale n. **73 sub 6 - 287 - 386 - 391 - 392** del foglio di mappa n. **271** del N.C.E.U. Pistoia) costituente il **lotto n. 6**.

Indice della 6^a Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa al lotto n. 6

- Descrizione dei beni	pag. 4
- Confini	pag. 7
- Rappresentazione catastale	pag. 7
- Provenienza dei beni	pag. 8
- Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni	pag. 9
- Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001	pag. 10
- Previsioni urbanistiche	pag. 12
- Consistenza del bene	pag. 12
- Metodologia estimativa	pag. 12
- Valutazione dei beni	pag. 16
- Sintesi della valutazione	pag. 18
- Conclusioni	pag. 18
- Elenco documentazione allegata alla 6^o CTU	pag. 20

----- § -----

LOTTO N. 6

Unità immobiliare di abitazione con tipologia "terratetto" articolata su due piani fuori terra e con ingresso indipendente, inserita in una schiera di edifici di vecchia costruzione, situata in Comune di Pistoia, frazione Bottegone via Campalti nc. 47 e nc. 47/a

Descrizione dei beni

Diritti di piena comproprietà pari ad 1/3 dell'intero {i residui diritti di comproprietà competono ai signori [redacted] (per 1/3), [redacted] (per 7/54), [redacted] (per 7/54) e [redacted] (per 4/54) sopra unità immobiliare di abitazione, con tipologia "terratetto" articolata su due piani fuori terra e con ingresso indipendente, inserita in una schiera di edifici di vecchia costruzione, situata in Comune di Pistoia, frazione "Bottegone" via Campalti nc. 47 e nc. 47/a.

L'abitazione con accesso dalla via Campalti attraverso un passo a comune con altre unità immobiliari e quindi attraverso un piccolo resede esclusivo anteriore (lato est) si compone di due porzioni e precisamente:

a - porzione di maggiore consistenza con accesso dal nc. 47 di detta via, comprendente internamente:

- * al piano terreno: ingresso, due vani, oltre porzione del servizio igienico-w.c. (in quanto la residua porzione risulta appartenere ai signori [redacted] [redacted]), disimpegno, vano scala di accesso al piano superiore, ripostiglio sottoscala oltre piccola tettoia tergal chiusa abusivamente e destinata a "veranda" (unitamente alla porzione contigua appartenente ai signori [redacted]);
- * al piano primo: tre vani oltre disimpegno caposcala, piccolo servizio igienico - w.c. e porzione di altro servizio igienico-w.c. (in quanto la residua porzione risulta appartenere ai signori [redacted]).

La porzione anzidetta, ad entrambi i piani, presenta una totale promiscuità con l'abitazione contigua a sud (appartenente in parte alla signora [redacted] [redacted] ed in parte alla predetta ed al coniuge signor [redacted] [redacted] rilevato che esistono comunicazioni dirette tra i due immobili ed addirittura i signori [redacted] e [redacted] utilizzano in modo esclusivo alcuni locali ed il vano scala per l'accesso al piano primo della loro abitazione (che altrimenti sarebbe impedito considerato che l'abitazione dei signori [redacted] [redacted] dislocata su due piani fuori terra, all'attualità è sprovvista di autonoma scala per l'accesso al piano superiore).

Analoghe considerazioni valgono per le porzioni tergal comprendenti parte del servizio igienico w.c. e della tettoia chiusa "veranda" (quest'ultima realizzata

abusivamente) in quanto le residue porzioni risultano appartenere ai signori

Anche per quanto concerne l'impiantistica esiste una totale promiscuità rilevato che le porzioni anzidette sono dotate di unico impianto collegato con l'abitazione a sud appartenente ai signori

- b** - porzione di minore consistenza con accesso dal nc. 47/a di detta via, comprendente un locale al piano terreno ed altro locale al piano primo, collegati attraverso scaletta assai disagiata in ferro e legno.

La suddetta porzione risulta di fatto inutilizzata e con impianti disattivati.

