

GIANNA BRIGANTI ARCHITETTO

Via dei Giandonati 2 50014 Firenze cell 3355414909 Via B.Buozzi 18 59100 Prato
Tel.0574/ 575024 fax 0574/ 575431 e-mail bri.fa@libero.it PEC gianna.briganti@pec.architettifirenze.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA

Proprietà immobiliari

CONCORDATO PREVENTIVO

La sottoscritta, Arch. Gianna Briganti, iscritta all'Ordine degli Architetti di Firenze al n° 7883, con studio in Firenze, Via dei Giandonati 2, su incarico del Giudice Dott.ssa Pompei, ha provveduto ad effettuare sopralluogo presso gli immobili di cui all'incarico, realizzando la documentazione fotografica allegata e ha proceduto all'esame di tutti gli elementi necessari alla stima, al fine di svolgere al meglio l'incarico ricevuto.

OGGETTO DELLA STIMA

I beni oggetto di stima sono i seguenti:

- 1) Provincia di Pistoia, Comune di Montecatini Terme, Viale U.Foscolo / Via Cividale, 7 unità immobiliari ad uso commerciale, 1 unità immobiliare ad uso di deposito, millesimi 489,87 relativi a posti auto coperti, n° 42 posti bus, piano terra e primo, oltre a parti comuni, facenti parte di un più ampio complesso polifunzionale denominato "Terminal Bus" proprietà della

Di seguito verranno descritti, i beni con le specifiche caratteristiche che il CTU ritiene dover evidenziare ai fini della stima.

I criteri di stima comuni ai beni verranno esposti nel capitolo finale seguiti dai valori applicati in ogni singolo caso con la relativa stima.

Nella tabella allegata vengono indicate le superfici e le operazioni eseguite.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 1) **UNITA' IMMOBILIARI AD USO COMMERCIALE ,
MAGAZZINO , POSTI AUTO E POSTI BUS SITUATI
IN COMPLESSO POLIFUNZIONALE DENOMINATO
“ TERMINAL BUS”, VIALE U.FOSCOLO/VIA CIVIDALE ,
MONTECATINI T.ME (PT)**

Individuazione e descrizione dei beni oggetto di stima :

Il complesso di cui fanno parte i beni oggetto di stima , è costituito da un ampio fabbricato con galleria commerciale, locali commerciali , albergo , locali di deposito, terminal per autobus turistici e di linea , ampio parcheggio interrato, ampio parcheggio scoperto al piano primo con relativi spazi di accesso , di manovra e rampe carrabili, vano scala e ascensori per l'accesso ai piani primo e secondo .

L'edificio si trova sull' importante arteria sovracomunale S.S. Francesca che , nel tratto cittadino di Montecatini prende il nome di V.le U.Foscolo ed è quindi sulla direttrice proveniente dall' uscita di Montecatini T.me della A11 che prosegue verso Altopascio.

L' ingresso secondario sulla Via Cividale si trova a poca distanza dal centro urbano in prossimità del Cimitero Comunale di Montecatini .

Il complesso , nato come centro polifunzionale , si presenta ad oggi solo parzialmente utilizzato : sono presenti alcune attività commerciali (albergo, bar, parrucchiere, palestra) ma i fondi , che hanno accesso sia dalla galleria commerciale interna che dalla balconata esterna, non sono utilizzati .

Le unità immobiliari ad uso commerciale oggetto della stima sono accessibili N° 2 dalla balconata esterna , N° 5 dalla galleria interna .

Il complesso , di recente costruzione , ha struttura in c.a. in opera , copertura piana praticabile e in parte carrabile .

I beni oggetto della stima hanno in comune tutte le seguenti caratteristiche : infissi esterni in alluminio verniciato, infissi interni in legno (tipo noce “tanganica”) pavimenti esterni ed interni in gres porcellanato, rivestimenti dei locali igienici in ceramica ad altezza m.2,00 , controsoffitti a pannelli in cartongesso , impianto per riscaldamento e raffreddamento a pompe di calore centralizzato ma non funzionante (a seguito della delibera dell' Assemblea Condominiale del 23/7/2012 gli impianti sono stati disattivati e ogni proprietà dovrà predisporre impianto singolo). E' presente l' impianto anti-incendio .

I locali a destinazione commerciale sono posti al piano terra , presentano le caratteristiche sopradescritte , le pareti divisorie sono in cartongesso e sono inoltre dotati di servizi igienici a norma per disabili e di antibagno attrezzato con doppio lavabo . L'altezza interna dei locali è di m 4,40 al solaio e m 3,35 sotto il controsoffitto, mentre l'altezza dei locali igienici è di m 2,45.

Le unità immobiliari identificate nel Foglio di Mappa 27 , particella 293 dai sub.30 e 151 hanno accesso dalla balconata esterna che corre lungo il piazzale , mentre le altre identificate allo stesso foglio e particella ai sub. 18,19,117,118 e 35 sono ubicate e hanno accesso dall'interno della galleria commerciale .

