

TRIBUNALE DI PISTOIA

Procedura Concordato Preventivo n.ro 25/2012 R.C.F.-----

Riferimento: Concordato Preventivo “



Giudice Delegato: Dr. Raffaele D'Amora.-----

Commissario Giudiziale: Dr. Giulio Tabucchi.-----



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Maurizio Bechini, già nominato **C.T.U.** nella procedura di Concordato Preventivo in oggetto e di cui aveva depositato relazione datata 03-07-2013, in data 09-09-2014 riceveva nuovo incarico di cui depositava la relazione in data 20-01-2016 (relazione datata 28-12-15) oltre all'aggiornamento con relazione del 03-10-2017.-----



La presente relazione è un ulteriore **aggiornamento** eseguito dopo aver “pubblicato” i vari beni e lotti mediante il portale “**procedure.it**”, in particolare a seguito della variazione dei **lotti 22 e n. 23** posti in Comune di Pistoia, via M. Gianni.-----



RELAZIONE DEL C.T.U.**(AGGIORNAMENTO per variazione Lotti n. 22 e n. 23)**

12.- IMMOBILE IN COMUNE DI PISTOIA, VIA M. GIANNI (BENI DA 24 A 26 – LOTTI DA 22 A 24)

Trattasi di diritti di piena proprietà su varie unità immobiliari ubicate in Comune di Pistoia in più ampio fabbricato condominiale di tre piani fuori terra posto sulla via Metello Gianni angolo via Telemaco Signorini, con annessi altresì i diritti di comproprietà pro-quota sulle parti comuni del fabbricato.-----

Suddivisione in LOTTI

In merito al sopralluogo in data 02-11-2017 con cui venivano individuati gli impianti presenti nella cantina posta al piano terreno identificata nel Foglio 203 dalla Particella 525 Sub. 17, direttamente accessibile dal resede di pertinenza dell'appartamento Sub. 10, si rende necessario variare la precedente suddivisione in lotti al fine di accorpare detta cantina al lotto 22, scorporandola dal lotto 23.---

Pertanto si profila la seguente nuova suddivisione in lotti:

- a) **(Bene 24 Lotto 22) appartamento di civile abitazione** posto al piano terreno, lato sud, con accesso dal c.n. 27 di via Telemaco Signorini, composto da ingresso-soggiorno, cucina, bagno ed una camera con annesso **resede esclusivo** sui lati est e sud e piccola **cantina** sempre al piano terra con accesso dal lato est del fabbricato (Foglio 203 Particella 525 Sub 10 e Sub. 17); -----

b) **(Bene 25 Lotto 23) appartamento di civile abitazione** posto al piano primo, lato ovest, con accesso dal c.n. 35 di via Metello Gianni, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere delle quali una di modeste dimensioni, disimpegno notte e w.c. con antibagno, con annesso in proprietà esclusiva piccola **cantina** al piano terra con accesso dalla porta sulla destra entrando nel vano scale, **posto auto** scoperto ubicato nell'angolo nord-ovest e con esattezza il secondo partendo dalla via Telemaco Signorini (Foglio 203 Particella 525 Sub 24 e Sub. 13);

c) **(Bene 26 Lotto 24) appartamento di civile abitazione** posto al piano secondo, lato est, di via Metello Gianni, con accesso dalla porta sulla sinistra per chi, salite le scale condominiali, giunge al piano, composto da ingresso-soggiorno cucina, piccolo disimpegno, servizio igienico, ripostiglio, disimpegno-notte, camera, camerina, bagno-wc e terrazzo, con annesso in proprietà esclusiva **rimessa** al piano terra, e precisamente quella confinante a nord con l'ingresso ed il vano scale condominiali (Foglio 203 Particella 525 Sub 25, Sub. 16);

Riferimenti Catastali

Le varie unità immobiliari risultano rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel **Foglio** di mappa n. **203**, **Particella** n. **525** con i seguenti subalterni:-----