L'unità immobiliare di abitazione è inserita in una schiera di vecchi fabbricati, generalmente in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione, situata alla estrema periferia sud-ovest della città di Pistoia, in prossimità del confine territoriale con il Comune di Quarrata, in zona a carattere prettamente agricolo, caratterizzata da vivai coltivati sia a pieno campo che in contenitori (vasetteria).

La viabilità di accesso è rappresentata da una strada (via Campalti) avente larghezza limitata, fondo asfaltato e con presenza su un lato di fossa a cielo aperto.

Risulta scarsamente urbanizzata, priva di infrastrutture e con presenza di fabbricati sparsi destinati sia alla residenza che a piccole attività artigianali e/o alla floricoltura.

Come già detto l'unità immobiliare presenta una totale promiscuità con l'abitazione contigua a sud di proprietà della signora (sorella della signora) e comproprietaria dell'abitazione costituente il presente **lotto n. 6**) ed in parte in comproprietà con il coniuge per quanto concerne il collegamento interno e l'impiantistica.

La signora abita infatti con il coniuge signor l'abitazione di sua proprietà contraddistinta dal nc. 45 di via Campalti ed utilizza altresì alcuni locali dell'abitazione contigua a nord contraddistinta dai nc. 47 e n. 47/a (costituente il presente lotto n. 6) posseduta in comproprietà con la sorella signora e con i signori (nipoti ex sorella) premorta)

L'edificio ha strutture portanti miste in pietrame e laterizio, solai di interpiano parte in longarine e tavelloni e parte in latero - cemento armato, copertura del tipo a capanna con struttura lignea costituita da travi e travicelli in legno e scempiato e manto in laterizio.

La scala interna che collega i due piani fuori terra della porzione di maggiore consistenza è realizzata in muratura e rivestita in cotto, mentre quella che collega i

due piani fuori terra della porzione di minore consistenza è realizzata in ferro e legno.

Per quanto concerne le finiture lo scrivente segnala che i locali collegati funzionalmente con l'abitazione a sud ed utilizzati dai signori [REDACTED] si presentano in normali condizioni di conservazione, con pavimentazioni parte in cotto e parte in mattonelle di graniglia di cemento, intonaci di tipo civile a malta di calce idraulica tinteggiati a temperina fine, mentre i restanti due vani, costituenti la porzione di minore consistenza, si presentano in cattive condizioni di conservazione e necessitano di lavori di manutenzione straordinaria/restauro.

Analoghe considerazioni valgono per quanto concerne gli infissi esterni (costituiti da persiane in alluminio e finestre in legno), le porte interne (in legno tamburato) e gli impianti con la precisazione che ove l'unità immobiliare costituente il presente **lotto n. 6** non venga acquistata dai signori [REDACTED] dovrà essere provveduto a rendere completamente indipendente le due abitazioni con chiusura delle porte di comunicazione, separazione degli impianti etc, i cui costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà assegnataria/aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima.

Lo scrivente precisa che la tettoia presente al piano terreno sul lato ovest realizzata abusivamente dovrà essere demolita.

Il bene in oggetto dovrà essere posto in vendita e quindi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dall'attuale ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi diritti e ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio e senza alcuna garanzia in ordine alla regolarità edilizia, urbanistica ed agli impianti esistenti.

Per consentire una migliore comprensione e lettura della presente CTU lo scrivente sotto lettera "A1" allega un elaborato grafico in scala 1:100 raffigurante la consistenza e distribuzione interna dell'unità immobiliare di abitazione costituente il presente lotto n. 6 nonché dell'abitazione contigua a sud di proprietà dei signori [REDACTED] (tra loro collegate funzionalmente) e sotto lettera "A2" una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del fabbricato e degli interni dell'abitazione costituente il presente lotto n. 6.

Confini

Proprietà [redacted] proprietà [redacted] e [redacted]
[redacted] proprietà [redacted] passo comune, salvo se altri.

