

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

TRIBUNALE DI PISTOIA
Sezione Fallimentare

Oggetto: Procedure Camerali aventi ad oggetto l'apertura della Liquidazione dei beni di pertinenza delle Procedure di Composizione della Crisi da Sovraindebitamento ai sensi dell'art. 14 ter L. 3/2012 proposte dai signori:

- [REDACTED] (Procedimento Camerale n. 2/2017 RG)
- [REDACTED] (Procedimento Camerale n. 3/2017 RG)
- [REDACTED] (Procedimento Camerale n. 4/2017 RG)

nei confronti delle rispettive Masse dei Creditori

Giudice Delegato: dott.^{ssa} Nicoletta Maria Caterina Curci

Liquidatore: dott.^{ssa} Silvia Strazzari

CTU n° 3 redatta in data 17 aprile 2018

Per rapporto di valutazione riferito a porzione del complesso immobiliare promiscuo (artigianale / industriale e commerciale) situato in Comune e città di Quarrata (PT) viale Montalbano e via Antonio Scopelliti angolo viale Europa comprendente detta porzione due unità immobiliari situate sul lato nord - est del complesso destinate rispettivamente a magazzino commerciale e locale deposito

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Felice Bisogni





Il sottoscritto geometra **Felice Bisogni**, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pistoia (matricola n. 87) ed al Collegio Provinciale geometri e geometri laureati di Pistoia al numero 689, con studio in Pistoia via XX settembre nc. 5, nominato CTU nelle precedenti Procedure O.C.C. (Organismo di Composizione della Crisi da Sovraindebitamento) con Provvedimento del signor Giudice Delegato in data 5/8 maggio 2017 ha ricevuto l'ulteriore incarico di:

- *procedere all'aggiornamento delle perizie di stima dei beni immobili redatte dal geometra Piero Borelli ed allegate alla domande di Liquidazione Patrimonio;*
- *effettuare una completa ricognizione dei beni immobili intestati ai ricorrenti;*
- *evidenziare il relativo valore aggiornato;*
- *approfondire ogni aspetto legato alla regolarità edilizia, urbanistica e catastale;*
- *trascrivere i provvedimenti di apertura della Liquidazione presso le competenti Conservatorie dei Registri Immobiliari;*
- *accertare per gli immobili concessi in locazione la regolarità degli impianti esistenti.*

Avuta conoscenza dell'incarico lo scrivente ha effettuato accurati sopralluoghi agli immobili in questione (fatta eccezione unicamente per il terreno situato in **Comune di Quartu Sant'Elena (CA)**) per accertarne: collocazione territoriale, caratteristiche costruttive, dotazione di impianti, grado di finitura e stato di possesso; ne ha verificato sulla base della documentazione acquisita presso i pubblici uffici competenti la posizione giuridica, edilizia e catastale ed infine ne ha determinato il valore commerciale attuale, effettuando indagini sul mercato immobiliare della zona.

Stante la complessa situazione degli immobili appartenenti ai signori [REDACTED] [REDACTED] costituiti da porzioni di fabbricati e/o appezzamenti di terreno dislocati in varie zone dei **Comuni di Quarrata, di Pistoia e di Quartu Sant'Elena (CA)** lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla redazione di perizie separate per singoli immobiliari ciascuno dei quali da porre in vendita giudiziaria in lotti separati.

Pertanto in conformità a quanto indicato nella parte preliminare della 1^a CTU datata **17 aprile 2018** la presente **Consulenza Tecnica d'Ufficio n. 3** è riferita esclusivamente alle due unità immobiliari destinate a magazzino commerciale (mappale n. 525 sub.15) e magazzino-deposito (mappale n. 525 sub. 14) facenti parte del complesso immobiliare situato in **Comune di Quarrata (PT)** viale Montalbano e via Antonio Scopelliti, angolo viale Europa, costituente il **lotto n. 3**.

Indice della 3^a Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa al lotto n. 3

- Descrizione dei beni	pag. 4
- Confini	pag. 16
- Rappresentazione catastale	pag. 16
- Provenienza dei beni	pag. 18
- Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni	pag. 19
- Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001	pag. 33
- Previsioni urbanistiche	pag. 35
- Consistenza dei beni	pag. 36
- Metodologie estimative	pag. 37
- Valutazione dei beni	pag. 41
- Sintesi della valutazione	pag. 44
- Conclusioni	pag. 45
- Elenco documentazione allegata alla 3^a CTU	pag. 46

LOTTO N. 3

Porzioni del complesso immobiliare promiscuo (artigianale/industriale e commerciale) situato in Comune di Quarrata (PT) viale Montalbano e via Antonio Scopelliti angolo viale Europa comprendenti dette porzioni due unità immobiliari destinate a magazzino commerciale e locale deposito situate sul lato nord-est del complesso

Descrizione dei beni

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti ai signori [REDACTED] (in ragione di 1/3 ciascuno) sopra porzioni del complesso immobiliare promiscuo (artigianale/industriale e commerciale) situato in Comune e città di Quarrata (PT) viale Montalbano e via Antonio Scopelliti angolo viale Europa comprendenti dette porzioni due unità immobiliari situate sul lato nord-est del complesso destinate rispettivamente a magazzino commerciale e locale deposito.

Dette porzioni, articolate su un solo piano fuori terra, internamente si compongono di:

➤ ampio locale destinato alla vendita al dettaglio di prodotti di abbigliamento, intimo e casalinghi etc, oltre ampio magazzino/deposito, per quanto attiene il magazzino commerciale utilizzato quale supermercato (media struttura di vendita) per prodotti non alimentari all'insegna [REDACTED].

In pratica il supermercato [REDACTED], avente una superficie complessiva di circa mq. 2.390, comprende una porzione anteriore (lato via Scopelliti) della superficie di circa mq. 965 con antistante piazzale destinato a parcheggio appartenente alla Società [REDACTED] (oggi contraddistinta dai mappali uniti n. 161 sub. 14 e n. 525 sub. 16 originati dai mappali uniti n. 161 sub. 13 e n. 525 sub. 10) ed altra porzione, contigua e comunicante prospettante sul tergo (lato torrente Falchereto) della superficie di circa mq 1.420 (contraddistinta dal mappale n. 525 sub. 15, originato dal mappale n. 525 sub. 9) appartenente ai signori [REDACTED] [REDACTED] in ragione di 1/3 ciascuno (porzione quest'ultima facente parte del presente lotto n. 3).

In considerazione di quanto sopra e del fatto che le due porzioni risultano funzionalmente ed operativamente collegate tra loro, le stesse dovranno essere alienate in modo congiunto; infatti in caso contrario oltre ad ottenere un notevole deprezzamento del valore commerciale di entrambe le porzioni, si renderà necessario procedere al ripristino delle murature interne, alla suddivisione degli impianti etc; il tutto con costi ingenti.

➤ Locale attualmente inutilizzato e da ristrutturare (mappale n. 525 sub. 14), confinante a sud con il [REDACTED] (mappale n. 525 sub. 8) e a nord con il supermercato [REDACTED], descritto al punto che precede (mappale n. 525 sub. 15) per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso magazzino/deposito.

Il predetto locale attualmente non risulta accessibile in quanto le porte di accesso sono state "provvisoriamente" chiuse con muratura; pertanto lo scrivente non ha potuto prendere visione dello stato effettivo di conservazione e/o manutenzione.

Il complesso immobiliare ha accesso sia dalla via Antonio Scopelliti s.n.c. attraverso il piazzale anteriore contraddistinto dai mappali n. 161 sub. 11 et sub. 14 e dal mappale n° 1234 del foglio di mappa n° 24 (di proprietà della Società [REDACTED]) sia dal viale Montalbano, attraverso un ponticello che attraversa il fosso "Falchereto" e quindi attraverso la corte comune contraddistinta dal mappale n° 525 sub. 12.

A parere dello scrivente in sede di futura alienazione delle due unità immobiliari ad uso magazzino commerciale e magazzino deposito costituenti il presente lotto n. 3, le servitù sopra citate dovranno essere menzionate espressamente, per cui all'atto notarile "presumibilmente" dovranno intervenire anche i legali rappresentanti della Società [REDACTED] per la costituzione e/o la ratifica delle servitù anzidette.

E' da notare infine che ove le due unità immobiliari costituenti il presente lotto n. 3 (mappali n. 525 sub. 15 et n. 525 sub. 14) vengano alienate separatamente da quella contigua appartenente alla Società [REDACTED] (mappale n. 161 sub. 14 e n. 525 sub. 16) l'accesso carrabile alla porzione costituente il presente lotto n. 3 potrà avvenire esclusivamente dalla via Montalbano attraverso il ponticello che attraversa il fosso "Falchereto" e quindi attraverso la corte comune situata sul retro del fabbricato (mappale n. 525 sub. 12).

Tale circostanza determinerà una sensibile perdita di valore economico dei beni costituenti il presente lotto n. 3.

Infatti unica servitù che i signori [REDACTED] si sono riservati in sede di stipula dell'atto pubblico ai rogiti del notaio Giulio Cesare Cappellini del 3/11/2008 rep. 87654/37470 trascritto a Pistoia il 26/11/2008 al n. 6812 di Registro Particolare e n. 11224 di Registro Generale (allegato sotto lettera "A") con la Società [REDACTED] rappresentata da una servitù di passo alla pedona su di una striscia di terreno della larghezza costante di mt 2,00 situata sul lato nord (ricadente nell'ambito del mappale n. 1233 del Catasto Terreni e dei mappali n. 161 sub. 9 e n. 525 sub. 11 et sub. 13 del Catasto Fabbricati, mappali questi oggi

soppressi e riuniti nel mappale n. 1294 ove insiste il limitrofo edificio
[REDACTED] realizzato dalla Società [REDACTED].

I beni in oggetto dovranno essere posti in vendita e quindi trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dall'attuale ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi diritti e ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio.

L'edificio è stato edificato nei primi anni 1970 per attività connesse con la commercializzazione e/o lavorazione del legno e come tale con scadenti standard costruttivi ed architettonici; attualmente si trova in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

Ha struttura portante costituita da travi e pilastri in C.A.P., tamponamenti costituiti da pannelli prefabbricati in C.A.P. autoportanti rifiniti a faccia vista sul paramento esterno; la copertura è sempre di tipo prefabbricato costituita da un sistema di travature in C.A.P. ad Y collegate da coppelle in acciaio preverniciato (non coibentate) installate in epoca recente.

Internamente il supermercato presenta le seguenti finiture:

- pareti interne a divisione con le unità immobiliari adiacenti costituite da muratura in blocchi di conglomerato cementizio;
- finestre realizzate con profilati in alluminio preverniciato e vetri doppi;
- intonaci interni di tipo premiscelato a base di calce tinteggiati con temperina fine;
- locali destinati alla vendita pavimentati con mattonelle di gres porcellanato delle dimensioni di cm. 30 x 30 e dotati di controsoffittature in pannelli in fibra minerale con inseriti corpi illuminanti al neon;
- locali destinati a magazzino/deposito pavimentati con massetto industriale in cls e dotati di controsoffittature in pannelli di fibra minerale;
- piazzali esterni pavimentati con conglomerato bituminoso.

L'intero supermercato all'insegna [REDACTED] risulta dotato dei seguenti impianti:

- impianto elettrico realizzato in conformità (o quantomeno adeguato) alle normative vigenti nell'anno 2013 per l'attività commerciale specifica di vendita al dettaglio di prodotti di abbigliamento, intimo, casalinghi etc;
- impianto trasmissione dati;
- impianto termico alimentato a gas metano con potenzialità superiore a 100 KW e impianto di condizionamento centralizzati, collocati in apposito locale esterno sul lato est (lato piazzale tergale);

• ° impianto automatico di rilevazione e allarme antincendio;

- impianto antincendio costituito da gruppo attacco motopompa, idranti, gruppo pressurizzazione etc.;

il tutto secondo i progetti allegati alla pratica antincendio n. 21497 presentata al **Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia** in data 25/11/2011 ed acquisita al n. 16460 di protocollo.

In merito alla suddetta pratica lo scrivente segnala che le verifiche condotte presso il **Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia** hanno permesso di rilevare che:

- il magazzino commerciale situato in Comune di Quarrata via Scopelliti utilizzato dalla Società [REDACTED] risulta attualmente sprovvisto del Certificato - Attestato di Agibilità e soprattutto del Certificato di Prevenzione Incendi, ovvero della SCIA per la pratica antincendio ai sensi del DPR 01/08/2011 n. 151.

Infatti l'esame della pratica VV.F. n. 21497 intestata a [REDACTED] risulta inattiva dal 19/12/2013, data questa in cui la predetta società con nota acquisita in data 03/01/1994 al n. 164 di protocollo dei VV.F. di Pistoia si era impegnata a depositare al più presto la SCIA per la pratica antincendio ai sensi del DPR 01/08/2011 n. 151, dalla quale doveva emergere che tutte le prescrizioni impartite dal Comando Provinciale di Pistoia erano state regolarmente assolte ed i lavori regolarmente eseguiti.

Viceversa nessuna comunicazione e/o documentazione è stata depositata in epoca successiva alla predetta missiva del 19/12/2013.

Addirittura in occasione dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente nel corso del mese di gennaio c.a. è emerso che il quadro elettrico a servizio del gruppo pompe collocato in prossimità del confine nord-ovest del lotto risulta in stato di completo abbandono e disattivato, con la conseguenza che l'intero impianto antincendio a servizio anche dell'adiacente Supermercato [REDACTED] risulterebbe di fatto non funzionante o comunque non utilizzabile.

Tale situazione appare oltremodo grave ed irregolare rilevato che il Personale del Dipartimento di Prevenzione - Settore Prevenzione Igiene e Sicurezza nei luoghi di Lavoro della Azienda ASL di Pistoia con nota prot. 31359 del 05/07/2013 aveva segnalato al Comando dei Vigili del Fuoco di Pistoia che l'attività commerciale veniva svolta in mancanza del C.P.I.

Pertanto, ove da parte delle ditte proprietarie e locatrici (Società [REDACTED] e signori [REDACTED] e della Società locataria [REDACTED] non venga fornita dimostrazione attraverso documentazione probatoria che le problematiche anzidette sono state nel

frattempo risolte e quindi sono state presentate al Comando Provinciale dei VV.F. di Pistoia la **SCIA per la pratica antincendio** ed al Comune di Quarrata l'**Attestazione di Abitabilità/Agibilità**, a giudizio dello scrivente l'attività di vendita al dettaglio di prodotti di abbigliamento, intimo e casalinghi, non potrebbe proseguire.

Infatti, la attuale irregolare situazione delle pratiche VV.F. e degli impianti antincendio, determina il mancato rispetto delle condizioni di sicurezza per gli utilizzatori e gli avventori di entrambi i magazzini commerciali nonché una diminuzione del valore commerciale dei beni.