- **Sub. 10** Categ. A/2, Cl. 5, vani 3,5, Rendita Euro 524,20 –

Via Gianni Metello, piano T;-----

- **Sub. 17** Categ. C/2, Cl. 6, mq. 3, Rendita Euro 13,48 – Via Gianni Metello, piano T;-----
- **Sub. 24** Categ. A/2, Cl. 5, vani 5, Rendita Euro 748,86 – Via Gianni Metello, piano T-1;-----
- **Sub. 13** Categ. C/6, Cl. 1, mq. 16, Rendita Euro 47,10 – Via Gianni Metello, piano T;-----
- **Sub. 25** Categ. A/2, Cl. 5, vani 5,5, Rendita Euro 823,75 – Via Gianni Metello, piano 2;-----
- **Sub. 16** Categ. C/6, Cl. 5, mq. 20, Rendita Euro 111,55 – Via Gianni Metello, piano T;-----

Atti di provenienza

L'immobile in oggetto è pervenuto mediante 3 distinti atti:

- a) l'Appartamento individuato nel Foglio 203 Particella 525 Sub 10, mediante atto Notaio Lorenzo Zogheri in data **02/11/2004**, repert. 15.805, Raccolta 5019, registrato a Pistoia in data 01/12/2004 al n. 2088, ivi trascritto in data 01/12/2004 al n. 7126 del Reg. Part., per acquisto dalla Società ;-----
- b) l'Appartamento con cantina individuato nel Foglio 203 Particella 525 Sub 24, il posto auto scoperto individuato nel Foglio 203 Particella 525 Sub. 13 e la cantina individuata Foglio 203 Particella 525 Sub. 17, mediante atto Notaio Lorenzo Zogheri in data **30/05/2005**, repert. 17.760, Raccolta 5693, registrato a Pistoia in data 07/06/2005 al n. 2144, ivi

trascritto in data 07/06/2005 al n. 3316 del Reg. Part., per acquisto dalla Società. Si precisa che in detto atto viene costituita una servitù consistente nel diritto di parcheggiare una autovettura su porzione della corte comune rappresentata dalla Particella 525 Sub. 23 a favore di due garages della residua propr. (Partic. 525

Sub. 14 e Sub. 15) per se e suoi aventi causa, il tutto come meglio evidenziata nella planimetria allegata al rogito;-----

- c) l'Appartamento con rimessa di cui alla precedente lett. c) mediante atto Notaio Lorenzo Zogheri in data **30/09/2005**, repert. 18.489, Raccolta 5966, registrato a Pistoia in data 10/10/2005 al n. 3802, ivi trascritto in data 10/10/2005 al n. 5880 del Reg. Part., per acquisto dalla Società

Stima sintetica del più probabile Valore di mercato immob. 12

Come indicato in premessa, per facilità di lettura, viene riportato il valore di cui alla stima sintetica indicata nella precedente relazione del 03-07-2013, quantificando però il valore di ciascun LOTTO corredato delle relative pertinenze ed accessori.

Valore degli interi diritti di proprietà (superficie convenzionale circa mq. 255,00) arrotondando, **Euro 561.000,00** (Cinquecentosessantunomila/00 Euro). -----

Suddiviso nei seguenti Lotti:

- a) Appartamento al p.t. Con resede e cantina, Foglio 203 Particella 525 Sub 10 e Sub. 17,-----Euro 130.000,00

- b) Appartamento al primo piano con cantina e posto auto, Foglio 203 Particella 525 Sub 24 e Sub.13,-----Euro 193.500,00
- c) Appartamento al secondo piano con rimessa, Foglio 203 Particella 525 Sub 25 e Sub. 16,-----Euro 237.500,00

Legittimazione urbanistica e riferimenti L. 47/85

Il fabbricato di cui fa parte la porzione oggetto della presente relazione, è stato legittimato dai seguenti interventi edilizi:

per l'appartamento di cui alla precedente lettera "a":