Rappresentazione catastale

L'unità immobiliare di abitazione costituente il presente lotto n. 6 risulta censita all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pistoia, - Territorio - Servizi Catastali**, al giusto conto delle ditte:

- [redacted] proprietaria per 18/54;
- [redacted] proprietaria per 18/54;
- [redacted] proprietaria per 7/54;
- [redacted] proprietaria per 7/54;
- [redacted] proprietario per 4/54;

ed è rappresentata al **Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia** sul foglio di mappa n° **271** dai mappali n° **73 sub. 6 - 287 - 386 - 391 - 392** uniti tra loro, via Campalti nc. 47 piani terra e primo, categoria A/4, classe 4^o, consistenza vani 10, superficie catastale totale mq. 161, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 153 e rendita catastale Euro 371,85 classamento e rendita validati ai sensi del D.M. n. 701/1994 giuste le variazioni:

- protocollo n. 1040 dell'anno 1979;
- protocollo n. 120049 del 23/04/1979 in atti dal 07/10/2002 per frazionamento per trasferimento di diritti - ristrutturazione (n. 1040.1/1979);
- protocollo n. PT0032447 del 12/03/2008 in atti da pari data per migliore rappresentazione (n. 2115.1/2008);
- protocollo n. PT0045456 del 20/03/2009 in atti da pari data (n. 2196.1/2009);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

La striscia di terreno situata sul tergo destinata a passo a comune tra più unità immobiliari e che consente l'accesso al fabbricato dalla via Campalti, è rappresentata come segue:

- al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. **271** dai mappali:
 - n. **388** qualità Ente Urbano di mq. 48;
 - n. **395** qualità Ente Urbano di mq. 19;
 - n. **385** qualità Ente Urbano di mq. 49;
 - n. **389** qualità Ente Urbano di mq. 43;

- al Catasto Fabbricati dello stesso comune sul foglio di mappa n. **271** dagli stessi mappali n. **388 - 395 - 385 - 389** tutti con qualità Bene Comune non censibile.

Lo scrivente precisa che l'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari; viceversa per quanto concerne la planimetria catastale segnala che la stessa non risulta conforme allo stato di fatto ed in particolare che sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

Sotto lettera "**B**" il sottoscritto allega la documentazione catastale completa afferente l'unità immobiliare di abitazione costituente il presente **lotto n. 6** comprendente:

- visura storica per immobile;
- planimetria attuale e precedente ritirata dalla visura;
- estratti di mappa NCT (con ingrandimento fuori scala) sia attuali che storici;
- tipo mappale anno 2008.

Provenienza del bene

La signora [REDACTED] è pervenuta in proprietà della quota di **18/54** sopra l'unità immobiliare costituente il presente **lotto n. 6** in virtù dei seguenti atti:

- dichiarazione di successione ab intestato in morte del padre signor [REDACTED] e deceduto [REDACTED] registrata a Pistoia il 09/07/2002 al n. 84 volume 1217 e ivi trascritta il 21/06/2003 al n. 4057 Registro Particolare e n. 6428 Registro Generale per effetto della quale ha acquisito la quota di comproprietà pari a 12/54 sopra l'abitazione costituente il presente **lotto n. 6**.

Sotto lettera "**C1**" allega la nota di **trascrizione Reg.Part. 4057** del 21/06/2003;

- dichiarazione di successione ab intestato in morte della madre [REDACTED] e deceduta in data [REDACTED] registrata a Pistoia il 28/12/2006 al n. 12 volume 1269 ed ivi trascritta il 03/04/2007 al n. 1923 del Registro Particolare e n. 3309 Registro Generale, per effetto della quale ha acquisito l'ulteriore quota di comproprietà pari a 6/54 sopra l'abitazione costituente il presente **lotto n. 6**.

Sotto lettera "**C2**" allega la nota di **trascrizione Reg.Part. 1923** del 03/4/2007.

