

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:

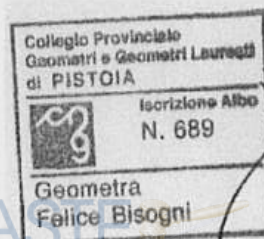
- [REDACTED] (Procedimento Camerale n. 2/2017 RG)
 - [REDACTED] (Procedimento Camerale n. 3/2017 RG)
 - [REDACTED] (Procedimento Camerale n. 4/2017 RG)
- nei confronti delle rispettive Masse dei Creditori

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

CTU n° 2 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 **una unità immobiliare** destinata a magazzino commerciale situata nella parte centrale e sul lato sud-est del complesso di proprietà dei signori [REDACTED] (per 1/3) [REDACTED] (per 1/3) e [REDACTED] (per 1/3), locata alla Società [REDACTED]

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 [redacted] e allegare 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 relativamente ai fabbricati: 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 fabbricato 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 cespiti immobiliari, ciascuno dei quali da porre in vendita giudiziaria in lotti separati.

Pertanto in conformità a quanto indicato nella parte preliminare della 1ª CTU datata **17 aprile 2018** la presente **Consulenza Tecnica d'Ufficio n° 2** è riferita esclusivamente all'unità immobiliare a uso magazzino commerciale locata a [REDACTED] (mappale n. 525 sub. 8 del foglio di mappa n. 24) costituente il **lotto n. 2**.

Indice della 2ª Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa al lotto n. 2

- Descrizione dei beni	pag. 4
- Confini	pag. 13
- Rappresentazione catastale	pag. 13
- Provenienza dei beni	pag. 14
- Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni	pag. 15
- Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001	pag. 27
- Previsioni urbanistiche	pag. 30
- Consistenza del bene	pag. 31
- Metodologie estimative	pag. 31
- Valutazione dei beni	pag. 35
- Sintesi della valutazione	pag. 37
- Conclusioni	pag. 37
- Elenco documentazione allegata alla 2ª CTU	pag. 39

----- § -----

LOTTO N. 2

Porzione del complesso immobiliare promiscuo (artigianale/industriale e commerciale) situato in Comune di Quarrata (PT) viale Montalbano e via Antonio Scopelliti angolo viale Europa, comprendente detta porzione una unità immobiliare destinata a magazzino commerciale situata nella parte centrale e sul lato sud-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 porzione del complesso immobiliare promiscuo (artigianale/industriale e commerciale) situato in **Comune di Quarrata (PT) viale Montalbano** e via **Antonio Scopelliti** angolo **viale Europa**, comprendente detta porzione l'unità immobiliare destinata a magazzino commerciale situata nella parte centrale e sul lato sud-est del complesso.

Detta porzione, articolata su un solo piano fuori terra, internamente si compone di un ampio locale destinato alla vendita al dettaglio di generi alimentari e prodotti per la casa, oltre vari locali accessori ad uso magazzino - deposito, celle frigorifere, servizi igienici, spogliatoi etc.

E' da notare che la porzione di fabbricato destinata a media superficie di vendita commerciale e non, all'insegna di [redacted] in effetti comprende oltre alla suddetta porzione tergale lato sud-est di proprietà dei signori [redacted] [redacted] altra porzione contigua e comunicante, costituente la parte anteriore lato nord-ovest prospettante sull'area a parcheggio di proprietà della Società [redacted]

In pratica il [redacted], avente una superficie complessiva di circa mq. 1.260, comprende una porzione anteriore della superficie di circa mq. 510 (contraddistinta dal mappale n. **161 sub. 11**) appartenente alla Società [redacted] ed altra porzione contigua e comunicante prospettante sul tergo della superficie di circa mq. 750 (contraddistinta dal mappale n. **525 sub. 8**) appartenente ai signori [redacted] [redacted] in ragione di 1/3 ciascuno (quest'ultima porzione costituisce il presente **lotto n. 2**).

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.

Il complesso immobiliare di maggiore consistenza ha accesso sia dalla via Antonio Scopelliti s.n.c. attraverso il piazzale anteriore contraddistinto dai mappali n. **161 sub. 11**, n. **161 sub. 14** e 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 la corte comune contraddistinta dal mappale n° **525 sub. 12**.

A parere dello scrivente in sede di futura alienazione dell'unità immobiliare ad uso magazzino commerciale, 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 la presente unità immobiliare (mappale n. **525 sub. 8**) venga alienata separatamente da quella contigua (mappale n. **161 sub. 11**) l'accesso carrabile alla porzione costituente il presente **lotto n. 2** 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 del presente **lotto n. 2**.

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 "A1") con la Società [redacted] è 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 della [redacted] realizzato dalla Società [redacted].

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

Ha strutture portanti costituite 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 fibro - cemento.

Dovrà essere accertato pertanto se le coppelle in fibro cemento contengano o meno minerali appartenenti al gruppo degli "asbesti" (amianto) e come tali da smaltire quali "rifiuti speciali" considerato che trattasi di un edificio costruito nei primi anni 1970 {periodo questo in cui venivano impiegate prevalentemente lastre di Eternit contenenti appunto minerali appartenenti al gruppo degli "asbesti" (amianto)} e che successivamente non sono state rintracciate pratiche edilizie per la sostituzione del manto di copertura (fatta eccezione unicamente per la SCIA P.E. n. 302/2015 che non ha interessato le porzioni anzidette).

Dovranno essere pertanto condotte con la massima sollecitudine le indagini di cui sopra mediante il metodo definito a strappo, che consente di poter stabilire la quantità di fibre libere o facilmente liberabili presenti sulla superficie esposta delle lastre a matrice cementizia.

L'eventuale presenza di materiali di copertura in fibro-cemento tipo "Eternit" contenente perciò "amianto" determinerà una certa riduzione del valore commerciale attribuito al bene all'attualità (corrispondente al costo per la bonifica dell'amianto e per la sostituzione delle coppelle) nonché concrete problematiche per la prosecuzione dei contratti di locazione, in special modo per il [REDACTED] [REDACTED] struttura di vendita di prodotti alimentari).

Lo scrivente precisa che per la realizzazione della parete di suddivisione tra l'unità immobiliare contraddistinta dal mappale n. **525 sub. 8** (costituente il lotto n. 2) e l'unità immobiliare adiacente contraddistinta dal mappale n. **525 sub. 3** (costituente il lotto n. 1), costituente di fatto una parete di tamponamento interna avente lunghezza pari a circa mt. 20,00 ed altezza superiore a mt. 5,00 (e come tale dotata di nervature verticali in calcestruzzo armato e da nervature orizzontali) e per la realizzazione di una tettoia esterna, in data **09/09/1993** al n. **8813** di protocollo generale del **Genio Civile di Pistoia** è stata presentata la **pratica sismica n. 11920**. Con nota prot. **10835 del 10/11/1993** l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia ha comunicato l'avvenuto sorteggio in data 08/11/1993 della pratica sismica n. 11920 ed ha evidenziato altresì che:

- ai fini della utilizzazione della costruzione in oggetto a norma dell'art. 7 della L.R. 88/1982, il Certificato di rispondenza delle opere eseguite previsto dall'art. 28 della Legge 64/1974 rilasciato dal Genio Civile tiene luogo:
 - al certificato di collaudo previsto dalla Legge 1086/1971 (opere in c.a. e metalliche);
 - relazione finale redatta dal Direttore dei Lavori (opere in legno e murarie).