Infine, tenuto conto che i vari impianti a servizio del [REDACTED] nel corso degli anni (a partire dall'anno 2013 sino all'attualità) hanno senz'altro formato oggetto di lavori di modifica / integrazione e di adeguamento alle esigenze specifiche della Società [REDACTED] e che le relative Dichiarazioni di Conformità alla regola dell'arte non sono state fornite, lo scrivente segnala che le due unità immobiliari dovranno essere poste in vendita e quindi alienate senza alcuna garanzia in ordine alla conformità degli impianti stessi in materia di sicurezza.

Lo scrivente segnala altresì che:

- le due unità immobiliari dovranno essere dotate, al momento del trasferimento in proprietà a terzi, dell'Attestato di Prestazione Energetica, ai sensi del D.Lgs n. 192 del 19/08/2005 e successive modifiche ed integrazioni;
- entrambe le due unità immobiliari, ad uso magazzino commerciale e magazzino/deposito, contraddistinte rispettivamente dai mappali n. 525 sub. 15 et n. 525 sub. 14 (mappali questi originati dal mappale n. 525 sub. 9 in base alla scheda di variazione e frazionamento n. 5391.1/2012 del 23/04/2012), unitamente alle porzioni contigue appartenenti alla Società [REDACTED], hanno formato oggetto di sottoscrizione di vari contratti di comodato, affitto di azienda e locazione stipulati a partire dal 26/04/2012 (il primo) fino al 15/11/2014 (l'ultimo) descritti ai punti "a" - "b" - "c" et "d" che seguono.

Trattandosi di contratti stipulati in epoca di gran lunga successiva alla trascrizione del pignoramento immobiliare in favore della [REDACTED] (trascritto a Pistoia il 7/11/2011 al n. 5388 del Registro Particolare ed al n. 8373 del Registro Generale) e, in alcuni casi, anche alla trascrizione del secondo pignoramento immobiliare in favore della [REDACTED] (trascritto a Pistoia il 20/08/2013 al n. 4296 del Registro Particolare ed al n. 6134 del Registro Generale), lo scrivente ritiene che tali contratti **non risultino opponibili alla Procedura**.

Comunque ogni decisione in tal senso risulta di esclusiva competenza degli Organi della Procedura.

Per il caso di specie, come verrà meglio esposto nel paragrafo relativo alla valutazione e stima del bene, il vincolo locativo non determina alcuna diminuzione del valore di mercato considerato che l'importo pattuito per il canone risulta assai remunerativo.

L'unità immobiliare destinata a magazzino commerciale (supermercato di prodotti non alimentari quali abbigliamento, intimo, casalinghi etc) attualmente utilizzata da [REDACTED] (contraddistinta dal mappale n. 525 sub. 15) ha formato oggetto di sottoscrizione dei seguenti due contratti di comodato ed affitto di azienda:

a - contratto di comodato di immobile ad uso commerciale sottoscritto in data 26/04/2012 e registrato a Pistoia il 27/04/2012 al n. 2578 (allegato sotto lettera "B1") tra i signori:

- [REDACTED] quale parte comodante,

- [REDACTED] quale parte comodataria;

mediante il quale la parte comodante nel premettere:

" - di essere proprietaria del Capannone industriale in Quarrata (PT) con accesso dalla via Montalbano sviluppato sul solo piano terra per circa mq. 1500 oltre resede esterno di pertinenze, rappresentato all'Agenzia del Territorio nel foglio 24 dalla particella 525 sub. 15 con categ. D/8;

- che detta unità ha destinazione commerciale al dettaglio per la vendita di prodotti non alimentari;

- che l'unità medesima è limitrofa alla unità di proprietà della [REDACTED] rappresentata all'Agenzia del Territorio nel medesimo foglio 24 dalla part. 525 sub. 16 e 161 sub. 14 in categ. D/8 cl. 11;

ha concesso a titolo di comodato d'uso gratuito alla Società "[REDACTED]" il capannone industriale descritto in premessa e per gli usi in appresso specificati.

2 - La parte Comodataria potrà usare l'unità suddetta per svolgervi, in estensione, l'attività commerciale già svolta nel limitrofo fabbricato di sua proprietà. Il capannone quindi dovrà mantenere l'attuale destinazione d'uso che non potrà essere modificata se non con il consenso scritto dei proprietari; in difetto di ciò sarà facoltà della parte comodante recedere dal presente contratto con immediata restituzione dell'immobile;

3 - La durata del presente contratto viene tra le parti stabilita in anni sei, con decorrenza dal giorno della sottoscrizione del presente contratto;

4 - Il contratto, alla scadenza, sarà tacitamente rinnovato per un ugual periodo di sei anni;

5 - La comodataria potrà recedere dal comodato in qualsiasi momento e per qualsiasi motivo o causa, previa comunicazione da inoltrare alla parte comodante con un congruo anticipo che le consenta di poter ricevere le consegne e provvedere ad una

nuova occupazione, per non lasciare l'immobile inutilizzato a privo di manutenzione.

- 6 - Al termine del rapporto di comodato la comodataria si impegna a riconsegnarlo alla Comodante nello stato in cui esso si trova adesso, con esclusione del normale deperimento d'uso.
- 7 - In caso che la società Comodataria dovesse locare a terzi la propria azienda o ramo della stessa, le viene riconosciuta la facoltà espressa di poter includere nella locazione i diritti in suo favore sorti con il presente contratto, a favore dell'affittuario, restando tuttavia l'originaria comodataria, responsabile, per il terzo, di ogni violazione dei patti che lo regolano;
- 8 - Alla comodataria faranno carico tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria che dovranno essere da lei sostenute per l'uso dell'immobile.
- 9 - La comodataria è autorizzata ad apportare a sue spese tutte le modifiche che la normativa in materia igienico - sanitaria - urbanistica dovesse richiedere, nel corso della durata del comodato per consentire lo svolgimento della attività propria o dei terzi che dovessero in sua vece godere dell'uso dell'immobile.
- 10- La comodataria avrà il diritto, alla cessazione del rapporto, di asportare i propri impianti, le attrezzature e gli arredi eseguiti, con l'obbligo di rimessa in pristino.
- 11- La parte comodante, inoltre, autorizza fin d'ora l'esecuzione delle opere murarie e/o di trasformazione interna dell'unità immobiliare eventualmente necessarie nel corso della durata del presente contratto per l'adattamento all'uso previsto, purché nel rispetto della statica dell'edificio e delle normative vigenti. A tal fine la Parte Comodante si impegna fin d'ora a prestare la propria collaborazione per l'ottenimento di eventuali autorizzazioni (i cui costi saranno sopportati a carico esclusivo della Comodataria) da richiedere alle autorità competenti, mentre la comodataria fin da ora manleva la parte Comodante da qualsivoglia responsabilità conseguente delle predette opere.
- 12- La comodataria si impegna a realizzare tutte le eventuali opere di cui al precedente articolo 6, nel pieno rispetto delle attuali e future normative e regolamenti in Materia urbanistica, igiene, sicurezza sul lavoro etc.
- 13- Le innovazioni, modifiche o addizioni di cui sopra verranno realizzate a cura e spese esclusive della Comodataria e resteranno comunque acquisite al termine del comodato, dalla comodante, la quale avrà comunque il diritto di richiedere la rimessa in pristino, determinando in tal caso forfettariamente per tali opere, una indennità da consegnare, da parte della Comodante, alla Comodataria.
- 14- Il contratto si risolverà automaticamente per fatto e colpa della Comodataria nella ipotesi di mutata destinazione dell'uso dell'immobile o di esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie;
- 15- omissis
.....

b - contratto di affitto di Azienda autenticato nelle firme dal notaio Andrea Lops di Prato in data 27/04/2012 repertorio 351595 raccolta 30473, registrato a Prato il 10/05/2012 al n. 5019 (allegato sotto lettera "B2") mediante il quale la Società [REDACTED] ha concesso in affitto alla Società [REDACTED] il ramo di Azienda posto in Quarrata via Scopelliti snc avente ad oggetto il commercio al dettaglio per la vendita di prodotti non

alimentari, giusta autorizzazione Unica SUAP prot. 15278 rilasciata dal Comune di Quarrata il 17/04/2012.

Il contratto di affitto di azienda prevede le seguenti pattuizioni specifiche:

Articolo 2

L'affitto avrà la durata di anni 6 a decorrere dal 27/4/2012 e s'intenderà tacitamente prorogato di sei anni.

A partire dal settimo anno di affitto è concessa all'affittuaria la possibilità di recedere dal contratto di affitto previa comunicazione da inviarsi con lettera raccomandata A/R almeno dodici mesi prima del termine di scadenza prorogato.

Il canone annuo complessivo determinato in Euro 155.000,00 oltre Iva dovrà essere corrisposto in n. 12 rate mensili dell'importo di Euro 12.916,67 oltre iva ciascuna ad eccezione del canone relativo al mese di maggio 2012 dell'importo di Euro 9.166,67 oltre Iva.

..... Omissis

In particolare risulta compresa l'unità immobiliare ove viene svolta l'attività concessa in affitto di proprietà della concedente rappresentata al catasto fabbricati del Comune di Quarrata nel foglio di mappa n. 24 particella 161 sub. 14 e particella 525 sub. 16 ed individuata con colorazione gialla nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "B" completa di servizi ed area esterna adibita a parcheggio con una superficie sufficiente giusta quanto previsto dagli standard urbanistici (legge Tognoli e Bersani ecc) contrassegnati da verniciatura bianca per l'individuazione dei singoli posti auto.

Le parti si danno reciprocamente atto che la Società [redacted] ha la disponibilità dell'unità immobiliare posta in Quarrata via Scopelliti snc rappresentata al Catasto Fabbricati di Quarrata nel foglio di mappa 24 particella 525 sub. 24 (deve intendersi particella 525 sub. 15, ndr) giusta comodato stipulato con i signori [redacted] in data 26 aprile 2012 registrato a Pistoia il 27 aprile 2012 al n. 2478.

Per la facoltà concessa alla concedente nel suddetto comodato di poter includere in eventuali affitti a terzi della propria azienda i diritti sull'unità immobiliare sorti in suo favore con il comodato consente l'utilizzo da parte dell'affittuaria del bene sopraccitato ed individuato nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "B" con colorazione celeste.

Le parti dichiarano che la parte del canone di affitto riferentesi agli immobili supera il 50% del canone stesso.

Restano espressamente esclusi dal presente contratto i debiti ed i crediti aziendali che rimangono rispettivamente a carico ed a favore del concedente.

La concedente dichiara che relativamente al ramo di azienda concesso in affitto non esistono rapporti di lavoro subordinato, para subordinato, né alcuna collaborazione professionale.

Articolo 3

L'affittuaria si impegna a gestire il ramo di azienda senza modificarne l'attuale destinazione e conservando l'efficienza dell'organizzazione e le dotazioni.

La concedente ha diritto, ai sensi dell'articolo 1619 c.c. di controllare la corretta gestione dell'azienda affittata e all'uopo di effettuare sopralluoghi anche a mezzo di propri rappresentanti o di tecnici incaricati.

Per tutta la durata del presente contratto la concedente assumerà a proprio carico ogni spesa ed onere dovessero risultare necessari per adeguare gli immobili compresi nel presente affitto alle norme in materia igienico-sanitaria-urbanistica.

La concedente autorizza sin d'ora l'affittuaria ad eseguire opere murarie e/o opere di trasformazione interna agli immobili compresi nel presente affitto, purchè nel rispetto della statica dell'edificio e delle normative vigenti, eventualmente necessarie per lo svolgimento dell'attività.

A tal fine si impegna fin d'ora a prestare la propria collaborazione per l'ottenimento di eventuali autorizzazioni, i cui costi saranno sopportati unicamente dall'affittuaria, autorizzazioni da richiedere alle Autorità competenti; l'affittuaria manleva la concedente da qualsiasi responsabilità conseguente alle predette opere.

Le innovazioni, modifiche o addizioni degli immobili compresi nel presente affitto saranno realizzate a cura e spese esclusive dell'affittuaria; dette opere potranno o restare acquisite al termine del presente contratto alla concedente, determinando forfettariamente per tali opere, una indennità da corrispondere all'affittuaria, ovvero la concedente potrà richiedere l'eventuale rimessa in pristino dell'immobile stesso.

Per espresso accordo fra le parti saranno a carico dell'affittuaria le sole riparazioni di ordinaria manutenzione degli immobili facenti parte dei beni compresi nell'affitto di azienda così come le riparazioni inerenti l'impianto elettrico di proprietà della parte affittuaria medesima.

L'affittuaria avrà facoltà di integrare e completare le attrezzature del ramo di azienda concesso in affitto, a suo rischio e spese, semprechè le stesse siano attinenti all'oggetto del presente contratto e rispettino le norme di sicurezza.

L'affittuaria alla cessazione del presente rapporto, anche in deroga agli art. 1592 e 1593 del Cod. Civ. avrà diritto di asportare i propri impianti, le attrezzature e gli arredi immessi nell'azienda con l'obbligo di rimessa in pristino dei locali.

La concedente a tale proposito rilascia fin d'ora la propria autorizzazione.

L'affittuaria manleva, inoltre, sin d'ora la concedente da qualsiasi onere ed azione derivanti dall'uso degli immobili e dallo svolgimento dell'attività in essa svolta.

La concedente provvederà, entro cinque giorni dalla stipula del presente contratto, a stipulare con primaria compagnia assicuratrice polizze assicurative relative alle unità immobiliari ove viene svolta l'attività, contro i rischi dell'incendio, fulmine, scoppio ed esplosione, nonché per i danni da eventi socio-politici ed atmosferici e perdita della pignone.

Le polizze dovranno prevedere l'adeguamento automatico in base all'ISTAT delle somme assicurate e del relativo premio, nonché la ricostruzione a nuovo del fabbricato compresa la ricostruzione antisismica, il costo di dette polizze saranno a carico del conduttore fino a concorrenza di euro 5.000,00.

Copia delle suddette polizze dovranno essere consegnate alla concedente e/o all'affittuaria alla stipula ed ad ogni eventuale variazione delle medesime.

Articolo 4

L'affittuaria potrà subaffittare totalmente o parzialmente l'immobile di proprietà della concedente facente parte del ramo di azienda concesso in affitto o cedere il presente contratto a terzi senza necessità di ulteriori autorizzazioni da parte della concedente anche indipendentemente dalla previsione dell'art. 36 della legge 392/78, purchè i soggetti a cui subaffitti o ceda il contratto non abbiano per oggetto lo svolgimento di attività nel settore alimentare.

