

**ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLA CANCELLERIA
FALLIMENTARE,
DOTTORESSA CURCI NICOLETTA MARIA CATERINA**

**AL CURATORE
DOTT. MONICA CIONI**

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

Revisione del 07.08.2019

Il sottoscritto **Geom. Gabrio Fini** nato a San Marcello P.se il 11.04.1965, con studio in San Marcello Pistoiese frazione Campo Tizzoro Viale Luigi Orlando n.c. 158, iscritto all'Albo professionale dei Geometri della Provincia di Pistoia con il numero 1010,

PREMESSO

- che in data 20.06.2019 (integrazione dell'incarico del 04.06.2018) riceveva, da parte dell'Illustrissimo Giudice Delegato Dottoressa Curci Nicoletta Maria Caterina, l'incarico per la **revisione della Perizia di Stima già consegnata**, inerente la valutazione dei beni immobiliari caduti nel fallimento, in particolare dei terreni edificabili posti nel comune di Pontremoli e Monsummano (frazione Cintolese);
- che conseguiva la documentazione richiesta dal Curatore, per il comune di Pontremoli ed esattamente il C.D.U. dell'area interessata "**Migneno 2**";
- che provvedeva, a seguito della presa in carico della detta documentazione, a contattare l'Ufficio Urbanistica del competente comune, per la verifica e raffronto dei dati riportati sulla documentazione;
- che, per quanto riguarda il terreno posto in comune di Monsummano Terme, dopo aver verificato la respinta da parte dello stesso

dell'osservazione al R.U. (presentata il 04.06.2014) si è provveduto a verificarne l'attuale destinazione urbanistica;

- TUTTO QUANTO PREMESSO -

Il C.T.U., dopo essersi procurato ed aver verificato tutta la documentazione in suo possesso, si pregia di esporre la seguente

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Individuazione degli immobili pignorati.

LOTTO N. 3 - COMUNE DI MONSUMMANO TERME

B) lotto di terreno frazione Cintoiese compreso fra Via del Carro e Via R. Sereni

N.B. la descrizione sotto riportata sino al punto **requisiti urbanistici** non viene modificata rispetto alla perizia originale.

Piena proprietà di appezzamento di terreno, pianeggiante, per porzione edificabile.

Ubicato nel comune di Monsummano Terme, frazione Cintoiese, via del Carro.

Il detto lotto, attualmente risulta racchiuso, tra proprietà private, completamente recintato.

CONFINI

Comune di Monsummano Terme, proprietà

salvo se altri.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il tutto rappresentato al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia, nel predetto comune, al giusto conto, sul foglio di **mappa n. 29**, dalla **particella n. 685**, di mq. 1200, come seminativo arborato di classe 2, deduzione B1, r.d. €. 6,14 e r.a. €. 6,20.

NB. Sviluppando le misure lette sulla mappa catastale (ml. 41,00 x 24,50), il lotto non risulta avere la superficie riportata sulla visura catastale, pari a mq. 1200,00, ma bensì una superficie "reale" pari a circa mq. 1010,00. Tale fatto, molto probabilmente, qualora le mie deduzioni risultassero esatte, dipende dalle varie approssimazioni ed arrotondamenti avvenuti nel corso dei vari frazionamenti che hanno originato la particella catastale all'attualità.

L'effettiva consistenza del lotto, si ha solamente potendo riscontrare sul posto, tramite misurazione con strumento topografico, i confini presenti (muretti di recinzione, recinzioni ed argine del corso di acqua); operazioni di cui non mi è stato affidato l'incarico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NOTIZIE SULLA DISPONIBILITA' DEL BENE.

Il detto lotto, al momento del sopralluogo, risultava libero a disposizione della società.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

REQUISITI URBANISTICI

Il detto lotto, ricade nell'attuale R.U., come meglio sotto riportato (considerando la superficie che si sviluppa dalla rappresentazione grafica riportata sulla mappa catastale dei terreni - vedi quanto sopra precisato):

per circa mq. 159,00, in zona classificata "B3". Tessuti consolidati prevalentemente residenziali, normate dall'art. 55 delle N.T.A.;

per la rimanente superficie (vedi quanto prima riportato), in zona classificata verde privato, normato dall'art. 71 delle N.T.A.;

estratto dalla tavola n. 2.5 del R.U.



B1 - B2 - B3 - B4 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali

Verde privato.

Art. 55 - Tessuti a prevalente destinazione residenziale (zone B): caratteri generali, classificazione e destinazioni d'uso

1. Le zone B identificano i tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale, totalmente o parzialmente edificate.
2. Le zone B della città dell'espansione urbana si articolano nelle seguenti sottozone:
 - zone B0: Tessuti edilizi di interesse ambientale
 - zone B1-B2-B3-B4: Tessuti edilizi di completamento
 - zone B5: Tessuti edilizi risultanti da interventi di riqualificazione insediativa
 - zone BR: Tessuti edilizi assoggettati ad interventi di riqualificazione insediativa.
3. Nelle zone B0, B1, B2, B3, B4 le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:
 - residenza
 - attività produttive non moleste e tradizionalmente integrate nel tessuto urbano e con la residenza; artigianato di servizio
 - commerciale ad esclusione del commerciale al dettaglio per grandi strutture di vendita
 - direzionale
 - turistico- ricettiva ad esclusione di campeggi e di villaggi turistici
 - servizi pubblici;
 - servizi privati ad eccezione delle funzioni f.18, f.19, f.21 limitatamente a stazioni di servizio distribuzione e deposito carburanti, f.22.
4. Nelle zone B0, B1, B2, B3, B4 il R.U. si attua mediante intervento edilizio diretto sulla base delle disposizioni degli artt. 56 e 57. In queste zone sono sempre ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica previa approvazione di un piano di recupero.
5. Nelle zone B5 e nelle zone BR le destinazioni d'uso e gli interventi edilizi ed urbanistici ammessi sono definiti rispettivamente all'art. 58 ed all'art. 59.