Nonostante le opere previste siano state ultimate, la pratica sismica n. 11920 non è mai stata conclusa e conseguentemente l'Ufficio del **Genio Civile di Pistoia non ha mai rilasciato il certificato di rispondenza** delle opere.

Pertanto tutti gli adempimenti futuri per il perfezionamento della pratica restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Tale situazione di irregolarità dal punto di vista strutturale ed antisismico potrebbe ingenerare ulteriori problematiche per l'Attestazione di Agibilità e suo tempo depositata al Comune di Quarrata che non tiene conto di tale irregolarità.

Internamente il supermercato, suddiviso in diverse zone principali: area vendita, area macelleria, area gastronomia, area di sbrigo e deposito merci, oltre spogliatoi e servizi igienici, si presenta in normali condizioni di conservazione, con pavimentazioni costituite da mattonelle di gres porcellanato delle dimensioni di cm. 20 x 20, controsoffittature in pannelli di fibra minerale, pareti interne di divisione con le unità immobiliari contigue realizzate con blocchi in Cls, infissi realizzati in alluminio preverniciato completi di vetri doppi, intonaci interni di tipo premiscelato a base di calce; i piazzali esterni sono pavimentati con conglomerato bituminoso.

La porzione del [REDACTED] appartenente ai signori [REDACTED] che costituisce il presente lotto n. 2 è quella tergaie con esposizione a sud-est, articolata su un solo piano fuori terra, mentre la restante porzione con esposizione a nord ovest (appartenente alla Società [REDACTED]) è collocata al piano terreno del fabbricato (porzione quest'ultima articolata su due piani fuori terra dove al piano primo è presente una autonoma unità immobiliare con destinazione artigianale appartenente alla Società [REDACTED] attualmente sfitta).

L'intero supermercato risulta dotato di:

- impianto elettrico realizzato in conformità (o quantomeno adeguato) alle normative vigenti nell'anno 2004 per l'attività commerciale specifica di vendita di prodotti alimentari e di largo consumo, costituito da cavo multipolare protetto da canaletta rigida in pvc o blindosbarra metallica, completo di impianto di terra, quadri elettrici, illuminazione interna ed esterna;
- impianto trasmissione dati,
- impianto termico con potenzialità superiore a 100 KW e di condizionamento centralizzati;
- impianto automatico di rilevazione e allarme incendio;
- impianto antincendio costituito da gruppo attacco motopompa, idranti, gruppo pressurizzazione etc;

il tutto secondo i progetti e/o dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte, allegati alla Attestazione di Agibilità (PE. n. 91/2004) depositata al Comune di Quarrata in data 15/12/2004 ed alla Dichiarazione di Inizio Attività in materia di sicurezza Antincendio presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia nel dicembre 2004 (pratica VV.F n. 19180).

In merito a quest'ultima pratica presentata al Comando Provinciale dei VV.F. lo scrivente precisa ulteriormente quanto segue:

Ai sensi dell'art. 4 del DPR 151/2011, trattandosi di attività esistente al 07/10/2011 per la quale era stato richiesto il Certificato di Prevenzione Incendi e presentata DIA, ed i Vigili del Fuoco non hanno concluso il Procedimento, la DIA già presentata equivale alla presentazione della SCIA ed il rinnovo deve avvenire ogni 5 anni a partire dalla data di entrata in vigore del suddetto nuovo regolamento e quindi dal 07/10/2011.

Pertanto entro il 7/10/2016 (5 anni dal 7/10/2011) doveva essere consegnata da [REDACTED] la documentazione di rinnovo al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia, come previsto all'art. 5 del DPR 151/2011.

Viceversa le indagini condotte dallo scrivente presso il predetto Comando Provinciale dei VV.F. hanno permesso di rilevare che nessuna pratica è stata presentata successivamente all'anno 2004.

Addirittura in occasione dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente nel corso del mese di gennaio 2018 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 del [REDACTED] e del magazzino commerciale contiguo all'insegna [REDACTED] risulterebbe di fatto non funzionante o comunque non utilizzabile.

L'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 e la possibile inefficacia dell'Attestato di Agibilità a suo tempo presentato al Comune di Quarrata e conseguentemente una diminuzione del valore commerciale dei beni.

Lo scrivente segnala altresì che l'unità immobiliare dovrà essere dotata, 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.

Il bene in oggetto dovrà essere posto in vendita e quindi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, 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.

Tenuto conto che i vari impianti a servizio del [REDACTED] nel corso degli anni (a partire dall'anno 2004 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 fornire allo scrivente, segnala che la porzione di fabbricato dovrà essere posta in vendita e quindi alienata senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi ed alle conformità in materia di sicurezza.

Le due porzioni che compongono l'intero [REDACTED] appartenenti rispettivamente ai signori [REDACTED] (porzione lato sud-est) ed alla Società [REDACTED] (porzione lato nord-ovest), funzionalmente ed operativamente collegate tra loro, risulterebbero avere formato oggetto di sottoscrizione dei seguenti contratti di locazione:

a - **1° contratto di locazione** sottoscritto in data 1° maggio 2004 registrato a Perugia il 13/07/2004 al n. 6615, tra la [REDACTED] con sede [REDACTED] (in qualità locatrice) e la Società [REDACTED] con sede [REDACTED] in qualità di locataria.

Con detto contratto di locazione sottoscritto in data 1° maggio 2004 registrato a Perugia il 13/07/2004 al n. 6615 (allegato sotto lettera "A2") la Società [REDACTED] in qualità di locatrice ha dichiarato di avere la disponibilità dell'intera porzione concessa in locazione con destinazione commerciale al dettaglio per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari, unitamente all'area esterna adibita a parcheggio e che la locataria è interessata ad assumere in locazione l'unità immobiliare sopra descritta, una volta che la stessa sarà ristrutturata ed adattata alle proprie esigenze per attivare nei medesimi locali, un esercizio commerciale per la vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non, su un a superficie di vendita autorizzata di almeno mq. 950.

All'articolo "3" è indicato che il contratto di locazione avrà la durata di anni sei con decorrenza dalla data di apertura al pubblico dell'attività che il conduttore andrà ad esercitarvi e che il contratto di locazione sarà prorogato automaticamente per ulteriori sei anni, avendo rinunciato il locatore ad inoltrare disdetta alla prima scadenza.

Il canone di locazione è stato pattuito in **Euro 90.000,00** oltre Iva (se prevista); a partire dall'inizio del 3° anno il canone sarà aggiornato automaticamente ed annualmente in misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT.

Agli articoli "6" et "7" è specificato quanto segue:

6- Manutenzioni-riparazioni-migliorie e modifiche

Come per legge, saranno a carico del Conduttore, le sole riparazioni di ordinaria manutenzione mentre per l'impianto elettrico di proprietà del conduttore, si effettuerà sia l'ordinaria che la straordinaria manutenzione. Il locatore si assume l'obbligo di apportare a sue spese le modifiche che la normativa in materia igienico-sanitaria-urbanistica richiederà nel corso della durata del contratto di locazione per la destinazione d'uso commerciale dei locali oggetto del presente contratto.

Anche in deroga agli artt. 1592 e 1593 del Cod. Civ. il Conduttore avrà il diritto, alla cessazione del rapporto, di asportare i propri impianti, le attrezzature e gli arredamenti eseguiti, con l'obbligo di rimessa in pristino. A tale effetto il Locatore sin d'ora rilascia tutte le autorizzazioni relative.