L'unità immobiliare destinata a magazzino/deposito (attualmente non utilizzata e non accessibile e contraddistinta dal mappale n. 525 sub. 14) ha formato oggetto di sottoscrizione dei seguenti due contratti di locazione ad uso commerciale:

c- **Contratto di locazione di quote di immobile ad uso commerciale sottoscritto in data 15/11/2014 (allegato sotto lettera "B3") tra i signori:**

- [redacted] in proprio ed anche in rappresentanza del signor [redacted] in qualità di locatari;
- Società [redacted] in persona del legale rappresentante signor [redacted] in qualità di conduttrice;

mediante il quale le parti nel premettere:

- a - che i signori [redacted] sono comproprietari del seguente bene immobile e per le quote indivise che seguono:
 - immobili identificati NCT del Comune di Quarrata (PT) via Scopelliti / Via Europa nc. 24 come segue:
 - * foglio 24 particella 525 sub. 14 categoria C2, classe 3, consistenza mq; 92 rendita Euro 232,82 (come da planimetria allegata che fa parte integrante del presente contratto) posto in un complesso con altri immobili.
- b - che in data 31/12/2004 le parti hanno sottoscritto con il quale i signori [redacted] hanno concesso in comodato gratuito alla Soc. [redacted] la loro quota del bene sopra descritto, con obbligo della comodataria di effettuare sull'immobile a propria cura e spese sia edilizie che tecniche anche per la parte relativa alla quota di proprietà dei comodanti;
- c - che, infatti la Soc. [redacted] ha eseguito la obbligazione assunta eseguendo sull'immobile in questione una serie di opere di manutenzione e ristrutturazione a sue completa cura e spese sia edilizie che tecniche anche per la parte relativa alla quota di proprietà dei comodanti;
- d - che fino ad oggi la [redacted] ha percepito quando il locale era affittato, con il consenso dei sig.ri [redacted] quale corrispettivo delle opere di ristrutturazione effettuate, i canoni di locazione costituenti i frutti dell'immobile sopra indicato e che con tali proventi è stata rimborsata delle spese tutte sostenute sull'immobile;
- e - che, peraltro, con il mese di luglio 2014, i sign.ri [redacted] hanno risolto il contratto di comodato di cui sopra per concedere in affitto con la stipula del presente contratto con facoltà di subaffitto alla soc. [redacted] le proprie quote di proprietà indivisa dell'immobile meglio identificato nel punto a) che precede;
- f - le opere necessarie per il ripristino del locale indicato al punto a) quantificate per un importo di Euro 6.480,00 saranno anticipate dal conduttore e compensati in 36 rate con i canoni di affitto. In caso di recesso anticipato per motivi non imputabili al conduttore i lavori di ripristino possono essere lasciati allo stato di fatto e quindi non terminati;

hanno convenuto, tra l'altro, quanto segue:

- 1) **Premessa** - La premessa costituisce parte integrante del presente contratto valida ad ogni effetto di legge.
- 2) **Oggetto del contratto** - I locatori cedono in locazione alla conduttrice le proprie quote in comproprietà dell'immobile meglio descritto al punto a) della premessa per le finalità di sublocazione e/o affitto e/o utilizzo commerciale dello stesso. La conduttrice a tale titolo accetta;
- 3) **Durata del contratto** - dal 15 novembre 2014 al 14 novembre 2020 le parti danno atto che i locali sono già nella disponibilità della conduttrice e che il

presente contratto avrà durata di 6 anni a partire dalla sottoscrizione del presente atto. Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da parte della conduttrice con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata.

- 4) **Canone di locazione** - Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro 2.160,00 da pagarsi in rate trimestrali anticipate di Euro 540,00. La conduttrice si impegna a versare detti canoni presso il domicilio del locatore entro e non oltre i primi dieci giorni di ogni trimestre.
- 5) **Aggiornamento periodico del canone di locazione** - Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978 il canone di locazione dovuto dalla conduttrice sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata a cura del locatore.
- 6) **Riparazioni ed interventi di ordinaria manutenzione** - E' onere della conduttrice provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo. La conduttrice si impegna ad assumere le relative spese economiche.
- 7) **Sublocazione dei locali oggetto del contratto** - E' consentita la sublocazione delle quote di proprietà oggetto del presente contratto.

d - Contratto di locazione ad uso commerciale sottoscritto in data 15/11/2014 registrato a Pistoia il 15/11/2014 al n. 3454/3T/2014 (allegato sotto lettera "B4") tra i signori:

- [REDACTED] non in proprio ma nella qualità di legali rappresentanti della Società [REDACTED] (in qualità di locatrice);

- [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della Società [REDACTED] (in qualità di conduttrice);

mediante il quale le parti nel premettere:

* che la signora [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della Società [REDACTED] è interessato a prendere in affitto i seguenti immobili identificati NCT del Comune di Quarrata (PT):

- a) foglio 24 particella 525 sub. 14 categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 92, rendita Euro 232,82 posto in via Montalbano (PT) - canone annuo Euro 2.160,00;
- b) foglio 24 particella 161 sub. 12 categoria D/1, rendita Euro 6.335,00 piano terra, piano mezzanino, piano primo, posto in via Scopelliti/via Europa 24 - canone annuo Euro 17.400,00;
- c) foglio 24 particella 167 sub. 21 categoria D/08 cl unica rendita Euro 2.668,00 piano terra posto in via Montalbano n. 203/a - 203/c - canone annuo Euro 7.200,00

* che le opere necessarie per il ripristino dei locali indicati ai punti a) - b) sono a carico dei locatori per un importo di Euro 80.280,00 oltre Iva quale anticipo canoni che saranno anticipate dal conduttore al necessità e compensati con i canoni di affitto mensile.

* Per l'immobile al punto c) al fine di renderlo completamente agibile è necessario la costruzione ex nuovo di tutto l'impianto degli scarichi a servizio delle u.i. posti al piano, saranno anticipate dal conduttore e compensati con i canoni di affitto mensile con modalità da concordare alla necessità.

Detto quanto sopra si precisa che gli importi delle suddette spese a carico del locatore saranno sostenute dal conduttore [REDACTED] e compensate in n. 36 rate mensilità di canoni di locazione. In caso di recesso anticipato per motivi non imputabili al conduttore tutti i lavori di ripristino locali possono essere lasciati allo stato di fatto e quindi non terminati.

Hanno convenuto, tra l'altro, quanto segue:

- 1) **Premessa** - La premessa costituisce parte integrante del presente contratto valida ad ogni effetto di legge.
- 2) **Oggetto del contratto** - I locatori cedono in locazione alla conduttrice le unità immobiliari meglio descritte al punto a) b) c) della premessa per le finalità di sublocazione e/o affitto e/o utilizzo commerciale dello stesso. La conduttrice a tale titolo accetta;
- 3) **Durata del contratto** - dal 15 novembre 2014 e con prima scadenza al 14 novembre 2020 il contratto avrà durata di 6 anni. Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da parte della conduttrice con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata.
- 4) **Canone di locazione** - Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro 26.760,00 da pagarsi in rate trimestrali anticipate di Euro 2.230,00. La conduttrice si impegna a versare detti canoni presso il domicilio del locatore entro e non oltre i primi dieci giorni di ogni trimestre.
- 5) **Aggiornamento periodico del canone di locazione** - Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978 il canone di locazione dovuto dalla conduttrice sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata a cura del locatore.
- 6) **Riparazioni ed interventi di ordinaria manutenzione** - E' onere della conduttrice provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo. La conduttrice si impegna ad assumere le relative spese economiche.
- 7) **Sublocazione dei locali oggetto del contratto** - E' consentita la sublocazione delle quote di proprietà oggetto del presente contratto.
- 8) **Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del locatore** - La conduttrice si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile locato eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere comunicati al locatore con congruo preavviso e a mezzo lettera raccomandata.

In relazione a quanto sopra lo scrivente segnala che unica porzione oggetto della locazione di interesse ai fini della presente perizia è quella descritta al punto a) (contraddistinta dal mappale n. 525 sub. 14) in quanto le restanti porzioni descritte ai punti b) et c) risultano di proprietà della Società [REDACTED]

La zona ove è ubicato il complesso immobiliare ha caratteristiche miste artigianali - industriali e residenziale con presenza anche di numerose attività direzionali e commerciali; è ben collegata al centro cittadino attraverso il viale Montalbano che rappresenta l'arteria principale di accesso alla città di Quarrata e lungo la quale sono dislocate le strutture espositive e commerciali di vendita delle tipiche produzioni locali (mobili tappezzati ed arredamenti in genere per la casa).

Per consentire una migliore comprensione e lettura della presente perizia lo scrivente sotto lettera "C1" allega un elaborato grafico in scala 1:200 sul quale la

porzione del magazzino commerciale [REDACTED] appartenente ai signori [REDACTED] costituente il presente lotto n. 3 è evidenziata con colorazione azzurra mentre la residua porzione contigua e comunicante appartenente alla Società [REDACTED] è evidenziata con tratteggio di colore verde e sotto lettera "C2" una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del fabbricato e degli interni delle due unità immobiliari costituenti nel loro insieme la media struttura di vendita di capi di abbigliamento, all'insegna [REDACTED].

Sotto lettera "C3" allega una nota trasmessa dal Servizio Lavori Pubblici del Comune di Quarrata, al Liquidatore dott.ssa Silvia Strazzari, recante la data del 10/04/2014 che indica che il signor [REDACTED] nella sua qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società [REDACTED] risulta in obbligo nei confronti del Comune di Quarrata per ciò che riguarda la cessione gratuita di alcuni appezzamenti di terreno sui quali la stessa si è impegnata con Atto d'Obbligo ai rogiti del dott. notaio Vincenzo Bafunno in data 17/05/1999 rep. 29989 alla realizzazione di un tratto di viabilità e di tutte le opere accessorie connesse.

I terreni oggetto di cessione risultano rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Quarrata, nel foglio di mappa n. 24 dalle particelle n. 1067, 1226 e 1227.

Sotto lettera "C4" lo scrivente allega un ingrandimento fuori scala del foglio di mappa n. 24 del Catasto Terreni del Comune di Quarrata sul quale i terreni anzidetti destinati a viabilità pubblica (via Scopelliti) che dovranno formare oggetto di cessione gratuita al Comune di Quarrata in forza dell'atto d'obbligo ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data 17/5/1999, rep. 29989 sono evidenziati con colorazione verde unitamente alle visure catastali che dimostrano che gli stessi sono tuttora intestati alla Società [REDACTED].

Confini

Altra proprietà dei signori [REDACTED] proprietà [REDACTED] [REDACTED] corte comune, salvo se altri.

Rappresentazione catastale

I beni costituenti il presente lotto n. 3 comprendenti l'unità immobiliare ad uso magazzino - commerciale ed il locale ad uso deposito - magazzino risultano censiti all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizi Catastali, al giusto conto dei signori [REDACTED].

██████████ in ragione di 1/3 ciascuno, e rappresentati al **Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata** sul foglio di mappa n° **24** dai mappali:

- n° **525 sub. 15**, via Europa nc. 46, piano terreno, categoria D/8 e rendita catastale Euro 13.274,00, giusta la scheda di variazione per divisione - diversa distribuzione degli spazi interni n. 5391.1/2012 del 23 aprile 2012 (protocollo n° PT 0041939 e le successive variazioni:
 - di toponomastica n. 5458.1/2012 del 24/04/2012 (prot. PT0042552);
 - conferma del classamento n. 44448.1/2012 del 11/12/2012 (protocollo n. PT01499582);
 - di toponomastica n. 30910.1/2013 del 01/10/2013 (prot. n. PT0079799);
 - di toponomastica n. 18621.1/2015 del 10/11/2015 (prot. n. PT0060222);per quanto concerne l'unità immobiliare di maggiore consistenza destinata magazzino - commerciale;
- n° **525 sub. 14**, via Montalbano, piano terreno, categoria C/2, classe 3°, consistenza mq. 92, superficie catastale totale mq. 98 e rendita catastale Euro 232,82 giusta la scheda di variazione per divisione - diversa distribuzione degli spazi interni n. 5391.1/2012 del 23 aprile 2012 (protocollo n° PT0041939) e le successive variazioni:
 - di toponomastica n. 5458.1/2012 del 24/04/2012 (prot. PT 0042552);
 - di variazione nel classamento n. 44448.1/2012 del 11/12/2012 (protocollo n. PT01499582);
 - del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
 - di toponomastica n. 19796.1/2015 del 11/11/2015 (prot. n. PT0061588);per quanto concerne l'unità immobiliare di minore consistenza destinata a magazzino - deposito.

Ai fini della continuità storico catastale si precisa che i mappali n. **525 sub. 15** e n. **525 sub. 14** hanno avuto origine dal mappale n. **525 sub. 9** in base alla citata scheda di variazione n. 5391.1/2012 del 23/04/2012 (protocollo n. PT0041939).

A sua volta il mappale n. **525 sub. 9** ha avuto origine dal mappale n. **525 sub. 4** in base alla scheda di variazione n. 14846.1/2004; a sua volta ancora il mappale n. **525 sub. 4** ha avuto origine dal mappale n. **525 sub. 1** in base alla scheda di variazione n. A 00510.1/1998 del 19/3/1998 per frazionamento per trasferimento di diritti - ristrutturazione.

Le due unità immobiliari hanno diritto al bene comune non censibile (piazza) rappresentato al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. **24** dal mappale n. **525 sub. 12** comune ai sub. **3, 8, 14** et **15** del mappale n. **525**.

Lo scrivente precisa che l'intestazione catastale delle due unità immobiliari in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari; viceversa per quanto concerne le planimetrie catastali segnala che le stesse non risultano conformi allo stato di fatto ed in particolare che sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa, nonché di tipo mappale per la esatta rappresentazione grafica del fabbricato sulla mappa catastale.

Sotto lettera "D" il sottoscritto allega copia della documentazione catastale afferente le due unità immobiliare sopra descritte comprendente visure storiche per immobile, planimetrie catastali, elaborato planimetrico con elenco dei subalterni assegnati relativi ai mappali n. 525 et n. 161 del foglio di mappa n. 24 (non correttamente associati tra loro) ed estratto del foglio di mappa n° 24 del Catasto Terreni del Comune di Quarrata sul quale l'intero mappale n. 525 è evidenziato con colorazione gialla.

Provenienza dei beni

Le unità immobiliari sopra descritte sono pervenute in proprietà ai signori [REDACTED] tra maggiore consistenza e per la quota di 1/3 ciascuno, in virtù di successione legittima in morte del signor [REDACTED] apertasi in data **27 novembre 1993**, denuncia di successione registrata a Pistoia in data 27 maggio 1994 al n° 48, volume n° 1103 ed ivi trascritta in data 10 novembre 1995 al n° 4892 del Registro Particolare. e n. 7177 Registro Generale.

