

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE

Dei beni immobili di proprietà della società
cooperativa edile "Marilleva s.c.r.l." in liquidazione coatta
con sede legale in Terricciola (PI), frazione Soiana - Loc. La Fraschetta

ASTE
GIUDIZIARIE® *****

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Relazione di Stima

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Vito Palma

Via Gaspero Barbera, 5 - 50134 Firenze

Tel./fax 055.283041

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Oggetto dell'incarico

La presente perizia ha per oggetto la stima del più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà della cooperativa edile "Marilleva s.c.r.l." in liquidazione coatta amministrativa, iscritta alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Provincia di Pisa con n. REA PI-153153, con sede nel Comune di Terricciola (PI) in Località La Fraschetta, frazione di Soiana, C.F.: 00439380460.

Gli immobili di cui trattasi consistono in terreni e fabbricati situati nella Frazione di Nicciano in Comune di Piazza al Serchio (LU) e facenti parte della realizzanda zona P.E.E.P.

La perizia viene redatta dal sottoscritto consulente tecnico Arch. Vito Palma, nato a Banzi (PZ), iscritto all'Ordine degli Architetti pianificatori e paesaggisti della Provincia di Firenze al n. 5685 con studio in Firenze Via Gaspero Barbera n. 5.

La nomina a perito estimatore degli immobili è stata conferita dal Commissario Liquidatore della società cooperativa edile "Marilleva s.c.r.l." in liquidazione coatta.

Il sottoscritto Arch. Vito Palma ha proceduto ad effettuare tutte le ricognizioni ed accertamenti necessari ai fini di poter procedere alla valutazione degli immobili oggetto di stima.

Infine è stato effettuato un sopralluogo al fine di compiere le necessarie verifiche utili alla redazione della stima, durante i quali sono stati effettuati rilievi fotografici che si allegano alla presente perizia, costituendone parte integrante e sostanziale.

Descrizione sintetica degli immobili oggetto di stima

Gli immobili fanno tutti parte dell'intervento da realizzare nella zona P.E.E.P. della frazione di Nicciano in Comune di Piazza al Serchio che prevedeva la realizzazione di n° 24 alloggi con tipologia aggregativa di tipo quadrifamiliari e bifamiliari, con accessi indipendenti e giardini privati, strade di lottizzazione e parcheggi pubblici e privati.

Allo stato attuale il comparto risulta incompiuto e pertanto gli immobili oggetto di valutazione consistono in:

- N. 1 alloggio in fabbricato con tipologia di casa a schiera quadrifamiliare terminato;
- N. 1 fabbricato con tipologia di bifamiliare in corso di costruzione;
- N. 2 terreni edificabile per la realizzazione di case a schiera quadrifamiliari;
- N. 3 terreni edificabili per la realizzazione di case a schiera bifamiliare;
- N. 1 terreno edificabile per la realizzazione di villetta bifamiliare;

Aree scoperte per attrezzature di interesse pubblico ed aree di cessione per urbanizzazioni (standard pubblici).

Dati catastali

Gli immobili sono individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Piazza al Serchio come segue:

- Foglio 18 particella 1108, categoria Ente Urbano superficie mq 245;

Gli immobili sono individuati al Catasto Terreni del Comune di Piazza al Serchio come segue:

- Foglio 18 particella 845, semin. arbor., Cl. 2, sup. 00.15
- Foglio 18 particella 1026, seminativo, Cl. 2, sup. 00.18
- Foglio 18 particella 1027, seminativo, Cl. 2, sup. 09.19
- Foglio 18 particella 1028, seminativo, Cl. 2, sup. 02.67
- Foglio 18 particella 1029, seminativo, Cl. 2, sup. 01.43
- Foglio 18 particella 1030, seminativo, Cl. 2, sup. 01.35
- Foglio 18 particella 1031, seminativo, Cl. 2, sup. 02.44
- Foglio 18 particella 1032, seminativo, Cl. 2, sup. 00.84
- Foglio 18 particella 1033, seminativo, Cl.2, sup. 05.27
- Foglio 18 particella 1034, seminativo, Cl. 2, sup. 03.30
- Foglio 18 particella 1035, seminativo, Cl. 2, sup. 05.06
- Foglio 18 particella 1036, seminativo, Cl. 2, sup. 03.54
- Foglio 18 particella 1037, seminativo, Cl. 2, sup. 00.30
- Foglio 18 particella 1038, seminativo, Cl. 2, sup. 06.89
- Foglio 18 particella 1041, semin. arbor., Cl. 2, sup. 02.02
- Foglio 18 particella 1042, semin. arbor., Cl. 2, sup. 09.24
- Foglio 18 particella 1043, semin. arbor., Cl. 2, sup. 04.90
- Foglio 18 particella 1044, semin. arbor., Cl. 2, sup. 04.20
- Foglio 18 particella 1045, semin. arbor., Cl. 2, sup. 02.38 (su cui insiste porzione della bifamiliare in costruzione)
- Foglio 18 particella 1046, semin. arbor., Cl. 2, sup. 04.16 (su cui insiste porzione della bifamiliare in costruzione)
- Foglio 18 particella 1047, semin. arbor., Cl. 2, sup. 01.07
- Foglio 18 particella 1052, semin. arbor., Cl. 2, sup. 02.64
- Foglio 18 particella 1053, semin. arbor., Cl. 2, sup. 01.38
- Foglio 18 particella 1054, semin. arbor., Cl. 2, sup. 01.40
- Foglio 18 particella 1055, semin. arbor., Cl. 2, sup. 02.34
- Foglio 18 particella 1056, semin. arbor., Cl. 2, sup. 09.11
- Foglio 18 particella 1058, prato, Cl. 2, sup. 04.90
- Foglio 18 particella 1059, prato, Cl. 2, sup. 00.80
- Foglio 18 particella 1060, prato, Cl. 2, sup. 02.17
- Foglio 18 particella 1067, seminativo, Cl. 1, sup. 01.54
- Foglio 18 particella 1068, seminativo, Cl. 1, sup. 00.24
- Foglio 18 particella 1069, seminativo, Cl. 1, sup. 00.83
- Foglio 18 particella 1070, seminativo, Cl. 1, sup. 00.25
- Foglio 18 particella 1071, seminativo, Cl. 1, sup. 04.97

Provenienza

Gli immobili in oggetto sono stati regolarmente acquistati tramite i seguenti atti registrati:

1. Con atto di cessione bonaria del 25 giugno 1998, redatto dal Dott. Francesco De Stefano, notaio in Bagni di Lucca, Rep. Gen. n. 13.889, Raccolta n. 2.416 tra i signori: Giuseppe Piazza, nato a Lucca Il 27 settembre 1968, in rappresentanza, quale

Presidente del Consiglio di Amministrazione e rappresentante legale della società cooperativa a responsabilità limitata "MARILLEVA Soc. Coop. Edile a r.l.", con sede in Coreglia Antelminelli, frazione Calavorno in Via Nazionale n. 37, P.IVA 00439380460 (parte venditrice), ed il sig. Iacopetti Liliano, nato ad Altopascio il 3 aprile 1939, quale Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Piazza al Serchio (giusta contratto di diritto privato rogato dal Segretario comunale dott.ssa Clarice Poggi in data 5 settembre 1997, repertorio n. 251) in rappresentanza del Comune di Piazza al Serchio con sede in Via Stazione n. 3 P.IVA: 00390480465 (parte acquirente), vengono compravenduti i seguenti immobili, siti in Piazza al Serchio e precisamente:

- a) Area a destinazione residenziale della superficie totale di 12.934 mq catastali identificata al N.C.T. di Piazza al Serchio al Foglio 18:
- Particella 494, are 42.46
 - Particella 552, are 23.55;
 - Particella 553, are 24.88;
 - Particella 554, are 7.83;
 - Particella 555, are 15.87;
 - Particella 556, are 9.70;
 - Particella 844, are 4.90;
 - Particella 845, centiare 15.

Storia urbanistica ed edilizia

Dall'analisi della documentazione disponibile agli atti, per la realizzazione della lottizzazione e per la costruzione dei fabbricati, risultano rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Piano di Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale numero 146 in data 11 dicembre 1981, per la lottizzazione residenziale in Frazione di Nicciano;
- Convenzione Urbanistica, atto del Notaio Francesco de Stefano di Bagni di Lucca, in data 25 giugno 1998, rep. 13.890, registrato a Lucca il 3 luglio 1998 al n.1844, trascritto a Lucca il 29 giugno 1998;
- Concessione Edilizia n. 75 del 05.02.1999 per la realizzazione di edificio residenziale bifamiliare sul Lotto A2 (abitazione 9A e 9B), con successiva richiesta di proroga e scadenza in data 05/02/2004;
- Concessione Edilizia n. 118 del 05.07.2000 per la realizzazione di edificio residenziale bifamiliare sul Lotto B1 (abitazione 2A e 2B);
- Concessione Edilizia n. 119 del 05.07.2000 per la realizzazione di edificio residenziale bifamiliare sul Lotto B2 (abitazione 3A e 3B);

- Concessione Edilizia n. 120 del 05.07.2000 per la realizzazione di edificio residenziale bifamiliare sul Lotto B3 (abitazione 7A e 7B);
- Concessione Edilizia n. 121 del 05.07.2000 per la realizzazione di edificio residenziale bifamiliare sul Lotto B4 (abitazione 8A e 8B);
- Concessione Edilizia n. 113 del 12.07.2000 per la realizzazione di edificio residenziale a schiera quadrifamiliare sul Lotto C1 (abitazione 4A, 4B, 4C e 4D);
- Concessione Edilizia n. 122 del 05.07.2000 per la realizzazione di edificio residenziale a schiera quadrifamiliare sul Lotto C2 (abitazione 5A, 5B, 5C e 5D);
- Concessione Edilizia n. 123 del 05.07.2000 per la realizzazione di edificio residenziale a schiera quadrifamiliare sul Lotto C3 (abitazione 6A, 6B, 6C e 6D);
- Concessione Edilizia n. 227 del 31.07.2003, in variante alla C.E. n. 74/99 per l'edificio residenziale sul Lotto A1 (abitazione 1A e 1B);
- Concessione Edilizia n. 228 del 31.07.2003, in variante alle C.E. n. 118/2000, 119/2000, 120/2000 e 121/2000 per gli edifici residenziali bifamiliari sui Lotto B1, B2, B3 e B4 (abitazioni 2A e 2B, 3A e 3B, 7A e 7B, 8A e 8B);
- Concessione Edilizia n. 229 del 31.07.2003, in variante alle C.E. n. 113/2000, 122/2000 e 123/2000 per gli edifici residenziali quadrifamiliari sui Lotto C1, C2 e C4 (abitazioni 4A, 4B, 4C, 4D; 5A, 5B, 5C, 5D; 6A, 6B, 6C, 6D);
- Convenzione Urbanistica, del 29 Dicembre 2004 Rep. n. 537 redatta dal Segretario Generale del Comune di Piazza al Serchio dott. Luca Vanessa, per la cessione in diritto di proprietà dell'area compresa nel P.E.E.P., già concessa in diritto di superficie.

Per la realizzazione dell'intervento gli oneri per l'urbanizzazione primaria e secondaria ammontavano a Lire 157.905.000 (€ 81.551,13) e per tale motivo venne accesa una polizza fideiussoria del 24.06.1998 n. 11980260 rilasciata dalla Unipol Assicurazioni agenzia di Castelnuovo Garfagnana per € 81.551,13 (Lire 157.905.000), a garanzia appunto del 100% delle opere da realizzare in scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti.

In data 22.04.2004 con Prot. 1970 viene chiesta lo svincolo della polizza fideiussoria a seguito della contabilità dei lavori di urbanizzazione, del 03.02.2004, con la quale si dichiara che l'importo degli stessi ha raggiunto l'ammontare di € 109.330,71 (superiore quindi agli oneri stessi).

Dai sopralluoghi effettuati risulta che le opere di urbanizzazione non sono state completate.

Con deliberazione del Consiglio Comunale, n° 6 del 11.03.2024, del Comune di Piazza al Serchio è stato adottato il Piano Operativo Intercomunale dell'Unione Comuni Garfagnana. Tale strumento urbanistico perimetra tutta l'area del vecchio Piano di Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P), della frazione di Nicciano, in "Zone B4 - Piccoli agglomerati isolati", inoltre sottopone tutta la particella 1056 e porzione della particella

1043 al regime di esproprio per la dotazione di verde pubblico. Gli interventi ammessi nelle Zone B4, così come dettato dall'art. 49 delle N.T.A., sono tutte quelle previste, dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, sugli edifici esistenti fino all'ampliamento una tantum di volumetria, ma non sono ammesse nuove costruzioni.