Il Locatore, 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 si impegna fin d'ora a prestare la propria collaborazione per l'ottenimento di eventuali autorizzazioni (i cui costi saranno sopportati a carico esclusivo del Conduttore) da richiedere alle Autorità competenti, mentre il Conduttore manleva il Locatore da qualsivoglia responsabilità conseguente all'esecuzione delle predette opere.

Le innovazioni, modifiche o addizioni di cui sopra verranno realizzate a cura e spese esclusive del Conduttore e resteranno comunque acquisite, al termine della locazione, dal Locatore, (il quale avrà comunque il diritto di richiedere la rimessa in pristino), determinando forfettariamente per tali opere, una indennità da consegnare, da parte del Locatore, al Conduttore.

7 - Modalità di esecuzione delle opere di modifica

Il Conduttore 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, ecc).

All'art. 10 - diritto di prelazione - è precisato che nel caso in cui il locatore intendesse trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, esso dovrà darne comunicazione al conduttore.

Lo scrivente segnala che la copia del contratto fornita risulta priva della planimetria dimostrativa unita allo stesso; tuttavia tenuto conto che la porzione di fabbricato oggetto della locazione risulterebbe avere una superficie di vendita autorizzata di almeno mq. 950, ne consegue che lo stesso si riferisce all'intera consistenza attualmente destinata a Supermercato di generi alimentari e non all'insegna "Eurospin".

- b - 2° contratto di locazione** sottoscritto in data 1° luglio 2014, registrato a Pistoia il 30/07/2014 al n. 1914 serie 3T, tra i signori [REDACTED] (sia in proprio che in rappresentanza del signor [REDACTED]) in qualità di locatori e la Società [REDACTED] (in persona del legale rappresentante signor [REDACTED]) in qualità di conduttore.

Con detto 2° contratto di locazione sottoscritto in data 1° luglio 2014, registrato a Pistoia il 30/07/2014 al n. 1914 serie 3T (allegato sotto lettera "A3") le parti sopra menzionate nel premettere:

- a. che i signori [REDACTED] sono comproprietari di una quota di proprietà insieme alla soc. [REDACTED] del seguenti bene immobile e per le quote indivise che seguono:
- immobile commerciale sito in Quarrata (PT) via Scopelliti / Via Europa n. 24 di proprietà de [REDACTED] per circa mq 520 (identificato al NCT del Comune di Quarrata al fg.24

- proprietà mapp. 161 sub. 11) e in parte di proprietà dei sig. [REDACTED] per circa mq. 845 (identificato al NCT del Comune di Quarrata al fg. 24 part. 525 sub. 8);
- b. Che in data 31.12.04 le parti hanno sottoscritto contratto con il quale i sig.ri [REDACTED] hanno concesso in comodato gratuito alla soc. [REDACTED] la loro quota di comproprietà del bene sopra descritto, con obbligo della comodataria di effettuare sull'immobile a propria cura e spese tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti necessari a poterne fruire;
- 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 comproprietà dei comodanti;
- d. che, inoltre, la medesima [REDACTED] ha concesso in locazione tale immobile alla soc. [REDACTED] con contratto del 1.5.04 con canone di locazione annuo di euro 90.000,00 oltre iva;
- e. che fino ad oggi la [REDACTED] ha percepito, con il consenso dei sig.ri [REDACTED] e quale corrispettivo delle opere di ristrutturazione effettuate, i canoni di locazione costituenti i frutti degli immobili sopra indicati e che con tali proventi è stata rimborsata delle spese tutte sostenute sull'immobile.
- f. che, peraltro, con il mese di luglio 2014, i sig.ri [REDACTED] intendono risolvere il contratto di comodato di cui sopra e concedere in affitto con facoltà di subaffitto alla soc. [REDACTED] le proprie quote di proprietà indivisa dell'immobile meglio identificato nel punto a) che precede;

Premesso tutto quanto sopra esposto

I locatori hanno concesso 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.

Agli articoli 3 - 4 et 5 è specificato quanto segue:

3) Durata del contratto - Le parti danno atto che i locali sono già nella disponibilità della conduttrice e che il presente contratto avrà durata di sei 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 48.000,00 da pagarsi in rate trimestrali anticipate di Euro a partire dal mese di Febbraio 2015. La conduttrice si impegna a versare detti canoni presso il domicilio del locatore entro e non oltre i primi dieci giorni di ogni trimestre.

Peraltro, per quanto riguarda i primi 7 mesi (dal 1/7/14 al 31/1/15) i locatori acconsentono fin d'ora affinché la società [REDACTED] non versi i canoni spettanti e li accantoni quali finanziamenti soci da [REDACTED] anche in funzione della proponenda procedura di concordato preventivo o di procedura analoga cui verrà sottoposta la [REDACTED]

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 anni nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata a cura del locatore.

Quest'ultimo contratto, essendo stato stipulato in epoca di gran lunga successiva sia al pignoramento immobiliare in favore della [REDACTED] (trascritto a Pistoia il 7/11/2011 al n. 8373 del Registro Generale ed al n. 5388 del Registro Particolare) che all'ulteriore 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)

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.

La zona ove è ubicato l'edificio ha caratteristiche miste artigianali - industriali e residenziale con presenza anche di numerose attività direzionali e centri commerciali; è ben collegata al centro cittadino attraverso la via 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 "B1" un elaborato grafico in scala 1:200 sul quale la porzione del magazzino commerciale [redacted] appartenente ai signori [redacted] costituente il presente lotto n. 2 è evidenziata con colorazione marrone chiaro mentre la residua porzione contigua e comunicante appartenente alla Società [redacted] è evidenziata con tratteggio di colore blu e sotto lettera "B2" una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso immobiliare e degli interni delle due unità immobiliari costituenti nel loro insieme la media struttura di vendita di generi alimentari e non, all'insegna [redacted].

Sotto lettera "B3" allega un 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 "B4" 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] su più lati, proprietà [REDACTED] [REDACTED] corte comune, salvo se altri.

Rappresentazione catastale

L'unità immobiliare destinata a magazzino commerciale costituente il presente lotto n. 2 risulta censita all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pistoia, - Territorio - Servizi Catastali**, al giusto conto dei signori [REDACTED] in ragione di 1/3 ciascuno, e rappresentata al **Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata** sul foglio di mappa n° 24 dal mappale n° 525 sub. 8, viale Europa nc. 24, piano terreno, categoria D/8 e rendita catastale Euro 8.352,00, giusta la scheda di divisione - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione n. 14846.1/2004 del 13 dicembre 2004 (protocollo n° PT 0129332), la successiva variazione nel classamento n. 18041.1/2005 del 23/06/2005 (protocollo n. PT 0064941) ed infine la variazione di toponomastica del 10/11/2015 prot. n. PT 0060064' (n. 18463.1/2015).

Ai fini della continuità storico catastale si precisa che il mappale n. 525 sub. 8 ha avuto origine dal mappale n. 525 sub. 4 in base alla citata 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 19/03/1998 per frazionamento per trasferimento di diritti - ristrutturazione.

