

TRIBUNALE DI PISTOIA (Sez. Fallimentare)

Procedura di Sovraindebitamento n.05/2014

Giudice Delegato: Dott. Sergio Garofalo
Liquidatore : Dott.ssa Silvia Strazzari

Nota integrativa alla RELAZIONE PERITALE in atti per aggiornamento Valore di stima

La sottoscritta Geometra Lucia Cipriani in qualità di perito nominato per la valutazione dei beni immobili oggetto della procedura in epigrafe, in adempimento alla richiesta di supplemento di incarico formulata dal Liquidatore, riferisce quanto di seguito.

DESCRIZIONE

- Trattasi dell'unità abitativa descritta al punto 03 del compendio immobiliare descritto come LOTTO C della relazione peritale depositata in atti e più esattamente l'unità immobiliare ubicata nel Comune di Monsummano terme, Via Berni n.c.54, quale porzione posta al piano secondo e terzo con accesso da ingresso e scala a comune con altre unità. L'abitazione posta al piano secondo è composta da soggiorno/sala da pranzo, cucina abitabile, studio, tre camere di una con bagno, oltre disimpegno, bagno e terrazza posta sul fronte principale; l'unità è molto ampia e funzionale oltre che ben distribuita e luminosa, inoltre le finiture interne sono complete così come gli impianti, completi e funzionanti. La porzione di pertinenza posta al piano soprastante con accesso dalla scala a comune è formata da un'ampia soffitta mansardata oltre servizio igienico, completa di finiture e di impianti funzionanti. Lo stato di conservazione e/o di manutenzione dell'intera unità abitativa è da considerarsi ottimo.

Sono compresi inoltre i diritti di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti comuni del fabbricato, che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, ed in particolare, sono comuni nel caso specifico così come individuate nell'elaborato planimetrico catastale in atti, la corte circostante identificata dal sub.8 quale bene comune non censibile ai subb. 4-5-3 e 6 (unità abitativa non di proprietà), il vano scale e l'ascensore identificati dal sub.7 quale bene comune non censibile ai subb. 3 e 6 (appartamento non di proprietà).

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

Detta unità risulta identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune nel foglio 5 dal mappale 814 sub. 3 di categoria A/2 di classe unica di vani 10,5 con Rendita pari a €. 813,42 come da classamento derivante da variazione del quadro tariffario in data 1.1.1992 riferita alla planimetria di costituzione del 4.01.1984 n.5 in atti dal 30.06.1987; la ditta catastale in atti dovrà essere aggiornata a seguito della Sentenza n. 141/2021 (rep.279 del 10.02.2021) , mediante idonea istanza di voltura, intestando il bene a [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota pari all'intero della piena proprietà.

CONSISTENZA

L' unità immobiliare in esame, ai fini di una valutazione economica del valore di mercato, ha le seguenti consistenze calcolate con riferimento all'Allegato "C" del D.P.R. 138/1998;nello specifico le superfici utili lorde vengono omogeneizzate applicando coefficienti moltiplicativi correlati alle specifiche destinazioni nell'ambito della categoria di riferimento.

C.03 - Unità immobiliare adibita ad uso abitativo identificata nel foglio 5 dal mappale 814 sub. 3 con superficie Utile Lorda ragguagliata pari a mq.219,00 considerando le seguenti superfici omogeneizzate:

- superficie dei vani principali con accessori diretti pari a mq.195,00 (intero);
 - superficie terrazzi ad uso esclusivo pari a mq.29,40 di cui $\text{mq.25,00} \times 0,25 + 4,40 \times 0,10 = \text{mq.6,70}$;
 - soffitta mansardata non comunicante direttamente pari a $\text{mq.93,16} \times 0,25 = \text{mq.23,30}$;
 - locali accessori indiretti a comune con altra unità pari a $\text{mq.24,50/2} \times 0,25 = \text{€. 3,10}$;
- per un totale di superficie accessoria pari a mq. 134,81;

Considerato quanto previsto dal citato DPR 138/98, relativamente all'incidenza della superficie accessoria a servizio indiretto corrispondente alla metà della superficie principale e dei vani accessori diretti, ai fini del computo della superficie complessiva, si ottiene il seguente risultato:

- $\text{mq. 195,00} / 2 = \text{mq. 97,50} / \text{mq.134,81} \times \text{mq. 33,10} = \text{mq. 23,94}$ incidenza della sup. accessoria da sommare alla sup. principale.

Si ottiene la seguente superficie utile lorda pari a mq. 218,94 arrotondata a mq. 219,00.

PROVENIENZA

L'intero lotto, oggi identificato dall'intero mappale 814, sopra il quale è stato edificato l'edificio in esame, è pervenuto all'attuale proprietaria relativamente alla quota di 1/2, per successione del padre ██████████ registrata a Pescia il 21.06.2002 al vol.68 numero 166 e ivi trascritta in data 3.5.2003 al n.ro 1427 di reg.part. e per la rimanente quota di 1/2 per successione della ██████████ in data 08.06.1998 registrata a Pescia il 2.12.1998 al vol.137 numero 3 e ivi trascritta in data 1.06.1999 al n.ro 1664 di reg.part.; ai dante causa detto bene era pervenuto in forza di titolo ultraventennale.