- Fabbricato costruito con licenza edilizia affare n. 11071/1557 del 9 febbraio 1959 e successiva licenza edilizia affare 11071/1048 del 08/04/1961 rilasciate dal Comune di Pistoia;-----
- per difformità rispetto alla predette licenze è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 555 del 07/04/1990;
- l'appartamento è stato oggetto di opere interne eseguite mediante comunicazione ex. Art. 26 della legge 47/1985 depositata in Comune di Pistoia il 22/10/1988 prot. 54372;-----

per gli appartamenti di cui alle precedenti lettere "b-d-f":

- Fabbricato costruito con licenza edilizia affare n. 11071/1557 del 9 febbraio 1959 e successiva licenza edilizia affare 11071/1048 del 08/04/1961 rilasciate dal Comune di Pistoia;
- per difformità rispetto alla predette licenze è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 555 del 07/04/1990;

per gli appartamenti di cui alle precedenti lettere "c-e":

- Fabbricato costruito con licenza edilizia affare n. 11071/1557 del 9 febbraio 1959 e successiva licenza edilizia affare 11071/1048 del 08/04/1961 rilasciate dal Comune di Pistoia;-----
- per difformità rispetto alla predette licenza è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 555 del 07/04/1990;-----
- Denuncia di inizio attività per suddivisione in più unità abitative presentata al Comune di Pistoia il 05/08/2004 prot. 50222 (pratica edilizia n. 1696/2004);
- Comunicazione di fine lavori con variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 della L.R. 1/2005 sono stati presentati al Comune di Pistoia il 03/10/2005 con prot. 58631 con allegata dichiarazione di conformità a firma Geom. Bianconi Enzo. Per i due appartamenti è stata attestata l'abitabilità in data 06/10/2005 con prot. 59591, n.ro ordine 287/2005 (pratica edilizia n. 1696/2004).-----

Certificazione Energetica

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto, previo sopralluogo e reperimento dati, a redarre apposito A.P.E. avente i seguenti Codici identificativi:

2017_04_26_BCHMRZ60B26G015N_004

per l'immobile individuato nel Fg. 203 Partic. 525 Sub. 10, lo stesso è stato trasmesso, via e-mail, sia in Comune che in Regione Toscana in data 26-04-2017 e protocollato in Regione il 27-04-2017 con n. 0214048 di Prot.;-----

2017_04_26_BCHMRZ60B26G015N_005

per l'immobile individuato nel Fg. 203 Partic. 525 Sub. 24, lo stesso è stato trasmesso, via e-mail, sia in Comune che in Regione Toscana in data 26-04-2017 e protocollato in Regione il 27-04-2017 con n. 0214046 di Prot.;-----

2017_04_26_BCHMRZ60B26G015N_006

per l'immobile individuato nel Fg. 203 Partic. 525 Sub. 25, lo stesso è stato trasmesso, via e-mail, sia in Comune che in Regione Toscana in data 26-04-2017 e protocollato in Regione il 27-04-2017 con n. 0214009 di Prot..-----

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

.....

Si ritiene con quanto sopra esposto di aver assolto l'incarico ricevuto.-----



Montecatini Terme 03 Novembre 2017.-----

Il C.T.U.

(Geom. Maurizio Bechini)



Indice generale

PREMESSA.....	1
12.- Immobile in Comune di PISTOIA, Via M. Gianni (BENI da 24 a 26 – Lotti da 22 a 24).....	2
Suddivisione in LOTTI.....	2
Riferimenti Catastali.....	3
Atti di provenienza.....	4
Stima sintetica del più probabile Valore di mercato immob. 12.....	5
Legittimazione urbanistica e riferimenti L. 47/85.....	6
Certificazione Energetica.....	7
2017_04_26_BCHMRZ60B26G015N_004.....	7
2017_04_26_BCHMRZ60B26G015N_005	8
2017_04_26_BCHMRZ60B26G015N_006	8

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it