Art. 56 - Tessuti prevalentemente residenziali di interesse ambientale (zone B0)

1. Le zone B0 individuano le aree ed i tessuti a prevalente destinazione residenziale che per la particolare collocazione nell'ambito urbano o per il valore del contesto in cui sono inserite rivestono un'interesse ambientale e richiedono di conseguenza una specifica attenzione.
2. In tali zone sono ammessi i seguenti interventi:
 - per gli interventi sugli edifici classificati valgono le disposizioni di cui al Titolo III, capo 1 delle presenti norme, fermo restando che non sono ammesse addizioni funzionali se non nei casi espressamente indicati nel successivo alinea;
 - per gli edifici E.V.A.A. e S.V.A.A., ad esclusione dei fabbricati adibiti ad attività produttiva, sono ammessi ampliamenti una tantum fino al 20% della Sul esistente ed al 50% del Rc. Se compatibili con la tutela degli elementi di valore dell'edificio nelle aree di pertinenza degli stessi immobili è ammessa la

realizzazione dei posti auto coperti come descritti al successivo art. 57 comma 6.1, lettera a);

- per gli edifici privi di valore sono ammessi tutti gli interventi previsti sul patrimonio edilizio esistente all'art. 23, comma 1; nel caso di sostituzione edilizia è fatto obbligo di non superare le altezze degli edifici preesistenti o se superiori degli edifici limitrofi e di non superare il Rc preesistente, se superiore a 0,50, salvo i casi di accorpamenti di volumi pertinenziali al fabbricato principale;
- per gli edifici privi di valore sono ammessi tutti gli "Interventi non parametrati" ammessi per le zone B1,B2,B3,B4 di cui al successivo art.57 comma 6; sono esclusi i fabbricati realizzati dopo l'adozione del primo R.U., (29.01.02) nonché i fabbricati che hanno usufruito degli ampliamenti "una tantum" in forza del precedente R.U.;
- nelle aree di pertinenza degli edifici classificati, se compatibile con la tutela degli elementi di valore dell'edificio e con i caratteri delle stesse aree, è ammessa la realizzazione dei posti auto coperti come descritti al successivo art.57 comma 6.1, lettera a); tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali e caratteristiche costruttive coerenti con il contesto in cui si inseriscono;
- gli interventi per ampliamenti e per demolizioni e ricostruzioni devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze;
- non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive; sugli immobili già destinati ad attività produttive, se compatibili con il contesto abitativo, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia che non comportino modifica della sagoma dell'immobile;
- per interventi e destinazioni di uso diversi da quelli sopra descritti è obbligatoria l'approvazione di un piano di recupero esteso, come minimo, a tutto l'edificio ed alle sue pertinenze.

Art. 57 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (zone B1, B2, B3, B4)

1. Le zone B1, B2, B3 e B4 individuano i tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale sorti nel dopoguerra, nella fase dell'espansione urbana diffusa del capoluogo e delle principali frazioni di pianura. Esse sono così distinti in relazione alla densità edilizia, ai caratteri tipomorfologici, alla collocazione nel sistema insediativo urbano:
 - zone B1: Tessuti edilizi ad elevata densità delle aree centrali del capoluogo,
 - zone B2: Tessuti edilizi di media densità della prima periferia urbana del capoluogo e di Cintolese,
 - zone B3: Tessuti edilizi a media-bassa densità degli accrescimenti urbani (lineari) del capoluogo, di Cintolese e delle frazioni minori di pianura,
 - zone B4: Tessuti edilizi a bassa densità delle espansioni finali del capoluogo e delle frazioni minori della pianura.
2. Nelle zone B1, B2, B3 e B4 sono ammessi i seguenti interventi:
 - A. Interventi *parametrati* di cui al successivo comma 5.
 - B. Interventi *non parametrati* di cui al successivo comma 6.Gli interventi di tipo A e B non sono in alcun modo cumulabili.
3. Sugli edifici o porzioni di edifici classificati ai sensi dell'art. 38, ricadenti nelle zone B1, B2, B3, B4, sono ammessi esclusivamente gli interventi non parametrati di cui al

comma 6, compatibilmente con le disposizioni del Titolo III, Capo 1 relative alla classe di valore dell'edificio interessato.

4. Non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi industriali o artigianali. Sono ammessi esclusivamente ampliamenti degli insediamenti produttivi esistenti, non nocivi e non inquinanti, sulla base dei parametri edilizi di cui al comma 5 o degli interventi non parametrati di cui al comma 6.

5. A. *Interventi parametrati*

- 5.1 Sono ammessi tutti gli interventi di cui al Capo 3 del Titolo II della Parte I delle presenti norme nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

ZONA	UF (Sul/Sf)	Rc max	H max
B1	0,75 mq/mq	40%	10,50
B2	0,55 mq/mq	40%	9,50
B3	0,50 mq/mq	35%	7,50
B4	0,40 mq/mq	30%	6,50

- 5.2 Ai fini dell'applicazione dei parametri sopraindicati, non potranno essere considerate, per altre nuove costruzioni, le superfici di pertinenza di costruzioni già esistenti ed autorizzate, necessarie per il soddisfacimento degli indici di zona delle volumetrie esistenti; l'eventuale superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni.

- 5.3 La realizzazione di autonomi corpi di fabbrica, non collegati volumetricamente e funzionalmente ad edifici esistenti, non è ammessa su lotti di terreno interclusi che non fronteggiano viabilità o parcheggi pubblici e che non hanno accesso diretto dagli stessi. Sui lotti di terreno che non hanno tali requisiti sono ammessi esclusivamente ampliamenti degli edifici esistenti senza costituzione di nuovi edifici.

- 5.4 In caso di demolizione e ricostruzione, la Sul della ricostruzione non potrà superare quella ammissibile in base agli indici di zona, anche se la Sul preesistente risultava maggiore.