Con atto pubblico di divisione, cessioni di quote di comproprietà e donazioni con riserva di usufrutto la signora [REDACTED] ha venduto alla sorella signora [REDACTED] la quota di comproprietà Lei spettante pari a 18/108 sopra la

striscia di terreno ad uso passo situata in Comune di Pistoia, frazione Bottegone via Campalti nc. 45/a (rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 271 dal mappale n. 621 (ex 389) con qualità area urbana di mq. 20 e nel contempo la suddetta, unitamente alla sorella [REDACTED] ed ai nipoti, ha accettato l'eredità della signora [REDACTED]. L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Pistoia il 10/03/2017 al n. 1253 Registro Particolare ed al n. 1951 Registro Generale come rilevabile dalla nota di trascrizione unita sotto lettera "C3".

Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sul bene

Gli accertamenti effettuati presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare** hanno permesso di rilevare che l'unità immobiliare in precedenza descritta, costituente il presente **lotto n. 6**, è gravata dalle seguenti formalità passive ed iscrizioni ipotecarie:

- Iscrizione Reg. Part. 216 e Reg. Gen. 1076 del 05 febbraio 2010

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 2 febbraio 2010 rep. 343/2010 a garanzia della somma di **Euro 100.000,00** di cui **Euro 68.962,76 per capitale**, a favore della [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro i signori [REDACTED] e contro la Società [REDACTED]

L'ipoteca giudiziale colpisce oltre ai diritti di comproprietà pari ad 1/3 dell'intero spettante alla signora [REDACTED] sopra l'unità immobiliare di abitazione costituente il presente **lotto n. 6**, ulteriori diritti di comproprietà spettanti alla suddetta, ai signori [REDACTED] ed alla Società [REDACTED] sopra numerosi beni immobili (fabbricati e terreni) situati in Comune di Quarrata.

Sotto lettera "**D1**" allega la nota di **Iscrizione Reg. Part. 216** del 05/02/2010.

- Iscrizione Reg. Part. 1889 e Reg. Gen. 8406 del 22 ottobre 2010

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 20 ottobre 2010 rep. 1020 a garanzia della somma di **Euro 65.000,00** di cui **Euro 43.335,23 per capitale a favore** della [REDACTED] [REDACTED] contro la signora [REDACTED] e la Società [REDACTED]

L'ipoteca giudiziale colpisce oltre ai diritti di comproprietà pari ad 1/3 dell'intero spettante alla signora [REDACTED] sopra l'unità immobiliare di abitazione costituente il presente **lotto n. 6**, ulteriori diritti di comproprietà spettanti alla suddetta ed alla Società [REDACTED] sopra numerosi beni immobili (fabbricati e terreni) situati in Comune di Quarrata.

Sotto lettera "D2" allega la nota di **Iscrizione Reg. Part. 1889** del 22/10/2010.

- Iscrizione Reg. Part. 765 e Reg. Gen. 4163 del 19 giugno 2015

Ipoteca legale derivante da 0300 Ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973) emessa da **Equitalia Centro Spa** con sede in Firenze a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a garanzia della complessiva somma di Euro 495.117,54 di cui Euro 247.558,77 per capitale.

L'ipoteca legale colpisce oltre ai diritti di comproprietà pari ad 1/3 dell'intero spettante alla signora [REDACTED] sopra l'unità immobiliare di abitazione costituente il presente **lotto n. 6**, ulteriori diritti di comproprietà spettanti alla suddetta sopra numerosi beni immobili (fabbricati e terreni) situati in Comune di Quarrata.

Sotto lettera "D3" allega la nota di **Iscrizione Reg. Part. 765** del 19/06/2015.

- Trascrizione Reg. Part. 5449 e Reg. Gen. 8291 del 12 ottobre 2017

Decreto di apertura della Procedura di Liquidazione del Patrimonio emesso dal Tribunale di Pistoia in data 21/03/2017 rep. 4, a favore della Massa dei Creditori di [REDACTED] e contro [REDACTED]

La formalità colpisce la quota di comproprietà pari a 1/3 spettante alla signora [REDACTED] sopra il bene costituente il presente **lotto n. 6** e sopra ulteriori beni appartenenti alla suddetta situati nel Comune di Quarrata.

Sotto lettera "D4" allega la nota di **Trascrizione Reg. Part. 5449** del 12/10/2017.

