



TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE CIVILE



Procedura RG n. 351/2022

Dott.ssa Leoncini



Parte Attrice:

..... e del socio illimitatamente responsabile, in persona del Curatore
.....i, rappresentata e difesa dall'Avv. Tommaso Stanghellini;



Convenuti:

-
-
-



INCARICO

In data 02/01/2024, il sottoscritto Geom. Bechini Maurizio, con studio in Via Nazario Sauro, 5 - 51016 - Montecatini-Terne (PT), email mauriziotss@gmail.com, PEC maurizio.bechini@geopec.it, Tel. 0572 766350, veniva nominato CTU dal Giudice Dott. Francesco Cintelli il quale rimetteva il fascicolo al Giudice assegnatario Dott.ssa Leoncini per la fissazione dell'udienza in cui assumere il giuramento del CTU. La Dott.ssa Leoncini in data 23/01/2024 emetteva suo provvedimento a cui seguiva la comunicazione del 30-01-2024 di accettazione dell'incarico da parte del CTU Geom. Bechini Maurizio.

Pertanto con la suddetta nomina il sottoscritto CTU veniva incaricato di effettuare ogni opportuno aggiornamento circa il valore dei beni in oggetto da lui stesso a suo tempo stimati quale CTU nominato nella procedura Fallimentare n. 64/14 R.F. del Tribunale di Pistoia, nonché, stante l'indivisibilità dei beni, di effettuare ogni accertamento funzionale **alla vendita unitaria dell'intera piena proprietà** dei seguenti immobili:

- a) immobile ad uso abitativo posto in Pieve a Nievole (PT), Via Empolese n. 27 rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole (PT), in Foglio 6, Part. 372, sub. 5 cat. A3, Foglio 6, part. 372 sub. 1 cat. C6 e Foglio 6, Part. 372, sub. 4 cat. E
- b) intera piena proprietà dell'appezzamento di terreno posto in Comune di Pieve a Nievole (PT), via Fonda, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole (PT), in Foglio 6, Part. 1500 cat. C2.

SOPRALLUOGHI

Si precisa che in data 03 Giugno 2024 si è provveduto ad effettuare sopralluogo sia all'immobile di Via Empolese n. 27 sia a quello di via Fonda, procedendo con verifiche degli stessi ed effettuando rilievi fotografici e metrici, alla presenza delle Sigg.re e , trovando peggiorate rispetto ai precedenti rilievi le condizioni dell'immobile in via Empolese n. 27 quantomeno per quanto attiene le parti esterne.

Per quanto attiene l'immobile in via Fonda, terreno con soprastante tettoie, le stesse sono **risultate essere di superficie inferiore** a quanto rilevato e accertato dal sottoscritto nel 2015, in quanto una parte delle stesse (quella più vicina al confine autostradale) è stata demolita su iniziativa dei proprietari a seguito di comunicazione di avvio procedimento ai sensi dell'Art. 7 della Legge n. 241/1990 (Protocollo n. 9258/2022 del 25/05/2022) da parte del Comune di Pieve a Nievole conseguente ad esposto della Soc. Autostrade per l'Italia Spa.

COMUNICAZIONI ALLE PARTI

Come indicato dal disposto del Giudice con cui venivano indicate le tempistiche (60 giorni per l'invio della bozza di relazione dal c.t.u. ai cc.tt.pp. o ai procuratori costituiti delle parti, 15 giorni successivi ai cc.tt.pp. per l'invio di eventuali osservazioni al c.t.u., 15 giorni ulteriori al c.t.u. per il deposito della relazione finale) il c.t.u. provvedeva in data 20 AGO 2024 ad inviare **"bozza della relazione 20/08/2024"** mediante pec sia all'Avv. Tommaso Stanghellini che all'Avv. Giancarlo Mandara, indicando di far pervenire le loro eventuali Osservazioni entro 15 giorni.

Non essendo pervenute nessuna osservazione, il c.t.u. riferisce quanto segue.

DESCRIZIONE

A) FABBRICATO CIVILE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMPOLESE 27

Fabbricato unifamiliare ad uso civile abitazione, da terra a tetto, di due piani fuori terra, oltre piano interrato, con annessa corte esclusiva su quattro lati, sito in Pieve a Nievole (PT), via Provinciale Empolese, n. 27, costituito da:

a) un'abitazione composta al piano terra da ingresso, corridoio di disimpegno, cucina, cinque vani, bagno e cantina (avente anche accesso esterno dalla corte esclusiva) con piccolo w.c., al primo piano da locali ad uso soffitta accessibili attraverso scala esterna e ampie terrazze esclusive, nonchè al piano interrato da due locali ad uso cantina;

b) un locale ad uso autorimessa posto al piano terra, composto da un unico vano ubicato in aderenza, sul lato est, dell'abitazione sopradescritta alla lettera a), adibito ad angolo cottura.