L'unità immobiliare ha diritto al bene comune non censibile (piazzale) 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 dell'unità immobiliare in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari; viceversa per quanto concerne la planimetria catastale segnala che la stessa non risulta conforme 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 nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa nonché di tipo mappale per la esatta rappresentazione grafica del fabbricato sulla mappa catastale.

Sotto lettera "C" il sottoscritto allega copia della documentazione catastale afferente l'unità immobiliare sopra descritta comprendente visura storica per immobile, planimetria, elaborato planimetrici con elenchi dei subalterni assegnati relativi ai mappali n. 525 e 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 del bene

L'unità immobiliare sopra descritta è pervenuta 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]

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] (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 effettuati presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare** hanno permesso di rilevare che l'unità immobiliare in precedenza descritta, costituente il presente **lotto n. 2**, è gravata 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 "D₁") è relativo, tra l'altro, all'unità immobiliare contraddistinta dal mappale **n. 525 sub. 4** (che ha dato origine al mappale n. 525 sub. 8) del foglio di mappa n. 24 del Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata costituente il presente **lotto n. 2**.

- 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] contro i signori [REDACTED]

L'ipoteca volontaria colpisce oltre all'unità immobiliare destinata a magazzino commerciale costituente il presente **lotto n. 2** (mappale n. 525 sub. 8) anche i seguenti ulteriori immobili sempre appartenenti alla parte mutuataria e precisamente:

- NCEU di Quarrata foglio 24 mappali n. 525 sub. 2 e n. 525 sub. 3;

- NCEU di Quarrata foglio 24 mappale n. 525 sub. 9;
- NCEU di Quarrata foglio 24 mappale n. 525 sub. 6.

Sotto lettera "D2" allega la nota di **Iscrizione Reg. Part. 953** del 27/04/2005.

- 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 colpisce oltre alla quota di comproprietà pari ad $\frac{1}{3}$ dell'intero spettante al signor [REDACTED] sopra l'unità immobiliare ad uso magazzino commerciale costituente il presente lotto n. 2 (mappale n. 525 sub. 8 del foglio di mappa n. 24 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.

Sotto lettera "D3" allega la nota di **Iscrizione Reg. Part. 2373** del 4/11/2009.

- 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 colpisce oltre alla quota di comproprietà pari a $\frac{2}{3}$ spettante ai signori [REDACTED] (in ragione di $\frac{1}{3}$ ciascuno) sopra l'unità immobiliare ad uso magazzino commerciale costituente il presente lotto n. 2 (mappale n. 525 sub. 8 del foglio di mappa n. 24 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.

Sotto lettera "D4" allega la nota di **Iscrizione Reg. Part. 102** del 25/01/2010.

- 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 colpisce oltre alla quota di comproprietà pari a $\frac{2}{3}$ spettante ai signori [REDACTED] (in ragione di $\frac{1}{3}$ ciascuno) sopra l'unità immobiliare ad uso magazzino commerciale costituente il presente lotto n. 2 (mappale n.

525 sub. 8 del foglio di mappa n. 24 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) sempre situati in Comune di Quarrata.

Sotto lettera "D5" allega la nota di **Iscrizione Reg. Part. 186** del 3/02/2010.

- 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]

[redacted] contro i signori [redacted] e contro la Società [redacted]

L'ipoteca giudiziale colpisce oltre ai diritti di piena proprietà spettanti ai signori [redacted] (in ragione di 1/3 ciascuno) sopra l'unità immobiliare ad uso magazzino commerciale costituente il presente lotto n. 2 (mappale n. 525 sub. 8 del foglio di mappa n. 24 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.

Sotto lettera "D6" allega la nota di **Iscrizione Reg. Part. 219** del 05/02/2010.

- 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]

[redacted] contro i signori [redacted] e Società [redacted].

L'ipoteca giudiziale colpisce oltre alla quota di comproprietà pari a 2/3 spettante ai signori [redacted] (in ragione di 1/3 ciascuno) sopra l'unità immobiliare ad uso magazzino commerciale costituente il presente lotto n. 2 (mappale n. 525 sub. 8 del foglio di mappa n. 24 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.

Sotto lettera "D7" allega la nota di **Iscrizione Reg. Part. 316** del 23/02/2010.

- 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]

[redacted] contro i signori [redacted] e Società [redacted]

L'ipoteca giudiziale colpisce oltre alla quota di comproprietà pari a $\frac{2}{3}$ spettante ai signori [redacted] (in ragione di $\frac{1}{3}$ ciascuno) sopra l'unità immobiliare ad uso magazzino commerciale costituente il presente lotto n. 2 (mappale n. 525 sub. 8 del foglio di mappa n. 24 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.

Sotto lettera "Dg" allega la nota di **Iscrizione Reg. Part. 1428** del 30/07/2010.

- 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]

[redacted] contro il signor [redacted]

L'ipoteca giudiziale colpisce oltre alla quota di comproprietà pari a $\frac{1}{3}$ spettante al signor [redacted] sopra l'unità immobiliare ad uso commerciale costituente il presente lotto n. 2 (mappale n. 525 sub. 8 del foglio di mappa n. 24 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.

Sotto lettera "D9" allega la nota di **Iscrizione Reg. Part. 1584** del 16/08/2010.

- 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] di cui erano garanti fino a concorrenza dell'importo massimo di Euro 1.170.000,00 (unmilionecentosettantamila), 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 [redacted] e a Curatore fallimentare il Dott. [redacted]

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;

premessi 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]

Dopodiché, 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 deve segnalare agli Organi della Procedura che l'unità immobiliare ad uso magazzino commerciale costituente il presente lotto n. 2 (mappale n. 525 sub. 8) risulta correttamente menzionata al punto f) dell'atto nonché al punto 6) della perizia giurata redatta dal geom. Piero Borelli ed in data 08/09/2010 allegata sotto lettera "A" all'atto stesso, mentre nella relativa nota di trascrizione il bene è stato omesso. 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 "D₁₀".

- 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 deve segnalare agli Organi della Procedura che l'unità immobiliare ad uso magazzino commerciale costituente il presente lotto n. 2 (mappale n. 525 sub. 8) risulta correttamente menzionata al punto f) dell'atto di ratifica, mentre nella relativa nota di trascrizione il bene è stato nuovamente omesso. 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 "D₁₁".

- 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 colpisce oltre alla quota di comproprietà pari ad $\frac{1}{3}$ spettante alla signora [REDACTED] sopra l'unità immobiliare ad uso magazzino commerciale costituente il presente lotto n. 2 (mappale n. 525 sub. 8 del foglio di mappa n. 24 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 Comune di Quarrata e Pistoia.

Sotto lettera "D12" allega la nota di **Iscrizione Reg. Part. 1889** del 22/10/2010.

- 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 colpisce oltre alla quota di comproprietà pari a $\frac{2}{3}$ spettante ai signori [REDACTED] (in ragione di $\frac{1}{3}$ ciascuno) sopra l'unità immobiliare ad uso magazzino commerciale costituente il presente lotto n. 2 (mappale n. 525 sub. 8 del foglio di mappa n. 24 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.

Sotto lettera "D13" allega la nota di **Iscrizione Reg. Part. 2177** del 02/12/2010.

- 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** [REDACTED] **contro i signori** [REDACTED] **la Società** [REDACTED].

L'ipoteca giudiziale colpisce oltre alla quota di comproprietà pari a $\frac{2}{3}$ spettante ai signori [REDACTED] (in ragione di $\frac{1}{3}$ ciascuno) sopra l'unità immobiliare ad uso magazzino commerciale costituente il presente lotto n. 2 (mappale n. 525 sub. 8 del foglio di mappa n. 24 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.