Il locale ad uso di deposito , posto al piano secondo , ha accesso dal ballatoio esterno raggiungibile dal vano scale a comune ; all'interno si presenta al grezzo , dotato di infissi esterni in alluminio verniciato , pavimento in gres .

I posti auto, in quota di proprietà pari a millesimi 489,87/1000 , sono situati al piano primo , hanno accesso pedonale dal vano scale a comune e dall'ascensore , accesso carrabile dalla rampa , sono coperti dal solaio del piano secondo , aperti su tutti i lati . Il piano è dotato di impianto di illuminazione e anti-incendio ed ha una pavimentazione di tipo industriale .

I posti bus sono 42 , sono localizzati al piano terra nell'ampio piazzale al quale si accede dal Viale U.Foscolo e sono raggiungibili tramite i percorsi e le rampe indicate con apposita cartellonistica .

I fondi commerciali alla data del sopralluogo risultavano tutti liberi . i millesimi 489,87 relativi alla quota dei posti auto vengono venduti autonomamente

Ai fini della stima vengono indicate nell'allegata tabella ,

- le unità immobiliari ad uso commerciale con le relative superfici
- il locale ad uso di deposito con la relativa superficie
- la quota 489,87/1000 relativa ai posti auto
- il numero dei posti bus

Identificazione catastale

Le unità immobiliari oggetto della stima, identificate al N.C.E.U. del Comune di Montecatini Terme , nel foglio di mappa 27 dalle particelle 293 e 914 e sono le seguenti :

- 1) unità immobiliare part. 293 sub 18 , Z.C. 2, categoria C/1, classe 9 , consistenza mq 73, r.c. 2.326,17 , proprietà 1/1
La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi .
- 2) unità immobiliare part. 293 sub 19 , Z.C. 2, categoria C/1, classe 9 , consistenza mq 70, r.c. 2.230,58 , proprietà 1/1
La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi .
- 3) unità immobiliare part. 293 sub 30 ,Z.C. 2, categoria C/1, classe 8 , consistenza mq 100, r.c. 2.809,53,proprietà 1/1
La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi , sono presenti delle divisioni interne con elementi di arredo removibili .
- 4) unità immobiliare part. 293 sub 35 , C/1Z.C. 2, categoria C/1, classe 8 , consistenza mq 98, r.c. 2.753,34, proprietà 1/1
La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi .

- 5) unità immobiliare part. 293 sub 117 , Z.C. 2, categoria C/1, classe 8 ,
consistenza mq 98, r.c. 2.753,34 , proprietà 1/1
La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi .
- 6) unità immobiliare part. 293 sub 118 , Z.C. 2, categoria C/1, classe 8 ,
consistenza mq 136, r.c. 3.820,96, proprietà 1/1
La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi .
- 7) unità immobiliare part. 293 sub 151 , Z.C. 2, categoria C/1, classe 8 ,
consistenza mq 231, r.c. 6.490,01, proprietà 1/1
La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi .
- 8) unità immobiliare part. 293 sub 54 , Z.C. 2, categoria C/2, classe 3 ,
consistenza mq 63, r.c. 302,59, proprietà 1/1
- 10) unità immobiliare part. 293 sub 113 , Z.C. 2, categoria D/8, r.c. 3.960,00
proprietà 1/1 corrispondente a 29 posti bus
- 11) unità immobiliare part. 293 sub 114 , Z.C. 2, categoria D/8, r.c. 190,00
proprietà 1/1 corrispondente ai 4 posti bus che l'acquirente dovrà cedere
gratuitamente al Comune di Montecatini .
- 12) unità immobiliare part. 293 sub 134 , Z.C. 2, categoria D/8, r.c. 2.164,00
proprietà 1/1 corrispondente a 6 posti bus
- 13) unità immobiliare part. 293 sub 121 , Z.C. 2, categoria D/8, r.c. 6.998,00
proprietà per 489,87/1000 corrispondente ai posti auto . Si precisa che
risultano errate le quote di proprietà indicate nella visura catastale .
- 14) unità immobiliare part. 293 sub 135 , D/8 , rendita € 200,00 proprietà 1/1
corrispondente a 3 posti bus ad uso pubblico a rotazione
- 15) area urbana part. 293 sub 131 rappresentata nell'elaborato planimetrico
allegato E) , proprietà 1/1
- 16) area urbana part. 293 sub 133 rappresentata nell'elaborato planimetrico
allegato E) proprietà 1/1,
- 17) area urbana part. 914 sub 4 rappresentata nell'elaborato planimetrico
allegato A) proprietà 1/1
- 18) area urbana part. 914 sub 5 rappresentata nell'elaborato planimetrico
allegato A) proprietà 1/1

