

TRIBUNALE DI PISTOIA (Sez. Fallimentare)



CONCORDATO PREVENTIVO n.03/2012
"PREFABBRICATI PISTOIESE S.R.L."
codice fiscale 00107420473



Giudice Delegato: Dott. R.D'Amora
Commissario Giudiziale: Dott. Silvio Nannotti
Liquidatore Giudiziale: Dott. Alberto Busi

Integrazione alla RELAZIONE PERITALE

La sottoscritta Geom. Lucia Cipriani, in qualità di perito nominato dal Giudice Delegato in data 7 luglio 2016 per ulteriori attività di verifica dei dati urbanistici ed estimativi dei beni formanti il Lotto G del compendio immobiliare di cui alla procedura in epigrafe, in adempimento all'incarico ricevuto, riferisce quanto segue:

- Descrizione dei beni formanti il Lotto G - (in aggiornamento alla perizia in atti)

Trattasi di un complesso immobiliare formato da terreni e fabbricati in loc.tà Case Nuove di Masiano tra la Via Montalbano e la Via Vecchia Casalina, e più esattamente da una porzione di un più ampio fabbricato a schiera avente accesso dalla via Montalbano ai civici 182-184, da un vasto terreno in parte utilizzato ad area di cantiere dove insistono due capannoni oltre tettoie e locali accessori il tutto formante un unico corpo e avente accesso dalla via Vecchia Casalina.

Nello specifico la porzione di fabbricato a schiera è attualmente suddivisa in due unità abitative poste al piano terra con accessi indipendenti, direttamente dalla via pubblica. L'unità con il civico 184 risulta composta da tre vani oltre ingresso-disimpegno e servizio-igienico occupante una superficie complessiva di mq.58,00. Lo stato di manutenzione e conservazione è scarso, gli impianti esistenti non sono da ritenersi a norma di legge.

L'unità con il civico 182 risulta composta da due vani di cui uno di ingresso e uno di passaggio dal quale si accede alla resede (mappale 678) e al servizio-igienico creato abusivamente sul tergo del fabbricato sopra la resede di proprietà. La superficie complessiva è pari a mq.38,00, attualmente è libero, in completo stato di abbandono. Al suo interno si rilevano modifiche riguardanti la diversa distribuzione degli spazi rispetto a quanto risulta dalla planimetria catastale in atti. Il resede identificato dal mappale 678 e gravato da servitù di passo risulta inoltre suddiviso con un muretto che separa le due ipotetiche unità.



Nell'area adibita in parte a cantiere con accesso dalla via vecchia Casalina, sono ubicati diversi fabbricati in parte difformi dalla documentazione sia catastale che urbanistica acquisita e in parte completamente abusivi. Facendo riferimento alla planimetria catastale in atti (protoc.66315/C del 6.04.1992) che doveva riportare una situazione aderente alla realtà, si evidenziano le seguenti incongruenze:

-Il fabbricato denominato nella planimetria catastale "capannone aperto" in realtà è un capannone completamente tamponato su tutto il perimetro esterno e dotato di infissi sia in parete che in copertura (come da foto già allegate) ,inoltre è stata realizzata una struttura all'interno non in muratura, adibita a locali accessori quali ufficio, spogliatoio e w.c. al servizio dell'attività lavorativa. La superficie complessiva rilevata è pari a mq. 535,00 oltre circa mq.130,00 coperti da una tettoia posta sul lato est.

-La porzione di fabbricato con le destinazioni di mensa,spogliatoio,wc e ripostiglio risulta in completo stato di abbandono, non è stato possibile accedere internamente, comunque sono state rilevate difformità esterne relativamente al diverso posizionamento di porte e/o finestre. La superficie occupata dalla porzione di immobile è pari a mq.60,00.

-Il fabbricato denominato nella planimetria catastale "mostra manufatti in c.a" risulta attualmente formato da un capannone con struttura in c.a e tamponatura in laterizio chiuso su tutti i lati con portone di accesso in ferro e porzione della copertura (in ampliamento) realizzata con elementi di eternit. La tipologia dell'immobile oltre che la superficie rilevata di mq. 238,00 risultano difformi dal titolo abilitativo sotto citato che prevedeva la costruzione di una tettoia per mostra delle dimensioni di ml.9,00 x ml. 24,80;

-La porzione di fabbricato dislocata fuori dall'area principale con accesso dalla resede mappale 678 è quella che ad oggi risulta suddivisa in due unità abitative (sopra descritte) non più comunicante con l'intera area in esame.

All'interno di detta area si rileva l'esistenza di un altro capannone realizzato con struttura in laterizio della superficie di mq. 87,00 lo stesso risulta completamente abusivo così come il box in lamiera collocato a margine dell'area in esame, entrambi sono stati identificati catastalmente in forza di attribuzione di rendita presunta da parte dell'Agenzia del Territorio, ai sensi dell'art.19,comma 10, D.L.78/90;

Confinante con detta area e con accesso dalla medesima si trova l'altro appezzamento di terreno (identificato al C.T.) , in passato adibito a cava di terra, in parte riempito da materiali di riporto e di scarico ed in parte alluvionato così come risulta dalla descrizione nell'atto di provenienza dell'intera consistenza dei beni in esame ed al quale viene fatto riferimento per la ricostruzione storico-catastale delle particelle che identificano gli immobili acquisiti.