- 6.1. Sono ammessi i seguenti interventi di integrazione planivolumetrica "una tantum" indipendente dai parametri edilizi ed in alternativa all'applicazione degli stessi parametri edilizi:

- a) Costruzione di posti macchina coperti qualora non realizzabili all'interno dei volumi esistenti nella misura massima di due posti macchina ad unità immobiliare a destinazione residenziale per una superficie utile lorda non superiore a mq. 28 ; tale superficie potrà essere dislocata anche in posizione distaccata dal fabbricato principale, ma comunque ad esso prossima. La concessione della superficie fuori quota è subordinata alle seguenti condizioni:

- mantenimento delle autorimesse eventualmente esistenti: l'"una tantum" riguarderà l'eliminazione della carenza rispetto all'esistente;
- l'eliminazione di tutte le eventuali baracche e box esistenti sul lotto anche se condonati;
- l'altezza della nuova costruzione non superiore a mt. 2,40 con altezza massima all'estradosso del colmo della copertura non superiore a mt. 3,00;

- la localizzazione defilata dal fronte principale e, ove possibile, accorpata a realizzazioni analoghe sui lotti confinanti
- b) Rialzamento di un piano del corpo di fabbrica avente un numero di piani inferiore a quello degli edifici compresi nello stesso ambito territoriale. Comunque l'altezza del nuovo piano non potrà superare mt. 3,50 né la linea di gronda dell'edificio adiacente; non potranno essere realizzati edifici con più di 3 piani.
- c) Riorganizzazione planivolumetrica dei corpi di fabbrica secondari e delle costruzioni accessorie esistenti nell'area di pertinenza. Nel rispetto delle norme di Regolamento Edilizio con particolare riferimento alle distanze dai confini e fra gli edifici è ammessa la riorganizzazione planivolumetrica delle volumetrie esistenti anche con demolizione e ricostruzione delle stesse che dovranno essere accorpate all'edificio principale in modo tale che l'aspetto finale dell'edificio sia unitario dal punto di vista architettonico; a tal fine saranno consentiti modesti aumenti dei corpi secondari fino ad un massimo del 20% della Sul esistente, a condizione che non siano create nuove unità abitative ma solo vani accessori.
- d) Ampliamenti planivolumetrici del corpo di fabbrica principale delle unità immobiliari ad uso residenziale, esistenti alla data di adozione della presente normativa nella misura complessiva di mq 30 di Sul per ciascuna unità immobiliare a destinazione residenziale, anche con più interventi distanziati nel tempo, al fine di conseguire un miglioramento igienico funzionale delle abitazioni.
- e) Ampliamenti planivolumetrici degli insediamenti produttivi, esistenti alla data di adozione della presente normativa nella misura complessiva di mq 50 di Sul per unità produttiva alle seguenti condizioni:
 - che l'attività produttiva risulti non sia nociva ed inquinante,
 - che l'immobile realizzato con l'ampliamento sulle base delle presenti disposizioni sia vincolato con atto di obbligo unilaterale alla destinazione produttiva per almeno 20 anni,
 - che non si superi il Rapporto di copertura del 55% per le sottozone B1, del 45% per le sottozone B2 e B3, del 40% per le sottozone B4, e che non si superi l'altezza massima di zona e le distanze minime stabilite dalle norme,
 - che gli interventi edilizi, per la tipologia, per le caratteristiche costruttive e per i materiali impiegati risultino coerenti con il contesto insediativo, prevalentemente residenziale, delle zone B.

Gli ampliamenti "una tantum" di cui sopra sono ammessi anche per l'insediamento e l'ampliamento di strutture per la ricerca e per l'innovazione dei processi produttivi.

6.2 Disposizioni particolari. Gli ampliamenti planivolumetrici di cui alla lettera d) del precedente comma sono cumulabili con il rialzamento di un piano di cui alla lettera b) dello stesso comma solo fino al raggiungimento di mq 30 di complessivo incremento di Sul per ciascuna unità immobiliare. La realizzazione di cantine e di altri locali completamente interrati non valutabili ai fini del calcolo della Sul è ammessa solo nel perimetro dell'edificio fuori terra.

7. Per gli interventi di ampliamento del corpo principale dell'edificio, sia nel caso di interventi parametrati che di interventi non parametrati, è consentito uniformarsi all'altezza dell'edificio esistente, a condizione di non superare di mt. 3,50 l'altezza massima di zona.

Art. 71 - Aree a verde privato

1. Sono le aree inedificate interne al sistema insediativo urbano come definito nell'art. 50, di pertinenza di edifici esistenti o facenti parte di aree destinate alla trasformazione edilizia od urbanistica, che non risultano idonee all'edificazione e che devono essere mantenute a verde di uso privato. Dette aree sono rappresentate con apposita campitura sulle tavole del R.U..
2. Le aree a verde privato sono inedificabili ed esse non concorrono alla determinazione della capacità edificatoria delle zone dove sono collocate. Nelle porzioni di dette aree non occupate da piante di alto fusto e da verde ornamentale, sono ammesse le seguenti opere pertinenziali, oltre alle sistemazioni necessarie al loro utilizzo quali orti, giardini e simili:

L'intero lotto è inserito in ambito PRA 3 (vedi quanto sotto riportato), normato dall'art. 96 delle delle N.T.A.

13. PRA3: Progetto di riqualificazione ambientale " Il fosso e la via del Carro "

13.1 Sono obiettivi specifici del progetto di riqualificazione ambientale PRA2:

- promuovere la riqualificazione degli insediamenti e delle aree interstiziali posti lungo il fosso del Carro e la via del Carro a Cintoiese, un'area gravata da problemi di accessibilità, di eccessiva densità edilizia, di carenze infrastrutturali e di parcheggi ed aree a verde,
- recuperare il corso del fosso e le aree ancora libere ai suoi lati per costruire un sistema continuo di spazi aperti e percorribili, fino alle nuove previsioni di attrezzature scolastiche nella parte sud dell'area,
- individuare soluzioni per migliorare la viabilità interna all'area ed incrementarne le dotazioni di parcheggi pubblici e privati,
- promuovere interventi di recupero e di rinnovo edilizio, nonché di riordino delle aree pertinenziali, anche mediante demolizioni di edifici e manufatti incongrui.

Estratto dalla mappa catastale e calcolo delle superfici (approssimate):



Per quanto riguarda la zona del lotto ricadente in zona "B3", si precisa che la stessa, in sé per sé, è inedificabile considerando gli elementi limitanti delle zone costruibili (distanze dai confini, ecc.). Per tale motivo, il valore di questa zona è limitato all'eventuale sfruttamento degli indici da parte di proprietà limitrofe (part. n. 661 e n. 686).

POSSIBILITA' DI DIVISIONE IN LOTTI.

Come è evidente, visto le dimensioni, si ritiene e si consiglia un'alienazione senza divisione in lotti.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DEL LUOGO



Prima di procedere alla stima dei beni in oggetto, è necessario e doveroso indicare tutti gli elementi e le caratteristiche relativi alla loro struttura, al grado di rifinitura, alla superficie, nonché al contesto in cui si trovano.