Sotto lettera "D14" allega la nota di **Iscrizione Reg. Part. 871** del 20/05/2011.

- 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

[redacted]
[redacted] contro il signor [redacted] e la Società [redacted].

L'ipoteca giudiziale colpisce oltre alla quota di comproprietà pari ad **1/3** spettante al signor [redacted] sopra l'unità immobiliare ad uso commerciale costituente il presente lotto n. 2 (mappale n. 525 sub. 8 del foglio di mappa n. 24 del Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata), ulteriori quote di comproprietà spettanti al suddetto ed alla Società [redacted] sopra numerosi beni immobili (fabbricati e terreni) situati in Comune di Quarrata.

Sotto lettera "D15" allega la nota di **Iscrizione Reg. Part. 872 del 20/05/2011**.

- 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

[redacted]
[redacted] contro il signor [redacted]

L'ipoteca giudiziale colpisce oltre alla quota di comproprietà pari ad **1/3** spettante al signor [redacted] sopra l'unità immobiliare ad uso magazzino commerciale costituente il presente lotto n. 2 (mappale n. 525 sub. 8 del foglio di mappa n. 24 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. 3 che segue (mappale n. 525 sub. 9 del foglio di mappa n. 24).

Sotto lettera "D16" allega la nota di **Iscrizione Reg. Part. 877 del 20/05/2011**.

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

Verbale di pignoramento immobili a favore della [redacted]

[redacted] contro i signori [redacted]
[redacted] e la Società [redacted]

conseguente ad atto di precetto notificato ai debitori solidali (signori [redacted]
[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 colpisce i diritti di comproprietà pari a $\frac{2}{3}$ dell'intero spettanti ai signori [REDACTED] e [REDACTED] (in ragione di $\frac{1}{3}$ ciascuno) sopra l'unità immobiliare ad uso magazzino commerciale costituente il presente lotto n. 2 (mappale n. 525 sub. 8 del foglio di mappa n. 24 del Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata), ulteriori quote di comproprietà spettanti ai signori M. [REDACTED] e Società [REDACTED] sopra numerosi beni immobili (fabbricati e terreni) situati nel Comune di Quarrata.

Sotto lettera "D17" allega la nota di **Trascrizione Reg. Part. 5388** del 07/11/2011.

- **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 colpisce i diritti di piena proprietà spettanti ai signori [REDACTED] in ragione di $\frac{1}{3}$ ciascuno, sopra il bene costituente il presente lotto n. 2 (mappale n. 525 sub. 8 del foglio di mappa n. 24 del Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata) e sopra ulteriori beni immobili posti in Comune di Quarrata e precisamente:

- 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. 2 e n. 525 sub. 3;
- fabbricato ad uso artigianale - industriale sito in via Montalbano; rappresentato al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n° 24 dal mappale n° 525 sub. 9 con categoria D/1 (il mappale n° 525 sub. 9 è stato soppresso ed ha originato i mappali n° 525 sub. 14 et n° 525 sub. 15).

Sotto lettera "D18" allega la nota di **Trascrizione Reg. Part. 4296** del 20/08/2013.

- **Iscrizione Reg. Part. 282 e Reg. Gen. 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 colpisce la quota di comproprietà pari ad 1/3 dell'intero spettante al signor [redacted] sopra l'unità immobiliare costituente il presente lotto n. 2 e sopra ulteriori numerosi beni immobili situati nel Comune di Quarrata.

Sotto lettera "D19" allega la nota di **Iscrizione Reg. Part. 282** del 12/03/2015.

- 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 colpisce la quota di comproprietà pari ad 1/3 dell'intero spettante alla signora [redacted] sopra l'unità immobiliare costituente il presente lotto n. 2 e sopra ulteriori numerosi beni immobili situati nel Comune di Pistoia e di Quarrata.

Sotto lettera "D20" allega la nota di **Iscrizione Reg. Part. 765** del 19/06/2015.

- 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 contro [redacted]

La formalità colpisce la quota di comproprietà pari a 1/3 spettante al signor M. [redacted] sopra il bene costituente il presente lotto n. 2 e sopra gli ulteriori beni appartenenti al suddetto situati nel Comune di Quarrata.

Sotto lettera "D21" 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]

La formalità colpisce la quota di comproprietà pari a 1/3 spettante al signor [redacted] sopra il bene costituente il presente lotto n. 2 e sopra gli ulteriori beni appartenenti al suddetto situati nel Comune di Quarrata.

Sotto lettera "D22" 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. 2 e sopra ulteriori beni appartenenti alla suddetta situati nei Comuni di Quarrata e di Pistoia.

Sotto lettera "D23" allega la nota di **Trascrizione Reg. Part. 5449 del 12/10/2017.**

Lo scrivente segnala che risulterebbe essere stato sottoscritto 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]

[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]

[REDACTED] del promovendo concordato fallimentare della [REDACTED]

nonostante, 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:

À) 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 NC.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-oliveto, 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.

Quest'ultimo atto modificativo di vincolo di destinazione ai rogiti del notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia del 07/12/2010 rep. 92132/40279, mai stato trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, viene unito alla presente sotto lettera "D24".

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "E1" l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico dell'unità immobiliare contraddistinta dal mappale n. 525 sub. 8 del foglio di mappa n. 24 con aggiornamento alla data del **05/03/2018**;

- sotto lettera "E2" l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del signor [REDACTED];

- sotto lettera "E3" allega l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del signor [REDACTED];

- sotto lettera "E4" allega l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico della signora [REDACTED];

con la precisazione che questi ultimi tre elenchi risultano aggiornati alla data del **28/12/2017**.

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 della porzione di fabbricato ad uso magazzino commerciale costituente il presente **lotto n. 2**, è avvenuta in base ai seguenti titoli abilitativi:

- **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 artigianale 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 2ª 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);
- **Autorizzazione Edilizia n° 239 del 9/09/1993** (P.E. 415/1993),
- **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 449/2003** prot. 63460/10/1 del 21/12/2004 e **n. 452/2003** per attività di Discount alimentare e variante finale ai sensi dell'art. 39 L.R. 54/1999 prot. 62621 del 15/12/2004;
- **Attestazione di Agibilità n. 91/2004 prot. n. 10731** del 26/02/2005.

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 **"B1"**) 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 25.000,00** 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, 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 **"F1"** 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. 2**, anche gli ulteriori **lotti n. 1** et **n. 3**, 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 l'Ufficio Urbanistica del **Comune di Quarrata** è emerso che il complesso immobiliare che comprende tra maggiore consistenza anche l'unità immobiliare ad uso magazzino commerciale, costituente il presente **lotto n° 2** 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 "F2" allega un estratto della cartografia del Regolamento Urbanistico con unito stralcio delle NTA.