Il signor [REDACTED] a sua volta, ne era pervenuto in proprietà in virtù dei seguenti atti:

- successione del signor [REDACTED] apertasi in data **10 agosto 1960** (denuncia n° 39 volume 760, registrata a Pistoia il 12 aprile 1961);
 - successione del signor [REDACTED] apertasi in data **6 ottobre 1973** (denuncia n° 69 volume 902, registrata a Pistoia il 2 ottobre 1974);
 - estromissione dalla comunione ereditaria del signora [REDACTED] mediante divisione parziale di cui all'atto Renzo Chiostrini in data **24 novembre 1978**, registrato a Pistoia il 12 dicembre 1978 al numero 2938;
 - atto pubblico di divisione ai rogiti del notaio Giulio Chiostrini in data **29 gennaio 1987** repertorio n° 7451 fasc. 3235, registrato a Pistoia il 16 febbraio 1987 al numero 589 ed ivi trascritto in data 17 febbraio 1987 al numero 918 del Registro Particolare;
- riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà in morte della signora [REDACTED] deceduta in data **14 novembre 1991**.

Con atto di compravendita ricevuto dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data **20/02/2008**, repertorio n. 86013/36366, registrato a Pistoia il 17/03/2008 al n. 2300 serie 1T e quivi trascritto in data 20/03/2008 al n. 1514 di Registro Particolare, i signori [REDACTED]

- hanno venduto parte dei beni ricompresi nell'attivo ereditario;
- hanno accettato l'eredità del rispettivo coniuge e padre, signor [REDACTED] ([REDACTED] trascrizione Reg. Part. 4962 e Reg. Gen. 7720 del 10/10/2011) deceduto in Pistoia il 27/11/1993 (denuncia di successione registrata a Pistoia al n. 48 vol. 1103 e quivi trascritta in data 10/11/1995 al n. 4892 di Registro Particolare).

Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni

Gli accertamenti svolti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare hanno permesso di rilevare che le due unità immobiliari sopra descritte costituenti il presente lotto n. 3, sono gravate dalle seguenti formalità passive ed iscrizioni ipotecarie:

- Trascrizione Reg. Part. 3812 e Reg. Gen. 5682 del 6 agosto 1998

Atto unilaterale d'obbligo edilizio derivante da scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Vincenzo Bafunno in data **20/07/1998** rep. 26249 a favore del Comune di Quarrata contro la Società [REDACTED] e contro i signori [REDACTED] in virtù del quale questi ultimi si sono obbligati, tra l'altro, ai fini del rilascio della Concessione Edilizia richiesta in data 13/8/1996 prot. 56196, a che i terreni costituiti dalle particelle:

- n. 971 in parte (mq. 1320);
- n. 161 in parte (mq. 4050);
- n. 525 in parte (mq. 4.240)

per le porzioni ricadenti nella zona "B3" di PRG siano da ritenersi e costituiscano un unico lotto edificabile ai fini dell'ampliamento dell'edificio esistente, così come le aree di parcheggio esistenti e di progetto restano vincolate a tale complesso immobiliare.

L'atto unilaterale d'obbligo (allegato sotto lettera "E₁") è relativo, tra l'altro, al fabbricato contraddistinto dal mappale n. 525 sub. 4 (che ha dato origine ai mappali n. 525 sub. 14 et 15) del foglio di mappa n. 24 del Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata costituente il presente lotto n. 3.

- Iscrizione Reg. Part. 953 e Reg. Gen. 3903 del 27 aprile 2005

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per l'importo complessivo di Euro 3.600.000,00 di cui Euro 1.800.000,00 per capitale, derivante da atto

pubblico ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data 20/04/2005 rep. 45401/11095 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] contro i signori [REDACTED]

L'ipoteca volontaria (allegata sotto lettera "E₂") colpisce oltre alle due unità immobiliari costituenti il presente lotto n. 3 (mappale n. 525 sub. 14 et 15 entrambi originati dal mappale n. 525 sub. 9) anche i seguenti ulteriori immobili sempre appartenenti alla parte mutuataria:

- NCEU Quarrata foglio 24 mappali n. 525 sub. 2 e n. 525 sub. 3;
- NCEU Quarrata foglio 24 mappale n. 525 sub. 8;
- NCEU Quarrata foglio 24 mappale n. 525 sub. 6.

- Trascrizione Reg. Part. 6812 e Reg. Gen. 11224 del 26 novembre 2008

Atto pubblico di permuta ai rogiti del notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 3/11/2008 rep. 87654/37470, registrato a Pistoia il 25/11/2008 al n. 9313 (già allegato sotto lettera "A"), serie 1T mediante il quale la Società [REDACTED] a titolo di permuta ha trasferito alla Società [REDACTED] il seguente bene:

"Terreno edificabile per lo più ricadente in sottozona "C2" Direzionale, commerciale e residenziale, sito in Quarrata, fra le Vie Einaudi, Scopelliti e il Viale Montalbano, confinante con proprietà [REDACTED] altra proprietà della società cedente, fosso Falchereto, dette strade, salvo se altri.

Rappresentato al Catasto Terreni di Quarrata sul foglio 24 dalle particelle:

- 163 di mq.340 - sem.arb. R.D. Euro 2,46 R.A. Euro 2,28,
- 357 di mq.100 - sem.arb. R.D. Euro 0,72 R.A. Euro 0,67,
- 1199 di mq.3411 - sem.arb. R.D. Euro 24,65 R.A. Euro 22,00,
- 1200 di mq.262 - sem.arb. R.D. Euro 1,89 R.A. Euro 1,86,
- 1201 di mq.1667 - sem.arb. R.D. Euro 12,05 R.A. Euro 11,19,
- 1202 di mq.4631 - sem.arb. R.D. Euro 27,70 R.A. Euro 27,50,
- 1203 di mq.183 - sem.arb. R.D. Euro 1,09 R.A. Euro 1,09,
- 1204 di mq.496 - sem.arb. R.D. Euro 2,97 R.A. Euro 2,95,
- 1233 di mq.763 - sem.ir.arb. R.D. Euro 8,75 R.A. Euro 7,88,

- e al Catasto Fabbricati dello stesso Comune di Quarrata sul foglio 24 dal mappale 161 sub. 9 di mq. 500 area urbana senza redditi e dai mappali 525 sub. 11 di mq. 98 area urbana senza redditi e 525 sub. 13 di mq. 865 area urbana senza redditi per una estensione catastale complessiva di metri quadrati 13.316.

La società cedente riserva a favore della proprietà che le rimane rappresentata al Catasto Fabbricati di Quarrata sul foglio 24 dai mappali 525 sub. 9 e sub. 10 e dal mappale 161 sub. 13, la servitù di passo alla pedona su una striscia di terreno ricadente nell'ambito della particella 1233 del Catasto Terreni e nelle particelle 161 sub. 9 e 525 sub. 11 e sub. 13 del Catasto Fabbricati, che collegherà, con una larghezza costante di metri lineari due, il cancello pedonale a tergo del fabbricato esistente di proprietà [REDACTED] con la viabilità pedonale occorrente per raggiungere la via Scopelliti, in aderenza ai posti auto previsti in progetto. Riserva inoltre a favore dello stesso fabbricato la servitù di apertura

di eventuali vedute di qualsiasi dimensione nel prospetto nord-est (al solo fine di rispettare i rapporti aero-illuminanti dei futuri locali abitabili da realizzare al piano primo del fabbricato esistente), ferma restando la possibilità per il fondo servente di installare sul confine pensiline fino ad altezza pari a centimetri duecentocinquanta da terra.

Riserva inoltre la servitù di passaggio delle fognature esistenti di acque bianche e nere nella striscia di terreno della larghezza di metri lineari tre che costeggia il confine fra le proprietà delle parti.

La società cedente e/o i signori [redacted] potranno effettuare a loro cura e spese, previo accordo con la [redacted] esclusivamente opere di manutenzione ordinaria alle fognature esistenti e qualora le stesse debbano essere sostituite in tutto in parte, o anche solo traslate in tutto o in parte, gli stessi signori [redacted] e loro aventi causa dovranno realizzare su aree proprie un nuovo tratto di fognatura in sostituzione di quello esistente, in modo da eliminare la servitù.

La ricorrenza di tale obbligo dovrà essere inserita nei futuri atti di trasferimento che potranno essere effettuati dagli stessi signori [redacted] e dalla [redacted] per gli immobili attualmente avvantaggiati dalla servitù esistente.

Allo stesso titolo di permuta la [redacted] ha trasferito alla [redacted] il seguente bene omissis

- Iscrizione Reg. Part. 2373 e Reg. Gen. 9679 del 4 novembre 2009

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 2/11/2009 rep. 1251/2009 a garanzia della somma di **Euro 20.000,00** di cui **Euro 16.903,08 per capitale**, a favore della Società [redacted] e contro il signor [redacted]

L'ipoteca giudiziale (allegata sotto lettera "E₃") colpisce oltre alla quota di comproprietà pari ad 1/3 dell'intero spettante al signor [redacted] sopra le due unità immobiliari costituenti il presente lotto n. 3 (mappali n. 525 sub. 14 e n. 525 sub. 15 del foglio di mappa n. 24, originati dal mappale n. 525 sub. 9 del Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata), ulteriori quote di comproprietà sempre spettanti al signor [redacted] sopra numerosi beni immobili (fabbricati e terreni) situati nel Comune di Quarrata.

- Iscrizione Reg. Part. 102 e Reg. Gen. 620 del 25 gennaio 2010

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca in data 14/01/2010 rep. 100/2010 a garanzia della somma di **Euro 86.000,00**, di cui **Euro 43.461,36 per capitale**, a favore della [redacted] contro i signori [redacted] e contro la Società [redacted]

L'ipoteca giudiziale (allegata sotto lettera "E₄") colpisce oltre alla quota di comproprietà pari a 2/3 spettante ai signori [redacted] (in ragione di 1/3 ciascuno) sopra le due unità immobiliari costituenti il presente lotto n. 3 (mappali n. 525 sub. 14 e n. 525 sub. 15 del foglio di mappa n. 24, originati dal mappale n. 525 sub. 9 del Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata), ulteriori quote di comproprietà spettanti ai signori [redacted]

ed alla Società ' [REDACTED] sopra numerosi beni immobili (fabbricati e terreni) situati in Comune di Quarrata.

- Iscrizione Reg. Part. 186 e Reg. Gen. 946 del 03 febbraio 2010

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 19 gennaio 2010 rep. 93/2010 a garanzia della somma di **Euro 13.000,00**, di cui **Euro 9.984,00 per capitale**, a favore della signora [REDACTED] contro i signori [REDACTED] e contro la Società [REDACTED]

L'ipoteca giudiziale (allegata sotto lettera "E₅") colpisce oltre alla quota di comproprietà pari a 2/3 spettante ai signori [REDACTED] (in ragione di 1/3 ciascuno) sopra le due unità immobiliari costituenti il presente lotto n. 3 (mappali n. 525 sub. 14 e n. 525 sub. 15 del foglio di mappa n. 24, originati dal mappale n. 525 sub. 9 del Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata), ulteriori quote di comproprietà spettanti ai signori [REDACTED] ed alla Società [REDACTED] sopra numerosi beni immobili (fabbricati e terreni) situati in Comune di Quarrata.

- Iscrizione Reg. Part. 216 e Reg. Gen. 1076 del 05 febbraio 2010

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 2 febbraio 2010 rep. 343/2010 a garanzia della somma di **Euro 100.000,00** di cui **Euro 68.962,76 per capitale**, a favore della [REDACTED] contro i signori [REDACTED] e contro la Società [REDACTED]

L'ipoteca giudiziale (allegata sotto lettera "E₆") colpisce oltre ai diritti di piena proprietà spettanti ai signori [REDACTED] (in ragione di 1/3 ciascuno) sopra le due unità immobiliari costituenti il presente lotto n. 3 (mappali n. 525 sub. 14 e n. 525 sub. 15 del foglio di mappa n. 24, originati dal mappale n. 525 sub. 9 del Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata), ulteriori diritti di proprietà spettanti ai suddetti ed alla Società [REDACTED] sopra numerosi beni immobili (fabbricati e terreni) situati in Comune di Quarrata.

- Iscrizione Reg. Part. 316 e Reg. Gen. 1517 del 23 febbraio 2010

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca in data 13 febbraio 2010 rep. 322/2010 a garanzia della somma di **Euro 140.000,00** di cui **Euro 71.523,48 per capitale**, a favore della [REDACTED] contro i signori [REDACTED] e Società [REDACTED]

L'ipoteca giudiziale (allegata sotto lettera "E₇") colpisce oltre alla quota di comproprietà pari a 2/3 spettante ai signori [REDACTED] (in ragione di 1/3 ciascuno) sopra le due unità immobiliari costituenti il presente lotto n. 3 (mappali n. 525 sub. 14 e n. 525 sub. 15 del foglio di mappa n. 24, originati dal mappale n. 525 sub. 9 del Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata), ulteriori quote di comproprietà spettanti ai signori [REDACTED]

ed alla Società [redacted] sopra numerosi beni immobili (fabbricati e terreni) situati in Comune di Quarrata.

- Iscrizione Reg. Part. 1428 e Reg. Gen. 6425 del 30 luglio 2010

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Prato in data 14 luglio 2010 rep. 1390/2010 a garanzia della somma di **Euro 86.000,00** di cui **Euro 80.727,01 per capitale** ed il resto per interessi e spese, a favore della [redacted] contro i signori [redacted] e Società [redacted]

L'ipoteca giudiziale (allegata sotto lettera "E₈") colpisce oltre alla quota di comproprietà pari a 2/3 spettante ai signori [redacted] (in ragione di 1/3 ciascuno) sopra le due unità immobiliari costituenti il presente lotto n. 3 (mappali n. 525 sub. 14 e n. 525 sub. 15 del foglio di mappa n. 24, originati dal mappale n. 525 sub. 9 del Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata), ulteriori quote di comproprietà spettanti ai signori [redacted] ed alla Società [redacted] sopra numerosi beni immobili (fabbricati e terreni) situati in Comune di Quarrata.

- Iscrizione Reg. Part. 1584 e Reg. Gen. 7081 del 16 agosto 2010

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 15 dicembre 2009 rep. 20187/2009 a garanzia della somma di **Euro 100.000,00** di cui **Euro 78.387,32 per capitale** ed il resto per interessi e spese a favore del [redacted] contro il signor [redacted] e contro la Società [redacted]

L'ipoteca giudiziale (allegata sotto lettera "E₉") colpisce oltre alla quota di comproprietà pari ad 1/3 spettante al signor [redacted] sopra le due unità immobiliari costituenti il presente lotto n. 3 (mappali n. 525 sub. 14 e n. 525 sub. 15 del foglio di mappa n. 24, originati dal mappale n. 525 sub. 9 del Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata), ulteriori quote di comproprietà spettanti al signor [redacted] ed alla Società [redacted] sopra numerosi beni immobili (fabbricati e terreni) situati in Comune di Quarrata.