Il lotto in oggetto, risulta inserito nella zona periferica della frazione di Cintolese, facilmente raggiungibile dalle vie comunali, di recente espansione edificatoria, ma vicino al cimitero comunale e soprattutto costeggiante un corso d'acqua pubblica.

GIUDIZIO DI STIMA (Allegato n. 4/E – comparabili)

Valore di mercato: *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Banca d'Italia, circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1).*

Alla luce di quanto sopra detto, in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare della zona e vista la situazione socio economica che attraversa tutto il paese, con conseguente perdita dei valori immobiliari, il sottoscritto ritiene di essere nel giusto indicando i seguenti valori unitari al mq.

I parametri su cui varrà calcolata la stima del lotto in questione (come anche in precedenza riportato) sono i seguenti:

Superficie in zona B3, risulta essere di circa **mq. 159,00**;

Superficie in zona Verde Privato, risulta essere di circa (superficie catastale in visura mq. 1200, superficie calcolata – vedi nota precedente m. 1010 = 1010,00 – 159,00) **mq. 851,00 (si presume reali).**

Valutando tutti gli elementi negativi e positivi che possono incidere sul valore venale dell'immobile - quale ubicazione, destinazione, capacità produttiva di reddito, distanza dal centro abitato, strade d'accesso, dotazioni o meno e considerando altresì il prezzo di vendita di immobili simili per destinazione, ubicazione e consistenza in zona limitrofe e quanto appreso da ricerche di mercato presso Agenzie Immobiliari della zona, il sottoscritto C.T.U., ritiene di essere nel giusto attribuendo i seguenti valori unitari al mq.:

Superficie zona B3:

N.B. nel caso particolare non si parla di un lotto intero di terreno edificabile, ma solo di una sua piccola parte che può interessare per l'acquisto solo le proprietà confinanti, in pratica lo stesso, visto la propria conformazione, non è utilizzabile per un'edificazione diretta.

Per stabilirne il valore abbiamo provveduto alla ricerca del più probabile valore di mercato, utilizzando comparabili derivanti da Atti di trasferimento, per zone simili effettuati nell'ultimo anno, che sotto si riportano:

COMP. 1

Dati della richiesta	Comune di MONSUMMANO TERME (Codice: F384)
Catasto Terreni	Provincia di PISTOIA Foglio: 23 Particella: 1378

INTESTATI

1	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	(1) Proprietà per 1/2

Situazione dell'Immobile dal 06/04/2007

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Pozz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Rendito	
1	23	1378			SEMIN ARBOR 1	05 50		Dismandabile Euro 4,53	FRAZIONAMENTO del 06/04/2007 protocollo n. PT003399 su atti del 06/04/2007 (n. 35399/L7007)
Notifica					Pistoia				

Estratto dall'Atto di trasferimento.

Repertorio n. 9857

Raccolta n. 5275

COMPRAVENDITA

L'anno duemiladiciotto

il giorno ventuno

del mese di settembre

in Pistoia, in Corso Silvano Fedi numero 55.

Con la presente scrittura privata, da valere a tutti gli effetti di legge e da rimanere depositata presso il Notaio autenticante, le sottoscritte:

quale parte venditrice

quale parte compratrice

Le sottoscritte, consapevoli delle sanzioni penali, quali previste dagli articoli 3 e 76 D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445, in caso di dichiarazioni mendaci, false o contenenti dati non più rispondenti a verità, ai sensi dell'articolo 47 di detto D.P.R. 445/2000, innanzitutto premettono le seguenti dichiarazioni:

a) che i dati anagrafici e di residenza sopra riportati sono attuali e veritieri;

b) ai sensi e per gli effetti della legge 19 maggio 1975 n. 151:

- la signora Giampieri Liviana di essere vedova;

- la signora Pellino Sheila di essere coniugata in regime di separazione dei beni;

- la signora Pellino Tasmin di avere stato civile libero.

Tutto ciò premesso che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, le sottoscritte stipulano e convengono quanto segue:

ART. 1

ART. 1

La signora [REDACTED] vende e trasferisce alle signore [REDACTED] e [REDACTED], che in parti uguali e pro indiviso, accettano ed acquistano, la piena proprietà di un appezzamento di terreno edificabile a destinazione residenziale della superficie catastale di mq 850 (ottocentocinquanta), posto in COMUNE DI MONSUMMANO TERME, frazione Cintolese, ubicato lungo la via Francesca Sud, classificato secondo il regolamento urbanistico come B3 tessuti consolidati prevalentemente residenziali (art. 57 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Detto terreno è comunque meglio identificato con velatura di colore giallo nell'estratto di mappa che, previo attento esame e firmato dalle parti come per legge, si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Confini: via Francesca, proprietà Santalucia o aventi causa, proprietà Tofanelli, salvo se altri e più precisi confinanti.

ESTREMI CATASTALI:

Al Catasto Terreni di detto Comune il terreno in oggetto risulta intestato a giusto conto e censito con le seguenti indicazioni:

- foglio di mappa 23, particella 1378 (ex 244), seminativo arborato di classe 2, superficie catastale mq. 850 (ottocentocinquanta) e redditi dominicale di Euro 4,83

ART. 5

Ai sensi dell'articolo 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, come recepito nell'articolo 30 D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) la parte venditrice consegna il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al terreno oggetto del presente atto rilasciato dal Comune di Monsummano Terme in data 17 agosto 2018 certificato che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "C".

Le parti stesse dichiarano che tale certificato è tuttora valido ed efficace in quanto ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

ART. 6

Il prezzo della presente compravendita è stato di comune accordo fra le parti convenuto e dichiarato in complessivi Euro 75.000,00 (settantacinquemila e zero centesimi).

COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Provincia di Pistoia
Medaglia D'argento al Merito Civile

Settore Front Office - UOC Territorio e Sviluppo

Oggetto: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA-

VISTA la richiesta in data 08/08/2018 prot. n.16173 del Sig. [REDACTED], in qualità di acquirente, di CERTIFICAZIONE URBANISTICA, dell'area di proprietà della Sig.ra [REDACTED] sita nel territorio di questo Comune, contraddistinta in Catasto al foglio di mappa n.23 mappale n.1378,

SI CERTIFICA

che l'area sita nel territorio di questo Comune è censita in Catasto al Foglio di mappa n. 23 mappale n. 1378;

nel Regolamento Urbanistico approvato, è compresa nelle seguenti zone:

fog	Mapp.	Destinazione di zona
23	1378	B3 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (art. 57 delle NTA) per intero mappale.