Situazione urbanistica

Sinteticamente si riassume la storia dell'area :con atto del 26/6/1986 rep.2033,
registrato a Pescia il 28/8/1986 al n° 2456 vol.230, si stipulava una Convenzione
fra il Comune di Montecatini Terme e la [REDACTED]

con la quale il Comune concedeva alla società di realizzare un centro polifunzionale; tale convenzione riguardava sia la costruzione che la gestione dell'edificio; tale convenzione aveva una durata di anni 50 dalla data di deposito dell'agibilità , con la possibilità di rinnovo per ulteriori 50 e alla fine di tale periodo sia l'area che le strutture su di essa edificate sarebbero passate gratuitamente in proprietà al Comune di Montecatini Terme. Negli anni successivi , dopo la realizzazione della costruzione [redacted] vendeva porzioni di tale complesso immobiliare alla [redacted] e si ritiene di segnalare la seguente annotazione contenuta in tutti gli atti successivamente rogati : “ che le Società [redacted]

[redacted] hanno proceduto di comune accordo , alla luce di quanto previsto dalle Convenzioni e di quanto previsto dagli atti di acquisto delle aree , a qualificare quanto meno con effetto interpretativo “inter partes” il diritto di cui la [redacted] era divenuta titolare e dalla stessa ceduto alla [redacted] come diritto di proprietà separata o (superficiaria) della durata di anni 50 decorrente dalla data di agibilità rinnovabili di ulteriori anni 50 che le Parti dichiarano di essere a conoscenza che la qualificazione di tale diritto è frutto di un processo interpretativo intervenuto esclusivamente fra le due società ed avente mera efficacia “inter partes “ ... e che quindi esso non incide sui diritti spettanti all'Ente concedente Comune di Montecatini Terme “.

Il 20/8/2002 con Atto integrativo alla Convenzione del 26/6/86 , stipulato tra [redacted] e Comune di Montecatini dal Notaio [redacted] Rep.35314 si confermava la destinazione di attività pubblica del Centro Polifunzionale a seguito dell'intervenuta Variante Urbanistica di P.R.G.

Nel 2006 , con atto Notaio [redacted] di Montecatini Terme rep. 48182 racc. 25963 trascritto a Pescia il 4/7/2006 al n° 1941 IT , [redacted] “...cede e trasferisce alla Società [redacted] la proprietà separata (o superficiaria) , della durata di anni 50 decorrente dalla data di agibilità, rinnovabili di ulteriori anni 50 porzione di fabbricato posto in Montecatini Terme Via Cividale/Via Foscolo, e più precisamente le aree destinate a parcheggio poste a piano interrato, primo e secondo e in particolare l'intero piano interrato destinato a parcheggio, la porzione centrale dell'area a parcheggio posta al piano primo e l'intera area destinata a parcheggio a piano secondo lungo la Via Foscolo.. “

L'immobile del quale tutti i beni sopra descritti fanno parte , risulta edificato con

- Concessione Edilizia N° 7223 rilasciata dal Comune di Montecatini T.me il 14/1/1988
 - successive Varianti alla suddetta concessione edilizia n° 8167 del 14/7/1990 n° 8559 del 1991 rilasciata nell'anno 1991
 - concessione edilizia a Sanatoria ai sensi art. 39 della L.724/94 n° 359 del 2/4/1998
- e inoltre con le successive pratiche edilizie
- D.I.A.E. N° 1507 del 5/5/1998
 - D.I.A.E. N° 1561 del 2/6/1998 trasformata d'ufficio in Autorizzazione Edilizia in data 22/6/1998
 - Concessione Edilizia per OO.UU N° 10686 del 17/11/1998
 - D.I.A.E. N° 2283 del 12/1/2000
 - D.I.A.E. N° 11363 del 24/7/2000
 - D.I.A.E. N° 8/2003 e successiva Variante del 12/6/2003
 - l' agibilità è stata attestata in data Prot. N° 43955 del 19/12/2003 ai sensi art.11 della L.R. 52/99

I beni risultano conformi agli atti abilitativi sopra indicati .

unità immobiliari ad uso commerciale

1) mq 80,00	valutazione € 1.400,00/mq	totale	€ 112.000,00
2) mq 76,00	valutazione € 1.400,00/mq	totale	€ 106.400,00
3) mq 110,00	valutazione € 1.400,00/mq	totale	€ 154.000,00
4) mq 100,00	valutazione € 1.400,00/mq	totale	€ 140.000,00
5) mq 100,00	valutazione € 1.400,00/mq	totale	€ 140.000,00
6) mq 140,00	valutazione € 1.400,00/mq	totale	€ 196.000,00
7) mq 244,00	valutazione € 1.400,00/mq	totale	€ 341.000,00
8) mq 60,00	valutazione € 800,00/mq	totale	€ 48.000,00
9) proprietà per 489,87/1000 corrispondente ai posti auto		totale	€ 96.000,00
10) posti bus n° 42		totale	€ 350.000,00

PER UN VALORE TOTALE STIMATO DI € 1.684.000,00

CONCLUSIONI

Visti gli atti, eseguiti i sopralluoghi, consegno la presente relazione , rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario .

Firenze , 27 marzo 2015

In fede

Arch. Gianna Briganti

ALLEGATI :

Visure catastali aggiornate

Planimetrie F.27 p.lla 293 sub 113,114,121,134, 135

Regolamento di condominio con scheda millesimi di proprietà

Convenzione per la gestione della Galleria Via Ugo Foscolo

Integrazione Convenzione del 2002