Infine il Piano Operativo Intercomunale in itinere impone, su porzione dell'ex area del P.E.E.P, la fascia di rispetto cimiteriale con il vincolo di inedificabilità

Descrizione degli immobili

Oggetto di valutazione sono gli immobili, terreni e fabbricati a destinazione residenziale (costruiti e/o in corso di costruzione) che fanno parte del P.E.E.P. ubicata in Frazione di Nicciano, in Comune di Piazza al Serchio (LU).

L'area, compresa nel P.E.E.P, era costituita da nove lotti, di cui n. 3 per case a schiera e n. 6 per villette bifamiliari.

Il Piano approvato (Del. C.C. n. 146 del 11/12/1981) per la realizzazione del complesso residenziale, individua anche le aree pubbliche di cessione al comune. Tali aree sono costituite da: strade di accesso alla lottizzazione e di accesso ad ogni singolo lotto, a doppio senso di marcia; una zona a verde, di forma triangolare situata sul lato ovest e direttamente collegata alla strada comunale per Cortia; parcheggi pubblici a nastro lungo la strada per Cortia e lungo le strade di lottizzazione, ed a pettine in fondo al lotto C6 e lotto A9.

La lottizzazione attualmente è costituita da otto comparti di cui: un comparto già edificato (il lotto C4, con quattro alloggi a schiera di cui uno ancora in carico alla Marilleva); un lotto in corso di costruzione e sei comparti ancora liberi da costruzioni.

La realizzazione della lottizzazione ha avuto inizio con le opere di urbanizzazione pubblica che ad oggi risultano non completate; mancano le pavimentazioni delle strade, l'impianto di illuminazione pubblica, sono state posate le tubazioni, ma mancano gli allacciamenti alle reti primarie (come la rete Gas, rete Enel, rete Telefonica).

Di seguito si riporta una descrizione più puntuale della consistenza di quel che resta della lottizzazione:

Abitazioni

- Alloggio in unità abitativa identificata dal lotto 4/D all'interno di edificio a schiera quadrifamiliare composto da: cantina e garage al piano seminterrato; soggiorno, sala da pranzo, cucina e bagno al piano terra; n. 3 camere, bagno e ripostiglio al piano primo; terrazzi e resede privata. Identificato al C.T. del Comune di Piazza al Serchio al Foglio 18, particella 1108, Categoria Ente Urbano per una superficie pari a mq 245. L'immobile si presenta allo stato attuale in

mediocre stato di manutenzione essendo non abitato dall'epoca della sua costruzione;

- Unità abitativa identificata dal lotto 2/A all'interno di edificio bifamiliare, attualmente allo stato grezzo, insistente su terreni rappresentati al Foglio 18 sulla: particella 1046, sem. arbor., sup. 416 mq. L'immobile, non finito privo di finiture, impianti ed infissi si presenta in scadente stato di manutenzione;
- Unità abitativa identificata dal lotto 2/B all'interno di edificio a schiera bifamiliare, attualmente allo stato grezzo, insistente su terreni rappresentati al Foglio 18 sulla: particella 1045, sem. arbor., sup. 238 mq; e, salvo più puntuale rilievo strumentale, su porzione della particella 1062, prato, sup. 263 mq, assegnata con sentenza del Tribunale di Lucca n. 1722/2016 ad altra proprietà. L'immobile, non finito privo di finiture, impianti ed infissi si presenta in scadente stato di manutenzione;

Terreni edificabili

1. Lotto di terreno edificabile, identificato dalla sigla 3/A, esteso complessivamente su circa 420 mq, per la realizzazione di unità immobiliare compresa in edificio bifamiliare. Figura nel C.T. di Piazza al Serchio, al Foglio 18, particella 1044, sem. arb., sup. 420 mq;
2. Lotto di terreno edificabile, identificato dalla sigla 3/B, esteso complessivamente su 515 mq, per la realizzazione di unità immobiliare compresa in edificio bifamiliare. Figura nel C.T. di Piazza al Serchio, al Foglio 18, particella 1043, sem. arbor. sup 490 mq, cx 553/b ed al foglio 18, numero 1070, centiare 25, ex 554/d;
3. Lotto di terreno edificabile, identificato dalla sigla 5/A, esteso complessivamente su circa 264 mq, per la realizzazione di unità immobiliare compresa in edificio a schiera quadrifamiliare. Figura nel C.T. di Piazza al Serchio, al Foglio 18, particella 1052, sem. arb., sup. 264 mq;
4. Lotto di terreno edificabile, identificato dalla sigla 5/B, esteso complessivamente su circa 138 mq, per la realizzazione di unità immobiliare compresa in edificio a schiera quadrifamiliare. Figura nel C.T. di Piazza al Serchio, al Foglio 18, particella 1053, sem. arb., sup. 138 mq;
5. Lotto di terreno edificabile, identificato dalla sigla 5/C, esteso complessivamente su circa 140 mq, per la realizzazione di unità immobiliare compresa in edificio a schiera quadrifamiliare. Figura nel C.T. di Piazza al Serchio, al Foglio 18, particella 1054, sem. arb., sup. 140 mq;
6. Lotto di terreno edificabile, identificato dalla sigla 5/D, esteso complessivamente su circa 252 mq, per la realizzazione di unità immobiliare compresa in edificio a schiera quadrifamiliare. Figura nel C.T. di Piazza al Serchio, al Foglio 18, particella 1055, sem. arb., sup. 234 mq; particella 1026, sem., sup. 18 mq;
7. Lotto di terreno edificabile, identificato dalla sigla 6/A, esteso complessivamente su circa 267 mq, per la realizzazione di unità immobiliare compresa in edificio a schiera quadrifamiliare. Figura nel C.T. di Piazza al Serchio, al Foglio 18, particella 1028, sem., sup. 267 mq;
8. Lotto di terreno edificabile, identificato dalla sigla 6/B, esteso complessivamente su circa 143 mq, per la realizzazione di unità immobiliare compresa in edificio a

schiera quadrifamiliare. Figura nel C.T. di Piazza al Serchio, al Foglio 18, particella 1029, sem., sup. 143 mq;

9. Lotto di terreno edificabile, identificato dalla sigla 6/C, esteso complessivamente su circa 135 mq, per la realizzazione di unità immobiliare compresa in edificio a schiera quadrifamiliare. Figura nel C.T. di Piazza al Serchio, al Foglio 18, particella 1030, sem., sup. 135 mq;
10. Lotto di terreno edificabile, identificato dalla sigla 6/D, esteso complessivamente su circa 244 mq, per la realizzazione di unità immobiliare compresa in edificio a schiera quadrifamiliare. Figura nel C.T. di Piazza al Serchio, al Foglio 18, particella 1031, sem. arb., sup. 244 mq;
11. Lotto di terreno edificabile, identificato dalla sigla 7/A, esteso complessivamente su circa 140 mq, per la realizzazione di unità immobiliare compresa in edificio bifamiliare. Figura nel C.T. di Piazza al Serchio, al Foglio 18, particella 1034, sem., sup. 330 mq; particella 1067, sem., 154 mq;
12. Lotto di terreno edificabile, identificato dalla sigla 7/B, esteso complessivamente su circa 527 mq, per la realizzazione di unità immobiliare compresa in edificio bifamiliare. Figura nel C.T. di Piazza al Serchio, al Foglio 18, particella 1033, sem., sup. 527 mq;
13. Lotto di terreno edificabile, identificato dalla sigla 8/A, esteso complessivamente su circa 458 mq, per la realizzazione di unità immobiliare compresa in edificio bifamiliare. Figura nel C.T. di Piazza al Serchio, al Foglio 18, particella 1036, sem., sup. 354 mq; particella 1059, sem., 80 mq; particella 1068, sem. sup. 24 mq
14. Lotto di terreno edificabile, identificato dalla sigla 8/B, esteso complessivamente su circa 506 mq, per la realizzazione di unità immobiliare compresa in edificio bifamiliare. Figura nel C.T. di Piazza al Serchio, al Foglio 18, particella 1035, sem., sup. 506 mq;
15. Lotto di terreno edificabile, identificato dalla sigla 9/A, esteso complessivamente su circa 521 mq, per la realizzazione di unità immobiliare compresa in villetta bifamiliare. Figura nel C.T. di Piazza al Serchio, al Foglio 18, porzione della particella 1038, sem., sup. 689 mq; particella 1060, prato sup. 217 mq;
16. Lotto di terreno edificabile, identificato dalla sigla 9/B, esteso complessivamente su circa 385 mq, per la realizzazione di unità immobiliare compresa in villetta bifamiliare. Figura nel C.T. di Piazza al Serchio, al Foglio 18, porzione della particella 1038, sem., sup. 689 mq;
17. Lotto di terreno a seminativo arborato, rappresentato al Catasto Terreni di Piazza al Serchio al Foglio 18, particelle 845, 1026, 1027, 1032, 1041, 1042, 1047 e 1056; a prato, rappresentato al Catasto Terreni di Piazza al Serchio al Foglio 18, particelle 1058 e 1100; a seminativo, rappresentato al Catasto Terreni di Piazza al Serchio al Foglio 18, particella 1071; per un totale complessivo di 4.209 mq, per le attrezzature di interesse pubblico ed aree di cessione per urbanizzazioni (standard pubblici).

Superfici e volumi disponibili, superfici commerciali

Le superfici e i volumi che si riportano di seguito fanno riferimento ai disegni ed agli atti approvati con le Concessioni Edilizie.

Per le superfici commerciabili degli edifici si useranno i seguenti coefficienti:

- Coefficiente di posizione tipologia C (due affacci anziché tre)	0,98
- Coefficiente garage	0,50
- Coefficiente cantine	0,50

Tipologia	Immobile	Descrizione	Superficie lorda	Superficie commerciale
B	2A	cantine	49,50 mq	24,75 mq
		Abitazione P.T.	77,70 mq	77,70 mq
		Abitazione P.I	62,80 mq	62,80 mq
		Balconi/terrazze	14,50 mq	3,62 mq
		TOTALE	204,50 mq	168,87 mq
B	2B	cantine	49,50 mq	24,75 mq
		Abitazione P.T.	77,70 mq	77,70 mq
		Abitazione P.I	62,80 mq	62,80 mq
		Balconi/terrazze	14,50 mq	3,62 mq
		TOTALE	204,50 mq	168,87 mq
C	4D	cantine/garage	62,11 mq	31,05 mq
		Abitazione P.T.	62,11 mq	62,11 mq
		Abitazione P.I	62,11 mq	62,11 mq
		Balconi/terrazze	15,30 mq	3,82 mq
		TOTALE	201,63 mq	159,09 mq

Per quanto riguarda le aree non ancora edificate, per le caratteristiche del piano e per effetto delle concessioni edilizi già rilasciate, anche se attualmente scadute, si possono individuare i seguenti comparti, e lotti, oltre alle relative superfici commerciabili:

COMPARTO n. 3

Il comparto edificabile per la realizzazione di casa bifamiliare (TIPO B) su due piani fuori terra ed uno interrato, risulta libero da costruzioni e frazionato in due lotti.

Dati catastali:

C.T. del Comune di Piazza al Serchio, Foglio 18

- particella 1043, semin. arbor., sup. 490 mq
- particella 1044, semin. arbor., sup. 420 mq

Volumetria complessiva prevista mc 1.123,24.

LOTTE DI VENDITA: ai fini della vendita degli immobili, il comparto n. 3, può essere suddiviso in due lotti di vendita (Lotto 3A e Lotto 3B), in particolare:

Lotto 3A (lotto libero edificabile)

- particella 1044, superficie 420,00 mq
- Volumetria prevista 561,62 mc
- Superficie commerciale edificio realizzabile 168,87 mq

Lotto 3B (lotto libero edificabile)

- particella 1043, superficie 490,00 mq

Volumetria prevista

561,62 mc

- Superficie commerciale edificio realizzabile 168,87 mq

COMPARTO n. 5

Il comparto edificabile per la realizzazione di casa a schiera (TIPO C) su tre piani fuori terra, di cui uno seminterrato, risulta libero da costruzioni e frazionato in quattro lotti.

Dati catastali:

C.T. del Comune di Piazza al Serchio, Foglio 18

- particella 1052, semin. arbor., sup. 264 mq
- particella 1053, semin. arbor., sup. 138 mq
- particella 1054, semin. arbor., sup. 140 mq
- particella 1055, semin. arbor., sup. 234 mq

Volumetria complessiva prevista mc 1.601,10.