- Consistenza del bene

La superficie commerciale dell'unità immobiliare ad uso magazzino commerciale, costituente il presente **lotto n. 2**, risulta essere la seguente:

Descrizione	All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138		
	Superficie utile lorda mq.	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale mq.
locali destinati alla vendita	520,00	1,00	520,00
locali accessori	230,00	0,50	115,00
Totale sup. commerciale mq. 635,00			

- Metodologia estimativa

La redazione della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali 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 estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (*unicità del metodo estimale*): 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 (unità immobiliare ad uso magazzino - commerciale compresa in un più ampio fabbricato ed avente caratteristiche assai diffuse nella zona);
- della presenza sul mercato di un certo numero di immobili da comparare con il bene 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 **"G1"**, riportano per il Comune di Quarrata, fascia periferica, zona Santallemura, Colecchio, Magia, i seguenti valori:

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

Le interrogazioni effettuate presso il Borsino Immobiliare, riferite al mese di **marzo 2018** (allegate sotto lettera **"G2"**) 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
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 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:

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.

- Valutazione dei beni

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	635,00	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,...)	-5	-3	-4	0	n.

TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	150.000,00
-----------------------	----------------------------------	------------

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	635,00	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	150.000,00	150.000,00	150.000,00
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	417.596,25	-406.527,43	-65.406,64
Qualità	11.390,00	31.365,00	28.900,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	11.390,00	20.910,00	21.675,00
Prezzo corretto	668.024,38	690.550,57	707.186,69
Prezzo corretto medio	688.587,00		

Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	5,86%	errore < 6% accettabile
---	-------	-------------------------

Valore stimato Subject (€)	689.000,00
-------------------------------	------------

- Sintesi della valutazione

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** del bene in precedenza descritto, costituente il **lotto n° 2**, in complessivi **€ 689.000,00** secondo il seguente prospetto:

CALCOLO VALORE COMMERCIALE			
Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (in conto fondo) €
Unità immobiliare ad uso Magazzino commerciale (mapp. n. 525 sub. 8)	635,00	1.085,00	689.000,00

- 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 del bene costituente il presente **lotto n° 2**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova ed in condizioni di libero mercato, può essere determinato in complessivi **Euro 664.000,00** al netto degli oneri e costi per la regolarizzazione edilizia e catastale quantificata in complessivi **Euro 25.000,00** (€ 689.000,00 - € 25.000,00).

Per quanto concerne il vincolo locativo derivante dal contratto di affitto lo scrivente ritiene che lo stesso, relativamente al presente **lotto n. 2**, non determini alcun deprezzamento rispetto al valore commerciale come sopra determinato in Euro 664.000,00 considerato che l'importo pattuito per il canone risulta assai remunerativo

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 la evidente necessità di dover effettuare la ~~lavori / ripristino di~~ e 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%**.

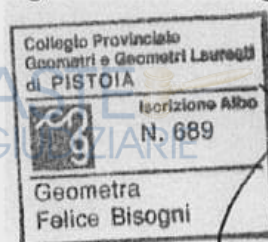
Ne consegue pertanto che il **prezzo a base d'asta** del bene in precedenza descritto costituente il **lotto n° 2**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, può essere indicato in **€ 600.000,00** in conto tondo (€ 664.000,00 - 10%).

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.

Con osservanza

Pistoia 17 aprile 2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
geom. Felice Bisogni



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA
alla 2ª **Consulenza Tecnica d'Ufficio** datata **17.04.2018**
relativa al **LOTTO n° 2**

ALLEGATO "A1": 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 "A2": 1º **contratto di locazione** in data 1º maggio 2004 registrato a Perugia il 13/07/2004 al n. 6615, tra la [REDACTED] (in qualità locatrice) e la Società [REDACTED] con sede [REDACTED] in qualità di locataria;

ALLEGATO "A3": 2º **contratto di locazione** in data 1º luglio 2014, registrato a Pistoia il 30/07/2014 al n. 1914 serie 3T, tra i signori [REDACTED] (sia in proprio che in rappresentanza del signor [REDACTED] in qualità di locatori e la Società [REDACTED] (in persona del legale rappresentante signor [REDACTED] in qualità di conduttore;

ALLEGATO "B1": elaborato grafico in scala 1:200 sul quale la porzione del magazzino commerciale [REDACTED] appartenente ai signori [REDACTED] è evidenziata con colorazione marrone chiaro mentre la residua porzione contigua e comunicante, appartenente alla Società [REDACTED] è evidenziata con tratteggio di colore blu;

ALLEGATO "B2": documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso immobiliare e degli interni delle due unità immobiliari costituenti nel loro insieme la media struttura di vendita di generi alimentari e non, all'insegna [REDACTED];

ALLEGATO "B3": 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;

ALLEGATO "B4": ingrandimento 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;

- ALLEGATO "C":** documentazione catastale afferente il lotto n. 2;
- ALLEGATO "D1":** nota di trascrizione **Reg. Part. 3812 del 6 agosto 1998;**
- ALLEGATO "D2":** nota di Iscrizione Ipotecaria **Reg. Part. 953 del 27 aprile 2005;**
- ALLEGATO "D3":** nota di Iscrizione Ipotecaria **Reg. Part. 2373 del 4/11/2009;**
- ALLEGATO "D4":** nota di Iscrizione Ipotecaria **Reg. Part. 102 del 25/1/2010;**
- ALLEGATO "D5":** nota di Iscrizione Ipotecaria **Reg. Part. 186 del 3 febbraio 2010;**
- ALLEGATO "D6":** nota di Iscrizione Ipotecaria **Reg. Part. 216 del 5 febbraio 2010;**
- ALLEGATO "D7":** nota di Iscrizione Ipotecaria **Reg. Part. 316 del 23/2/2010;**
- ALLEGATO "D8":** nota di Iscrizione Ipotecaria **Reg. Part. 1428 del 30 luglio 2010;**
- ALLEGATO "D9":** nota di Iscrizione Ipotecaria **Reg. Part. 1584 del 16 agosto 2010;**
- ALLEGATO "D10":** atto pubblico di destinazione ai rogiti del notaio Giulio Cesare Cappellini in data **13/10/2010** rep. 91778/40077 con relativa nota di trascrizione;
- ALLEGATO "D11":** **Atto pubblico di ratifica** ai rogiti del notaio Giulio Cesare Cappellini in data **18 ottobre 2010** rep. 91794/40086, con relativa nota di trascrizione;
- ALLEGATO "D12":** nota di Iscrizione Ipotecaria **Reg. Part. 1889 del 22/10/2010;**
- ALLEGATO "D13":** nota di Iscrizione Ipotecaria **Reg. Part. 2177 del 2/12/2010;**
- ALLEGATO "D14":** nota di **Iscrizione Reg. Part. 871 del 20/05/2011;**
- ALLEGATO "D15":** nota di **Iscrizione Reg. Part. 872 del 20/05/2011;**
- ALLEGATO "D16":** nota di **Iscrizione Reg. Part. 877 del 20/05/2011;**
- ALLEGATO "D17":** nota di **Trascrizione Reg. Part. 5388 del 07/11/2011;**
- ALLEGATO "D18":** nota di **Trascrizione Reg. Part. 4296 del 20/08/2013;**
- ALLEGATO "D19":** nota di Iscrizione Ipotecaria **Reg. Part. 282 del 12 marzo 2015;**
- ALLEGATO "D20":** nota di Iscrizione Ipotecaria **Reg. Part. 765 del 19 giugno 2015;**
- ALLEGATO "D21":** nota di **Trascrizione Reg. Part. 5447 del 12/10/2017;**
- ALLEGATO "D22":** nota di **Trascrizione Reg. Part. 5448 del 12/10/2017;**
- ALLEGATO "D23":** nota di **Trascrizione Reg. Part. 5449 del 12/10/2017;**

ALLEGATO "D24": **atto modificativo di vincolo di destinazione** ai rogiti del notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia del **07/12/2010** rep. 92132/40279;

ALLEGATO "E1": elenco sintetico delle formalità rilevate a carico dell'unità immobiliare mappale n. **525 sub. 8** del foglio di mappa n. 24;

ALLEGATO "E2": elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del signor [REDACTED]

ALLEGATO "E3": elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del signor [REDACTED]

ALLEGATO "E4": elenco sintetico delle formalità rilevate a carico della signora [REDACTED]

ALLEGATO "F1": corrispondenze intercorse con l'Ufficio Pratiche Edilizie del Comune di Quarrata;

ALLEGATO "F2": estratto della cartografia del Regolamento Urbanistico del Comune di Quarrata con unito stralcio delle NTA;

ALLEGATO "G1": 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 "G2": interrogazioni effettuate presso il Borsino Immobiliare, riferite al mese di **marzo 2018** per il Comune di Quarrata, fascia periferica, zona Santallemura, Collecchio, Magia.