POSSESSO.

L'unità in esame risulta l'abitazione di residenza dei coniugi, sigg.ri ██████████
██████████

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA e CONFORMITA' DEI BENI

Si conferma quanto già descritto nella relazione peritale e successiva nota integrativa depositate in atti.

VALUTAZIONE DISTIMA aggiornata

La Stima dei beni sopradescritti viene effettuata "per comparazione", mettendo in relazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche di ogni singolo bene in esame, tenendo conto principalmente dell'ubicazione, della destinazione, dello stato di manutenzione e conservazione, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato; nel caso concreto si ritiene di valutare a svantaggio dell'abitazione, la mancata delimitazione di pertinenze esterne esclusive (resede e/o aree a verde), oltre all'esistenza di accessi a comune con altro alloggio; inoltre la limitata funzionalità del laboratorio al piano terra che ad oggi ha un unico accesso dall'esterno mediante corte comune; mentre a loro vantaggio, la conformazione, la luminosità e l'ampiezza dei vani; Vengono inoltre presi in esame, come parametro di raffronto, anche i Valori del Borsino Immobiliare che per la 1° fascia apprezzano un Valore minimo pari a €. 1.200,00/mq.. Da informazioni assunte presso alcune agenzie immobiliari di zona sono emerse alcune proposte di vendita di appartamenti simili a quello in esame, principalmente per epoca di costruzione, tipologia e consistenza, al prezzo unitario oscillante, in base allo stato di conservazione, tra €. 900,00/1200,00 al mq..

Pertanto, sulla base di quanto sopradescritto e relazionato viene attribuito al bene in esame il valore unitario pari a €. 1100,00/mq. da applicare alle superficie lorda ponderata:

- Unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano secondo e terzo oltre pertinenze comuni, della superficie utile lorda ponderata di mq. 219,00 x €/mq. 1.100,00 corrispondente ad un Valore dei diritti di piena proprietà pari a €.240.900,00 (duecentoquarantae novecentomila/00);

Si precisa inoltre che per detto bene il valore di stima elaborato nella precedente perizia era pari a €. 374.000,00 relativamente ai diritti di piena proprietà e considerata l'avvenuta cessione della quota di nuda proprietà in data 16.07.2014 come risultante dall'atto pubblico Notaio R.Lenzi repert. 66314 trascritto in data 18.07.2014 ai nn. 2369 e 2370 di registro particolare (atto revocato in forza di Sentenza n141/2021 sotto richiamata) veniva calcolato, quale valore da porre in vendita, il solo Valore dell'usufrutto sulla base dei coefficienti correlati agli anni compiuti dell'usufruttuario (██████████) per un Valore pari a €. 149,600,00.

FORMALITA' quali trascrizioni e iscrizioni PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia - agenzia di Pescia – ex Conservatoria dei Registri Immobiliari – il bene immobile oggetto della presente relazione risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 26.09.2014 al n.512 del reg. part., contro ██████████

██████████ a favore della Banca UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma codice fiscale 00348170101, per la somma complessiva di €.900.000,00 di cui €. 551.941,24 di capitale il tutto derivante da Decreto Ingiuntivo rep.1217 del 29.07.2014 notificato dal Tribunale di Pistoia, gravante sull'intera quota di piena proprietà sopra tutti i beni in esame escluso il mappale 814 sub. 3 (abitazione di residenza);

- Trascrizione effettuata in data 02.12.2014 Registro Particolare n.ro 3838 derivante da Decreto di apertura della procedura di liquidazione art.14 quinquies L.3/2012, rep.129/2014 a favore della massa dei creditori della procedura di liquidazione del patrimonio di ██████████

- Trascrizione effettuata in data 09.02.2018 Registro Particolare n.ro 563 derivante da Domanda giudiziale (accertamento per revoca atti) rep.3875/2017 contro [REDACTED] a favore della massa dei creditori della procedura di liquidazione del patrimonio di [REDACTED];

- Trascrizione effettuata in data 09.02.2018 Registro Particolare n.ro 564 derivante da Domanda giudiziale (accertamento per simulazione atti) rep.3875/2017 contro [REDACTED] a favore della massa dei creditori della procedura di liquidazione del patrimonio di [REDACTED];

- Domanda di annotazione del 16.04.2021 RP 316 e 317 a margine dell'atto di donazione rogato dal Notaio R.lenzi di Montecatini Terme in data 16.07.2014 Rep. 66314 trascritto in data 18.07.2014 ai nn. 2369 e 2370 di registro particolare, per inefficacia dell'atto medesimo in base alla Sentenza n.141/2021;

Con tutto quanto sopradetto, la sottoscritta ritiene di avere adempiuto a quanto richiesto rimanendo tuttavia a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni .

Pistoia, li 23.06.2022

*Il Perito nominato:
Geom. Lucia Cipriani*

In allegato

Annunci immobiliari estratti

Estratto del Borsino Immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it