LOTTE DI VENDITA: ai fini della vendita degli immobili, il comparto n. 5, può essere suddiviso in quattro lotti di vendita (Lotto 5A, 5B, 5C e 5D), in particolare:

Lotto 5A (lotto libero edificabile)

- particella 1052, superficie 264,00 mq
- Volumetria prevista 400,27 mc
- Superficie commerciale edificio realizzabile 159,09 mq

Lotto 5B (lotto libero edificabile)

- particella 1053, superficie 138,00 mq
- Volumetria prevista 400,27 mc
- Superficie commerciale edificio realizzabile 155,90 mq

Lotto 5C (lotto libero edificabile)

- particella 1054, superficie 140,00 mq
- Volumetria prevista 400,27 mc
- Superficie commerciale edificio realizzabile 155,90 mq

Lotto 5D (lotto libero edificabile)

- particella 1055, superficie 234,00 mq
- Volumetria prevista 400,27 mc
- Superficie commerciale edificio realizzabile 159,09 mq

COMPARTO n. 6

Il comparto edificabile per la realizzazione di casa a schiera (TIPO C) su tre piani fuori terra, di cui uno seminterrato, risulta libero da costruzioni e frazionato in quattro lotti.

Dati catastali:

C.T. del Comune di Piazza al Serchio, Foglio 18

- particella 1028, seminativo, sup. 267 mq
- particella 1029, seminativo, sup. 143 mq

- particella 1030, seminativo, sup. 135 mq
- particella 1031, seminativo, sup. 244 mq

Volumetria complessiva prevista mc 1.601,10.

LOTTE DI VENDITA: ai fini della vendita degli immobili, il comparto n. 5, può essere suddiviso in quattro lotti di vendita (Lotto 6A, 6B, 6C e 6D), in particolare:

Lotto 6A (lotto libero edificabile)

- particella 1028, superficie 267,00 mq
- Volumetria prevista 400,27 mc
- Superficie commerciale edificio realizzabile 159,09 mq

Lotto 6B (lotto libero edificabile)

- particella 1029, superficie 143,00 mq
- Volumetria prevista 400,27 mc
- Superficie commerciale edificio realizzabile 155,90 mq

Lotto 6C (lotto libero edificabile)

- particella 1030, superficie 135,00 mq
- Volumetria prevista 400,27 mc
- Superficie commerciale edificio realizzabile 155,90 mq

Lotto 6D (lotto libero edificabile)

- particella 1031, superficie 244,00 mq
- Volumetria prevista 400,27 mc
- Superficie commerciale edificio realizzabile 159,09 mq

COMPARTO n. 7

Il comparto edificabile per la realizzazione di casa bifamiliare (TIPO B) su due piani fuori terra ed uno interrato, risulta libero da costruzioni e frazionato in due lotti.

Dati catastali:

C.T. del Comune di Piazza al Serchio, Foglio 18

- Foglio 18 particella 1033, seminativo, sup. 527 mq
- Foglio 18 particella 1034, seminativo, sup. 330 mq
- Foglio 18 particella 1067, seminativo, sup. 154 mq

Volumetria complessiva prevista mc 1.123,24.

LOTTE DI VENDITA: ai fini della vendita degli immobili, il comparto n. 7, può essere suddiviso in due lotti di vendita (Lotto 7A e Lotto 7B), in particolare:

Lotto 7A (lotto libero edificabile)

- particella 1034, superficie 420,00 mq
- particella 1067, superficie 154,00 mq
- Volumetria prevista 561,62 mc
- Superficie commerciale edificio realizzabile 168,87 mq

Lotto 7B (lotto libero edificabile)

- particella 1033, superficie 527,00 mq
- Volumetria prevista 561,62 mc
- Superficie commerciale edificio realizzabile 168,87 mq

COMPARTO n. 8

Il comparto edificabile per la realizzazione di casa bifamiliare (TIPO B) su due piani fuori terra ed uno interrato, risulta libero da costruzioni e frazionato in due lotti.

Dati catastali:

C.T. del Comune di Piazza al Serchio, Foglio 18

- Foglio 18 particella 1035, seminativo, sup. 506 mq
- Foglio 18 particella 1036, seminativo, sup. 354 mq
- Foglio 18 particella 1059, prato, sup. 80 mq
- Foglio 18 particella 1068, seminativo, sup. 244 mq

Volumetria complessiva prevista mc 1.123,24.

LOTTE DI VENDITA: ai fini della vendita degli immobili, il comparto n. 8, può essere suddiviso in due lotti di vendita (Lotto 8A e Lotto 8B), in particolare:

Lotto 8A (lotto libero edificabile)

- particella 1036, superficie 354,00 mq
- particella 1059, superficie 80,00 mq
- particella 1068, superficie 24,00 mq
- Volumetria prevista 561,62 mc
- Superficie commerciale edificio realizzabile 168,87 mq

Lotto 8B (lotto libero edificabile)

- particella 1035, superficie 506,00 mq
- Volumetria prevista 561,62 mc

Superficie commerciale edificio realizzabile 168,87 mq

COMPARTO n. 9

Il comparto edificabile per la realizzazione di case unifamiliari (TIPO A) su tre piani sfalsati, di cui uno seminterrato, risulta libero da costruzioni. Il comparto non risulta frazionato per la realizzazione di due case unifamiliari e quindi si considererà come unico lotto.

Dati catastali:

C.T. del Comune di Piazza al Serchio, Foglio 18

- particella 1037, seminativo, sup. 30 mq
- particella 1038, seminativo, sup. 689 mq
- particella 1059, prato, sup. 80 mq
- particella 1060, prato, sup. 217 mq

Volumetria complessiva prevista mc 1.776,08.

LOTTE DI VENDITA: ai fini della vendita degli immobili, il comparto n. 9, non può essere suddiviso in lotti di vendita perché le particelle non risultano frazionate in modo funzionale e quindi sarà costituito da:

Lotto 0 (lotto libero edificabile)

- particella 1037, 1038, 1059 e 1060, superficie 1.016,00 mq
- Volumetria prevista 1.776,08 mc
- Superficie commerciale edificio realizzabile 375,88 mq

TABELLE RIASSUNTIVE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

SUPERFICI DEGLI EDIFICI		
Tipologia	Immobilabile	Superficie commerciale
B	2A	168,87 mq
	2C	168,87 mq
C	4D	159,09 mq
Totale		496,83 mq

SUPERFICI DELLE AREE EDIFICABILI			
Comparto	Lotto	Superficie terreno	Superficie commerciale dell'edificio realizzabile
3	3A	420,00 mq	168,87 mq
	3B	490,00 mq	168,87 mq
5	5A	264,00 mq	159,09 mq
	5B	138,00 mq	155,90 mq
	5C	140,00 mq	155,90 mq
	5D	234,00 mq	159,09 mq
6	6A	267,00 mq	159,09 mq
	6B	143,00 mq	155,90 mq
	6C	135,00 mq	155,90 mq
	6D	244,00 mq	159,09 mq
7	7A	574,00 mq	168,87 mq
	7B	527,00 mq	168,87 mq
8	8A	458,00 mq	168,87 mq
	8B	506,00 mq	168,87 mq
9	9	1.016,00 mq	375,88 mq
Totale		5.556,00 mq	2.648,99 mq

Criteri e metodo di stima degli immobili

Lo scopo della stima è quello di individuare "il più probabile valore di mercato" o "valore in comune commercio".

Per arrivare al richiesto giudizio di stima - che deve essere oggettivo, generalmente valido e quindi, da formularsi sulla base del principio dell'ordinarietà - per gli immobili siti nella Frazione di Nicciano, per la stima degli edifici già costruiti e per la stima dei lotti edificabili liberi, si sono adottate le seguenti metodologie:

- Per la stima dei fabbricati si è adottato il *metodo sintetico comparativo*, basato sulla raccolta e l'analisi dei prezzi correnti di mercato, di immobili simili posti nella stessa zona, applicando alcuni coefficienti correttivi per tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie di ogni edificio o appezzamento di terreno;

Per la stima dei lotti edificabili liberi si è adottato un *procedimento diretto o sintetico*. In tale procedimento il valore dell'area è stimato come quota percentuale del valore di mercato dell'edificazione su di essa realizzabile.

In particolare: "[...] la pratica riconosce una procedura che rapporta il valore di stima delle aree fabbricabili urbane al prezzo di mercato delle possibili costruzioni [...]; la stima può conseguirsi [...] considerando l'incidenza del suolo sopra il prezzo di mercato dell'intero edificio", e ancora: "La pratica propone [...] la determinazione del valore di una area fabbricabile [...] come aliquota [...] del valore di mercato del fabbricato che vi si può edificare". (cfr. A. Realfonzo, 1994, *Teoria e metodo dell'estimo urbano*, Nis, Roma).

Valori di mercato e stima dei fabbricati

I prezzi di mercato sono stati confrontati con i dati ricavati dalla documentazione relativa alla realizzazione del Piano, ossia i costi di acquisto delle aree, i costi di costruzione degli edifici ed infine i prezzi di vendita indicati dalla società esecutrice dell'intervento, raggugliati agli indici ISTAT.

Sono stati inoltre considerati i valori medi degli immobili, resi disponibili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2012 Zona E1. I valori OMI resi disponibili attribuiscono i seguenti valori: per abitazioni di tipo economico valori compresi tra € 450,00 e 650,00 €/mq; per abitazioni civili valori compresi tra 600,00 € e 900,00 €/mq; per ville e villini valori compresi tra € 750,00 e 1.100,00 €/mq.

I prezzi medi rilevati da siti specializzati come IMMOBILIARE.IT, IDEALISTA.IT e BORSINOIMMOBILIARE.IT i prezzi medi per il Comune di Piazza al Serchio si aggirano tra i 690,00 e 840,00 €/mq.

Sulla base delle considerazioni sopra riportate, del tipo di fabbricati, della loro ubicazione, del loro inserimento nel tessuto urbanistico della zona, delle loro

caratteristiche intrinseche e sulla scorta delle conoscenze personali dello scrivente, si ritiene di poter indicare i seguenti valori di mercato delle superfici commerciali dei beni oggetto di stima:

- Tipologia "A" villa bifamiliare (tipo villino) 925,00 €/mq
- Tipologia "B" casa a schiera bifamiliare (tipo civile) 750,00 €/mq
- Tipologia "C" casa a schiera quadrifamiliare (tipo economico) 550,00 €/mq

Stima dei fabbricati

Tipologia "B"

- Fabbricato 2A

superficie commerciale mq 168,87 x 750,00 €/mq = € 126.652,50

essendo l'edificio non finito si applica una prima riduzione pari al 20% per la mancanza di finiture, impianti ed infissi € 126.652,50 x 0,80 = € 101.322,00 infine essendo in uno stato di manutenzione scadente si applica un ulteriore coefficiente di riduzione pari a 0,60 e si ha € 101.322,00 x 0,60 = € 60.793,20

- Fabbricato 2B

superficie commerciale mq 168,87 x 750,00 €/mq = € 126.652,50

essendo l'edificio non finito si applica una prima riduzione pari al 20% per la mancanza di finiture, impianti ed infissi, € 126.652,50 x 0,80 = € 101.322,00 infine essendo in uno stato di manutenzione scadente si applica un ulteriore coefficiente di riduzione pari a 0,60 e si ha € 101.322,00 x 0,60 = € 60.793,20. A seguito della sentenza n. 1722/2016 – RG n. 5686/2007 la particella 1062, su cui insiste molto probabilmente porzione dell'immobile, salvo rilievo puntuale ad altra proprietà, per tale motivo si applica un ulteriore riduzione del 10% € 60.793,20 x 0,90 = € 54.713,88

Tipologia "C"

- Fabbricato 4D

superficie commerciale mq 159,09 x 550,00 €/mq = € 87.499,50 essendo l'edificio in stato di manutenzione mediocre si applica un coefficiente di riduzione pari a 0,80 e si ha € 87.499,50 x 0,80 = € 69.999,60

Dalla documentazione in mio possesso non risultano presentate le ultimazioni dei lavori e pertanto non è stata presentata la certificazione di abitabilità delle unità immobiliari comprese all'interno del fabbricato.

Infine non risultano essere stati prodotti le certificazioni degli impianti da parte delle ditte che hanno operato nel cantiere.

La mancanza del certificato di abitabilità incide sul valore di stima delle abitazioni come sopra determinato, in quanto al fine di rendere pienamente commerciabili i beni sarà necessario provvedere alla verifica della conformità alle attuali normative degli impianti

tecniche realizzati e, in caso positivo, al successivo rilascio della certificazione degli impianti da parte delle ditte che ne eseguiranno la verifica.

Non è inoltre risultato disponibile l'Attestato di prestazione energetica previsto dall'art. 6 D.Lgs. 192/2005 come modificato dal D.Lgs 311/2006, che dovrà anch'esso essere predisposto prima della cessione del bene.

Il costo necessario per i suddetti adempimenti (verifica degli impianti idraulico, termico, elettrico, redazione dell'attestato di certificazione energetica) può essere ragionevolmente stimato in € 5.000,00 per ciascuno fabbricati (ad esclusione dei 2A e 2B essendo ancora in costruzione) il cui valore di stima finale a base di mercato può quindi essere riassunto come segue:

Tipologia "B"

- Fabbricato 2A	
In costruzione	€ 60.793,20
- Fabbricato 2B	
In costruzione	€ 54.713,88

Tipologia "C"

€ 69.999,60 - € 5.000,00 = € 64.999,60

Valore complessivo degli edifici € 180.506,68 (diconsi centottantamilacinquecentosei, 68 euro)

Stima terreni edificabili in vigenza del vecchio P.R.G.