- Trascrizione Reg. Part. 5108 e Reg. Gen. 8224 del 15 ottobre 2010

Atto pubblico di destinazione ai rogiti del notaio Giulio Cesare Cappellini in data **13 ottobre 2010** rep. 91778/40077 registrato a Pistoia il 14/10/2010 al n. 6912 serie 1T, mediante il quale i signori [redacted]

nel premettere:

- che con atto ai rogiti del notaio Giulio Cesare Cappellini in data 21 aprile 2010 rep. n. 90857/39531 registrato a Pistoia il 26 detto al n. 3072 Serie 1T i signori [redacted] destinavano ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 ter del Codice Civile al soddisfacimento del piano concordatario della [redacted] in liquidazione con sede in Quarrata, viale Europa n. 24, di cui erano garanti fino a concorrenza dell'importo massimo di Euro 1.170.000,00 (unmilionecentosestantamila), gli immobili di loro proprietà meglio descritti nell'atto stesso e nella perizia di stima allo stesso allegata.

Precisavano peraltro che l'obbligo di garanzia e il vincolo di destinazione restavano risolutivamente condizionati alla ipotesi di mancata omologazione del concordato preventivo da parte del Tribunale di Pistoia;

- che con sentenza del 28 settembre- 7 Ottobre 2010 il Tribunale di Pistoia ha dichiarato il fallimento della [REDACTED] confermando quale Giudice Delegato la dott.ssa Patrizia Martucci e a Curatore fallimentare il Dott. Andrea Giotti.

Tale circostanza ha comportato la risoluzione dell'atto di destinazione di cui sopra e di ciò verrà fatto risultare con annotamento a margine della trascrizione eseguita a Pistoia il 30 aprile 2010 al n. 2213 Reg. part.;

- che è pendente inoltre presso la Sezione Fallimentare del Tribunale di Pistoia la procedura n. 1/2010 radicata dal signor [REDACTED] non in proprio ma in qualità di liquidatore della società '[REDACTED]

[REDACTED] giusta domanda, depositata presso la competente cancelleria, di ammissione alla suindicata società al procedimento di concordato preventivo, apertosi il 20 Aprile 2010 con la nomina a Giudice Delegato della Dott.ssa Patrizia Martucci ed a Commissario Giudiziale dell'Associazione Professionale Centro Studi Concorsuali con sede a Quarrata viale Montalbano n. 140;

premesse quanto sopra

i signori [REDACTED] si sono obbligati in sede di proposizione della domanda di Concordato della Società [REDACTED] a garantire nei limiti esposti nella domanda a fino alla concorrenza dell'importo massimo di Euro 1.640.000,00 il soddisfacimento dei creditori ammessi alla Procedura;

- i medesimi signori [REDACTED] e a loro mezzo il signor [REDACTED] intendono rinnovare anche a favore del promovendo Concordato fallimentare della [REDACTED] gli obblighi di garanzia per l'adempimento del concordato stesso, assunti per l'importo di Euro 1.170.000,00 e il vincolo di destinazione già prestato, che dovrebbe essere esteso anche a tutti gli altri beni di cui all'allegata perizia, ed intendono altresì costituire lo stesso vincolo di destinazione anche a favore del concordato preventivo della [REDACTED] di cui sono garanti fino all'importo di Euro 1.640.000,00.

I sopra costituiti danno preliminarmente atto che l'obbligo di garanzia e il vincolo di destinazione restano risolutivamente condizionati alla ipotesi di mancata omologazione da parte del Tribunale di Pistoia del concordato preventivo per la [REDACTED] e del concordato fallimentare per la [REDACTED]

Dopodichè, su tale presupposto, i signori [REDACTED] in proprio per i rispettivi diritti di 1/3 ciascuno, e a nome del rispettivo fratello e figlio, signor [REDACTED] da parte del quale assicurano la ratifica del loro operato per i residuali diritti di 1/3, destinano, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 2645 ter Codice Civile, al soddisfacimento dei piani concordatari di cui sopra, i seguenti beni immobili:

A - tre unità immobiliari per civile abitazione costituenti l'intero piano secondo del fabbricato di due piani fuori terra oltre sottotetto posto in Comune di Quarrata, via Montalbano n. 198/A; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 33 dai mappali:

- n. 6 sub. 2, categoria A/3, vani 8 RC Euro 371,85;
- n. 6 sub. 3, categoria A/3, vani 6 RC Euro 278,89;
- n. 6 sub. 4, categoria A/3, vani 6 RC Euro 278,89;

B - fabbricato artigianale di un solo piano fuori terra posto in Comune di Quarrata, in angolo fra il viale Europa e la via Scopelliti, costituito da due unità immobiliari in adiacenza, rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 24 dai mappali:

- n. 525 sub. 2, categoria C/3, cl. 4, sup. cat. 246, RC Euro 838,52;
- n. 525 sub. 3, categoria D/1, sup. cat. 434, RC Euro 3.336,31;

- C** - appezzamento di terreno agricolo in Comune di Quarrata località Santallemura, con fronte su via Fiorentina; rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 38 dai mappali:
- n. 146 di mq. 310, qualità vigneto, RD Euro 4,00 RA Euro 3,04;
 - n. 147 di mq. 4920, qualità vigneto, RD Euro 40,66 RA Euro 35,57;
 - n. 964 di mq. 3877, qualità vigneto, RD Euro 50,06 RA Euro 38,04;
 - n. 966 di mq. 17164, qualità sem.arb., RD Euro 106,37 RA Euro 101,94;
- D** - appezzamento di terreno in Quarrata località Vignacce ed all'interno di via Firenze, individuato al N.C.T. del Comune di Quarrata e rappresentato sul foglio di mappa n. 39 dai mappali:
- n. 30 di mq. 2190, qualità sem.arb., RD Euro 13,10 RA Euro 13,01;
 - n. 49 di mq. 4920, qualità sem.arb., RD Euro 15,95 RA Euro 15,68;
- E** - appezzamento di terreno agricolo in Comune Quarrata lungo la via del Bigio, riportato al Catasto Terreni del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 39 dai mappali:
- n. 144 di mq. 12130, qualità vigneto, RD Euro 100,23 RA Euro 87,70;
 - n. 240 in parte seminativo mq. 7080, RD Euro 40,28 RA Euro 38,61 ed in parte qualità vigneto - uliveto, mq. 580, RD Euro 3,00 ed RA Euro 2,40;
- F** - Porzione di fabbricato commerciale su di un solo piano posto in Comune Quarrata a tergo di via Scopelliti, rappresentato al Catasto fabbricati del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 24 dal mappale n. 525 sub. 8, categoria D/8 RC Euro 8.352,00;
- G** - altra porzione del medesimo fabbricato commerciale, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 24 dal mappale n. 529 sub 9 categoria D/1 RC Euro 13.038,00;
- H** - quota di 1/2 della piena proprietà dell'appezzamento di terreno agricolo prospiciente il viale Europa in Quarrata, località Santonuovo, riportato al Catasto Terreni del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 3 dai mappali:
- n. 153 di mq. 960, qualità vigneto, RD Euro 7,93 RA Euro 6,94;
 - n. 219 di mq. 2080, qualità vigneto, RD Euro 26,86 RA Euro 20,41;
 - n. 322 di mq. 16960, qualità bosco, RD Euro 17,52 RA Euro 5,26.

Lo scrivente in relazione al contenuto del sopra menzionato atto di destinazione segnala agli Organi della Procedura che la porzione di fabbricato comprendente le due unità immobiliari costituenti il presente lotto n. 3 (mappali n. 525 sub. 14 et sub. 15, originate per frazionamento del mappale n. 525 sub. 9) risulta menzionata al punto G) del sopra menzionato atto di destinazione, nonché al punto 7) della perizia giurata redatta dal geom. Piero Borelli in data 08/09/2010 allegata sotto lettera "A" all'atto stesso con l'identificativo catastale errato mappale n. 529 sub. 9; conseguentemente anche nella nota di trascrizione è stato riportato l'identificativo catastale errato mappale n. 529 sub. 9.

A conferma di quanto sopra lo scrivente rimanda al contenuto dell'atto di destinazione ed alla relativa nota di trascrizione che vengono uniti sotto lettera "E10".

- Trascrizione Reg. Part. 5161 e Reg. Gen. 8317 del 20 ottobre 2010

Atto pubblico di ratifica ai rogiti del notaio Giulio Cesare Cappellini in data **18 ottobre 2010** rep. 91794/40086 registrato a Pistoia il 18/10/2010 al n. 6983, mediante il quale il signor [REDACTED] ha ratificato totalmente l'operato dei signori [REDACTED] nell'atto di destinazione ricevuto

dallo stesso notaio in data 13/10/2010 rep. 91778/40077 menzionato al punto che precede.

Lo scrivente in relazione al contenuto del sopra menzionato atto di ratifica del precedente atto di destinazione segnala agli Organi della Procedura che la porzione di fabbricato comprende le due unità immobiliari costituenti il presente lotto n. 3 (mappali n. 525 sub. 14 et sub. 15, originate per frazionamento del mappale n. 525 sub. 9) risulta menzionato al punto G) dell'atto di ratifica con l'identificativo catastale errato mappale n. 529 sub. 9; conseguentemente anche nella nota di trascrizione è stato riportato l'identificativo catastale errato mappale n. 529 sub. 9.

A conferma di quanto sopra lo scrivente rimanda al contenuto dell'atto di ratifica ed alla relativa nota di trascrizione che vengono uniti sotto lettera "E11".

- Iscrizione Reg. Part. 1889 e Reg. Gen. 8406 del 22 ottobre 2010

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 20 ottobre 2010 rep. 1020 a garanzia della somma di **Euro 65.000,00** di cui **Euro 43.335,23 per capitale a favore della** [REDACTED] contro la signora [REDACTED] e la Società [REDACTED]

L'ipoteca giudiziale (allegata sotto lettera "E12") colpisce oltre alla quota di comproprietà pari ad 1/3 spettante alla signora [REDACTED] sopra le due unità immobiliari costituenti il presente lotto n. 3 (mappali n. 525 sub. 14 e n. 525 sub. 15 del foglio di mappa n. 24, originati dal mappale n. 525 sub. 9 del Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata), ulteriori quote di comproprietà spettanti alla suddetta ed alla Società [REDACTED] sopra numerosi beni immobili (fabbricati e terreni) situati nei Comuni di Quarrata e Pistoia.

- Iscrizione Reg. Part. 2177 e Reg. Gen. 9655 del 02 dicembre 2010

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 24 novembre 2010 rep. 1111/2010 a garanzia della somma di **Euro 20.000,00** di cui **Euro 16.468,94 per capitale a favore della** [REDACTED] contro i signori [REDACTED] e la Società [REDACTED]

L'ipoteca giudiziale (allegata sotto lettera "E13") colpisce oltre alla quota di comproprietà pari a 2/3 spettante ai signori [REDACTED] (in ragione di 1/3 ciascuno) sopra le due unità immobiliari costituenti il presente lotto n. 3 (mappali n. 525 sub. 14 e n. 525 sub. 15 del foglio di mappa n. 24, originati dal mappale n. 525 sub. 9 del Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata), ulteriori quote di comproprietà spettanti ai signori [REDACTED] ed alla Società [REDACTED] sopra numerosi beni immobili (fabbricati e terreni) situati in Comune di Quarrata.

- Iscrizione Reg. Part. 871 e Reg. Gen. 4181 del 20/05/2011

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 18 maggio 2011 rep. 1126 a garanzia della somma di **Euro 270.000,00** di

cui Euro 250.000,00 per capitale ed il resto per interessi e spese, a favore della

██████████
██████████ contro i signori ██████████ e la
Società ██████████

L'ipoteca giudiziale (allegata sotto lettera "E₁₄") colpisce oltre alla quota di comproprietà pari a 2/3 spettante ai signori ██████████ (in ragione di 1/3 ciascuno) sopra le due unità immobiliari costituenti il presente lotto n. 3 (mappali n. 525 sub. 14 e n. 525 sub. 15 del foglio di mappa n. 24, originati dal mappale n. 525 sub. 9 del Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata), ulteriori quote di comproprietà spettanti ai signori ██████████ ed alla Società ██████████ sopra numerosi beni immobili (fabbricati e terreni) situati in Comune di Quarrata.

- Iscrizione Reg. Part. 872 e Reg. Gen. 4182 del 20/05/2011

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 18 maggio 2011 rep. 1410 a garanzia della somma di Euro 430.000,00 di cui Euro 400.000,00 per capitale ed il resto per interessi e spese, a favore della

██████████
██████████ contro il signor ██████████ e la Società ██████████

L'ipoteca giudiziale (allegata sotto lettera "E₁₅") colpisce oltre alla quota di comproprietà pari ad 1/3 spettante al signor ██████████ sopra le due unità immobiliari costituenti il presente lotto n. 3 (mappali n. 525 sub. 14 e n. 525 sub. 15 del foglio di mappa n. 24, originati dal mappale n. 525 sub. 9 del Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata), ulteriori quote di comproprietà spettanti al suddetto ed alla Società ██████████ sopra numerosi beni immobili (fabbricati e terreni) situati in Comune di Quarrata.

- Iscrizione Reg. Part. 877 e Reg. Gen. 4191 del 20/05/2011

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 18 maggio 2011 rep. 1410 a garanzia della somma di Euro 370.000,00 di cui Euro 338.893,90 per capitale ed il resto per interessi e spese, a favore della

██████████
██████████ contro il signor ██████████

L'ipoteca giudiziale (allegata sotto lettera "E₁₆") colpisce oltre alla quota di comproprietà pari ad 1/3 spettante al signor ██████████ sopra le due unità immobiliari costituenti il presente lotto n. 3 (mappali n. 525 sub. 14 e n. 525 sub. 15 del foglio di mappa n. 24, originati dal mappale n. 525 sub. 9 del Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata), anche la quota di comproprietà pari ad 1/3 spettante al suddetto sopra l'unità immobiliare ad uso commerciale costituente il lotto n. 2 (mappale n. 525 sub. 8 del foglio di mappa n. 24).