DELLA PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

nell'ambito delle Procedure di Composizione della Crisi da Sovraindebitamento

n.ri 2/2017 – 3/2017 – 4/2017 del R.G. del Tribunale di Pistoia

relative alla comunione ereditaria "Mantellassi e Mazzei"

per l'immobile ubicato in Quarrata (PT), Viale Montalbano, s.n.c.

condotto da Eurospin Tirrenica S.r.l.

La presente documentazione è stata redatta a seguito della perizia di stima originaria redatta dal Geometra Felice Bisogni in data 17 aprile 2018, per l'aggiornamento del valore di mercato dell'immobile, posto in Comune di Quarrata (PT), di proprietà dei signori [REDACTED] anche in conseguenza dei recenti interventi edilizi effettuati dal conduttore [REDACTED]

Esperate le ricerche e le indagini necessarie, ed effettuato l'opportuno sopralluogo, il sottoscritto è in grado di esporre quanto segue.

Premessa

Poiché l'oggetto della presente è, come detto, l'aggiornamento del valore di mercato del suddetto immobile, per tutte le altre valutazioni di natura edilizio-urbanistica e catastale e relative alla provenienza, alla situazione ipotecaria ed al suo stato di locazione alla società [REDACTED] manda a quanto a suo tempo descritto nella perizia originariamente predisposta dal Geometra Bisogni. Si ritiene comunque utile, per un più puntuale inquadramento del bene immobile, riportare alcuni stralci

della perizia originaria che servono anche a descrivere meglio le scelte all'epoca effettuate nell'assunzione del metodo di stima.

L'immobile in oggetto, utilizzato come magazzino commerciale, è situato nella parte centrale e sul lato sud-est di un più ampio complesso immobiliare promiscuo (artigianale/industriale e commerciale) situato in Comune di Quarrata (PT), Viale Montalbano e Via Antonio Scopelliti angolo Viale Europa. L'accesso al più ampio complesso immobiliare può avvenire sia dalla Via Antonio Scopelliti s.n.c. attraverso il piazzale anteriore di proprietà della [REDACTED] sia dal Viale Montalbano, attraverso un ponticello che attraversa il fosso "Falchereto" e la corte comune tergaie.

Il complesso immobiliare, edificato nei primi anni '70 per attività connesse con la commercializzazione e/o lavorazioni del legno e come tale con scadenti standard costruttivi ed architettonici, attualmente si trova in normali condizioni di manutenzione e conservazione. Ha strutture portanti costituite 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 fibro-cemento.

L'immobile in oggetto, articolato su un solo piano fuori terra, internamente si compone di un ampio locale destinato alla vendita al dettaglio di generi alimentari e prodotti per la casa, oltre vari locali accessori ad uso magazzino - deposito, celle frigorifere, servizi igienici, spogliatoi etc. E' da notare che la porzione di fabbricato destinata a media superficie di vendita commerciale e non, all'insegna di [REDACTED]

[REDACTED] effetti comprende oltre all'immobile in oggetto di proprietà dei signori [REDACTED]

[REDACTED] tra porzione contigua e comunicante di proprietà della [REDACTED]

[REDACTED] In pratica il [REDACTED] avente una

superficie complessiva di circa 1.260 metri quadrati, comprende una porzione anteriore della superficie di circa 510 metri quadrati appartenente alla [REDACTED]

[REDACTED] altra porzione contigua e comunicante prospettante sul tergo della superficie di circa 750 metri quadrati appartenente ai [REDACTED]

Rispetto a quanto appena riportato, si rileva che nel recente passato (fine estate 2024) nell'immobile sono stati effettuati dei lavori di manutenzione straordinaria che hanno riguardato sostanzialmente l'aspetto [REDACTED] tanto presenti sulla copertura, il miglioramento del sistema di impermeabilizzazione della copertura stessa, il rifacimento del sistema di scarico delle acque piovane, la realizzazione di un nuovo controsoffitto interno di tipo REI, il rifacimento dell'impianto elettrico e di un nuovo sistema di illuminazione.

Per la stima dell'immobile il Geometra Bisogni aveva utilizzato il metodo pluriparimetrico – comparativo, denominato Market Comparison Approach, che opera attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili compravenduti e/o posti in vendita ad un prezzo noto. Il confronto si svolge poi sulla base delle reali caratteristiche possedute dagli immobili.

Con queste premesse, e considerando anche una detrazione di euro 25.000,00 per gli oneri ed i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile ed un ulteriore deprezzamento del 10% per tenere conto che si tratta di una vendita "coattiva" e non sul libero mercato, il Geometra Bisogni aveva determinato un valore di stima dell'immobile pari ad euro 600.000,00.

Considerando che la superficie commerciale dell'immobile assunta dal Geometra Bisogni era di [REDACTED] metri quadrati, si determinava un valore unitario di stima pari a [REDACTED] euro 945,00 per ogni metro quadrato.

Considerazioni per la determinazione dell'attuale valore di stima

Per l'aggiornamento del valore di stima dell'immobile, alla luce di quanto si descrive subito di seguito, si ritiene che si possa procedere sostanzialmente in analogia a quanto già fatto.

Come detto in precedenza, l'immobile in oggetto è situato nella parte centrale e sul lato sud-est di un più ampio complesso immobiliare promiscuo (artigianale/industriale e commerciale), composto da più unità immobiliari che hanno la stessa tipologia edilizia e che hanno anche la stessa destinazione commerciale. Proprio una porzione di uno di questi immobili, che tra l'altro faceva parte delle stesse Procedure di Sovraindebitamento in oggetto, è stata recentemente oggetto di un'asta giudiziale tenutasi in data 24 luglio 2025; il prezzo a base d'asta di questa porzione è stato indicato in euro 861.000,00. Tenuto conto che poi la suddetta porzione è stata aggiudicata al prezzo ridotto del 25%, così come previsto nel caso di aste giudiziarie (cosiddetta offerta minima), si può ragionevolmente ipotizzare che il reale prezzo di mercato fosse prossimo a quello posto a base d'asta. Quindi, tenuto conto che la stessa porzione di immobile era stata originariamente stimata dal Geometra Bisogni, nell'aprile 2018, euro 1.148.000,00, facendo il rapporto tra il prezzo a base d'asta (inteso come detto anche come prezzo di mercato) e quello a suo tempo stimato si determina una diminuzione percentuale del valore di stima originario del 25%.