Da quanto sopra riportato, il lotto ricadente in zona B3, autonomamente edificabile, risulta avere un valore di mercato di circa €/mq. 88,00.

COMP. 2

Dati della richiesta	Comune di MONSUMMANO TERME (Codice F334)
Catasto Terreni	Provincia di PISTOLA Foglio: 29 Particella: 494

INTESTATI

1	
2	

Situazione dell'immobile dal 10/08/1993

N°	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSIFICAZIONE				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Part.	Quinto Classe	Superficie m²	Edilizia	Reddito		
						ha mq cc		Domestica	capacità	
1	29	494			SAAGN ARBOR	85,00	01	Euro 2,39 L. 2.540	Euro 2,31 L. 2.540	FRAZIONE ANS 510 in atti del 1998 (n. 267/11/99)

Nome Cognome

Estratto dall'Atto di Trasferimento.

Repertorio n° 40690

Raccolta n° 11616

COMPRAVENDITA

E COSTITUZIONE DI SERVITU'

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciannove il giorno diciassette del mese di aprile.

(17 aprile 2019)

In Monsummano Terme, Via Francesca V.P. n. 34, nel mio studio. Innanzi a me Dottoressa ELENA MANTELLASSI, Notaio in Monsummano Terme iscritta nel Ruolo dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, si sono costituiti:

- AGOSTINO VINCENSO, nato a Cenicatti (AG) il 10 maggio 1968, domiciliato per la carica ove appresso, che interviene al presente atto nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società "EDIL QUATTRO S.R.L." con sede in Prato, via Rimini n. 45, capitale sociale di Euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero) interamente versato, partita IVA, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese di Prato 01613750976, iscritta nel Repertorio Economico Amministrativo presso la Camera

Registrato a Pescia

il n. sene

Trascritto a Pescia

il n. on

Trascritto a Pescia

il n. on

di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Prato
al n. 482614, legittimato al presente atto dai poteri conferiti dallo statuto sociale ed espressamente autorizzato giusta delibera del Consiglio di Amministrazione in data 9 (nove) aprile 2019 (duemiladiciannove);

Dell'identità personale dei costituiti io Notaio sono certa.

ARTICOLO 2

PRIMO LUOGO - VENDITA.

La società [REDACTED] come sopra rappresentata, vende a [REDACTED], i quali - ciascuno per i diritti di comproprietà di 1/2 (un mezzo) - congiuntamente acquistano la piena ed esclusiva proprietà di appezzamento di terreno edificabile posto in Comune di Monsummano Terme (PT), frazione Cintolese, località Violi, via Mignattaria (il tutto come meglio precisato all'articolo 6 che segue). Confini: detta via, beni Baldi Tosca, beni Pellegrini Gianfranco, salvo se altri.

Al Catasto Terreni di detto Comune, quanto descritto è esattamente intestato, ed è rappresentato in foglio 29, particelle:

- 594, seminativo arborato, classe seconda, metri quadrati 390 (trecentonovanta), reddito dominicale di euro 1,99, reddito agrario di euro 2,01;
- 596, vigneto, classe seconda, metri quadrati 150 (centocinquanta), reddito dominicale di euro 0,88, reddito agrario di euro 0,93.

ARTICOLO 6

CONFORMITA' URBANISTICA.

La parte venditrice dichiara:

- che relativamente a quanto oggetto della vendita in primo luogo il Comune di Monsummano Terme ha rilasciato in data 26 (ventisei) marzo 2019 (duemiladiciannove) certificato di destinazione urbanistica che al presente atto si allega sotto la lettera "A", omessane la lettura per dispensa avuta dai comparanti;
- che da tale data ad oggi non sono intervenute modificazioni nel detto strumento urbanistico relativamente a quanto in oggetto;
- che il terreno in oggetto non è sottoposto a vincolo di destinazione su area percorsa da incendio ai sensi di legge.

ARTICOLO 3

PREZZO.

Dichiarano le parti (la società venditrice come sopra rappresentata) che il corrispettivo della presente vendita è stato di comune accordo convenuto e fissato in Euro 45.500,00 (quarantacinquemilacinquecento virgola zero zero) oltre IVA come per legge per complessivi Euro 55.510,00 (cinquantacinquemilacinquecentodieci virgola zero zero).

COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Provincia di Pistoia
Medaglia D'argento al Merito Civile

Settore Front Office - UOC Territorio e Sviluppo



Oggetto: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA-.

VISTA la richiesta in data 14/03/2019 prot. n.5115 del Sig. [REDACTED] In qualità di acquirente, di CERTIFICAZIONE URBANISTICA, per uso atto di compravendita, dell'area sita nel territorio di questo Comune, contraddistinta in Catasto al foglio di mappa n.29 mappali nn.594-595;

nella variante semplificata n.2 del Regolamento Urbanistico adottata, è compresa nelle seguenti zone:

Fog.	Mappa	Destinazione di zona
29	594	B3 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (art. 57 delle NTA) per intero mappale.
29	596	B3 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (art. 57 delle NTA) per intero mappale.

Da quanto sopra riportato, il lotto ricadente in zona B3, autonomamente edificabile, risulta avere un valore di mercato di circa €/mq. 84,00.

Per tale motivo, in considerazione che l'appetibilità di mercato è in questo caso limitata ai soli confinanti (tra cui uno risulta essere il comune stesso), **per assunzione** personale si ritiene di dover abbattere il detto valore di circa il 50% (in considerazione del fatto che la porzione in questione non è autonomamente utilizzabile $88,00 + 84,00 : 2 = \text{€/mq. } 86,00 \times 50\% = \text{€/mq. } 43,00$); mq. 159,00 x €/mq. 43,00 = **€. 6.837,00** (seimilaottocentotrentasette/00)

Superficie zona verde pubblico:

Anche in questo caso, per la valutazione dell'area, si è tenuto conto delle tabelle dei valori medi delle aree edificabili pubblicate dal comune di riferimento (sotto riportate).