- Trascrizione Reg. Part. 5388 e Reg. Gen. 8373 del 07/11/2011

Verbale di pignoramento immobili a favore della ██████████
██████████ contro i signori ██████████
██████████ e la Società ██████████

consequente ad atto di precetto notificato ai debitori solidali (signori [redacted] e Società [redacted]) in data 05 - 08/09/2011 con il quale la [redacted] quale rappresentante della [redacted] ha intimato agli stessi il pagamento nel termine di giorni 10 dalla notifica dell'atto di precetto delle seguenti somme:

- quanto al signor [redacted] in solido con il signor [redacted] e Società [redacted], della somma di Euro 1.230.305,76 (importo complessivo ingiunto di pagamento nei sopra descritti decreti ingiuntivi);
- quanto al signor [redacted] in solido con il signor [redacted] e con la Società [redacted] della somma di Euro 677.659,06 (importo complessivo ingiunto di pagamento nei sopra descritti decreti ingiuntivi);
- quanto alla Società [redacted] in solido con i signori [redacted] e [redacted] della somma di Euro 880.089,45 (importo complessivo ingiunto di pagamento nei sopra descritti decreti ingiuntivi);
- sempre in via fra loro solidale, dell'ulteriore somma di Euro 27.971,12 (onorari, diritti e spese liquidate nei decreti ingiuntivi e successive, ivi comprese quelle delle ipoteche giudiziali di cui in appresso), il tutto oltre interessi ed Euro 33,03 per spesa di notifica del predetto atto di precetto e della successiva procedura esecutiva.

Il pignoramento (allegata sotto lettera "E₁₇") colpisce i diritti di comproprietà pari a 2/3 dell'intero spettanti ai signori [redacted] (in ragione di 1/3 ciascuno) sopra le due unità immobiliari costituenti il presente lotto n. 3 (mappali n. 525 sub. 14 e n. 525 sub. 15 del foglio di mappa n. 24, originati dal mappale n. 525 sub. 9 del Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata), ulteriori quote di comproprietà spettanti ai signori [redacted] e Società [redacted] sopra numerosi beni immobili (fabbricati e terreni) situati nel Comune di Quarrata.

- **Trascrizione Reg. Part. 4296 e Reg. Gen. 6134 del 20 agosto 2013**

Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Pistoia in data 05/08/2013 rep. 2332 a favore della [redacted] contro i signori [redacted]

Il pignoramento immobiliare (allegata sotto lettera "E₁₈") colpisce i diritti di piena proprietà spettanti ai signori [redacted] in ragione di 1/3 ciascuno, sopra i beni costituenti il presente lotto n. 3 (mappale n. 525 sub. 14 e sub. 15 del foglio di mappa n. 24 del Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata originati dal mappale n. 525 sub. 9) e sopra ulteriori beni immobili posti in Comune di Quarrata:

- fabbricato ad uso magazzino commerciale sito in via Montalbano; rappresentato al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n° 24 dal mappale n° 525 sub. 8 con categoria D/8 (costituente il cespite n. 6 della perizia redatta nell'anno 2013);
- fabbricato ad uso artigianale sito in via Montalbano; rappresentato al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n° 24 dal mappale n° 525 sub. 2 et n. 525 sub. 3).

- Iscrizione Reg. Part. 282 e Reg. Ren. 1690 del 12 marzo 2015

Ipoteca legale derivante da 0300 Ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973) emessa da Equitalia Centro Spa con sede in Firenze a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] a garanzia della complessiva somma di Euro 412.842,84 di cui Euro 206.421,42 per capitale.

L'ipoteca legale (allegata sotto lettera "E₁₉") colpisce la quota di comproprietà pari ad 1/3 dell'intero spettante al signor [REDACTED] sopra le due unità immobiliari costituente il presente lotto n. 3 e sopra ulteriori numerosi beni immobili situati nel Comune di Quarrata.

- Iscrizione Reg. Part. 765 e Reg. Gen. 4163 del 19 giugno 2015

Ipoteca legale derivante da 0300 Ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973) emessa da Equitalia Centro Spa con sede in Firenze a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] a garanzia della complessiva somma di Euro 495.117,54 di cui Euro 247.558,77 per capitale.

L'ipoteca legale (allegata sotto lettera "E₂₀") colpisce la quota di comproprietà pari ad 1/3 dell'intero spettante alla signora [REDACTED] sopra le due unità immobiliari costituenti il presente lotto n. 3 e sopra ulteriori numerosi beni immobili situati nei Comuni di Pistoia e Quarrata.

- Trascrizione Reg. Part. 5447 e Reg. Gen. 8289 del 12 ottobre 2017

Decreto di apertura della Procedura di Liquidazione del Patrimonio emesso dal Tribunale di Pistoia in data 21/03/2017 rep. 2, a favore della Massa dei Creditori di [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] La formalità colpisce la quota di comproprietà pari a 1/3 spettante al signor [REDACTED] sopra il bene costituente il presente lotto n. 3 e sopra ulteriori beni appartenenti al suddetto situati nel Comune di Quarrata.

Sotto lettera "E₂₁" allega la nota di Trascrizione Reg. Part. 5447 del 12/10/2017.

- Trascrizione Reg. Part. 5448 e Reg. Gen. 8290 del 12 ottobre 2017

Decreto di apertura della Procedura di Liquidazione del Patrimonio emesso dal Tribunale di Pistoia in data 21/03/2017 rep. 3, a favore della Massa dei Creditori di [REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED] La formalità colpisce la quota di comproprietà pari a 1/3 spettante al signor [REDACTED] sopra il bene costituente il presente lotto n. 3 e sopra ulteriori beni appartenenti al suddetto situati nel Comune di Quarrata.

Sotto lettera "E₂₂" allega la nota di Trascrizione Reg. Part. 5448 del 12/10/2017.

Trascrizione Reg. Part. 5449 e Reg. Gen. 8291 del 12 ottobre 2017

Decreto di apertura della Procedura di Liquidazione del Patrimonio emesso dal Tribunale di Pistoia in data 21/03/2017 rep. 4, a favore della Massa dei Creditori di [REDACTED] e contro [REDACTED]

La formalità colpisce la quota di comproprietà pari a 1/3 spettante alla signora [REDACTED] sopra il bene costituente il presente lotto n. 3 e sopra ulteriori beni appartenenti alla suddetta situati nel Comune di Quarrata e di Pistoia.

Sotto lettera "E23" allega la nota di **Trascrizione Reg. Part. 5449 del 12/10/2017.**

Lo scrivente segnala che risulterebbe essere stato sottoscritto altresì dai signori [REDACTED] un ulteriore atto modificativo di vincoli di destinazione ai rogiti del notaio Giulio Cesare Cappellini in data 7/12/2010 rep. 92132 fascicolo 40279, registrato a Pistoia il 3 gennaio 2011 al n. 43 serie 1T (non trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia) mediante il quale i predetti signori a parziale modifica di quanto già stabilito riguardo "l'attuazione del vincolo" con:

- l'atto del 13/10/2010 rep. 91778/40077,
- il successivo atto del 18/10/2010 rep. 91794/40086

hanno convenuto che:

1) riguardo "l'attuazione del vincolo", a parziale modifica di quanto già stabilito, convengono che la stessa sia affidata al Commissario Liquidatore designato dai competenti organi della Procedura, per la [REDACTED] ed al signor [REDACTED] per il promovendo concordato fallimentare della [REDACTED] i quali subordinatamente a quanto infra, vengono fino da ora autorizzati dai destinanti ad alienare i cespiti in oggetto a prezzi non inferiori ai valori della perizia allegata all'atto di destinazione, salvo espressa autorizzazione di tutti i disponenti per somme di minor importo e salvo l'ipotesi di vendita ai sensi degli articoli da 105 a 108 L.F. così come richiamati dall'art. 182 L.F.

L'amministrazione, la gestione e la rappresentanza dei detti immobili cesseranno con l'estinzione del vincolo di destinazione.

2) per quanto attiene alle "modalità attuative e regolamento della destinazione" i destinanti, a modifica di quanto già stabilito così dispongono:

A) I conferenti, pur conservando la proprietà dei beni, accettano che gli stessi siano amministrati per realizzare il fine della destinazione. Gli stessi manterranno tutti i poteri di ordinaria amministrazione sul compendio immobiliare anche durante la vigenza del vincolo di destinazione, salva l'opponibilità ai terzi del medesimo, con l'espressa eccezione del potere di costituire diritti di godimento sui beni medesimi, che dovrà essere considerato atto di straordinaria amministrazione; durante la vigenza del vincolo, l'amministrazione straordinaria dei beni spetterà ai disponenti i quali potranno esercitarla unicamente previo consenso e con l'autorizzazione degli organi delle rispettive procedure concorsuali.

B) i frutti dei beni nel frattempo prodotti resteranno a vantaggio dei conferenti medesimi.

C) In caso di alienazione a terzi per la realizzazione dello scopo, l'eventuale eccedenza che dovesse risultare, per quanto attiene al concordato preventivo [REDACTED] rispetto all'importo garantito di Euro 1.640.000,00 e, per quanto attiene il promovendo concordato fallimentare della [REDACTED] rispetto all'importo garantito di Euro 1.170.000,00 dovrà essere consegnata ai destinanti.

D) I disponenti concordano e pattuiscono che i proventi della cessione a terzi dei beni, salva la previa estinzione dei crediti assistiti da legittime cause di prelazione iscritte sugli immobili, saranno destinati in maniera proporzionale, rispetto all'importo garantito, all'adempimento delle garanzie prestate in favore del concordato preventivo della [REDACTED] e del promovendo concordato fallimentare della [REDACTED] ciononostante, in ragione delle diverse scadenze delle obbligazioni di garanzia prestate, i disponenti potranno decidere di destinare in via prioritaria l'intero ricavato della cessione di uno o più beni al soddisfacimento della garanzia avente scadenza precedente; salvo il consenso degli organi delle procedure.

3) Riguardo alla cessazione del vincolo di destinazione i disponenti intendono aggiungere alle ipotesi previste sub. a, b, c, previste nell'atto di costituzione del vincolo anche l'ulteriore ipotesi che viene indicata con la lettera d) e che segue: la destinazione cessa altresì con l'esatto adempimento delle obbligazioni assunte nei confronti dei rispettivi piani concordatari.

Restano ferme tutte le altre pattuizioni degli atti di destinazione sopra richiamati non oggetto di espressa modifica con il presente atto, come i beni immobili gravati dal vincolo di destinazione, che si confermano nei seguenti:

A) nel fabbricato due piani fuori terra oltre sottotetto posto in Comune di Quarrata, via Montalbano nc. 198/A:

le tre abitazioni costituenti l'intero piano secondo, rappresentati al Catasto fabbricati del Comune di Quarrata sul foglio 33 dei mappali:

- 6 sub. 2, cat. A/3, vani 8, r.c. Euro 371,85;
- 6 sub. 3, cat. A/3, vani 6, r.c. Euro 278,89;
- 6 sub. 4, cat. A/3, vani 6, r.c. Euro 278,89.

B) il fabbricato artigianale di un sol piano fuori terra in Comune di Quarrata, in angolo fra viale Europa e la via Scopelliti, costituito a due unità immobiliari in adiacenza, rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata sul foglio 24 dai mappali:

- 525 sub. 2, cat. C/3, cl. 4°, sup. cat. 246, r.c. Euro 838,52;
- 525 sub. 3, cat. D/1, sup. cat. 434, r.c. Euro 3.336,31.

C) Appezamento di terreno agricolo in Comune di Quarrata località Santallemura, con fronte su via Fiorentina, rappresentato al N.C.T. del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 38 dalle particelle:

- 146 di mq. 310, vigneto, R.D. Euro 4,00 R.A. Euro 3,04;
- 147 di mq. 4920, vigneto, R.D. Euro 40,66 R.A. Euro 35,57;
- 964 di mq. 3877, vigneto, R.D. Euro 50,06 R.A. Euro 38,04;
- 966 di mq. 17164, seminativo arborato, R.D. Euro 106,37 R.A. Euro 101,94;

D) Appezamento di terreno in Quarrata località Vignacce ed all'interno di via Firenze, individuato al N.C.T. del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 39 dalle particelle:

- 30 di mq. 2190, seminativo arborato, R.D. Euro 13,10 E.A. Euro 13,01;
- 49 di mq. 2640 seminativo arborato, R.D. Euro 15,95 R.A. Euro 15,68.

E) Appezamento di terreno agricolo in Comune di Quarrata lungo via del Bigio, riportato al Catasto Terreni del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 39 dalle particelle:

- 144 di mq. 12130, vigneto R.D. Euro 100,23 R.A. Euro 87,70;
- 240 in parte seminativo mq. 7080 R.D. Euro 40,28 E.A. Euro 38,61 ed in parte vigneto uliveto, mq. 580, R.D. Euro 3,00 e R.A. Euro 2,40;

F) Porzione di fabbricato commerciale su di un solo piano posto in Comune di Quarrata a tergo di via Scopelliti, rappresentato al Catasto Fabbricati di Quarrata sul foglio n. 24 dal mappale 525 sub. 8, cat. D/8, R.C. Euro 8.352,00.

G) altra porzione del medesimo fabbricato commerciale, rappresentata al Catasto Fabbricati di Quarrata sul foglio 24 dal mappale 529 sub. 9 cat. D/1, R.C. Euro 13.038,00.

H) quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) della piena proprietà dell'appezzamento di terreno agricolo prospiciente il viale Europa in Quarrata, località Santonuovo, riportato al Catasto Terreni di Quarrata in foglio 3 dalle particelle:

- 153 di mq. 960, vigneto, R.D. Euro 7,93 R.A. Euro 6,94;
- 219 di mq. 2080 vigneto, R.D. Euro 26,86 R.A. 20,41;
- 322 di mq 16960 bosco, R.D. Euro 17,52 R.A. Euro 5,26.

Lo scrivente in relazione al contenuto del sopra menzionato atto di destinazione deve segnalare agli Organi della Procedura che la porzione di fabbricato comprendente le due unità immobiliari costituenti il presente lotto n. 3 (mappali n. 525 sub. 14 et sub 15, originate per frazionamento del mappale n. 525 sub. 9) risulta menzionata al punto G) del sopra menzionato atto di destinazione con l'identificativo catastale errato mappale n. 529 sub. 9; inoltre l'atto non risulta essere mai stato trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

A conferma di quanto sopra lo scrivente rimanda al contenuto dell'atto di destinazione ed alla relativa nota di trascrizione che vengono uniti sotto lettera "E24".

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "F1" l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico dell'unità immobiliare oggi contraddistinta dal mappale n. 525 sub. 15 del foglio di mappa n. 24;
 - sotto lettera "F2" l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico dell'unità immobiliare oggi contraddistinta dal mappale n. 525 sub. 14 ;
 - sotto lettera "F3" l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico dell'unità immobiliare originaria contraddistinta dal mappale n. 525 sub. 9 (che per frazionamento ha dato origine ai sub. 14 et 15);
- il tutto con aggiornamento alla data del 5/3/2018.