Per verificare che nel corso del tempo ci sia stata un'effettiva contrazione del mercato immobiliare, si è fatto in prima battuta un accesso alla banca dati dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare). Da qui, con riferimento agli ultimi valori disponibili (relativi al secondo semestre 2024) nella "zona D2 - Periferica/via Europa, Collecchio, Fermulla" del Comune di Quarrata per la tipologia "negozi" in stato conservativo "normale", si è rilevato un valore di mercato compreso tra un minimo di euro 1.300,00

ed un massimo di euro 1.600,00 al metro quadrato riferito alla superficie commerciale lorda. Tenuto conto che i corrispondenti valori minimo e massimo all'epoca presenti in banca dati erano, rispettivamente, euro 1.600,00 ed euro 1.850,00, è immediatamente evidente che nel lasso di tempo intercorso tra la redazione della perizia originaria e l'attualità c'è effettivamente stata una contrazione del mercato immobiliare.

Anche rivolgendosi al libero mercato delle contrattazioni immobiliari, ricercando comparabili sufficientemente attendibili in quanto relativi ad immobili di tipologia e con caratteristiche analoghe a quello in oggetto e collocati ad una distanza riconducibile ad un raggio di pochi chilometri, si è riscontrata una sensibile contrazione del valore al metro quadrato degli immobili. Di seguito si riportano quindi due annunci immobiliari che appaiono particolarmente attinenti e dai quali risulta evidente quanto appena detto.

- 1) reperito sul sito internet dell'Agenzia "Fiorillo Immobiliare" di Pistoia (*referimento QO389 – annuncio dell'8 maggio 2023*), relativo ad un immobile di circa 2000

metri quadrati situato in Via Montalbano, civico 390, con accesso da strada privata, dotato di parcheggio. Si tratta di un immobile dislocato prevalentemente su due livelli, al piano terra, di circa 900 metri quadrati è presente un fondo adibito a sala scommesse - centro SNAI - oggi locato, un fondo adibito a ristorante pizzeria anch'esso locato, nonché un ulteriore fondo locato ad ufficio, come pure un locale garage con montacarichi interno per raggiungere i piani superiori. Il piano primo di circa 800 metri quadrati ed il secondo piano di circa

300 metri quadrati, risultano non locati e contraddistinti da ampi locali con servizi. La richiesta è pari ad euro 980.000,00. Svolgendo una sommaria analisi della superficie commerciale complessiva, unitamente alle caratteristiche e dotazioni offerte e considerando che comunque almeno un 5% di riduzione del

prezzo si potrebbe ottenere in fase di trattativa, si determina un prezzo dell'immobile indicativamente di circa euro 500,00 per ogni metro quadrato di superficie;

- 2) reperito sul sito internet del portale "Immobiliare.it" (riferimento EK-87831458 - annuncio del 5 maggio 2022), relativo ad un immobile libero, inserito in un complesso immobiliare con altre attività adiacenti, dotato di ampi spazi a parcheggio. L'immobile risulta dislocato su due piani fuori terra con una superficie complessiva di circa 1200 metri quadrati ed una altezza interna di circa 6,50 metri, per quanto riguarda il piano terra e di circa 4,00 metri relativamente al piano primo. La descrizione dell'offerta si completa con l'indicazione dello stato manutentivo definito "nuovo". La richiesta è pari ad euro 700.000,00. Anche in questo caso svolgendo una sommaria analisi della superficie commerciale complessiva, unitamente alle caratteristiche e dotazioni offerte e considerando che comunque almeno un 5% di riduzione del prezzo si potrebbe ottenere in fase di trattativa, si determina un prezzo dell'immobile indicativamente di circa euro 550,00 per ogni metro quadrato di superficie.

Alla luce delle richieste economiche e delle superfici proposte indicate negli annunci immobiliari sopra riportati, tenuto conto che comunque si tratta di richieste e non di compravendite effettivamente concluse, si può determinare per questi immobili un valore medio di mercato assai inferiore ad euro 600,00 al metro quadrato.

Confrontando questo valore con quello originariamente assunto per l'immobile in oggetto di circa euro 945,00 al metro quadrato, si avrebbe una variazione percentuale in diminuzione ben oltre il 35%. Il motivo per cui si ritiene comunque corretto assumere come variazione percentuale del valore di stima il 25%, così come descritto in precedenza relativamente alla vendita all'asta dell'adiacente unità immobiliare che presenta

la stessa tipologia edilizia e che ha la stessa destinazione commerciale, deriva dal fatto che entrambi gli immobili risultano locati con contratti ormai consolidati e con canoni di locazione decisamente appetibili. La possibilità per un eventuale acquirente-investitore di trarre una buona redditività contribuisce sicuramente a salvaguardarne il valore, tenuto anche conto che l'attività presente sembra continuare ad avere un buon riscontro commerciale e che, di conseguenza, ci siano i presupposti per cui la locazione possa proseguire.

Alla riduzione di valore sopra descritta si contrappone l'aumento del valore stesso che si rileva a seguito dei recenti lavori di manutenzione straordinaria effettuati sull'immobile in oggetto e su quello adiacente, afferente alle procedure di Crisi da Sovraindebitamento n. 2, n. 3, e n. 4 del 2017 presso il Tribunale di Pistoia. I due immobili, come noto, risultano funzionalmente ed operativamente collegati tra loro e sono unitariamente utilizzati come supermercato della [REDACTED] lavori effettuati hanno sostanzialmente riguardato l'asportazione delle coppelle in amianto presenti sulla copertura, il miglioramento del sistema di impermeabilizzazione della copertura stessa, il rifacimento del sistema di scarico delle acque piovane, la realizzazione di un nuovo controsoffitto interno di tipo REL, il rifacimento dell'impianto elettrico e di un nuovo sistema di illuminazione. Considerando che la maggior parte di questi lavori ha riguardato l'immobile in oggetto e che per i lavori che hanno interessato l'immobile di proprietà di [REDACTED] (realizzazione di un nuovo controsoffitto interno, il rifacimento dell'impianto elettrico e di un nuovo sistema di illuminazione), si è assunto un incremento di valore di circa il 5%, si può ritenere che l'incremento di valore dell'immobile in oggetto si attesti sul 20% circa. Si tratta di un valore che, se da una parte è indipendente dal costo effettivamente sostenuto per la realizzazione dei

lavori, dall'altra vuol dare conto di un evidente miglioramento dello stato conservativo e di fruibilità dell'immobile.

Aggiornamento del valore di stima all'attualità

Pertanto, tenuto conto sia della diminuzione del valore di mercato di circa il 25% rispetto al valore stimato originariamente (euro 600.000,00), sia dell'aumento di valore di circa il 20% conseguente ai lavori di manutenzione straordinaria effettuati recentemente, si determina il seguente valore di stima aggiornato all'attualità:

$$V = 600.000,00 \times (1 - 0,25) \times (1 + 0,20) = \text{euro } 540.000,00$$

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima sia pari ad **euro 540.000,00**.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto Stimatore, deposita la relazione di stima presso il Liquidatore Giudiziale, Dott.ssa Silvia Bazzani, tanto in assolvimento dell'incarico conferito e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pistoia, 30 settembre 2025

L'Esperto stimatore

geometra Massimiliano Paolini

(documento sottoscritto digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i.)