Sotto lettera "D5" allega l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico dell'unità immobiliare costituente il presente lotto n. 6 con aggiornamento al 25/9/2017 e perciò ad epoca antecedente alla trascrizione del Decreto di Liquidazione del patrimonio, sopra citato.

Legge n. 47 del 28/2/1985 e DPR n. 380/2001

Sulla base della documentazione acquisita dallo scrivente presso il **Comune di Pistoia** è emerso che la costruzione della porzione di fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare di abitazione costituente il presente **lotto n. 6**, è iniziata in epoca di gran lunga antecedente al 1° settembre 1967.

Lo stesso ha formato oggetto di interventi abusivi che hanno interessato oltre all'abitazione situata a sud appartenente alla signora [REDACTED] anche porzione dell'unità immobiliare costituente il presente lotto n. 6 regolarizzati con istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/1985 acquisita al n. 55322 di protocollo generale in data 27/9/1986 cui ha fatto seguito il rilascio della

Concessione a Sanatoria n. 402 del 07/05/1996 notificata il 02/3/2005 (**pratica n. 3563/22**).

Sulla base dei grafici progettuali uniti alla predetta Concessione a Sanatoria (allegata sotto lettera "E1") è rilevabile infatti che la porzione di fabbricato interessata dalla regolarizzazione edilizia comprende anche porzioni dei piani terreno e primo dell'unità immobiliare costituente il presente **lotto n. 6**.

La medesima porzione di fabbricato ha formato oggetto altresì di ulteriori interventi interni eseguiti in forza della **comunicazione ex art. 26 Legge n. 47/1985** acquisita al **n. 22187** di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 18/04/1991 (**P.E. n. 1254/1991**) allegata sotto lettera "E2".

Infine a seguito della realizzazione abusiva della tettoia - porticato sul lato ovest del fabbricato, mediante struttura metallica e plexiglas di copertura, è stata presentata al Comune di Pistoia da parte della signora [REDACTED] istanza di Sanatoria per abusi edilizi ai sensi della Legge n. 724 del 23/12/1994 acquisita al n. 12493 di protocollo generale in data 28/02/1995 (Pratica n. 1068/23) che risulterebbe essere improcedibile, con conseguente diniego dell'istanza ai sensi dell'art. 2 comma 37 della L. 23/12/1996 n. 662, per carenza di documentazione integrativa richiesta con nota prot. 12486 del 21/06/1997 e mai trasmessa al Comune, come può rilevarsi dalla documentazione unita con la lettera "E3".

Lo scrivente ha operato un confronto tra quanto rappresentato nelle tavole progettuali allegata alle pratiche edilizie in precedenza menzionate con quanto effettivamente riscontrato in loco (e restituito graficamente nell'elaborato grafico già allegato sotto lettera "A1") riscontrando che per i lavori eseguiti dalla signora [REDACTED] nell'ambito della propria unità immobiliare situata a sud e che hanno interessato anche l'unità immobiliare costituente il presente **lotto n. 6**, hanno determinato una commistione tra le due porzioni, creando una situazione di totale irregolarità per quest'ultima unità immobiliare.

Pertanto ove la signora [REDACTED] non si renda acquirente /aggiudicataria della quota di comproprietà pari ad 1/3 dell'intero spettante alla sorella [REDACTED] dovrà essere ordinato alla stessa signora [REDACTED] di procedere alla rimessa in pristino stato dell'unità immobiliare costituente il presente lotto n. 6 con eliminazione delle porte di comunicazione tra i due immobili, suddivisione degli impianti etc.

A parere dello scrivente i costi per tali attività e per la presentazione delle pratiche edilizie per la regolarizzazione quanto meno dell'abitazione costituente il presente lotto n. 6 dovranno essere sostenuti integralmente dalla signora [REDACTED]

che ha ingenerato tale grave irregolare situazione di commistione tra le due proprietà e ciò fatte salve, ovviamente, le diverse determinazioni del G.E.

Viceversa, per quanto concerne la tettoia / porticato al piano terreno la stessa dovrà essere totalmente demolita, perchè abusiva.