Legge n. 47 del 28/2/1985 e DPR n. 380/2001

Sulla base della documentazione acquisita dallo scrivente presso il Comune di Quarrata (PT) è emerso che la costruzione del fabbricato che comprende tra maggiore consistenza anche le due unità immobiliari, ad uso magazzino commerciale e magazzino - deposito costituenti il presente **lotto n. 3**, è avvenuta in base ai seguenti titoli amministrativi:

- **Licenza di Costruzione n° 216 del 04 dicembre 1970** rilasciata in data 24 dicembre 1970.

La realizzazione del Ponte sul Torrente Falchereto che originariamente costituiva l'unico accesso al complesso immobiliare dalla via Montalbano, è avvenuta in forza della **Licenza di Costruzione n. 242 del 8 maggio 1970** rilasciata ai signori

Successivamente il fabbricato ha formato oggetto di interventi edilizi eseguiti in base ai seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia n. 83 del 03/06/1977 (PE. n. 83/1976);**
- **Concessione Edilizia n. 8 del 27/01/1981 (PE. n. 24/1979);**
- **Concessione Edilizia n. 38 del 22/02/1982** rilasciata il 16/4/1982 (PE. n. 140/1981) quale variante in corso d'opera alla C.E. n. 8/1981;
- **Concessione Edilizia n. 21 del 29/05/1984** rilasciata in data 29/06/1984 (PE. n. 12/1984) quale 2° variante in corso d'opera alla C.E. 8/1981 e n. 38/1982;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 22 del 30/05/1984** rilasciata in data 29/06/1984 (PE. n. 102/1984) quale sanatoria alla CE 83 del 03/06/1977;
- **Comunicazione ex art. 26, L. 47/1985 del 7/10/1988** prot. 19855 (P.E. n. 399);
- **Dichiarazione di Inizio Attività (D.L. 388/96) P.E. n. 554 del 08/08/1996;**
- **Dichiarazione di Inizio Attività (D.L. 154/96) prot. 19096 del 23/05/1996 (P.E. 339/1996 con comunicazione di chiusura lavori e certificato di collaudo finale prot. 4352 del 5/2/1998;**
- **Concessione Edilizia n° 194 del 20/07/1999** rilasciata il 22/07/1999 (P.E. n. 561/1996);
- **Autorizzazione Edilizia n. 59 del 26/05/1999** rilasciata il 08/6/1999 (P.E. n. 116/1998);
- **Autorizzazione Edilizia n. 131 del 30/11/2002** rilasciata il 3/12/2002 (P.E. 826/2001);
- **Concessione Edilizia n. 35 del 5/3/2003** rilasciata il 20/03/2003 (P.E. n. 825/2001);
- **DIA n. 55603 del 20/11/2003** integrazioni del 29/01/2004 (P.E. 844/03) e successiva variante finale e **Attestazione di Conformità ai sensi dell'art. 39 L.R. 54/1999** prot. n. 62621 del 15/12/2004;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3752 del 21/01/2004** rilasciata il 29/01/2004 (pratica di condono n. 782 del 27/03/1986);

- Pratica SUAP 729/2011 prot. 51838 del 24/12/2013 per sub ingresso in favore di Max Shopping srl in attività di media struttura di vendita di prodotti non alimentari;
- Autorizzazione Unica SUAP e Permesso di Costruire per realizzazione media struttura di vendita prot. 15225 del 17/04/2012 (Pratica SUAP 95/12 - PE 84/12);
- SCIA per manutenzione straordinaria per sostituzione manto di copertura in Eternit (Pratica SUAP 343/2015 - prot. 23536 del 25/05/2015 e PE 302/2015 - prot. 23535 del 25/05/2015).

Lo scrivente ha operato un confronto tra quanto rappresentato nelle tavole progettuali allegate alle pratiche edilizie in precedenza menzionate e fornite dal **Comune di Quarrata** (fatta eccezione per la C.E. n. 83/1977 perché non rintracciata negli archivi del Comune) con quanto effettivamente riscontrato in loco (e restituito graficamente nell'elaborato grafico già allegato sotto lettera "C1") ed ha potuto rilevare in tal modo che sussistono alcune difformità sia di sagoma che prospettiche ed interne distributive.

Alcune di esse risulterebbero rientrare entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 ovvero nei disposti del Decreto Legislativo n. 115/2008, mentre le restanti potranno essere regolarizzate con una richiesta di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale n. 65/2014 il cui costo per spese tecniche, sanzione, attività catastali, etc, pari a circa **Euro 28.000,00** verrà portato in detrazione rispetto al valore di stima.

Pertanto l'immobile dovrà essere posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova; conseguentemente tutte le spese occorrenti per la sua regolarizzazione edilizia e catastale, restano ad unico ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Lo scrivente segnala che:

- la **Concessione Edilizia n. 83** del 03/06/1977 (C.E. n. 83/1976) relativa ad ampliamento del complesso immobiliare **non è stata rintracciata negli archivi del Comune di Quarrata** e conseguentemente non è stato possibile per lo scrivente stabilire la conformità delle opere ivi previste con quanto effettivamente realizzato; a conferma di quanto sopra allega sotto lettera "G1" le corrispondenze intercorse con l'Ufficio Pratiche Edilizie del Comune di Quarrata;
- le pratiche edilizie acquisite presso il Comune di Quarrata riferite ai vari cespiti immobiliari costituenti oltre che il presente **lotto n. 3**, anche gli ulteriori **lotti n. 1 et n. 2**, sono numerosissime e rappresentano una mole notevole.

Per questo motivo al momento sono state conservate dallo scrivente presso il proprio studio e verranno consegnate al signor Liquidatore (ovvero al signor Giudice Delegato) a semplice richiesta.

- Previsioni urbanistiche

Sulla base degli accertamenti condotti presso il Comune di Quarrata è emerso che il complesso immobiliare che comprende tra maggiore consistenza anche le due unità immobiliari ad uso magazzino commerciale e magazzino/deposito, costituenti il presente **lotto n° 3** ricade negli "Ambiti di connotazione urbana (ACU), normati dall'articolo n. 168 delle NTA:

1. Gli ambiti di connotazione urbana sono identificati nelle tavole del Regolamento Urbanistico con apposito perimetro, comprendente, di norma, sia aree edificate che aree libere.
2. Il perimetro degli ambiti di connotazione urbana individua l'insieme degli edifici, delle aree e delle infrastrutture riservati alla creazione di nuove centralità ed alla definizione di una nuova immagine urbana del capoluogo mediante di interventi coordinati tra loro e contraddistinti da elevata qualità architettonica ed insediativa. Detto perimetro comprende anche le aree inedificate che, in quanto essenziali per tali processi, risultano suscettibili di trasformazione.
3. L'attuazione degli interventi ammessi negli ambiti di connotazione urbana è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano Complesso d'Intervento, di cui all'art. 56 della L.R. 1/2005, che individui:
 - l'organizzazione e la destinazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, con particolare attenzione alla dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico nonché agli spazi verdi (da organizzarsi prevalentemente in diretto contatto, o comunque in forte ed inequivoca relazione, con le direttrici di cui all'art. 119, comma 3);
 - un sistema di percorsi carrabili, ciclabili e pedonali coordinato e coerente con il sistema della sosta, con l'obiettivo di ridurre l'intensità del traffico veicolare e di favorire forme di mobilità alternative;
 - le modalità di attuazione delle previsioni del Piano Complesso d'Intervento, in modo tale da garantire non solo la contestuale realizzazione delle attrezzature pubbliche e delle infrastrutture previste ma anche un elevato livello di qualità delle architetture e dello spazio urbano nel suo complesso;
 - gli interventi ammessi sugli edifici esistenti e la loro destinazione d'uso;
 - l'eventuale utilizzazione delle aree libere per nuove edificazioni coerenti con i criteri sopra esposti nei limiti delle quote di edificabilità indicate nell'allegato "A".
4. Il Piano Complesso d'Intervento è, di norma, esteso a tutte le aree comprese nel perimetro indicato sulle tavole del Regolamento Urbanistico. E' facoltà del Comune adottare Piani Complessi d'Intervento estesi solo ad una parte del perimetro quando siano riconosciuti comunque funzionali a conseguire gli obiettivi indicati. Il Comune può inoltre includere nel Piano Complesso d'Intervento aree contigue al perimetro dell'Ambito di Connotazione Urbana, seppur esterne ai limiti di crescita urbana indicati nel Piano Strutturale, al fine di incrementare la dotazione di attrezzature pubbliche ed aree verdi.
5. All'interno dei perimetri degli Ambiti di Connotazione Urbana, le previsioni del Regolamento Urbanistico, ivi comprese quelle relative ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, possono essere specificate, integrate e modificate dal Piano Complesso d'Intervento, fermo restando gli obiettivi da conseguire e le potenzialità edificatorie aggiuntive assegnate a ciascuno di essi dal Regolamento Urbanistico.
6. Fino all'approvazione del Piano Complesso d'Intervento, all'interno del relativo perimetro gli interventi privati sono soggetti alle seguenti limitazioni:
 - non sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente eccedenti la ristrutturazione edilizia;
 - non sono ammesse variazioni di destinazione verso l'uso residenziale.
7. Nell'allegato "A" delle presenti norme sono indicati gli obiettivi del Piano Complesso d'Intervento per ciascun Ambito di Connotazione Urbana e le eventuali potenzialità edificatorie aggiuntive assegnate a ciascuno di essi.

Ambito di connotazione urbana: viale Montalbano - Quarrata ACU

Ubicazione Viale Montalbano fra torrente Stella e incrocio viale Europa e via Torino Obiettivi

1. Costruire la porta di accesso al capoluogo e ad un ambito urbano caratterizzato da forti qualità insediative per la specificità delle funzioni, per le tipologie edilizie, per le relazioni con il contesto ambientale ed il sistema della mobilità.
2. Qualificare ed innovare l'asse delle strutture di promozione e vendita delle tipiche produzioni locali.
3. Riorganizzare la viabilità di attraversamento est-ovest del capoluogo e selezionare i flussi di traffico lungo la via.
4. Potenziare le dotazioni di aree di sosta ed incentivare sistemi di mobilità alternativa.
5. Favorire e coordinare la trasformazione fisica e la riorganizzazione funzionale delle strutture espositive e commerciali esistenti.
6. Favorire l'insediamento di strutture ricettive e di strutture per il turismo di affari.
7. Delocalizzare la scuola media superiore esistente e riorganizzare le attrezzature di interesse collettivo e generale esistenti nell'area.
8. Recuperare il fosso Falchereto come asse di collegamento pedonale dell'area.
9. Incrementare le dotazioni di attrezzature di interesse comunale e sovracomunale, di piazze, aree a verde e parcheggi pubblici. Dimensionamento Superficie utile lorda massima per nuova edificazione al netto degli interventi per attrezzature e servizi di interesse urbano e territoriale:
 S.U.L. per direzionale commerciale = mq. 10.000
 S.U.L. per ricettivo = mq. 5.000
 S.U.L. per residenza = mq. 8.000

Strumento di intervento Piano complesso di intervento.

Lo scrivente sotto lettera "G2" allega un estratto della cartografia del Regolamento Urbanistico con unito stralcio delle NTA.

- Consistenza dei beni

Le superfici commerciali delle due unità immobiliari ad uso magazzino commerciale e magazzino/deposito, risultano essere le seguenti:

Unità immobiliare ad uso magazzino commerciale (mappale n° 525 sub. 15)		All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138		
Descrizione	Superficie utile lorda mq.	Coefficiente di ragguglio	Superficie Commerciale mq.	
locali destinati alla vendita ed esposizione	940,00	1,00	940,00	
locali ad uso magazzino	480,00	0,50	240,00	
Totale sup. commerciale			1.180,00	

Unità immobiliare ad uso Magazzino/deposito (mappale n° 525 sub. 14)		All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138		
Descrizione	Superficie utile lorda mq.	Coefficiente di ragguglio	Superficie Commerciale mq.	
locale ad uso magazzino/deposito	100,00	1,00	100,00	

Metodologia estimativa

La redazione della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimative applicabili nella fattispecie, al fine di poter meglio rispondere alla richiesta.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio dei beni in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato".

La dottrina estimativa indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (*unicità del metodo estimativo*): il primo *diretto o sintetico*, il secondo *indiretto od analitico*.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- ♦ metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- ♦ metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; sono basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso in esame, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia dei beni oggetto di stima (due unità immobiliari ad uso magazzino commerciale e magazzino / deposito, comprese in un più ampio complesso immobiliare aventi caratteristiche assai diffuse nella zona);
- della presenza sul mercato di un certo numero di immobili da comparare con i beni oggetto di valutazione;

lo scrivente ha effettuato la valutazione dei beni utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato *Market Comparison Approach*, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il *Market Comparison Approach* opera attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili compravenduti e/o posti in vendita di recente ad un prezzo noto.

Il confronto si svolge in base alle caratteristiche possedute dagli immobili, e per questo è un procedimento che considera numerosi parametri, e non uno solo come il procedimento di stima sintetico.

♦ **Analisi del mercato immobiliare**

Il mercato immobiliare si presenta ancora in una fase di contrazione, seppure siano riscontrabili deboli segnali di ripresa ed un assestamento dei prezzi degli immobili; il grado di commerciabilità risulta comunque scarso.

I valori acquisiti presso primarie Agenzie Immobiliari sono stati confrontati altresì con i dati raccolti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e/o da altre pubblicazioni specialistiche del settore.

In particolare le interrogazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle quotazioni immobiliari riferite al 1° semestre 2017 (ultimo dato disponibile), allegate sotto lettera "H1", riportano per il Comune di Quarrata, fascia periferica, zona Santallemura, Colecchio, Magia, i seguenti valori:

tipologia	stato conservativo	valore di mercato €/mq.	
		min.	max
magazzini	normale	700,00	800,00
negozi	normale	1.600,00	1.850,00

Le interrogazioni effettuate presso il Borsino Immobiliare, riferite al mese di **marzo 2018** (allegate sotto lettera "H2") per la suddetta zona e tipologia e per immobili in buono stato di conservazione riportano, i seguenti valori:

tipologia	valore di mercato (€/mq.)		
	2° fascia	fascia media	1° fascia
magazzini	546,00	604,00	663,00
negozi	1.248,00	1.404,00	1.560,00

Lo scrivente segnala comunque che:

- * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI ed anche dal Borsino Immobiliare rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
- * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.

Inoltre relativamente ai negozi, i valori pubblicati dall'OMI e dal Borsino Immobiliare, si riferiscono a piccoli esercizi commerciali, mentre nel caso di specie trattandosi di una media struttura di vendita commerciale, il valore commerciale unitario risulta assai inferiore.

♦ Esposizione del procedimento (Market Comparison Approach)

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- **quantitative**, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- **qualitative ordinabili**, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- **qualitative non ordinabili**, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "**prezzo marginale**". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale.