La Città dei servizi

Zone F

€ 20,00

(F6,F7,F8,F9,F10,F11,F12)zone
per i servizi turismo, tempo libero
e salute

In oltre, detti valori sono stati personalmente riscontrati tramite colloqui con colleghi ed agenzie immobiliari che operano sul posto (**visto che attualmente non è stato possibile rintracciare atto di trasferimento che trattassero in particolare di detta zona di R.U., visto la stagnazione del mercato**).

Il valore di tale area, pertanto risulta = mq. 851,00 (sup. reale) x €. 20,00 = **€. 17.020,00** (diciassettemila/00)

TOTALE a), b) =

6.837,00 + 17.010,00 = €. 23.847,00 (ventitremilaottocentoquarantasette/00).

Arrotondato per eccesso a €. 24.000,00 (ventiquattromila/00).

LOTTO N. 4 – COMUNE DI PONTREMOLI (MASSA)

N.B. la descrizione sotto riportata sino al punto **requisiti urbanistici** non viene modificato rispetto alla perizia originale.

Piena proprietà di appezzamento di terreno, pianeggiante, per porzione edificabile, composto da numero 4 particelle catastali.

Detto terreno è oggetto di piano di lottizzazione, denominato "**Migneno 2**", approvato con delibera consigliere del comune di Pontremoli il 09.05.2007 al n. 29, inerente la realizzazione di un complesso residenziale composto da numero 5 fabbricati, per complessive n. 43 U.I. residenziali, il tutto avente un totale di superficie lorda di piano residenziale, pari a mq. 3290,50, oltre autorimesse e cantine.

Detta lottizzazione, risulta soggetta a Convenzione stipulata in data 24.08.2007, redatta dal Segretario Comunale del comune di Pontremoli con repertorio n. 3421 ed è stata registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Aulla in data 08.06.2007 al n. 226/i, trascritta all'Ufficio del Territorio di Massa il 22.06.2007 al n. 7566 di registro particolare.

Ubicato nel comune di Pontremoli, frazione Migneno, lungo la S.S. n. 62 della Cisa.

CONFINI

Fiume Magra, proprietà Ferrari Pietro su più lati, salvo se altri.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il tutto rappresentato al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Massa, nel predetto comune, al giusto conto, sul foglio di **mappa n. 133**, come meglio sotto descritto:

particella n. 274, di mq. 1625, come seminativo di classe 1, r.d. € 6,71 e r.a. € 4,20;

particella n. 282, di mq. 1264, come prato di classe 1, r.d. € 5,88 e r.a. € 3,26;

particella n. 489, di mq. 8402, come seminativo di classe 1, r.d. € 34,71 e r.a. € 17,36. Per la storia catastale la detta particella deriva dall'ex particella n. 281 con frazionamento n. 76152 del 28.06.2011, protocollo n. MS0076152, presentato il 27.06.2011;

particella n. 490, di mq. 800, come seminativo di classe 1, r.d. €. 3,31 e r.a. €. 1,65.
Per la storia catastale la detta particella deriva dall'ex particella n. 281 con frazionamento n. 76152 del 28.06.2011, protocollo n. MS0076152, presentato il 27.06.2011;
per un totale di **mq. 12.091,00**, r.d. €. 50,61 e r.a. €. 26,47.

NOTIZIE SULLA DISPONIBILITA' DEL BENE

Il detto lotto, al momento del sopralluogo, risultava libero a disposizione della società.

REQUISITI URBANISTICI

Il detto lotto, ricade nell'attuale P.R.G., come meglio sotto riportato (vedi C.D.U. prot. 37 del 2018):

CERTIFICA

che i sottocitati immobili, distinti in catasto di questo Comune, risultano inclusi nel Piano Regolatore Generale in vigore approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 561 del 26.05.1997, con gli adeguamenti conseguenti alla presa d'atto delle prescrizioni Regionali avvenuta con deliberazioni di C.C. n. 50 del 11.08.1997 e n. 27 del 29.05.1998, e con le modifiche d'ufficio di cui all'approvazione definitiva con deliberazione della Giunta Regionale n. 204 del 29.02.2000. nelle seguenti zone:

Fg. 133, parte di mappale 274 di circa 930 mq e parte di mappale 489 di circa 5.300 mq;

ZONA C "Aree di consolidamento urbano destinate a nuovi complessi insediativi prevalentemente residenziali";

ZONA CS - Scheda Progettuale Attuativa n. 2 (allegata al presente certificato)

N.T.A. - Art. 13;

Fg. 133, mappali 282 e 490, parte restante dei mappali 274 e 489;

ZONA E1f "Aree agricole di tipo fluviale";

N.T.A. - Art. 21;

Che, a seguito dell'avvenuta adozione del Piano Strutturale con Deliberazione di C.C. n. 34 del 31.07.2012 e successiva approvazione con Deliberazione di C.C. n. 31 in data 27.07.2013, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'Art. 103 della L.R. 10.11.2014 n. 65, sino all'approvazione del P.O.C. (Piano Operativo Comunale) adottato con Deliberazione di C.C. n. 4 del 27.02.2016, pubblicato sul BURT n. 10 - Parte II - del 09.03.2016.

I sotto indicati immobili sono inclusi nel **Piano Operativo Comunale** adottato, come sopra precisato, nelle seguenti zone:

Fg. 133, mappali 489 e 490, parte del mappale 274 di circa 1350 mq e parte del mappale 282 di circa 550 mq;

"Aree di trasformazione con Piani Attuativi Convenzionati - PA.2";

N.T.A. - Parte Prima: Disposizioni generali - Art. 5;

Fg. 133, parte di mappali 274 e 282;

"Aree di tutela e riqualificazione storico - paesaggistica e ambientale";

N.T.A. - Parte Quinta: Disciplina del Territorio Rurale - Art. 66 comma 4.3 lettera a);

Fg. 133, parte dei mappali 274 e 282;

"Formazioni arboree di argine o ripariali";

N.T.A. - Parte Sesta: Disciplina ecologica ambientale e di protezione e tutela - Art. 68;