Per quanto riguarda la stima dei terreni edificabili in base al metodo sintetico si è adottata la seguente formula:

$$V_a = V_{mf} \times I_a$$

dove

V_a = valore area

V_{mf} = valore di mercato fabbricato realizzabile

I_a = incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (generalmente tra il 10%-30%)

Nel nostro caso, in funzione della posizione periferica, del livello di urbanizzazione e della quantità di terreni edificabili sul mercato si è ipotizzato una incidenza percentuale dell'area pari al 18% sul valore medio di mercato del fabbricato.

Quindi i valori di mercato dei singoli lotti, in funzione della tipologia e della superficie commerciale insediabile, sono qui di seguito riportati:

VALORI DI MERCATO PER FABBRICATI REALIZZABILI

Tipologia	Superficie commerciale dell'edificio realizzabile	Prezzo medio di mercato	Valore di mercato fabbricato realizzabile
Villino bifamiliare	375,88 mq	925,00 €/mq	€ 347.689,00
Bifamiliare	168,87 mq	750,00 €/mq	€ 126.652,50
Quadrifamiliare (B e C)	155,90 mq	550,00 €/mq	€ 85.745,00
Quadrifamiliare (A e D)	159,09 mq	550,00 €/mq	€ 87.499,50

VALORI DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI

Comparto	Lotto	Valore di mercato fabbricato realizzabile	Ia = incidenza percentuale area	Valore area
3	3A	€ 126.652,50	18 %	€ 22.797,45
	3B	€ 126.652,50	18 %	€ 22.797,45
7	7A	€ 126.652,50	18 %	€ 22.797,45
	7B	€ 126.652,50	18 %	€ 22.797,45
8	8A	€ 126.652,50	18 %	€ 22.797,45
	8B	€ 126.652,50	18 %	€ 22.797,45
5	5A	€ 87.499,50	18 %	€ 15.749,91
	5B	€ 85.745,00	18 %	€ 15.434,10
	5C	€ 85.745,00	18 %	€ 15.434,10
	5D	€ 87.499,50	18 %	€ 15.749,91
6	6A	€ 87.499,50	18 %	€ 15.749,91
	6B	€ 85.745,00	18 %	€ 15.434,10
	6C	€ 85.745,00	18 %	€ 15.434,10
	6D	€ 87.499,50	18 %	€ 15.749,91
9	9	€ 347.689,00	18 %	€ 62.584,02
Totale				€ 325.304,76

Valore complessivo dei terreni edificabili in vigenza del P.R.G. è pari a € 325.304,76

Aree di cessione per opere di urbanizzazione

Dati catastali Catasto Terreni di Piazza al Serchio al Foglio 18,

- Particella 845, seminativo arborato, sup. 15 mq
- particella 1026, seminativo, sup. 18 mq
- particella 1027, seminativo, sup. 919 mq

- particella 1032, seminativo, sup. 84 mq
- particella 1041, seminativo arborato, sup. 202 mq
- particella 1042, seminativo arborato, sup. 924 mq
- particella 1047, seminativo arborato, sup. 107 mq
- particella 1056, seminativo arborato, sup. 911 mq
- particella 1058, prato, sup. 490 mq
- particella 1071, seminativo, sup. 497

per un totale complessivo di 4.167 mq, le aree in oggetto secondo la convenzione urbanistica stipulata con il comune, costituiscono aree pubbliche di cessione, quali strade, verde e parcheggi. Pertanto si stimano a valore zero.

Conclusioni

Nella presente relazione sono stati descritti e stimati i beni immobili di proprietà della "Marilleva s.c.r.l." in liquidazione coatta amministrativa, C.F.: 00439380460 ubicati nel Comune di Piazza al Serchio (LU).

Nel caso di vendita all'asta dei beni, tenendo conto dei relativi meccanismi (pagamento in contanti, dichiarazione piena, deposito per la partecipazione), a parere dello scrivente può essere indicata una riduzione del valore di stima pari al 10 % e pertanto i relativi valori sono così riveduti, ottenendo in questo modo i seguenti valori a base d'asta (arrotondati):

In vigenza del vecchio P.R.G.

• Alloggio in unità abitativa identificata dal lotto 2/A	€ 60.793,20 - 10%	=	€ 54.713,88
• Alloggio in unità abitativa identificata dal lotto 2/B	€ 54.713,88 - 10%	=	€ 49.242,49
• Alloggio in unità abitativa identificata dal lotto 4/D	€ 64.999,60 - 10%	=	€ 58.499,64
• Lotto di terreno edificabile, identificato dalla sigla 3/A	€ 22.797,45 - 10%	=	€ 20.517,70
• Lotto di terreno edificabile, identificato dalla sigla 3/B	€ 22.797,45 - 10%	=	€ 20.517,70
• Lotto di terreno edificabile, identificato dalla sigla 7/A	€ 22.797,45 - 10%	=	€ 20.517,70
• Lotto di terreno edificabile, identificato dalla sigla 7/B	€ 22.797,45 - 10%	=	€ 20.517,70
• Lotto di terreno edificabile, identificato dalla sigla 8/A	€ 22.797,45 - 10%	=	€ 20.517,70
• Lotto di terreno edificabile, identificato dalla sigla 8/B	€ 22.797,45 - 10%	=	€ 20.517,70
• Lotto di terreno edificabile, identificato dalla sigla 5/A	€ 15.749,91 - 10%	=	€ 14.174,90
• Lotto di terreno edificabile, identificato dalla sigla 5/B	€ 15.434,10 - 10%	=	€ 13.090,69
• Lotto di terreno edificabile, identificato dalla sigla 5/C	€ 15.434,10 - 10%	=	€ 13.090,69

• Lotto di terreno edificabile, identificato dalla sigla 5/D	€ 15.749,91 - 10%	=	€ 14.174,90
• Lotto di terreno edificabile, identificato dalla sigla 6/A	€ 15.749,91 - 10%	=	€ 14.174,90
• Lotto di terreno edificabile, identificato dalla sigla 6/B	€ 15.434,10 - 10%	=	€ 13.090,69
• Lotto di terreno edificabile, identificato dalla sigla 6/C	€ 15.434,10 - 10%	=	€ 13.090,69
• Lotto di terreno edificabile, identificato dalla sigla 6/D	€ 15.749,91 - 10%	=	€ 14.174,90
• Lotto di terreno edificabile, identificato dalla sigla 9/A-B	€ 62.584,02 - 10%	=	€ 56.325,61
• Lotto di terreno per un totale complessivo di 4.167 mq, per le attrezzature di interesse pubblico ed aree di cessione per urbanizzazioni (standard pubblici)			€ 0,00

a) edifici	€ 162.456,01
b) <u>terreni</u>	€ 288.494,17
totale	€ 450.950,18

(diconsi quattrocentocinquantamilanovecentocinquanta,18 euro)

I suddetti valori sono intesi indicati a corpo e non a misura, intendendo comprese negli arrotondamenti propri della stima le variazioni in ipotesi dipendenti da errori od approssimazioni del rilievo e della determinazione delle consistenze.



Individuazione Lotti di vendita in vigenza di P.O.I

Considerando che è in itinere il Piano Operativo Intercomunale che:

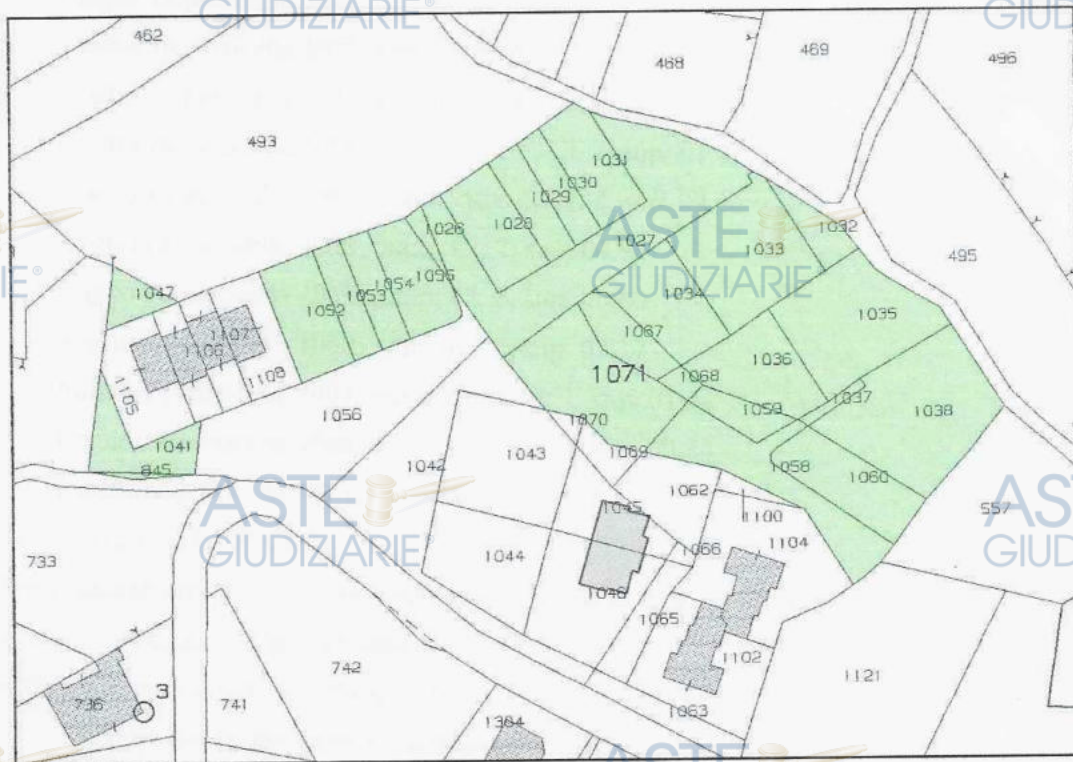
- perimetra tra tutta l'area del vecchio Piano di Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P), della frazione di Nicciano, in "Zone B4 - Piccoli agglomerati isolati", e che quindi non vi è nessuna capacità edificatoria;
- sottopone tutta la particella 1056 e porzione della particella 1043 al regime di esproprio per la dotazione di verde pubblico;
- impone, su porzione dell'ex area del P.E.E.P, la fascia di rispetto cimiteriale con il vincolo di inedificabilità.

Si possono individuare 4 Lotti di vendita consistenti in:

- Terreni non edificabili;
- Unità abitativa identificata all'interno di edificio a schiera quadrifamiliare;
- Unità abitativa all'interno di edificio bifamiliare e terreni di pertinenza;
- Unità abitativa all'interno di edificio bifamiliare e terreni di pertinenza.

Lotto di vendita n. 1

Terreni non edificabili



(rielaborazione dell'estratto di mappa con in rosso l'inserimento del fabbricato in costruzione e non inserito in mappa)

Gli immobili sono individuati al Catasto Terreni del Comune di Piazza al Serchio come segue

- Foglio 18 particella 845, semin. arbor., Cl. 2, sup. 00.15
- Foglio 18 particella 1026, seminativo, Cl. 2, sup. 00.18
- Foglio 18 particella 1027, seminativo, Cl. 2, sup. 09.19
- Foglio 18 particella 1028, seminativo, Cl. 2, sup. 02.67
- Foglio 18 particella 1029, seminativo, Cl. 2, sup. 01.43
- Foglio 18 particella 1030, seminativo, Cl. 2, sup. 01.35
- Foglio 18 particella 1031, seminativo, Cl. 2, sup. 02.44
- Foglio 18 particella 1032, seminativo, Cl. 2, sup. 00.84
- Foglio 18 particella 1033, seminativo, Cl. 2, sup. 05.27
- Foglio 18 particella 1034, seminativo, Cl. 2, sup. 03.30
- Foglio 18 particella 1035, seminativo, Cl. 2, sup. 05.06
- Foglio 18 particella 1036, seminativo, Cl. 2, sup. 03.54
- Foglio 18 particella 1037, seminativo, Cl. 2, sup. 00.30
- Foglio 18 particella 1038, seminativo, Cl. 2, sup. 06.89
- Foglio 18 particella 1041, semin. arbor., Cl. 2, sup. 02.02
- Foglio 18 particella 1047, semin. arbor., Cl. 2, sup. 01.07
- Foglio 18 particella 1052, semin. arbor., Cl. 2, sup. 02.64
- Foglio 18 particella 1053, semin. arbor., Cl. 2, sup. 01.38
- Foglio 18 particella 1054, semin. arbor., Cl. 2, sup. 01.40
- Foglio 18 particella 1055, semin. arbor., Cl. 2, sup. 02.34
- Foglio 18 particella 1058, prato, Cl. 2, sup. 04.90
- Foglio 18 particella 1059, prato, Cl. 2, sup. 00.80
- Foglio 18 particella 1060, prato, Cl. 2, sup. 02.17
- Foglio 18 particella 1067, seminativo, Cl. 1, sup. 01.54
- Foglio 18 particella 1068, seminativo, Cl. 1, sup. 00.24
- Foglio 18 particella 1071, seminativo, Cl. 1, sup. 04.97

Per un totale di ha 00.68.08.