Detta scala associa un punteggio (**quantità**) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (**subject**) e gli immobili di confronto (**comparables**).

Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il **subject** del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai **comparables** dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il **subject**.

Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun **comparables** del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto.

Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento.

Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima.

Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato.

La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari.

Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables) di seguito riportati:

A – per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso magazzino commerciale (mapp. 525 sub. 15):

Comparables n. 1	Comparables n. 2	Comparables n. 3
Fondo commerciale posto in Comune di Quarrata articolato su di un piano fuori terra e composto da un unico ampio locale, corredato da parcheggio esclusivo.	Fondo commerciale facente parte di un più ampio fabbricato posto in Comune di Pistoia, in località "Sant'Agostino", composto: - al piano terreno da ampia zona vendita, locale ad uso officina, magazzino oltre locali accessori e servizi; - al piano primo da soppalco e soffitta oltre terrazza; corredato da piazzale esclusivo.	Fondo commerciale posto in Comune di Quarrata articolato su di un piano fuori terra e composto da ampia zona vendita oltre magazzino.

B – per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso magazzino/deposito (mapp. 525 sub. 14):

Comparables n. 1	Comparables n. 2	Comparables n. 3
Fabbricato ad uso laboratorio artigianale - magazzino situato in Comune di Quarrata, articolato su due piani fuori terra e libero su quattro lati, corredato da ampia corte esclusiva e tettoia, composto da due locali ad uso laboratorio artigianale - magazzino (di cui una porzione soppalcata) al piano terreno oltre locali accessori, servizi e uffici al piano primo.	Fabbricato ad uso laboratorio artigianale, situato in Comune di Quarrata elevato su un solo piano fuori terra, corredato da piccola corte esclusiva, composto da un unico locale oltre ufficio e servizio igienico - w.c.	Fabbricato ad uso laboratorio artigianale - magazzino situato in Comune di Quarrata, elevato su un solo piano fuori terra, corredato da corte esclusiva, composto da due locali ad uso laboratorio ed un locale ad uso magazzino/deposito oltre accessori.

A – per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso magazzino commerciale (mapp. 525 sub. 15):

TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Tipologia/destinazione dell'immobile	fondo commerciale	fondo commerciale	fondo commerciale	fondo commerc.	/
Prezzo rilevato	268.000,00	1.230.000,00	850.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	1	1	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	-----	%
Prezzo adottato	227.800,00	1.045.500,00	722.500,00	-----	Euro
Superficie commerciale	220,00	1.039,00	700,00	1.180,00	mq.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	3	3	3	3	n.
Zona (es. +1,+2,-1,-2,...)	-5	-2	-3	0	n.
Qualità (es. +1,+2,-1,-2,...)	-6	-6	-6	0	n.

TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	235.000,00
-----------------------	----------------------------------	------------

Data – saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona – saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità – saggio di incremento (%)	1,00%

Comparables n. 1			
Superficie commerciale	220,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.035,45

Comparables n. 2			
Superficie commerciale	1.039,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.006,26

Comparables n. 3			
Superficie commerciale	700,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.032,14

Subject			
Superficie commerciale	1.180,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.006,26

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	-151,87	697,00	481,67
Superficie commerciale	1.006,26	1.006,26	1.006,26
Qualità	2.278,00	10.455,00	7.225,00
Manutenzione	235.000,00	235.000,00	235.000,00
Zona	2.278,00	10.455,00	7.225,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	227.800,00	1.045.500,00	722.500,00
Data	-151,87	-697,00	-481,67
Superficie commerciale	966.005,77	141.882,10	483.002,89
Qualità	13.668,00	62.730,00	43.350,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	11.390,00	20.910,00	21.675,00
Prezzo corretto	1.218.711,91	1.270.325,10	1.270.046,22

Prezzo corretto medio	1.253.028,00
------------------------------	---------------------

Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	4,24%	errore < 6% accettabile
--	--------------	-------------------------

Valore stimato Subject (€)	1.253.000,00
---	---------------------

B – per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso magazzino/deposito (mapp. 525 sub. 14):

TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Tipologia/destinazione dell'immobile	laboratorio art. - magazzino	laboratorio art. - magazzino	laboratorio art. - magazzino	labor. art. magazzino	/
Prezzo rilevato	560.000,00	210.000,00	685.000,00	-----	Euro

Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	3	1	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	20%	26%	20%	-----	%
Prezzo adottato	448.000,00	155.400,00	548.000,00	-----	Euro
Superficie commerciale	800,00	290,00	950,00	100,00	mq.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	3	2	3	2	n.
Zona (es. +1,+2,...,-1,-2,...)	-1	-1	-1	0	n.
Qualità (es. +1,+2,...,-1,-2,..)	2	4	4	0	n.

TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	20.000,00
-----------------------	----------------------------------	-----------

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%

Comparables n. 1

Superficie commerciale	800,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	560,00
------------------------	--------	---------------------------	--------

Comparables n. 2

Superficie commerciale	290,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	535,86
------------------------	--------	---------------------------	--------

Comparables n. 3

Superficie commerciale	950,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	576,84
------------------------	--------	---------------------------	--------

Subject

Superficie commerciale	100,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	535,86
------------------------	--------	---------------------------	--------

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	298,67	103,60	365,33
Superficie commerciale	535,86	535,86	535,86
Qualità	4.480,00	1.554,00	5.480,00
Manutenzione	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Zona	4.480,00	1.554,00	5.480,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	448.000,00	155.400,00	548.000,00
Data	-298,67	-310,80	-365,33
Superficie commerciale	-375.103,45	-101.813,79	-455.482,76
Qualità	-4.480,00	-4.662,00	-27.400,00
Manutenzione	-20.000,00	0,00	-20.000,00
Zona	4.480,00	1.554,00	5.480,00
Prezzo corretto	52.597,89	50.167,41	50.231,91

Prezzo corretto medio	50.999,00
-----------------------	-----------

Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	4,84%	errore < 6% accettabile
---	-------	-------------------------

Valore stimato Subject (€)	51.000,00
-------------------------------	-----------

- Sintesi della valutazione

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** dei beni in precedenza descritti, costituenti il **lotto n° 3**, in complessivi **€ 1.304.000,00** (1.253.000,00 + 51.000,00) secondo il seguente prospetto:

CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (in conto tondo) €
Unità immobiliare ad uso magazzino commerciale (mapp. n. 525 sub. 15)	1.180,00	1.062,00	1.253.000,00
Unità immobiliare ad uso magazzino/deposito (mapp. n. 525 sub. 14)	100,00	510,00	51.000,00
Totale €			1.304.000,00

- Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" dei beni costituenti il presente **lotto n° 3**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano ed in condizioni di libero mercato, può essere determinato in complessivi **Euro 1.276.000,00** al netto degli oneri e costi per la regolarizzazione edilizia e catastale quantificata in complessivi **Euro 28.000,00** (€ 1.304.000,00 - € 28.000,00).

Per quanto concerne il vincolo locativo derivante dai contratti di affitto di azienda e locazione, lo scrivente ritiene che lo stesso, relativamente al presente **lotto n. 3**, non determini alcun deprezzamento rispetto al valore commerciale come sopra determinato in Euro 1.276.000,00 considerato che gli importi pattuiti risultano assai remunerativi.

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Giudiziale dei beni e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi (quali ad esempio le problematiche connesse con la irregolare situazione delle pratiche dei VV.F. e dell'impianto antincendio);
- incertezze circa i tempi di emissione del Decreto di Trasferimento da parte del Tribunale e quindi per la immissione nel possesso;

lo scrivente è del parere che la vendita coattiva comporti un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza, considerando il bene in condizioni di "**libero mercato**", stimabile prudenzialmente nella misura del **10%**.

Ne consegue pertanto che il **prezzo a base d'asta** dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 3**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, può essere indicato in **€ 1.148.000,00** in conto tondo (€ 1.276.000,00 - 10%).

Ritenendo con tutto quanto sopra esposto di avere fedelmente assolto l'incarico ricevuto e fornito le notizie richieste, resta comunque a disposizione degli Organi della Procedura per fornire ogni e qualsiasi chiarimento al riguardo.

Pistoia 17 aprile 2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
geom. Felice Bisogni



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA
alla 3^a Consulenza Tecnica d'Ufficio datata 17.04.2018
relativa al LOTTO n^o 3

ALLEGATO "A": atto pubblico ai rogiti del notaio Giulio Cesare Cappellini del 3/11/2008 rep. 87654/37470 trascritto a Pistoia il 26/11/2008 al n. 6812 di Registro Particolare;

ALLEGATO "B1": contratto di comodato di immobile ad uso commerciale sottoscritto in data 26/04/2012 e registrato a Pistoia il 27/04/2012 al n. 2578;

ALLEGATO "B2": contratto di affitto di Azienda autenticato nelle firme dal notaio Andrea Lops di Prato in data 27/04/2012 rep. 351595 raccolta 30473, registrato a Prato il 10/05/2012 al n. 5019;

ALLEGATO "B3": contratto di locazione di quote di immobile ad uso commerciale sottoscritto in data 15/11/2014;

ALLEGATO "B4": contratto di locazione ad uso commerciale in data 15/11/2014 reg. a Pistoia il 15/11/2014 al n. 3454/3T/2014;

ALLEGATO "C1": elaborato grafico in scala 1:200 sul quale la porzione del magazzino commerciale [redacted] appartenente ai signori [redacted] costituente il presente lotto n. 3 è evidenziata con colorazione azzurra;

ALLEGATO "C2": documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del fabbricato e degli interni delle due unità immobiliari costituenti nel loro insieme la media struttura di vendita di capi di abbigliamento, all'insegna [redacted];

ALLEGATO "C3": nota trasmessa dal Servizio Lavori Pubblici del Comune di Quarrata, al Liquidatore dott.ssa Silvia Strazzari, recante la data del 10/04/2014 che indica che il signor [redacted]

██████████ quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società ██████████, risulta in obbligo nei confronti del **Comune di Quarrata** per ciò che riguarda la cessione gratuita di alcuni appezzamenti di terreno

- ALLEGATO "C4":** ingrandimento fuori scala del foglio di mappa n. 24 del Catasto Terreni di Quarrata sul quale i terreni destinati a viabilità pubblica (via Scopelliti) che dovranno formare oggetto di cessione gratuita al Comune di Quarrata in forza dell'atto d'obbligo ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data 17/5/1999, rep. 29989 sono evidenziati con colorazione verde;
- ALLEGATO "D":** documentazione catastale afferente il **lotto n. 3**;
- ALLEGATO "E1":** nota di trascrizione **Reg. Part. 3812 del 6 agosto 1998**;
- ALLEGATO "E2":** nota di Iscrizione Ipotecaria **Reg. Part. 953 del 27 aprile 2005**;
- ALLEGATO "E3":** nota di Iscrizione Ipotecaria **Reg. Part. 2373 del 4/11/2009**;
- ALLEGATO "E4":** nota di Iscrizione Ipotecaria **Reg. Part. 102 del 25/1/2010**;
- ALLEGATO "E5":** nota di Iscrizione Ipotecaria **Reg. Part. 186 del 3 febbraio 2010**;
- ALLEGATO "E6":** nota di Iscrizione Ipotecaria **Reg. Part. 216 del 5 febbraio 2010**;
- ALLEGATO "E7":** nota di Iscrizione Ipotecaria **Reg. Part. 316 del 23/2/2010**;
- ALLEGATO "E8":** nota di Iscrizione Ipotecaria **Reg. Part. 1428 del 30/07/2010**;
- ALLEGATO "E9":** nota di Iscrizione Ipotecaria **Reg. Part. 1584 del 16/08/2010**;
- ALLEGATO "E10":** atto pubblico di destinazione ai rogiti del notaio Giulio Cesare Cappellini in data **13/10/2010** rep. 91778/40077 con relativa nota di trascrizione **Reg. Part. 5108 del 15/10/2010**;
- ALLEGATO "E11":** **Atto pubblico di ratifica** ai rogiti del notaio Giulio Cesare Cappellini in data **18 ottobre 2010** rep. 91794/40086, con relativa nota di trascrizione **Reg. Part. 5161 del 20/10/2010**;
- ALLEGATO "E12":** nota di Iscrizione Ipotecaria **Reg. Part. 1889 del 22/10/2010**;
- ALLEGATO "E13":** nota di Iscrizione Ipotecaria **Reg. Part. 2177 del 2/12/2010**;
- ALLEGATO "E14":** nota di Iscrizione **Reg. Part. 871 del 20/05/2011**;
- ALLEGATO "E15":** nota di Iscrizione **Reg. Part. 872 del 20/05/2011**;
- ALLEGATO "E16":** nota di Iscrizione **Reg. Part. 877 del 20/05/2011**;
- ALLEGATO "E17":** nota di Trascrizione **Reg. Part. 5388 del 07/11/2011**;
- ALLEGATO "E18":** nota di Trascrizione **Reg. Part. 4296 del 20/08/2013**;
- ALLEGATO "E19":** nota di Iscrizione Ipotecaria **Reg. Part. 282 del 12 marzo 2015**;
- ALLEGATO "E20":** nota di Iscrizione Ipotecaria **Reg. Part. 765 del 19/06/2015**;

ALLEGATO "E21": nota di Trascrizione Reg. Part. 5447 del 12/10/2017;

ALLEGATO "E22": nota di Trascrizione Reg. Part. 5448 del 12/10/2017;

ALLEGATO "E23": nota di Trascrizione Reg. Part. 5449 del 12/10/2017;

ALLEGATO "E24": **atto modificativo di vincolo di destinazione** ai rogiti del notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia del **07/12/2010** rep. **92132/40279**;

ALLEGATO "F1": elenco sintetico delle formalità rilevate a carico dell'unità immobiliare mappale n. **525 sub. 15** del foglio di mappa n. 24;

ALLEGATO "F2": elenco sintetico delle formalità rilevate a carico dell'unità immobiliare mappale n. **525 sub. 14** del foglio di mappa n. 24;

ALLEGATO "F3": elenco sintetico delle formalità rilevate a carico dell'unità immobiliare mappale n. **525 sub. 9** del foglio di mappa n. 24;

ALLEGATO "G1": corrispondenze intercorse con l'Ufficio Pratiche Edilizie del Comune di Quarrata;

ALLEGATO "G2": estratto della cartografia del Regolamento Urbanistico con unito stralcio delle NTA;

ALLEGATO "H1": interrogazioni presso l'Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle quotazioni immobiliari riferite al **1° semestre 2017** per il Comune di Quarrata, fascia periferica, zona Santallemura, Collecchio, Magia;

ALLEGATO "H2": interrogazioni effettuate presso il Borsino Immobiliare, riferite al mese di **marzo 2018** per il Comune di Quarrata, fascia periferica, zona Santallemura, Collecchio, Magia.