Dalla lettura dello stesso C.D.U., che al suo interno richiama l'art. 5 delle N.T.A del P.O. (sotto riportato nella parte riguardante la zona da noi interessata),

art.5 - rapporto con i piani urbanistici attuativi in itinere

1. **Efficacia.** Ai piani attuativi vigenti e/o in corso di realizzazione individuati con apposita grafia nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Piano Operativo in scala 1:2000, si applica la disciplina prevista nell'atto di convenzione fino ad avvenuta realizzazione e quanto disposto dall'art. 110 della L.R. 65/2014 e dal comma 4 dell'articolo 4 della presente disciplina con le seguenti specifiche:

a. Il Piano Operativo prevede la possibilità di modificare con varianti i seguenti Piani Attuativi che, al momento dell'approvazione del Piano Operativo, dovrà sottostare alla presente disciplina e alla normativa vigente in materia con presentazione di nuovi progetti completi di tutti i documenti richiesti per legge. I piani attuativi sui quali vengono introdotte modifiche sono i seguenti:

2. **Norma di raccordo.** Una volta completata la realizzazione del piano attuativo e assolti integralmente gli obblighi convenzionali, il nuovo assetto da esso generato è soggetto alla disciplina ordinaria delle presenti norme con la seguente articolazione:

a. edifici di nuova costruzione o esito di demolizione con ricostruzione sono da classificare come edificato recente e seguono la disciplina di sub-sistemi e ambiti di appartenenza;

b. edifici già soggetti nel piano attuativo a interventi conservativi, restano soggetti all'intervento di restauro e risanamento conservativo e seguono la disciplina di sub-sistemi e ambiti di appartenenza;

c. gli spazi e i servizi pubblici o privati di uso pubblico assumono la disciplina di cui alla Parte 2 delle presenti norme.

d. Per le aree di cui sopra e per le quali il POC introduce modifiche (PA1-PA3-CM1), con l'adozione del Piano Operativo, si applicano le misure di salvaguardia fatti salvi eventuali atti di variante al P.R.G. che, nel rispetto della L.R. 65/2014, hanno già avviato le procedure previste per legge con atti regolarmente approvati dall'Amministrazione comunale.

e. (oss. N. 62 punto 3) I piani attuativi convenzionati sono recepiti dal presente Piano Operativo nel rispetto dei tempi previsti da ciascuna convenzione precisando che in caso di decadenza rispetto ai tempi stabiliti negli atti del Comune le aree tornano ad essere incluse fra le aree non pianificate con tutti gli obblighi previsti dalla L.R. 65/2014;

f. I piani attuativi convenzionati alla data di adozione del Piano Operativo come riportati nelle planimetrie in scala 1:2000 con sigla PA sono i seguenti (osservazione N. 62):

1 Migneno 2 - convenzione del 24-05-2007

si evince, se pur non chiaramente, che il nuovo strumento urbanistico lascia invariato la destinazione urbanistica della zona sino allo scadere naturale della

Convenzione, prolungata dal decreto Del Fare (**LEGGE 9 agosto 2013, n. 98**) di anni 3 rispetto alla scadenza naturale. Nel particolare caso, la detta convenzione ha scadenza in data 25.05.2020.

Ciò implica che l'eventuale acquirente del lotto, ipotizzando una vendita eseguita entro la fine dell'anno solare (gennaio 2019 già di sua proprietà), avrebbe circa 16 mesi per realizzare la previsione di piano.

Tale tempistica risulta effettivamente molto limitata per la detta realizzazione in quanto, sia le pratiche burocratiche da richiedere, sia il cantiere stesso (trattasi di numero 5 palazzine - compreso la sistemazione esterna con le opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria), occorre sicuramente un lasso di tempo molto più lungo.

A questo punto, resta solo da valutare, qualora veramente il detto lotto fosse venduto ed iniziata la sua edificazione, quale sarebbe la situazione alla scadenza della convenzione prima citata se le costruzioni e loro accessori non fossero completati:

sia verificando le norme attuali in vigore, sia confrontandosi con i vari funzionari addetti del settore del comune di Pontremoli oltre che da altre fonti, ci troviamo di fronte ad un vuoto normativo il quale, non dà indicazioni per tale situazione e lasciando così forti incognite - visto i tempi ristretti per l'esecuzione delle opere.

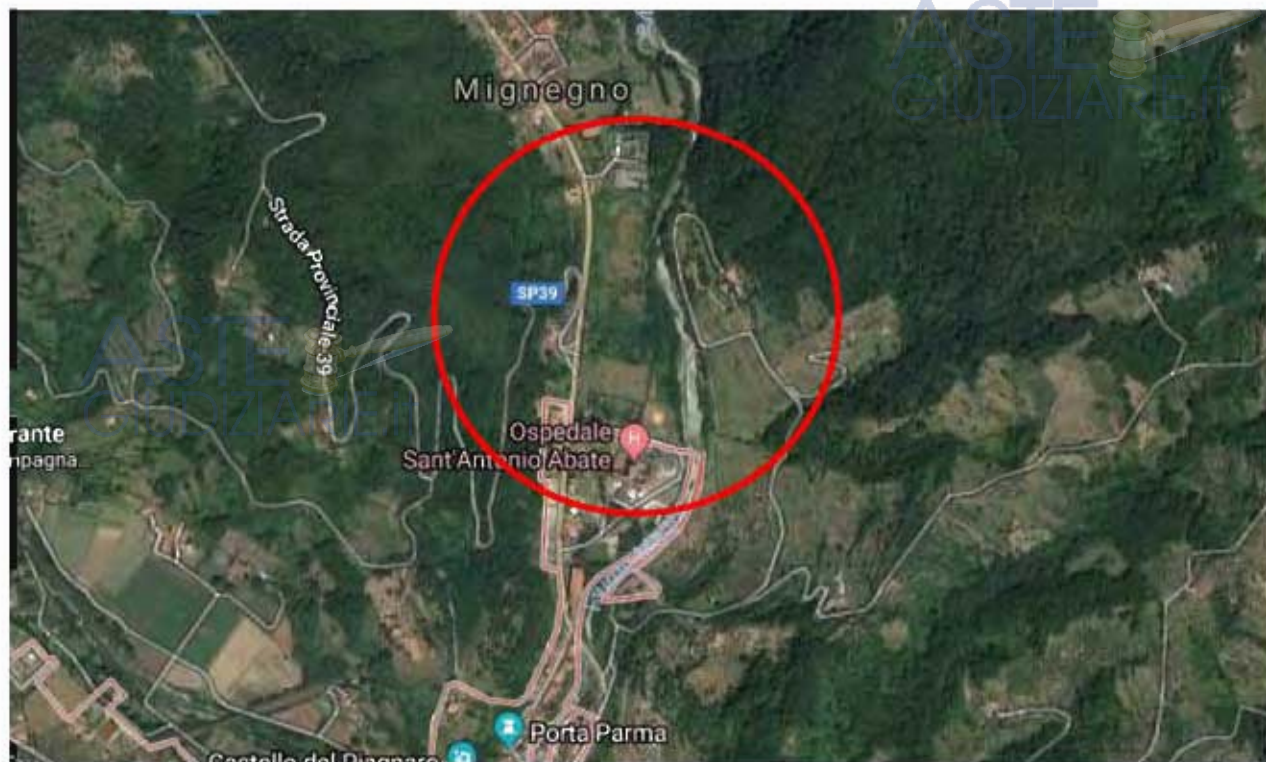
In concreto, chi dovesse acquistare il presente lotto, non solo dovrebbe realizzare le strutture già convenzionate nei tempi di scadenza previsti ma, qualora non dovesse addivenire al completamento, si troverebbe un'area che a livello urbanistico risulterebbe "non pianificata", con tutte le incognite del caso.