Per i suddetti terreni dalle previsioni del POI non vi è nessuna capacità edificatoria e quindi si assume per la loro stima un valore pari ad 1/10 del valore medio dei terreni edificabili sopra descritti, si ha quindi:

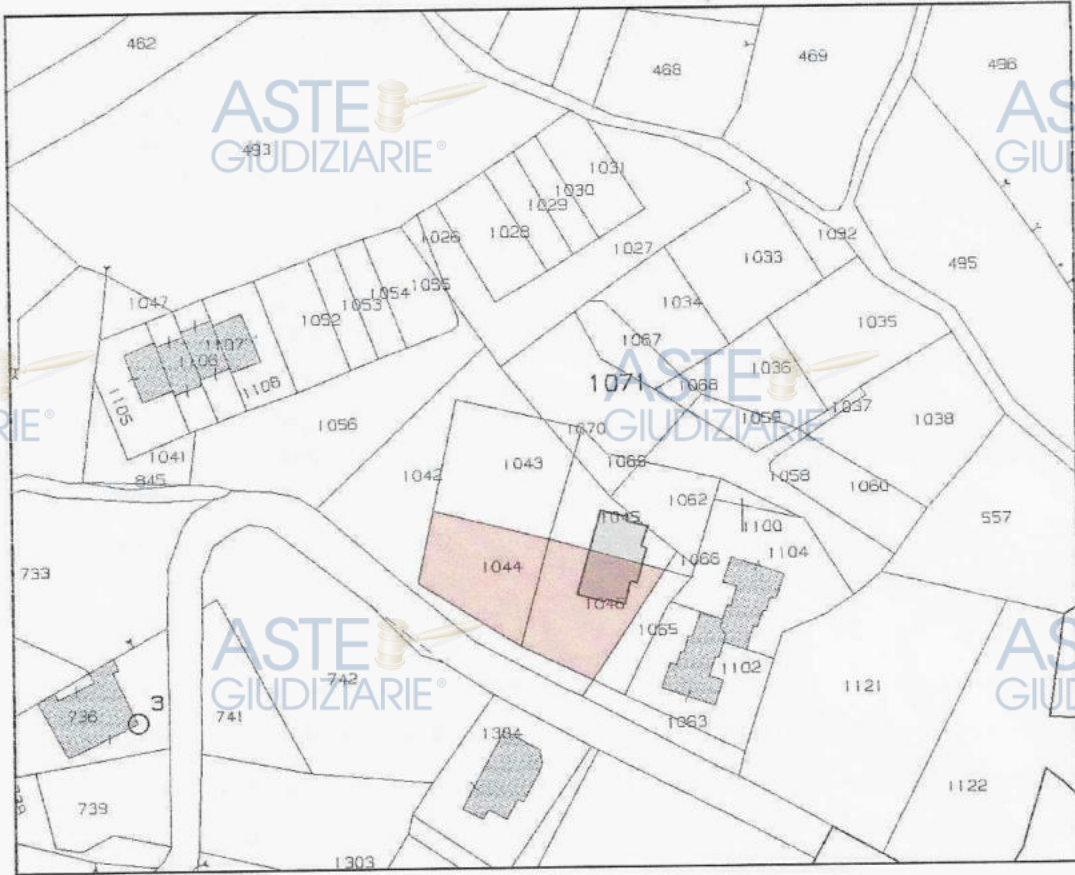
valore medio dei terreni edificabili € 58,55/mq (€ 325.304,76 : 5.556,00 mq);
valore medio dei terreni non edificabili € 58,55/mq x 0,10 = € 5,85/mq;
si ha 6.808,00 mq x € 5,85 = € 39.826,80

Nel caso di vendita all'asta si indica una riduzione del valore di stima pari al 10 % e pertanto si ha:

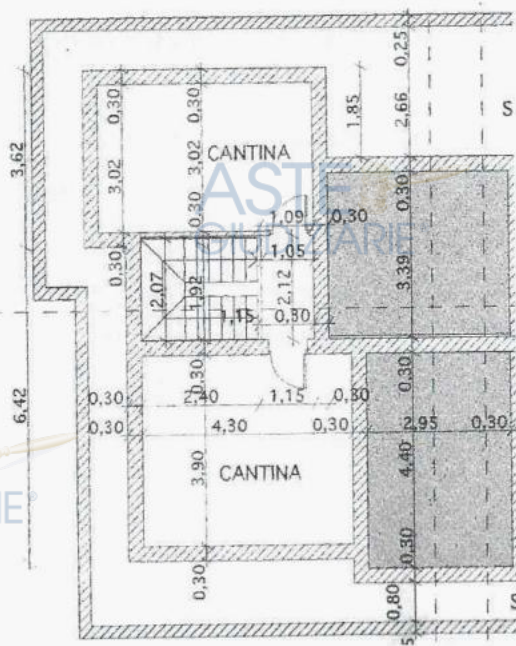
€ 39.826,80 - 10% = € 35.844,12

Lotto di vendita n. 2

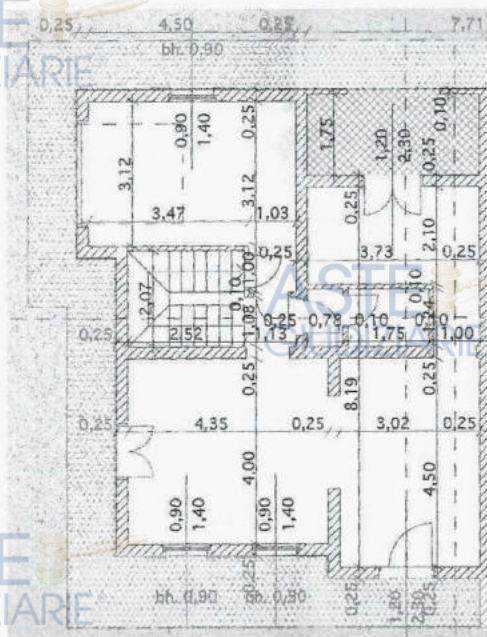
Unità abitativa all'interno di edificio bifamiliare, identificata nel P.E.E.P dal lotto 2/A, e terreni di pertinenza



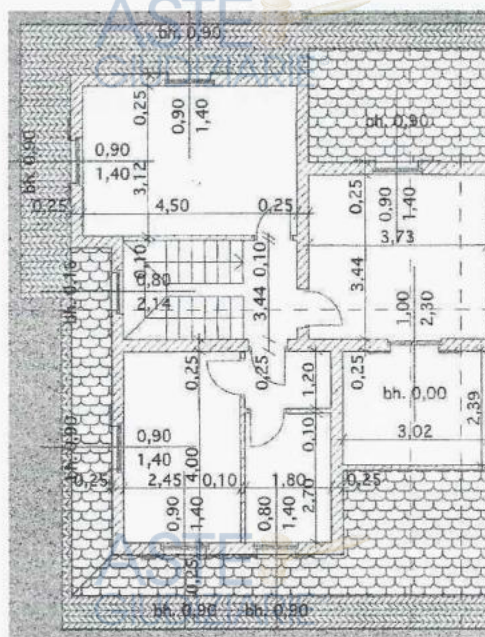
(rielaborazione dell'estratto di mappa con in rosso l'inserimento del fabbricato in costruzione e non inserito in mappa)



PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



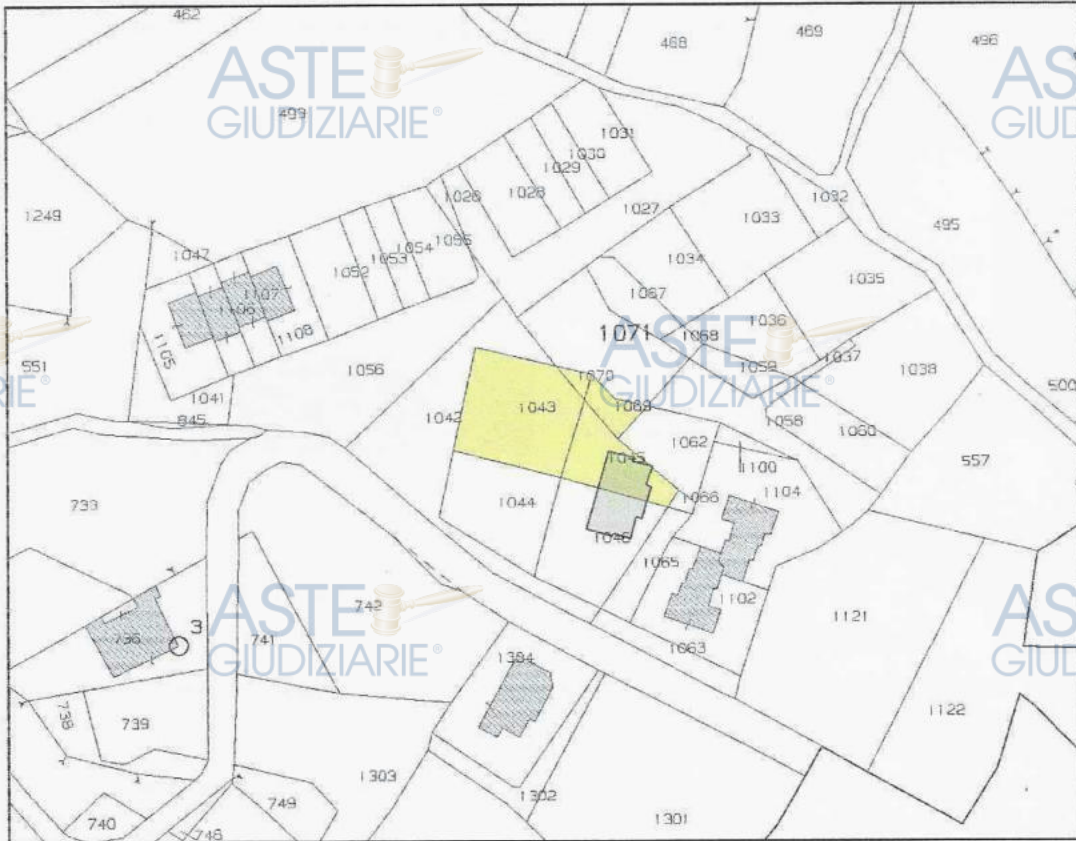
PIANO PRIMO

- Fabbricato 2A insistente sulla particella 1046
 superficie commerciale mq 168,87 x 750,00 €/mq = € 126.652,50
 essendo l'edificio non finito si applica una prima riduzione pari al 20% per la
 mancanza di finiture, impianti ed infissi € 126.652,50 x 0,80 = € 101.322,00 infine
 essendo in uno stato di manutenzione scadente si applica un ulteriore coefficiente di
 riduzione pari a 0,60 e si ha € 101.322,00 x 0,60 = € 60.793,20
 terreno di pertinenza Foglio 18 particella 1044, sup. 420,00 mq
 420,00 mq x € 5,85 = € 2.457,00

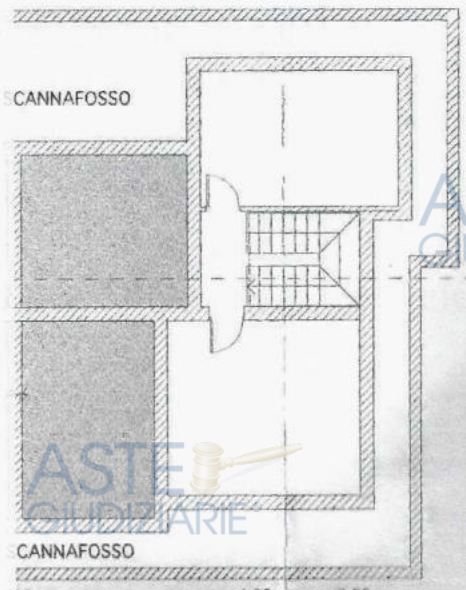
Nel caso di vendita all'asta si indica una riduzione del valore di stima pari al 10 % e
 pertanto si ha:

- Alloggio in unità abitativa identificata dal lotto 2/A
 € 60.793,20 - 10% = € 54.713,88
 - terreno di pertinenza
 € 2.457,00 - 10% = € 2.210,30
- € 56.925,18