Gli identificati catastali dei Beni immobili ubicati nel Comune di Pistoia via Prov.Montalbano e via vecchia Casalina loc.tà Case Nuove di Masiano come sopra descritti, sono i seguenti

Al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 267 :

- particella 205 sub.10 unita alla particella 225 sub.1, 484, 678 e 682 sub.1 di categoria D/1 e Rendita pari a €3253,68 a seguito di variazione per modifica identificativo del 23.11.2011 n.37289.1/2011 in atti dallo stesso giorno (protoc.n. PT0147803) - planimetria allegato 01
- particella 205 sub.13 di categoria A/3 classe 1° vani 1 e rendita pari a €. 39,77 a seguito di variazione per frazionamento del 6.04.1992 n.66316C.1/1992 in atti dal 26.06.1996;
- particella 682 sub.2 di categoria C/2 di classe 7° di mq. 130,00 e Rendita pari a €. 684,82 derivante da attribuzione di rendita presunta (del 23.11.2011 n.2528.1.2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0147804) ai sensi dell'art.19, comma 10, del D.L.78/2010 (pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 2.07.2012, protoc.n.3);
- particella 682 sub.3 di categoria C/2 di classe 7° di mq. 15,00 e Rendita pari a €. 79,02 derivante da attribuzione di rendita presunta (del 23.11.2011 n.2528.1.2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0147804) ai sensi dell'art.19, comma 10, del D.L.78/2010 (pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 2.07.2012, protoc.n.PT0026279 del 2012);

Al Catasto Terreni nel foglio di mappa 267 :

- particella 131 quale cava di mq. 17.707 a seguito di variazione d'ufficio n.13.1/1992 in atti dal 3.04.1992 (Tipo Mappale 478/81);

VERIFICHE E/O INDAGINI URBANISTICHE in aggiornamento :

Dalla ricerca urbanistica effettuata presso il Comune di Pistoia sono emersi i seguenti titoli abilitativi riguardanti gli immobili in esame, e nello specifico:

- Richiesta di Autorizzazione per il riempimento dell'invaso "ex cava Bonacchi mediante la formazione di discarica di II° categoria, tipo A , protocollo 64550 del 12.12.1988 pratica edilizia 301/89, con ottenimento di parere favorevole da parte dell'USL in data 8.02.1989 prot.6013 riportante idonee prescrizioni;
- Concessione edilizia n.34 notificata il 13.02.1985 alla società Prefabbricati Pistoiesi riguardante la costruzione di una tettoia prefabbricata per uso industriale;

Nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico del comune di Pistoia approvato con Delibera del Consiglio Comunale in data 17 Aprile 2013 si evidenziano per ogni singola porzione sopradescritta le seguenti destinazioni di piano (allegato 02):

- le porzioni di fabbricato attualmente con destinazione abitativa (mappale 205 sub.10 e mappale 678) ricadono in *TS2 borghi suburbani lineari* così come definiti dall'art.32 delle Norme Tecniche di Attuazione ;
- il capannone dotato di tettoia oltre porzione di area pertinenziale (mappale 484 e porzione del mappale 682) ricade in *area TP2 " tessuti esistenti per attività industriali e artigianali da riordinare o riqualificare* così

come definiti in generale dall'art.42 delle NTA e nello specifico dall'art.44 delle NTA che determina i parametri da rispettare nel caso di trasformazioni, le distanze, oltre ad ammettere gli interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru2 e le destinazioni d'uso dalla lettera a) alla lettera m);

- Porzione dell'area di cantiere compreso il manufatto esterno con i locali accessori (porzione del mappale 682 e mappale 225 sub.1) ricade in area *Vp verde privato e pertinenze classificabile come verde attrezzato di quartiere* così come definito dall'art.104 delle NTA ;
- Altra porzione dell'area di cantiere compreso l'altro capannone (ex-mostra), e una porzione dell'area ex-cava (mappale 131) ricade in parte in area *Pg quali parchi e giardini pubblici* come classificati e definiti dall'art.100 delle NTA ;
- Altra porzione dell'area di cantiere corrispondente all'attuale area di accesso e manovra all'intero compendio oltre ad una porzione dell'area ex-cava (mappale 131) ricade in parte in area *Pp quali Aree di interesse collettivo - parcheggi pubblici* come classificati e definiti dall'art. 94 delle norme;
- La rimanente maggior porzione dell'area ex-cava (mappale 131) ricade in territorio rurale - area agricola specializzata di pianura, così come definito dall'art. 84 delle NTA;