Tutte le incognite sopra citate, fanno sì che il valore stesso del lotto, subisca una notevole riduzione rispetto al valore stimato inizialmente.

POSSIBILITA' DI DIVISIONE IN LOTTI.

Si consiglia un'alienazione senza divisione in lotti.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DEL LUOGO



Prima di procedere alla stima dei beni in oggetto, è necessario e doveroso andare ad indicare tutti gli elementi e le caratteristiche relativi alla loro struttura, al grado di rifinitura, alla superficie, nonché al contesto in cui si trovano.

Il lotto in oggetto, risulta inserito nella zona periferica della frazione di Migneno, costeggiante la S.S. n. 32 della Cisa, di espansione edificatoria, risalente ai primi anni 1990.

Detta frazione, se pur vicina al capoluogo di comune, risulta quella più lontana dalle zone più urbanizzate e, quindi, anche la più lontana dalle zone di lavoro.

Il lotto di terreno, come posizione geografica, risulta facilmente raggiungibile in merito agli eventuali lavori di costruzione.

GIUDIZIO DI STIMA

Valore di mercato: *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"* (Banca d'Italia, circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1).

Alla luce di quanto sopra detto e ben specificato **in relazione alle incognite dovute all'approvazione del nuovo P.O. comunale**, in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare della zona e vista la situazione socio economica che attraversa tutto il paese, con conseguente perdita dei valori immobiliari, il sottoscritto ritiene di essere nel giusto indicando i seguenti valori unitari al mq.

I parametri su cui verrà calcolata la stima del lotto in questione (come anche in precedenza riportato) sono i seguenti:

Superficie in zona C "lottizzazione Migneno 2", risulta essere di circa **mq. 6.800,00;**

Superficie in zona "E1f", risulta essere di circa **mq. 5.291,00.**

Assunzione: sulla base di quanto emerso con i vari cambiamenti degli strumenti comunali e le incertezze che le norma attuali portano, il sottoscritto C.T.U. ritiene di essere nel giusto attribuendo i seguenti valori unitari al mq.:

tali valori risultano essere, per quanto riguarda la zona costruibile, il valore già stimato abbattuto di una buona percentuale - in relazione alle varie problematiche emerse nel corso del tempo, e ritiene di dover mantenere invariato il valore del terreno agricolo (già fermo come punto di riferimento all'anno 2012 - vedi anche alcuni comparabili sotto riportati);

Superficie zona C "lottizzazione Migneno 2":

mq. 6.800,00 x €/mq. 20,00 (abbattuto valore iniziale del 60%) = **€. 136.000,00**

Superficie zona Eff:

mq. 5.291,00 x €. 2,50 = **€. 13.227,50**

NB. I terreni costruibili sotto riportati identificano lotti in cui gli immobili si possono realizzare con intervento diretto. Sul mercato, tale situazione risulta molto più appetibile rispetto ad un intervento di lottizzazione come quello in questione.

Terreno Edificabile In Vendita A Filattiera, Toscana

60.000 €

Filattiera - Massa - Vendita - Terreno - 2.400 m²

Del terreno: Distanza Uscita autostrada pontremoli 3 km. A via 15 km - maggiori dettagli possibilità precisa - Filattiera - vendita terreno edificabile 10/10 Filattiera - zona soleggiata terreno a parte



22 mag 2018 in iCase - icase.it

60.000,00 : 2400 = €/mq. 25,00

Terreno Edificabile In Vendita A Filattiera Rif.930708

50.000 €

Filattiera, Massa - Vendita - 3.444 m²

Rif. Mt.302 - in scorciatoia di Filattiera - a 3 km da pontremoli - terreno edificabile di 737 mq con 2.707 mq di terreno agricolo - indice di fabbricabilità 0,65 mq/mq - rapporto di copertura



23 dic 2016 in Wikicasa - Lunicasa Immobiliare

Calcola rata mutuo da 123 €

Visualizzare sulla mappa

Valore terreno non edificabile = 2.707,00 x 10,00 = 27.070,00 (trattasi sempre di terreno da destinarsi a giardino della nuova costruzione)

(50.000,00 - 27.070,00) 22.930,00 : 737,00 = €/mq. 31,10



Terreno, Villafranca in Lunigiana (MS)

2600 mq

€ 40.000

Terreno agricolo pianeggiante di mq. 2600 circa in zona tranquilla e priva di utenze del servizio pubblico.

Indirizzo: "I Castelli"

Contatta



Terreno, Mulazzo (MS)

1000 mq

€ 3.600

Terreno agricolo pianeggiante in zona riservata, ideale per agricoltura, intorno a 300 metri da agrolabura.

Indirizzo: "I Castelli"

Contatta



TOTALE a), b) =

136.000,00 + 13.227,50 = €. 149.227,50 (centoquarantanovemiladuecentoventisette/50).

Arrotondato a €. 149.000,00 (centoquarantanovemila/00).

PROPRIETA'

I beni sopra descritti risultano di proprietà della società [REDACTED]

legale rappresentante signor [REDACTED]

sede della società).

e residente nella

PROVENIENZA

MONSUMMANO