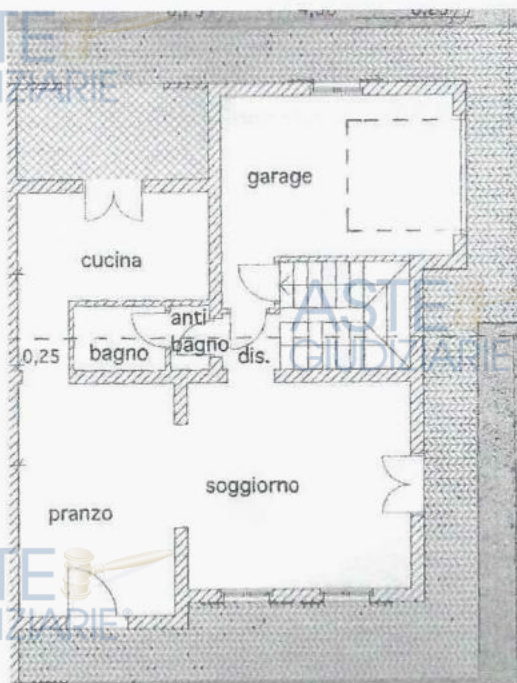
Unità abitativa all'interno di edificio bifamiliare, identificata nel P.E.E.P dal lotto 2/B, e terreni di pertinenza



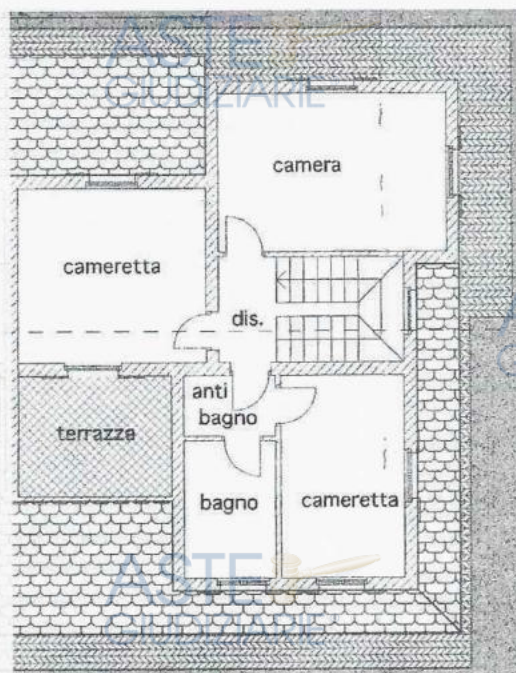
(rielaborazione dell'estratto di mappa con in rosso l'inserimento del fabbricato in costruzione e non inserito in mappa)



PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

- Fabbricato 2B insistente sulla particella 1045

superficie commerciale mq 168,87 x 750,00 €/mq = € 126.652,50

essendo l'edificio non finito si applica una prima riduzione pari al 20% per la mancanza di finiture, impianti ed infissi, € 126.652,50 x 0,80 = € 101.322,00 infine essendo in uno stato di manutenzione scadente si applica un ulteriore coefficiente di riduzione pari a 0,60 e si ha € 101.322,00 x 0,60 = € 60.793,20.

Per tale fabbricato si rileva che l'angolo nord-est insiste, salvo un rilievo strumentale più puntuale, sulla particella 1062 assegnata ad altra propri con sentenza del Tribunale di Lucca n. 1722/2016, per tale motivo si applica un ulteriore riduzione del 10% € 60.793,20 x 0,90 = € 54.713,88;

- terreni di pertinenza Foglio 18 particella 1043 sup. 490,00 mq, particella 1069 sup. 83 mq e particella 1070 sup. 25 mq
598,00 mq x € 5,85 = € 3.498,30

Nel caso di vendita all'asta si indica una riduzione del valore di stima pari al 10 % e pertanto si ha:

- Alloggio in unità abitativa identificata dal lotto 2/B

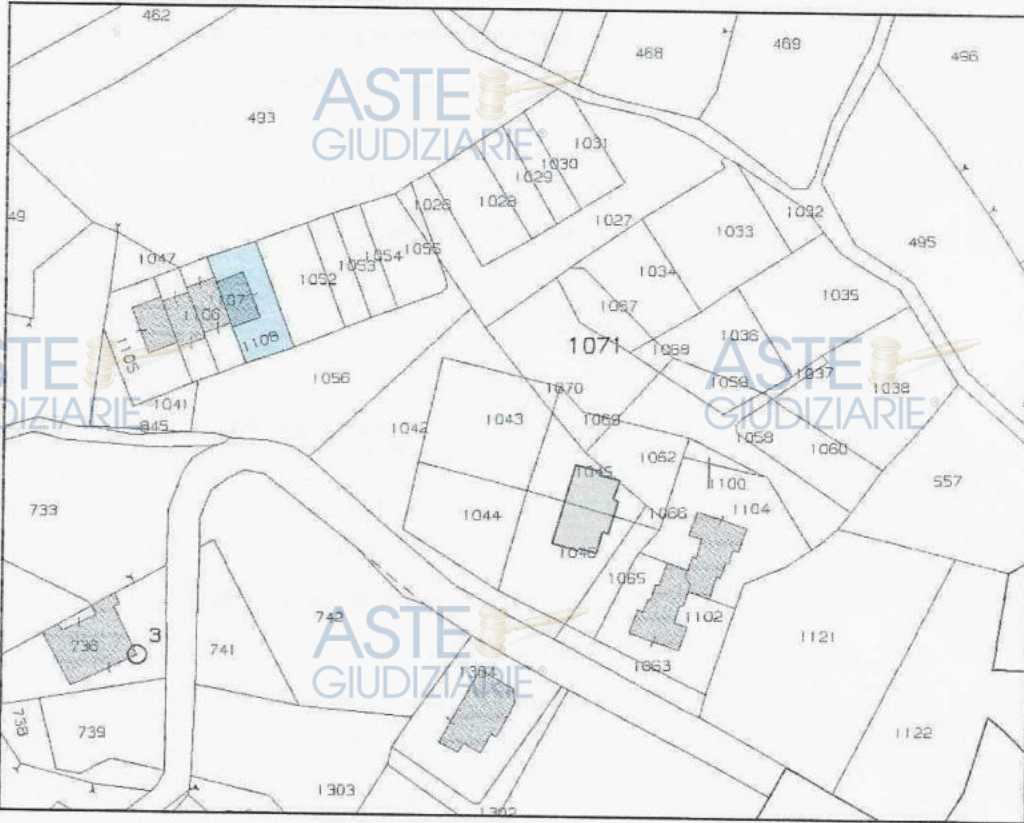
€ 54.713,88 - 10% = € 49.242,49

Terreni di pertinenza

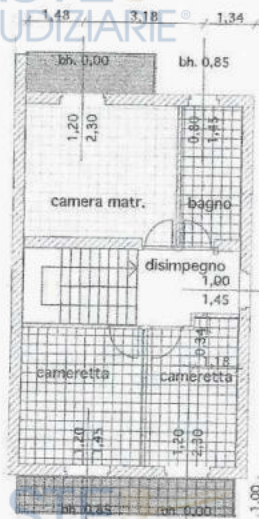
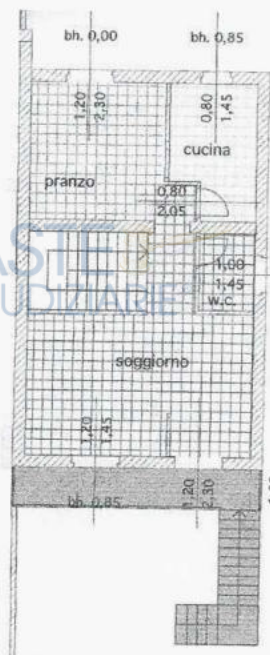
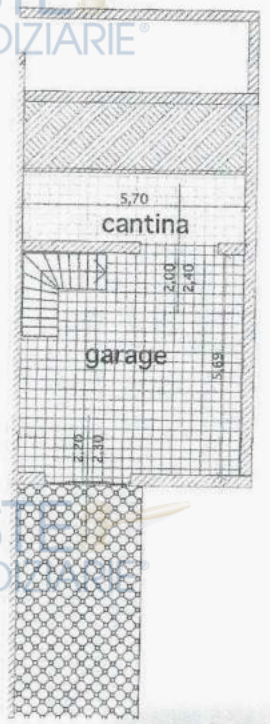
€ 3.498,30 - 10% = € 3.148,47

€ 52.390,96

Unità abitativa all'interno di edificio quadrifamiliare, identificata nel P.E.E.P dal lotto 4/D



(rielaborazione dell'estratto di mappa con in rosso l'inserimento del fabbricato in costruzione e non inserito in mappa)



Fabbricato 4D

superficie commerciale mq 159,09 x 550,00 €/mq = € 87.499,50 essendo

l'edificio in stato di manutenzione mediocre si applica un coefficiente di riduzione

pari a 0,80 e si ha € 87.499,50 x 0,80 = € 69.999,60

Il costo necessario per adempimenti mancanti (verifica degli impianti idraulico, termico, elettrico, redazione dell'attestato di certificazione energetica) può essere ragionevolmente stimato in € 5.000,00 si ha:

€ 69.999,60 - € 5.000,00 = € 64.999,60

Nel caso di vendita all'asta si indica una riduzione del valore di stima pari al 10 % e pertanto si ha:

€ 64.999,60 - 10% = € 58.499,64

ASTE GIUDIZIARIE
Conclusioni lotti di vendita

In vigenza del nuovo P.O.I. in itinere

- Lotto n. 1 Terreni non edificabili = € 35.844,12
- Lotto n. 2 Alloggio in unità abitativa bifamiliare 2/A = € 56.925,18
- Lotto n. 3 Alloggio in unità abitativa bifamiliare 2/B = € 52.390,96
- Lotto n. 4 alloggio in unità abitativa quadrifamiliare 4/D = € 58.499,64

Firenze 21 novembre 2025

Arch. Vito Palma
ASTE GIUDIZIARIE



TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Verbale di asseverazione di perizia

In data 01/12/2025 nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Firenze, avanti al sottoscritto Funzionario, è personalmente comparso

Palma Vito
identificato con documento carta di identità n° CA62924EM
rilasciato da Comune di Firenze

eventualmente iscritto/a all'Albo del Tribunale con i seguenti riferimenti
Ordine degli Architetti di Firenze n. 5685

Per asseverare la perizia nei confronti di
Architetto Vito Palma **COOPERATIVA DIAMILLEVA SNC.**

La persona comparente, ammonita ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p., presta il giuramento ripetendo le parole: **"giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità"**.
Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO
[Signature]



IL FUNZIONARIO
[Signature]
Dott. Antonio Pinto

Nota bene
L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

Numero di registro
26755/2025



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE

Dei beni immobili di proprietà della società
cooperativa edile "Marilleva s.c.r.l." in liquidazione coatta
con sede legale in Terricciola (PI), frazione Soiana - Loc. La Fraschetta



ALLEGATO

- Ubicazione immobili
- Indici di piano e tipologie
- Documentazione catastale
- Documentazione fotografica

Arch. Vito Palma

Via Gaspero Barbera, 5 - 50134 Firenze

Cell. 347.1179138

Ubicazione degli immobili



Gli immobili oggetto di stima sono situati in una lottizzazione di tipo residenziale, ubicata nella Frazione di Nicciano, comune di Piazza al Serchio. Dista dal centro di Piazza al Serchio e dalla stazione ferroviaria circa 2.8 km percorrendo la strada provinciale n. 51. La frazione è costituita da un piccolo agglomerato di edifici, privo dei servizi fondamentali, come negozi, farmacie, ufficio postale ecc..

