

COPIA

Studio Tecnico
Geom. Mirna Ginanni

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PISTOIA

Concordato Preventivo

██████████ in Liquidazione

N.14/09 C.P.

Giudice Delegato: Dott.ssa Patrizia Martucci.

Commissario Giudiziale: Dott.ssa Silvia Strazzari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso che:

- con decreto dell' Ill.mo Giudice Delegato del 2-3 febbraio 2010, la sottoscritta geometra Mirna Ginanni, con studio in Pistoia Corso Amendola n.c.5, veniva nominata per la valutazione del terreno posto in Comune di Lamporecchio, all'interno della via XXV Aprile.
- il giorno 23 febbraio 2010 effettuava il sopralluogo presso l'immobile per le necessarie verifiche.

Ciò premesso:

La sottoscritta C.T.U., eseguiti gli opportuni accertamenti presso, gli uffici competenti, Ufficio Urbanistica del Comune di Lamporecchio, Agenzia del Territorio di Pistoia, Sezione Catasto e Conservatoria, valutata la documentazione reperita, rassegna la presente relazione di stima.

DESCRIZIONE IMMOBILE

1.1) Ubicazione.

La piena proprietà sopra un appezzamento di terreno di forma pressoché trapezoidale posto in Comune di Lamporecchio, all'interno della Via XXV Aprile, con accesso dal n.c.21; della superficie catastale pari a



mq.973, inserito totalmente in zona "D1", secondo il vigente strumento urbanistico.

Confini: [redacted] ad ovest, fosso di Greppiano a nord, [redacted] ad est, [redacted]

(Allegati: "A" - estratto della mappa catastale; "B" - estratto del vigente P.S.)

1.2) - Rappresentazione catastale.

Quanto sopra è rappresentato, al conto della società "[redacted]

[redacted]
al Catasto Fabbricati del Comune di Lamporecchio in foglio 13 dal mappale 291 sub.13, area urbana di mq.973, senza redditi, a seguito della denuncia di variazione presentata in data 12 ottobre 2009 al n.PT0143886 di protocollo, per frazionamento dell'originario mappale 291 sub.5.

(Allegati: "C" - visura catastale; "D" - elaborato planimetrico).

ACCERTAMENTI URBANISTICI

Dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Lamporecchio è emerso che il terreno in oggetto fa parte di un maggior lotto che ricade in Zona D1, aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria, regolamentate dagli artt.24 e 25.5 delle N.T.A., i cui contenuti vengono integralmente riportati:

"Art. 24 - Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria (ZONE "D")

1. Sono le parti del territorio urbano a prevalente destinazione industriale, artigianale, commerciale, direzionale e ricettiva; tali aree si suddividono nelle seguenti sottozone:

24.1 - Zone produttive esistenti (ZONE D1)

1. Sono così classificate le parti del territorio edificato destinate ad attività finalizzate alla produzione di beni o servizi, alla riparazione o trasformazione di beni materiali.

24.1.1. Destinazioni d'uso ammesse:

- industrie e laboratori artigianali
- laboratori di ricerca ed analisi legati all'attività
- magazzini, depositi, silos
- corrieri ed aziende di autotrasporto

- officine e carrozzerie
- laboratori di riparazione e simili
- servizi aziendali per gli addetti
- attrezzature sociali necessarie alla vita associativa dei lavoratori

24.1.2 Interventi edilizi consentiti

In tali zone sono consentiti i seguenti interventi:

- Tutti gli interventi previsti dalla disciplina di dettaglio del PEE di cui al TITOLO II, Capo I per gli edifici privi di valore.

- Ampliamento di edifici esistenti o costruzione di nuovi edifici (*oss.n.33 punto 7*) nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA U_f mq/mq 0,60

RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA R_c mq/mq 0,50

ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici) H ml 10,00

DISTANZA MINIMA DAI CONFINI D_c ml 5,00

DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI D_e ml 10,00

24.1.3. Volumetria residenziale e commerciale ammessa

Sono ammesse volumetrie ad uso residenziale unicamente per l'abitazione del titolare o del custode dell'azienda nella misura massima di mq.140 di SUL per ogni azienda che abbia complessivamente una SUL > a 400 mq. Tali volumetrie rientrano nei parametri della SUL indicata nella tabella.

Sono ammesse volumetrie ad uso commerciale, con riferimento alla produzione dell'azienda, per una superficie di vendita non superiore al 20% della superficie utile....

25.5 - Classificazione dello standard per i parcheggi

1. Le presenti norme individuano le aree a parcheggio in rapporto alle attività residenziali e non residenziali.

P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria (pubblici o di uso pubblico)

P2 = parcheggi ed autorimesse degli edifici (privati)

2. Le superfici a parcheggi sono comprensive degli spazi di manovra e di accesso degli autoveicoli e devono essere disposte in modo tale che vi sia la possibilità di un posto auto accessibile (rettangolo delle dimensioni minime di ml.2,20x5,00) ogni 25 mq di superficie complessiva di parcheggio. E' possibile convertire, per la verifica del parametro, le superfici da adibire a parcheggi in numero di posti auto secondo l'equivalenza: 1 posto auto = 25 mq di superficie complessiva di parcheggio....