- Previsioni urbanistiche

Sulla base degli accertamenti condotti presso il Comune di Pistoia è emerso che il fabbricato che comprende tra maggiore consistenza l'unità immobiliare di abitazione costituente il presente **lotto n° 6**, ricade nei "Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - Ts1 - Borghi isolati di pianura", normati dall'art. 33 delle NTA, ed è classificato come "casa rurale trasformata nei caratteri tipologici costruttivi - F4", normata dall'art. 38 delle NTA.

Lo scrivente sotto lettera "F" allega un estratto della cartografia del Regolamento Urbanistico con stralcio delle NTA.

- Consistenza del bene

La superficie commerciale dell'unità immobiliare di abitazione facente parte del fabbricato di maggior consistenza posto in via Campalti nc. 47, risulta essere la seguente:

Unità immobiliare di abitazione (mappali n° 73 sub. 6 , n° 287 , n° 386 n° 391 et n° 392 uniti fra loro)		<i>All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138</i>		
Descrizione	Superficie utile lorda mq.	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale mq.	
locali di abitazione al piano terreno	75,00	1,00	75,00	
locali di abitazione al piano primo	75,00	1,00	75,00	
resede anteriore e tergale al piano terreno	58,00	0,10	5,80	
		Totale sup. commerciale	mq. 155,80	

- Metodologia estimativa

La redazione della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili nella fattispecie, al fine di poter meglio rispondere alla richiesta.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio dei beni in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di



operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "*più probabile valore di mercato*".

La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (*unicità del metodo estimale*): il primo *diretto o sintetico*, il secondo *indiretto od analitico*.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- ◆ metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- ◆ metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; sono basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso in esame, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima (unità immobiliare di abitazione facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, avente caratteristiche assai diffuse nella zona);
- della presenza sul mercato di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha effettuato la valutazione dei beni utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato *Market Comparison Approach*, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il *Market Comparison Approach* opera attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili compravenduti e/o posti in vendita di recente ad un prezzo noto.

Il confronto si svolge in base alle caratteristiche possedute dagli immobili, e per questo è un procedimento che considera numerosi parametri, e non uno solo come il procedimento di stima sintetico.

❖ **Analisi del mercato immobiliare**

Il mercato immobiliare si presenta ancora in una fase di contrazione, seppure siano riscontrabili deboli segnali di ripresa ed un assestamento dei prezzi degli immobili; il grado di commerciabilità risulta comunque scarso.

I valori acquisiti presso primarie Agenzie Immobiliari sono stati confrontati altresì con i dati raccolti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e/o da altre pubblicazioni specialistiche del settore.

In particolare le interrogazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle quotazioni immobiliari riferite al 1° semestre 2017 (ultimo dato disponibile), allegate sotto lettera "G1", riportano per il Comune di Pistoia, fascia delle frazioni pedecollinari e di pianura, i seguenti valori:

tipologia	stato conservativo	valore di mercato €/mq.	
		min.	max
abitazioni civili	normale	1.500,00	1.800,00
abitazioni di tipo economico	normale	1.400,00	1.600,00

Le interrogazioni effettuate presso il Borsino Immobiliare, riferite al mese di **marzo 2018** (allegate sotto lettera "G2") per la suddetta zona e tipologia e per immobili in buono stato di conservazione riportano, i seguenti valori:

tipologia	valore di mercato (€/mq.)		
	2° fascia	fascia media	1° fascia
abitazioni civili	1.521,00	1.657,00	1.794,00
abitazioni di tipo economico	1.248,00	1.404,00	1.560,00

Lo scrivente segnala comunque che:

- * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI ed anche dal Borsino Immobiliare rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
- * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.

❖ **Esposizione del procedimento (Market Comparison Approach)**

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- **quantitative**, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- **qualitative ordinabili**, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- **qualitative non ordinabili**, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "**prezzo marginale**". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale.

Detta scala associa un punteggio (**quantità**) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (**subject**) e gli immobili di confronto (**comparables**).

Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il **subject** del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai **comparables** dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il **subject**.

Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun **comparables** del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto.

Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento.

Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima.

Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del

6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i **comparables** che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato.

La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari.

Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), tutti situati nel Comune di Pistoia, di seguito riportati:

Comparables n. 1	Comparables n. 2	Comparables n. 3
<p>Fabbricato di abitazione posto nella frazione "Bottegone" comprendente due quartieri di abitazione collegati fra loro e composti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il primo da ingresso - soggiorno, cucina e ripostiglio al piano terreno; da tre camere da letto e servizio igienico - w.c. al piano primo; - il secondo da ingresso - soggiorno, cucina e ripostiglio al piano terreno; da due camere da letto e servizio igienico - w.c. al piano primo; <p>corredato da cantina e da rimessa/rudere con resede.</p>	<p>Unità immobiliare di abitazione con tipologia "terratetto", articolata su due piani fuori terra, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza posto nella frazione "Bottegone", composta da ingresso, soggiorno - pranzo, cucina, vano di sgombero, ripostiglio, quattro camere da letto e servizio igienico - w.c.</p>	<p>Unità immobiliare di abitazione con tipologia "terratetto", articolata su due piani fuori terra, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza posto nella frazione "Bottegone", composta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - al piano terreno da ingresso, soggiorno - pranzo, cucina, locale ad uso lavanderia e servizio igienico - w.c.; - al piano primo da tre camere da letto e bagno; <p>corredata da locali ad uso soffitta oltre resede esclusiva.</p>

- Valutazione dei beni

TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Tipologia/destinazione dell'immobile	quartiere di abitazione	quartiere di abitazione	quartiere di abitazione	quartiere di abitaz.	/
Prezzo rilevato	150.000,00	120.000,00	105.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	1	1	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	20%	20%	20%	-----	%
Prezzo adottato	120.000,00	96.000,00	84.000,00	-----	Euro
Superficie commerciale	180,00	160,00	122,00	155,80	mq.
Manutenzione (1,2,3,4,5)					

1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	2	2	2	2	n.
Servizi igienici	2	1	2	1	n.
Zona (es. +1,+2,..,-1,-2,..)	-2	-3	-3	0	n.
Qualità (es. +1,+2,..,-1,-2..)	-5	-5	-5	0	n.

TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	35.000,00
Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%	
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%	

Comparables n. 1

Superficie commerciale	180,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	666,67
------------------------	--------	---------------------------	--------

Comparables n. 2

Superficie commerciale	160,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	600,00
------------------------	--------	---------------------------	--------

Comparables n. 3

Superficie commerciale	122,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	688,52
------------------------	--------	---------------------------	--------

Subject

Superficie commerciale	155,80	Prezzo marginale (€/mq.)=	600,00
------------------------	--------	---------------------------	---------------

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	80,00	64,00	56,00
Superficie commerciale	600,00	600,00	600,00
Servizi igienici	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Qualità	1.200,00	960,00	840,00
Manutenzione	35.000,00	35.000,00	35.000,00
Zona	1.200,00	960,00	840,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	120.000,00	96.000,00	84.000,00

Data	-80,00	-64,00	-56,00
Superficie commerciale	-14.520,00	-2.520,00	20.280,00
Servizi igienici	-10.000,00	0,00	-10.000,00
Qualità	6.000,00	4.800,00	4.200,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	2.400,00	2.880,00	2.520,00
Prezzo corretto	103.800,00	101.096,00	100.944,00

Prezzo corretto medio	101.947,00
------------------------------	-------------------

Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	2,83%	errore < 6% accettabile
--	--------------	-------------------------

Valore stimato Subject (€)	102.000,00
-----------------------------------	-------------------

- Sintesi della valutazione

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** dei diritti di piena proprietà sopra il bene in precedenza descritto, costituente il presente **lotto n° 6**, in complessivi **€ 102.000,00** secondo il seguente prospetto:

CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (in conto tondo) €
Unità immobiliare di abitazione (mapp. n. 73 sub. 6, n. 287, n. 386, n. 391 et n. 392 uniti fra loro)	155,80	655,00	102.000,00

- Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" dei diritti di piena proprietà sopra il bene costituente il presente **lotto n° 6**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova ed in condizioni di libero mercato, può essere determinato in complessivi **Euro 102.000,00**.