Indici di piano e dati di progetto dell'area P.E.E.P. previsioni residue

Previsioni di P.E.E.P. approvato, secondo la Convenzione Urbanistica, atto del Notaio Francesco de Stefano di Bagni di Lucca, in data 25 giugno 1998, rep. 13.800, registrato a Lucca il 3 luglio 1998 al n.1844, trascritto a Lucca il 29 giugno 1998:

- Superficie Territoriale	mq 12.429
- Superficie Fondiaria	mq 8.700
- Totale superficie coperta	mq 2.254
- Totale Volume	mq 13.050
- Superficie strade	mq 2.019
- Verde Pubblico	mq 1.578
- Parcheggi Pubblici	mq 400
- Rapporto di copertura	25 %
- Indice Fondiario	1,5 mc/mq
- H max	6,5 ml
- Distanza dai confini	5 ml
- Distanza dalle strade	6 ml

Il progetto prevede le seguenti tipologie edilizie:

Tipo "A" (comparto n. 9)

Casa bifamiliare su tre piani sraissati, di cui uno seminterrato, n. 2 unità e volume totale di mc 1.776,08;

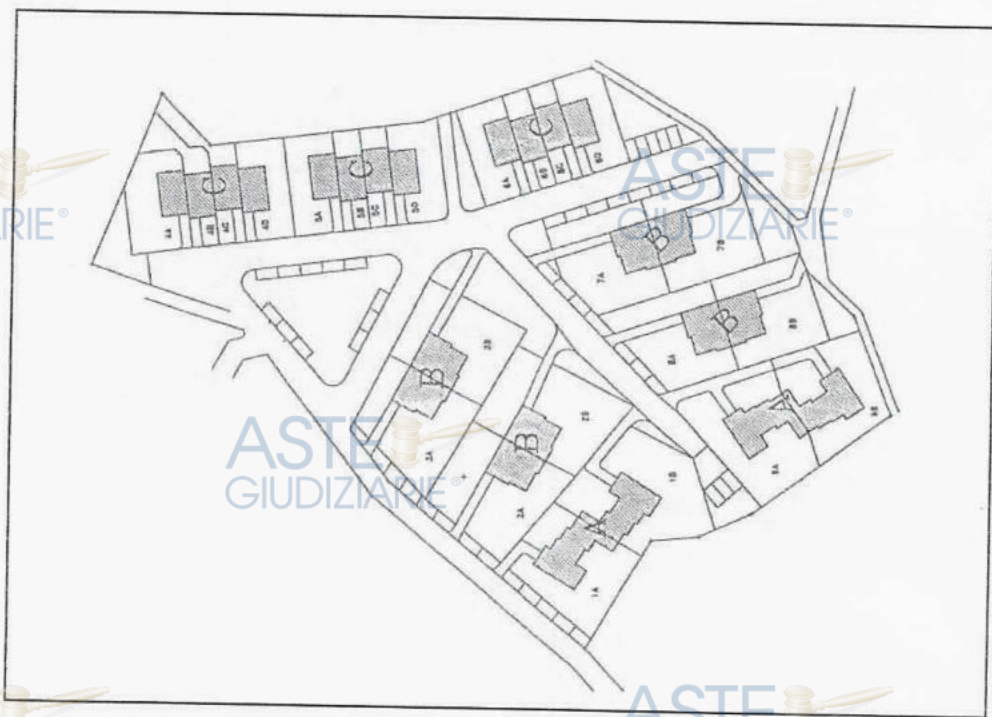
- Tipo "B" (comparti n. 3-7-8)

Casa bifamiliare su due piani fuori terra, ed un interrato più soffitta, n. 4 blocchi di 2 unità, per un totale di n. 8 unità e volume totale di mc 4.492,96 (mc 1.123,24 x 4);

- Tipo "C" (comparti n. 5-6-)

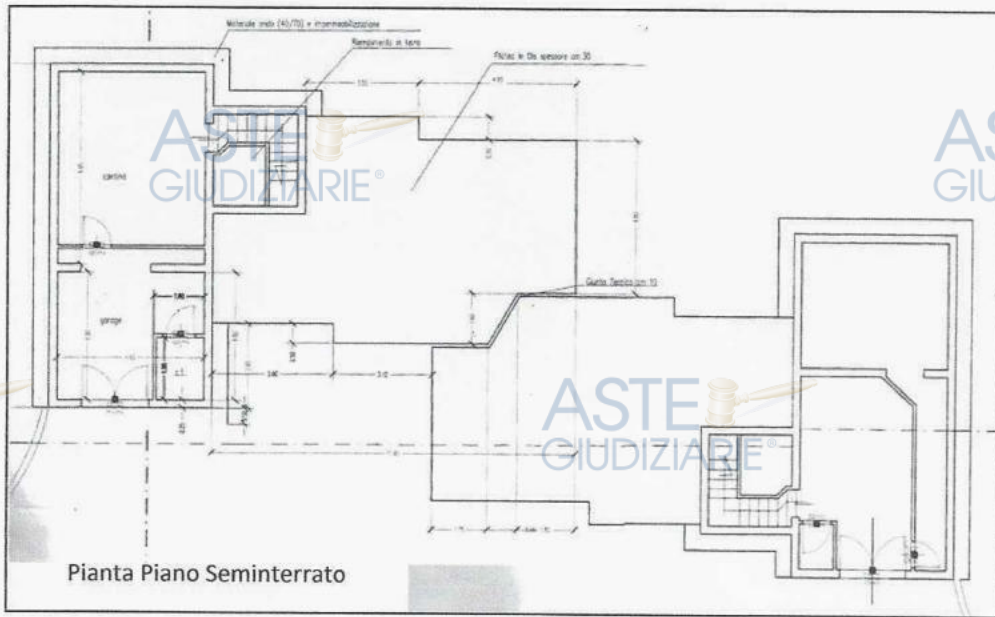
Casa a schiera su tre piani fuori terra, di cui uno seminterrato, n. 2 blocchi di 4 unità, per un totale di n. 8 unità e volume totale di mc 3.202,20 (mc 1.601,10 x 2);

