

TRIBUNALE DI PISTOIA**RGE n.65/2022****GIUDICE dell'ESECUZIONE:** Dott. Sergio Garofalo**Delegato alla vendita:** Avv. Irene Truisi

CONSULENZA D'UFFICIO INTEGRATIVA

La sottoscritta geometra Mirna Ginanni in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva in oggetto, premesso che:

- in data 26/06/2024 l'avv. Irene Truisi, precisamente

Il Giudice delle Esecuzioni con provvedimento in data 26/06/2024 ha conferito alla scrivente l'ulteriore incarico: " *il CTU indicherà il valore di stima dei lotti formati come da ultimo proposto*";

- detti terreni sono porzioni del Lotto Unico - bene 1, della perizia di stima a suo tempo depositata;
- in espletamento dell'incarico conferito, si è reso necessario costituire due distinti Lotti, in sintesi in appresso descritti.

Premesso e considerato tutto quanto sopra esposto

lo scrivente di seguito fornisce le notizie richieste:

LOTTO 1**Bene 1**

La piena proprietà sopra una porzione del complesso immobiliare, posto in Comune di Pescia, lungo la via Provinciale Mammianese Nord e la via di San Marco; detta porzione è composta da fabbricati industriali dismessi corredati da viabilità interna, modesti

Pagina 1

Corso Amendola, 5 - 51100 PISTOIA Tel. e Fax 0573/24682 – 335/7813665
Email geometraginanni@gmail.com - geometraginanni@virgilio.it
Pec: mirna.ginanni@geopec.it



piazzali, area di risulta dalla demolizione di preesistente opificio, ed appezzamenti di terreno in parte contigui; il tutto per una superficie complessiva catastale tra coperto e scoperto pari a mq.18.545.

Dati Catastali

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	75	732	4		F4					T	
	75	732	3		F4					T	

Dati identificativi				Catasto terreni (CT)							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
75	272				Seminativo	1	000920 mq	6,18 €	5,7 €		
75	321				Seminativo	1	004160 mq	27,93 €	25,78 €		
75	328				Canneto	2	000295 mq	1,3 €	0,69 €		
75	344				Seminativo	1	000980 mq	6,58 €	6,07 €		

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	5000,00 mq	6250,00 mq	1,00	6250,00 mq	0,00 m	T
capannone senza copertura	800,00 mq	990,00 mq	0,30	297,00 mq	0,00 m	T
viabilità interna - aree di risulta	3900,00 mq	3900,00 mq	0,20	780,00 mq	0,00 m	T
terreni a nord del complesso	6355,00 mq	6355,00 mq	0,15	953,25 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				8280,25 mq		

Stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso immobiliare Pescia (PT) - via Mammianese Nord, piano T	8280,25 mq	150,00 €/mq	€ 1.242.037,50	100,00%	€ 1.242.037,50
Valore di stima:					€ 1.242.037,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
spese aggiornamento catastale	3300,00	€
incertezza sui tempi per l'attuazione Piano di Recupero e regolarizzazione urbanistica	20,00	%
bonifica dei terreni e fabbricati	15,00	%

Valore finale di stima alla data della perizia: € 796.000,00

al quale devono essere applicati i ribassi d'asta a seguito dei tentativi di vendita effettuati.

LOTTO 2

Bene 2

La piena proprietà sopra due appezzamenti di terreno contigui posti in Comune di Pescia, lungo la via Provinciale Mammianese Nord, della superficie complessiva catastale di mq. 1.290, compresi tra il torrente Pescia e la detta via, nel loro insieme di forma pressoché triangolare, ricadenti in zona F5 (Parti del Territorio urbanizzato destinate a verde di tutela degli insediamenti).

Confini: via Provinciale Mammianese Nord, torrente Pescia, Cinelli - Giachini, s.s.a.

Dati Catastali

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						Graffato
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	
75	273				Seminativo	I	000720 mq	4,83 €	4,46 €	
75	326				Canneto	I	000570 mq	4,42 €	1,47 €	

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreni	1290,00 mq	1290,00 mq	1	1290,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1290,00 mq		

Stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - terreni	1290,00 mq	5,00 €/mq	€ 6.450,00	100,00%	€ 6.450,00
				Valore di stima:	€ 6.450,00

Valore finale di stima: € 6.450,00

Ai fini della valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza.

La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto terreni ubicati nel Comune di Pescia, in parte limitrofe a quella in oggetto.



- Quotazioni di compravendite stipulate, nell' ultimo anno:

* atto di compravendita not.Y.Pancrazi del 20/02/2024, rep.n.10834/8040, terreno agricolo pertinenziale di mq.1.748 in Via Medicina; prezzo Euro 6.000,00 (circa 3,50 €/mq).

* atto di compravendita not.R.Centoni del 14/06/2024, rep.n.2978/2446, tra altri beni, terreno agricolo pertinenziale di mq.8816 in Via dell'Acido; prezzo Euro 25.000,00 (circa 2,84 €/mq).

* atto di compravendita not.Y.Pancrazi del 30/06/2024, rep.n.10737/7966, quota di 1/3 su terreno pertinenziale di mq.1091, località Monte a Pescia; prezzo Euro 500,00 (circa 1,37 €/mq).

Nella fattispecie influisce in modo determinante e positivo, la consistenza e l'ubicazione del bene in zona semi centrale, con accesso diretto dalla via Provinciale Mammianese, che lo rende interessante per l'eventuale pertinenzialità. Per queste considerazioni si ritiene appropriato applicare un valore unitario di €5,00/mq.

Ritenendo con tutto quanto sopra esposto di avere fornito le notizie richieste, resta comunque a disposizione per ogni e qualsiasi chiarimento al riguardo.

Con osservanza.

Pistoia, 7 agosto 2024

Il CTU

Geom.Mirna Ginanni

Allegati:

1 - estratto mappa Lotto n.2

2 - visure catastali