Le sole aree sopra individuate come ricadenti in **Pp** e **Pg** sono ricomprese in area soggetta a trasformazione urbanistica nella categoria **ACT1** quale ambito complesso di trasformazione . In realtà si tratta di aree di dimensione rilevante o che comunque investono problematiche di varia natura, per le quali sono previste trasformazioni urbanistiche interessanti la viabilità, gli spazi pubblici, le aree edificate sia pubbliche che private, con ricadute sull'assetto delle aree circostanti. Sono soggette a piani attuativi di iniziativa privata come precisato nella scheda norma di riferimento in allegato, che detta specifiche e prescrizioni per ciascun ambito. In particolare definisce l'indice che la superficie fondiaria in esame produce, da utilizzare in fase di trasformazione in tutta l'area ACT1 sulla base dei parametri e degli indici definiti dalla perequazione urbanistica come dai computi delle tabelle di riferimento sopra essa indicati; l'area in esame, che dovrebbe formare insieme ad altre aree un sistema di attrezzature pubbliche interposto tra l'area produttiva e l'abitato di Casenuove, viene classificata come territorio urbano marginale TUM a destinazione pubblica stabilendo una utilizzazione del suolo di progetto per una superficie di circa 3500,00 mq di parcheggio standard (ex DM 1444/68) e per una superficie di circa 5.300,00 mq. di giardino pubblico extra-standard (area eccedente da cedere). Da valutare inoltre la fattibilità geologica ed idraulica anche con riferimento all'adozione del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (direttiva 2007/60/CE), denominato PGRA, avvenuta con Delibera n. 230-231-232 del 17 dicembre 2015; (si allega Cartografia di riferimento)

Relativamente alla possibilità di poter regolarizzare i beni rilevati come edificati ma difformi, si evidenziano i seguenti aspetti:

- le due unità abitative attuali non possono rimanere come tali per mancanza dei requisiti dimensionali previsti dalla normativa inoltre dovranno anche essere sanate le strutture aggiunte e/o modificate per le quali è stata rilevata la difformità catastale;
- il capannone ex tettoia potrà essere sanato e reso conforme alla normativa vigente solo risalendo all'origine dell'abuso e dopo avere verificato la doppia conformità con lo strumento urbanistico vigente ;
- il capannone realizzato di dimensioni maggiori dovrà essere sanato nell'ambito di un progetto più complesso considerata la nuova utilizzazione dell'area in cui vi ricade; Si evidenzia di fatto che detto manufatto risulta ricadere nell'area destinata a Parchi o giardini pubblici all'interno dell' ACT1;
- il manufatto ad uso pertinenziale potrà essere solo riqualificato senza incremento di volume come precisano le norme richiamate;

Sulla base di quanto sopra esposto si ritiene necessario procedere con le dovute e necessarie correzioni catastali sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati dopo aver richiesto la sanatoria degli immobili per i quali sono state evidenziate le difformità e/o aver demolito le porzioni ad oggi non sanabili qualora non ricorrano i presupposti per poter regolarizzare l'attuale conformazione dei beni.

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Sulla base delle considerazioni già precedentemente formulate nella Perizia in atti oltre che sulla base dei nuovi accertamenti urbanistici riferiti all'attuale vigente normativa edilizia sopra richiamata, considerato lo stato conservativo dei fabbricati, considerata l'attuale configurazione catastale e urbanistica che non permette di poter cedere separatamente le singole porzioni descritte, considerato inoltre l'inserimento di un'area pubblica di progetto incidente su circa 9000,00 mq dell'intero compendio, valutate le problematiche che potranno emergere nell'ambito di una potenziale riqualificazione dell'area in esame, la sottoscritta esprime la seguente valutazione di stima riferita all'intero compendio individuato come Lotto G e formato dai seguenti beni:

- 01 .Porzione di Fabbricato a schiera attualmente ad uso abitativo suddiviso in due unità della sup.Lorda complessiva di mq. 92,00;
02. Capannone (ex-tettoia aperta) con tettoia di pertinenza della superficie lorda ragguagliata di mq. 570,00;
03. Capannone (ex mostra manufatti in c.a.) della superficie complessiva di mq. 238,00;
04. Porzione di fabbricato quali locali accessori e/o pertinenziali della superficie lorda di mq.60,00;
- 05.area pertinenziale utilizzata come deposito oltre che al servizio dei capannoni esistenti pari a circa mq.8000;

06.lotto di terreno adiacente con accesso dall'area di cui sopra (ex cava) della superficie catastale di mq. 17.707;

Gli immobili rilevati come completamente abusivi non vengono valutati in quanto non regolarizzabili urbanisticamente.

Sulla base di quanto sopra esposto, valutate oggettivamente tutte le caratteristiche rilevate, viene formulato il seguente Valore a corpo pari a €.680.000,00 (seicentottantamila/00).



Con tutto quanto sopra, la sottoscritta ritiene di avere esaurientemente risposto a quanto richiesto, rimanendo tuttavia a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni in merito.

Pistoia, li 02.12.2016

Il perito nominato: *Geom. Lucia Cipriani*

Allegati:

- Allegato 01 : planimetria e estratti catastali;
- Allegato 02 : estratto RU con norme di riferimento;
- Scheda norma ACT1;
- Stralcio cartografia Autorità di Bacino;