Tenuto conto che la signora [REDACTED] risulta piena proprietaria dei diritti pari ad 1/3 dell'intero, ne consegue che il valore di detta quota è pari ad **Euro 34.000,00** (€ 102.000,00 : 3).

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Giudiziale dei beni e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi;
- incertezze circa i tempi di emissione del Decreto di Trasferimento da parte del Tribunale e quindi per la immissione nel possesso;

lo scrivente è del parere che la vendita coattiva comporti un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza, considerando il bene in condizioni di "**libero mercato**", stimabile prudenzialmente nella misura del **10%**.

Ne consegue pertanto che il **prezzo a base d'asta** dei diritti di piena proprietà pari ad 1/3 dell'intero spettanti alla signora [REDACTED] sopra il bene in precedenza descritto costituente il **lotto n° 6**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, può essere indicato in **€ 30.000,00** in conto tondo (€ 34.000,00 - 10%).

Ritenendo con tutto quanto sopra esposto di avere fedelmente assolto l'incarico ricevuto e fornito le notizie richieste, resta comunque a disposizione degli Organi della Procedura per fornire ogni e qualsiasi chiarimento al riguardo.

Con osservanza

Pistoia 17 aprile 2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
geom. Felice Bisogni

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA
alla **6ª Consulenza Tecnica d'Ufficio** datata **17.04.2018**
relativa al **LOTTO n° 6**

- ALLEGATO "A1"**: elaborato grafico schematico in scala 1:100;
- ALLEGATO "A2"**: documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del fabbricato e degli interni dell'abitazione;
- ALLEGATO "B"**: documentazione catastale completa;
- ALLEGATO "C1"**: nota di **trascrizione Reg.Part. 4057** del 21/06/2003;
- ALLEGATO "C2"**: nota di **trascrizione Reg.Part. 1923** del 03/4/2007;
- ALLEGATO "C3"**: nota di **trascrizione Reg. part. 1253** del 10/03/2017 riferita all'accettazione tacita di eredità;
- ALLEGATO "D1"**: nota di Iscrizione **Reg. Part. 216** del 5 febbraio 2010;
- ALLEGATO "D2"**: nota di Iscrizione **Reg. Part. 1889** del 22 ottobre 2010;
- ALLEGATO "D3"**: nota di Iscrizione **Reg. Part. 765** del 19 giugno 2015;
- ALLEGATO "D4"**: nota di trascrizione **Reg. Part. 5449** del 12 ottobre 2017;
- ALLEGATO "D5"**: sintetico delle formalità rilevate a carico dell'unità immobiliare costituente il presente lotto n. 6 con aggiornamento al 25/9/2017 e perciò ad epoca antecedente alla trascrizione del Decreto di Liquidazione del patrimonio;
- ALLEGATO "E1"**: **Concessione a Sanatoria n. 402** del 07/05/1996 notificata il 02/3/2005 (**pratica n. 3563/22**) con grafici progettuali;
- ALLEGATO "E2"**: **comunicazione ex art. 26 Legge n. 47/1985** acquisita al n. **22187** di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 18/04/1991 (**P.E. n. 1254/1991**);
- ALLEGATO "E3"**: documentazione riferita alla istanza di Sanatoria per abusi edilizi ai sensi della Legge n. 724 del 23/12/1994 acquisita al n. 12493 di protocollo generale in data 28/02/1995 (Pratica n. 1068/23) presentata dalla [REDACTED] e conseguente diniego del Comune per carenza di documentazione integrativa mai trasmessa;
- ALLEGATO "G1"**: quotazioni immobiliari rilevate dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate riferite al 1° semestre 2017;
- ALLEGATO "G2"**: quotazioni immobiliari rilevate dal Borsino Immobiliare riferite al mese di marzo 2018.