Istruzione

1. I parcheggi di tipo P1, adiacenti alla struttura, dovranno essere dimensionati nella misura minima di mq.25/mq.100 di Sul

Attrezzature civili di interesse collettivo

1. I parcheggi di tipo P1 sono dimensionati nella misura di mq.30/mq.100 di Sul destinata all'attività

2. I parcheggi di tipo P2 sono dimensionati nella misura di mq.40/mq.100 di Sul destinata all'attività....."

ACCERTAMENTI IPOTECARI

1.3) - Proprietà.

Esaminati i competenti registri immobiliari, presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pistoia, con

aggiornamento al 1 marzo 2010, il bene in oggetto risulta di proprietà della società:

1.4) – Provenienza.

- Atto di compravendita ai rogiti notaio Ruggiero Alberto Rizzi del 9 ottobre 2003 Rep.26867/2533, trascritto a Pistoia il 14 ottobre 2003 al n.6802 di registro particolare, con il quale veniva acquistato il terreno in maggior consistenza, individuato dall'originario mappale 291 sub.5 di mq.2920. (Allegato "G").

Si precisa che:

- all'art.5 del suddetto atto risulta descritta la servitù perpetua di passo, pedonale e carrabile, da esercitarsi con ogni mezzo in qualsiasi ora del giorno e della notte, gravante anche sul terreno oggetto di stima, a favore degli immobili di proprietà della Società [redacted] identificata in foglio 13 dalla particella 291 sub.2;

- non risulta trascritto l'atto con il quale la società [redacted]

[redacted] ha
trasferito la propria sede da [redacted]

1.5) – Formalità pregiudizievoli.

Nel ventennio l'immobile sopradescritto è stato oggetto delle seguenti formalità:

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta in Pistoia il 10 giugno 1992 al n.3062 di registro particolare, emessa dal Tribunale di Pistoia il 10 giugno 1991, Rep.56/91, a favore della Massa dei creditori della [redacted]

[redacted] sentenza non più pregiudizievole come riportato nell'atto notaio Ruggiero Alberto Rizzi del 9 ottobre 2003

Pagina 4

Rep.26867/2533. (Allegato "G").

Servitù perpetua di passo, pedonale e carrabile, da esercitarsi con ogni mezzo in qualsiasi ora del giorno e della notte, costituita con atto notaio Ruggiero Alberto Rizzi del 9 ottobre 2003 Rep.26866/2532, a favore degli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Lamporecchio in foglio 13 dalla particella 291 sub. 2, di proprietà della Società [REDACTED] servitù da esercitarsi su una porzione dell'area urbana map.291 sub.5, consistente in una striscia di terreno della larghezza di metri lineari 6,00, come risulta dall'elaborato grafico allegato "F".

DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Il bene in oggetto risulta nella disponibilità della società [REDACTED]

VALUTAZIONE COMMERCIALE

(Allegati: "E" - volo aereo; "F" - elaborato grafico)

Il terreno in oggetto è posto all'interno della via XXV Aprile, e risulta accessibile dalla pubblica via attraverso il terreno di residua proprietà della società [REDACTED] forma pressoché trapezoidale, con larghezza media di ml.25,00 circa e con lunghezza media di ml.38,50 circa; il terreno fa parte di un più ampio lotto, in parte già edificato, confina sul lato sud con il fabbricato di proprietà della società [REDACTED] [REDACTED] concesso in locazione finanziaria alla società [REDACTED]

[REDACTED] come risulta dall'atto notaio Ruggiero Alberto Rizzi del 9 ottobre 2003 Rep.26866/2532..

Tenuto conto della dislocazione del terreno, velato in colore verde nell'elaborato grafico allegato sub."F", in relazione ai confini di proprietà, dell'adiacente fabbricato di proprietà de [REDACTED]

velato in colore giallo nel suddetto elaborato, dell'area gravata da servitù di passo a favore della proprietà [redacted] consegue che l'edificabilità del suolo risulta fortemente penalizzata.

In relazione a quanto detto, in esito della verifica dei parametri urbanistici, è emerso che la superficie coperta del fabbricato di nuova costruzione potrà essere di circa mq.230, mentre la superficie di utilizzazione fondiaria sarebbe pari a mq.580 circa, riferita alla superficie catastale del terreno pari a mq.973.

Considerato che non risulta possibile edificare in aderenza alla proprietà [redacted] anche in esito della servitù di passo costituita, la sottoscritta in relazione a quanto sopra esposto, alla commerciabilità del terreno stesso, al valore di mercato per immobili con caratteristiche analoghe a quello in oggetto, ritiene attribuire il valore €.70.000,00.

Con quanto sopra esposto la sottoscritta ritiene di aver adempiuto all'incarico affidato.

Pistoia, 3 marzo 2010.

Il C.T.U.

(geom. Mirna Ginanni)