Tipologie edilizie

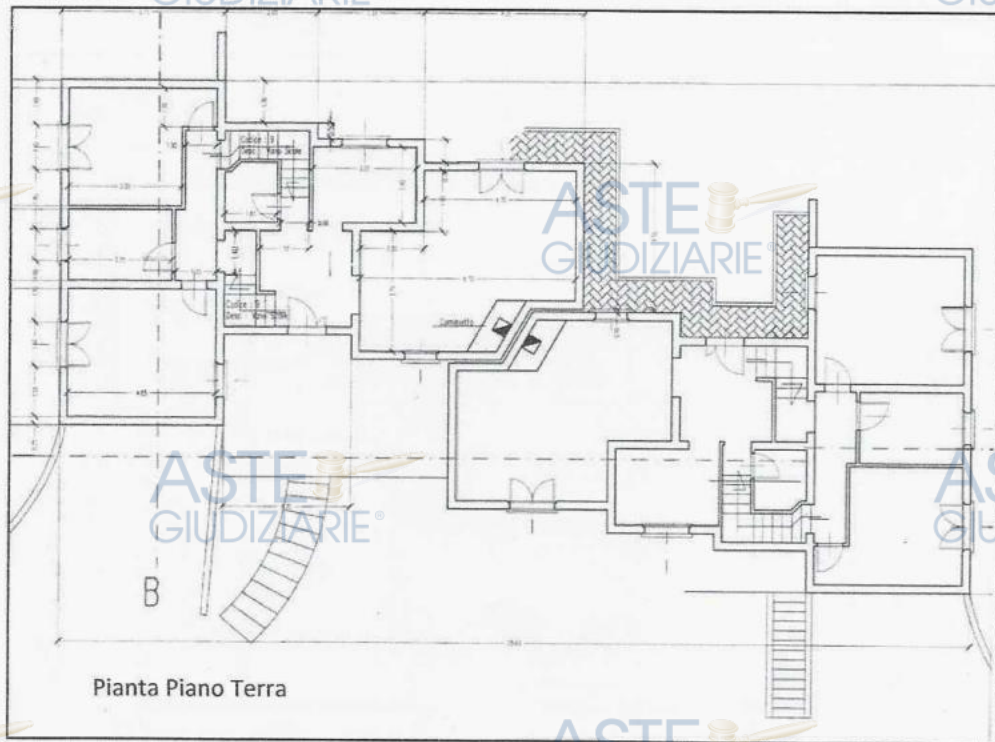


Planimetria generale

Tipologia "A" . bifamiliare

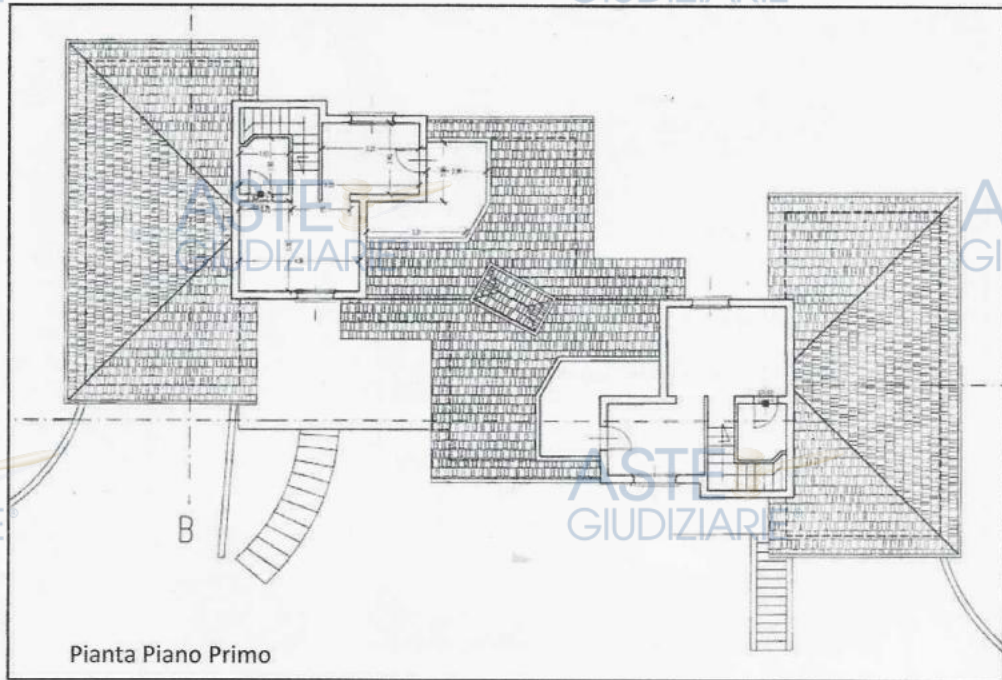


Pianta Piano Seminterrato



Pianta Piano Terra

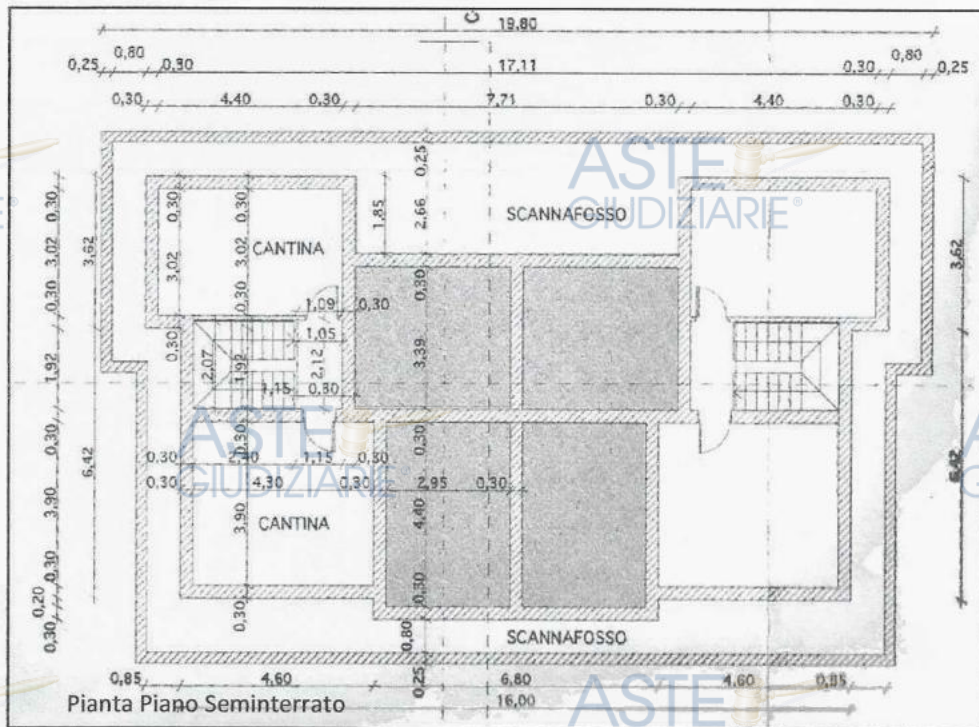




Pianta Piano Primo

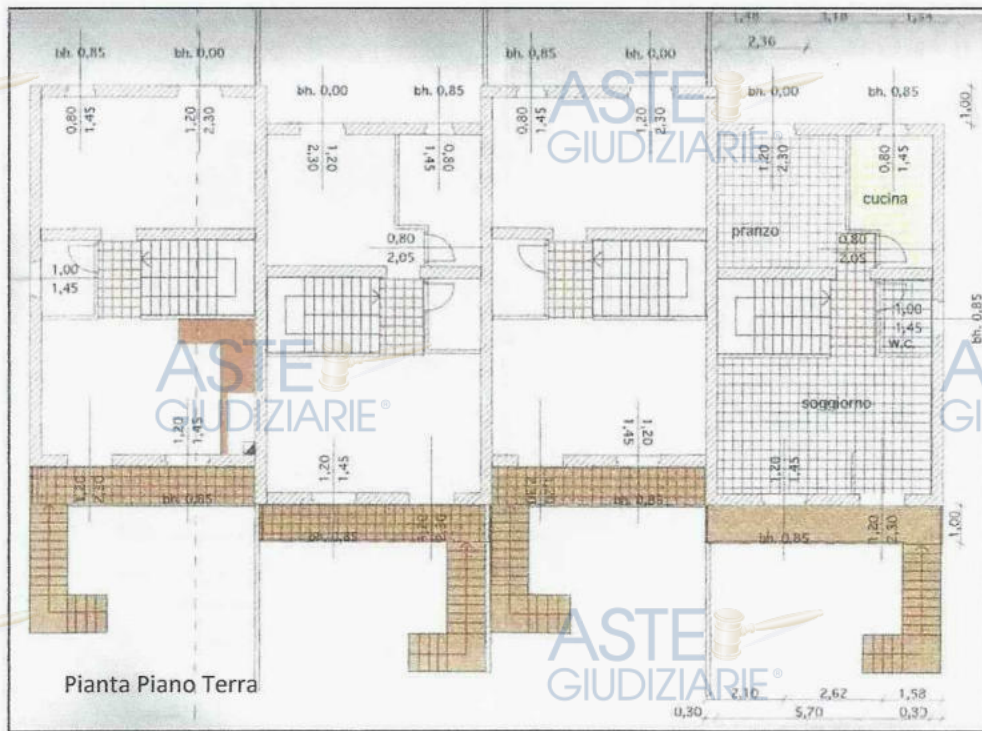
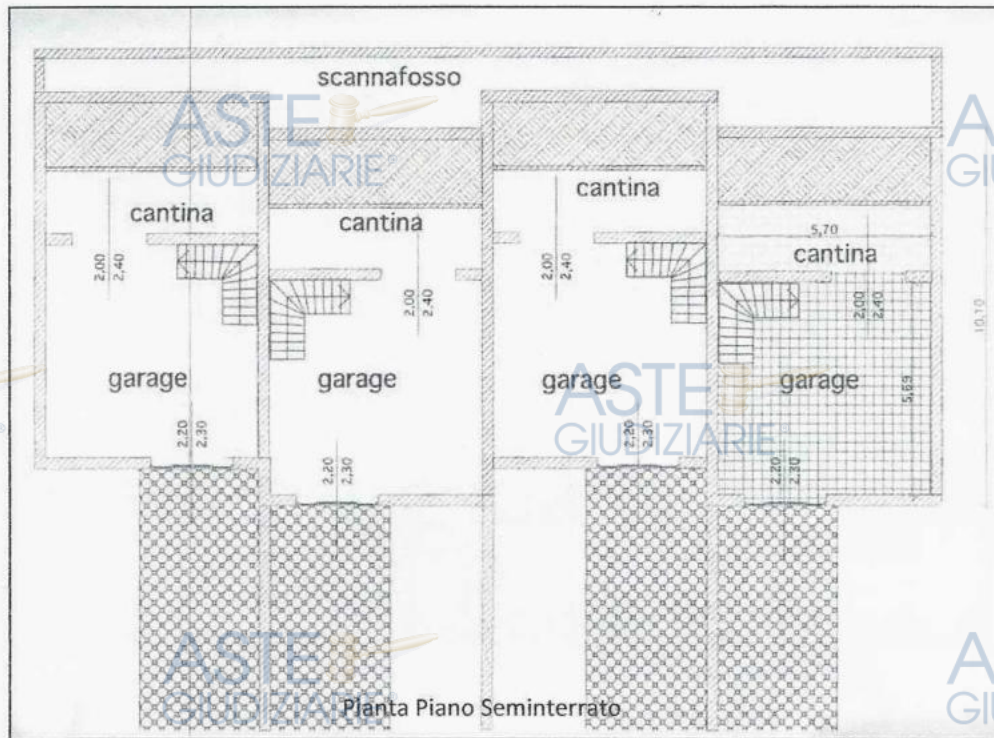
Tipologia "B" - bifamiliare

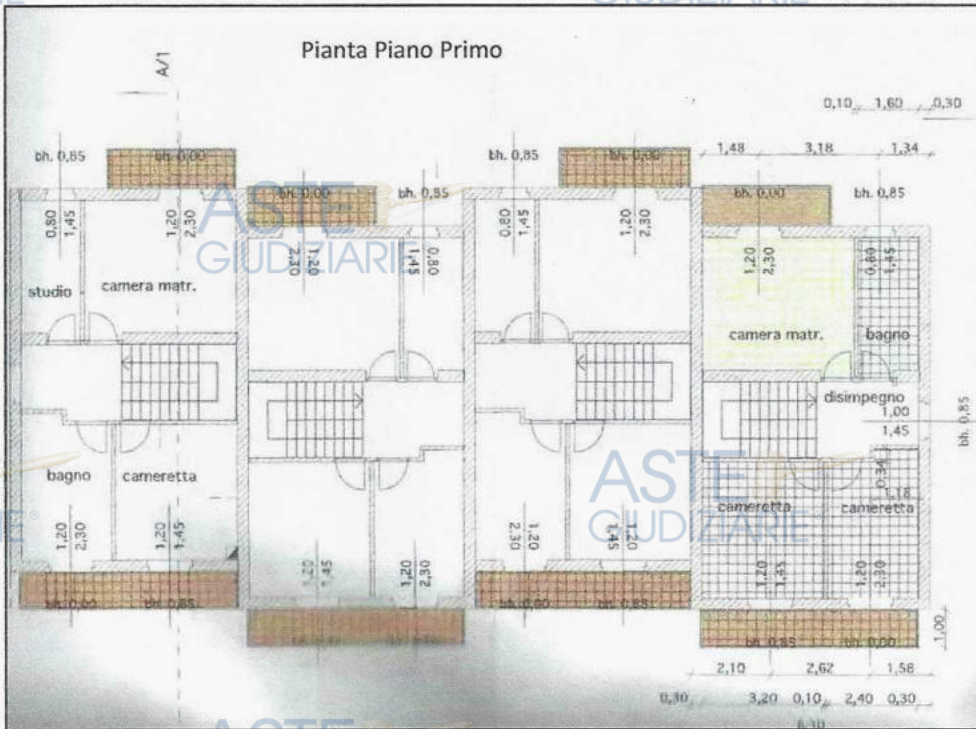
ASTE GIUDIZIARIE®



Pianta Piano Seminterrato

Tipologia "C" - quadrifamiliare





Stato attuazione del P.E.E.P delle proprietà in carico alla Marilleva



Rielaborazione su planimetria generale

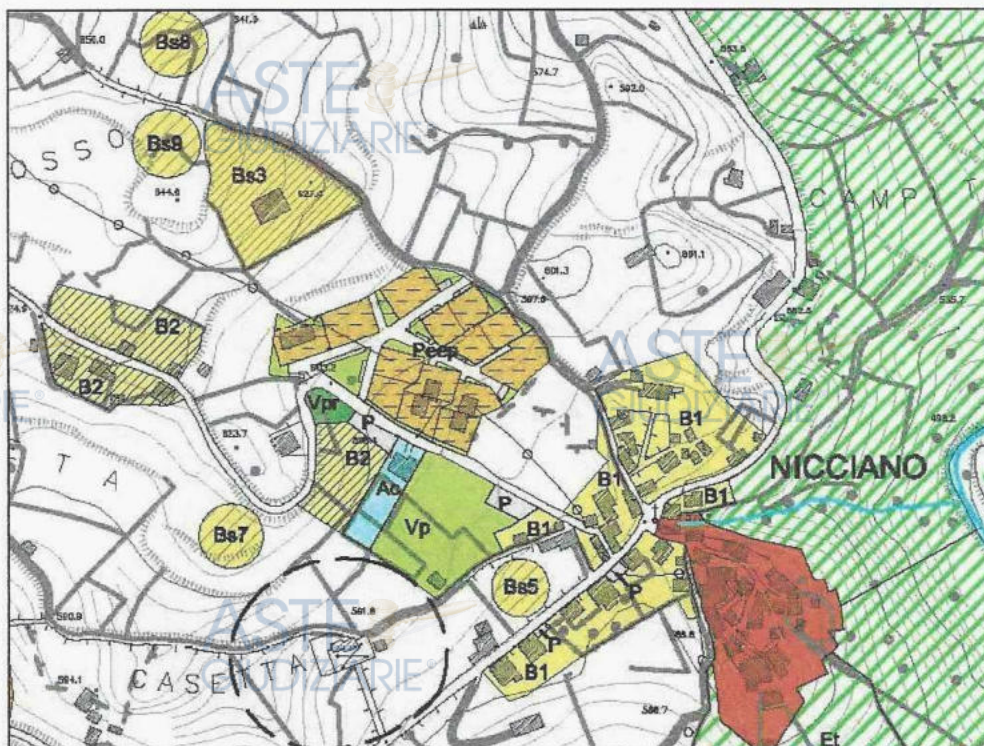


— LIMITE PROPRIETA' MARILLEVA



— LIMITE PROPRIETA' MARILLEVA

Rielaborazione del P.E.E.P. su mappa catastale



2- ZONE RESIDENZIALI

A- centro storico

zone residenziali omogenee di antica formazione

B - zone residenziali di completamento

B1 ampliamenti (max. 30%)

B2 i.f.= 2.00 mc/mq R.c.40%

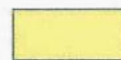
Bs

C - zone residenziali di espansione

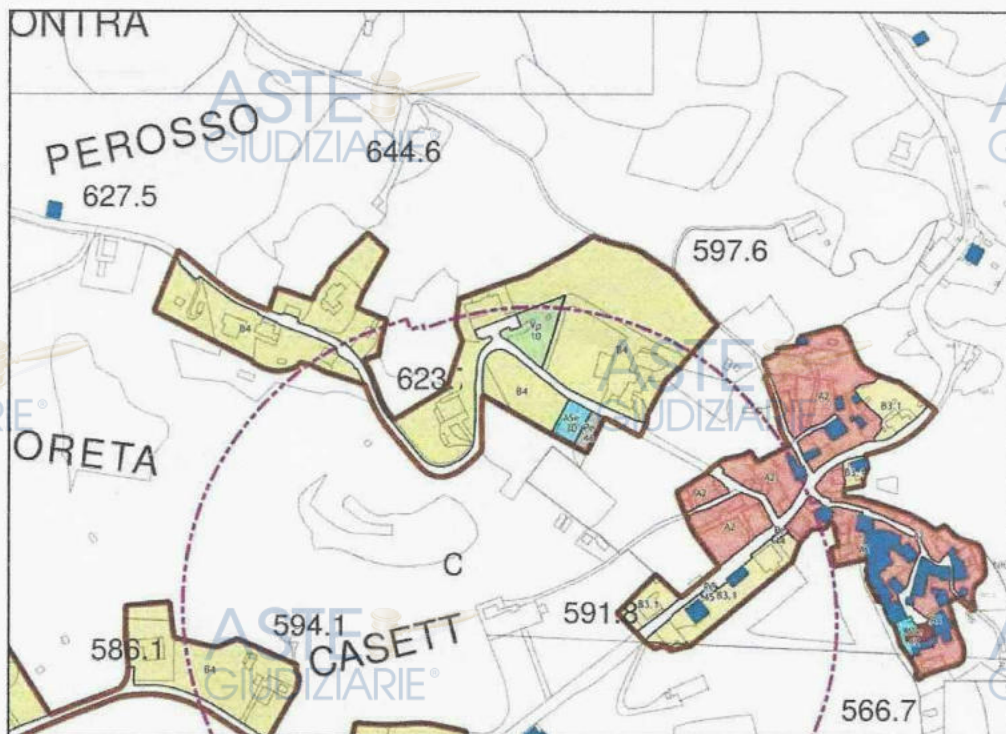
C1- C2 I.f.=1mc/mq R.c.30%

zone per l'edilizia economica e popolare (Peep)

zone edificate soggette a piano di recupero (Pr)



Previsioni del Piano Operativo Intercomunale in itinere



Tessuti prevalentemente residenziali (zone B)	
	Zone B1 - Tessuti ordinati (art. 46)
	Zone B2 - Tessuti pianificati (art. 47)
	Zone B3.1 - Tessuti non ordinati sfrangiati (art. 48)
	Zone B3.2 - Tessuti non ordinati lineari (art. 48)
	Zone B4 - Piccoli agglomerati isolati (art. 49)
	Zone BR - Tessuti misti (art. 50)
	ASp - Aree per attrezzature di interesse comune di progetto (art. 118)
	Ve - Aree a verde pubblico esistenti (art. 120)
	Vp - Aree a verde pubblico di progetto (art. 120)
	VSe - Aree a verde pubblico per impianti sportivi esistenti (art. 120)
	VSp - Aree a verde pubblico per impianti sportivi di progetto (art. 120)
	Pe - Aree per parcheggi pubblici esistenti (art. 121)
	Pp - Aree per parcheggi pubblici di progetto (art. 121)
	Fasce di rispetto cimiteriale (art. 119)