Si precisa che sulla corte esclusiva esterna insistono un fabbricato accessorio in struttura metallica precaria (facilmente smontabile) in aderenza col confine autostradale e un piccolo annesso sul confine sud, quest'ultimo adibito ad autoclave: detti fabbricati risultano privi di qualsiasi atto amministrativo che ne abbia abilitato la costruzione.

Quanto sopra risulta meglio individuato nell'allegato grafico unito alla presente relazione sotto lettera "A" (ALLEGATO A) con campitura rosa.

B) TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA FONDA

Apprezzamento di terreno con soprastante tettoia ad uso magazzino con adiacente deposito di materiali a cielo aperto, il tutto sito in Pieve a Nievole (PT), via Fonda.

Quanto sopra risulta meglio individuato nell'allegato grafico unito alla presente relazione sotto lettera "A" (ALLEGATO A) con campitura verde.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- a) Fabbricato Civile ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese 27

TITOLARITÀ

Si precisa che i titolari dell'immobile risultano:

- (propr. 1/3)
- propr. 2/36 in regime di comunione legale con
- (propr. 7/18)
- 1960 (propr. 6/27)

CONFINI

Confini dell'intero: proprietà, via Provinciale Empolese e autostrada A/11, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	133,42 mq	158,50 mq	1,00	158,50 mq	3,50 m	Terreno
Terrazzo ingresso	12,28 mq	12,28 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	T
Cantina adiacente con wc	18,42 mq	22,50 mq	0,30	7,00 mq	2,70 m	T
Cantine	18,82 mq	24,00 mq	0,15	4,00 mq	1,75 m	C
Soffitta	125,61 mq	140,00 mq	0,10	14,00 mq	0,00 m	1P
Terrazza a lastrico	47,92 mq	48,00 mq	0,20	10,00 mq	0,00 m	1P
Cottura ex garage	17,29 mq	21,50 mq	0,50	11,00 mq	2,35 m	T
Corte esclusiva	945,50 mq	945,50 mq	0,03	28,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				235,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				235,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che le misure sono da intendersi medie ed indicative oltreché opportunamente arrotondate secondo approssimazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si precisa che al Catasto Fabbricati:

- 1) la Particella 372 sub 5 è stata originata dalla soppressione dei subalterni 2 e 3, e questi ultimi dalla soppressione della particella 286 sub 2 per allineamento mappe;
- 2) la Particella 372 Sub. 1 è stata costituita dalla soppressione della particella 286 sub 1 per allineamento mappe.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	372	5		A3	4	8		516,46	S1-T-1	
	6	372	1		C6	5	16		55,36	T	

Corrispondenza catastale

Le unità immobiliari catastalmente sono rappresentate nelle due planimetrie che si allegano alla presente relazione (ALLEGATO C): dette planimetrie, ai fini catastali, rappresentano le due unità di cui trattasi correttamente sia nella rappresentazione dei vani che delle superfici ma graficamente riportano delle inesattezze e/o imperfezioni grafiche (spessori dei muri, diversa inclinazione di alcune pareti).

I dati delle unità immobiliari derivano dalle seguenti variazioni:

a) VARIAZIONE del 17/06/2009 n. 5222.1/2009 in atti dal 17/06/2009 (protocollo n. PT0096067) AMPLIAMENTO- RISTRUTTURAZIONE per la 372 Sub. 5

b) RISTRUTTURAZIONE del 17/06/2009 n. 5224.1/2009 in atti dal 17/06/2009 (protocollo n. PT0096096) RISTRUTTURAZIONE per la 372 Sub. 1.

PARTI COMUNI

Entrambe le unità immobiliari hanno diritto all'accessorio comune (corte esclusiva) identificato nel Foglio di mappa 6 dalla particella **372 sub 4**, quale bene comune non censibile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante prevalente del fabbricato è in muratura ordinaria, con copertura in legno non isolata termicamente e superiore manto in tegole marsigliesi per il fabbricato principale mentre per la cantina con copertura in lastre tipo "Eternit"; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia apparentemente funzionante; l'impianto idrico del tipo sottotraccia (ad eccezione di alcune tubazioni a vista nel locale cantina) anch'esso all'apparenza è sembrato funzionante; l'unità risulta dotata di riscaldamento con caldaia funzionante a gas metano, oltre a piccolo condizionatore nella parete del soggiorno. Le pavimentazioni sono parte in materiale tipo graniglia e parte in materiale ceramico/monocottura.

Le pareti esterne presentano fasce e cornici che le valorizzano, anche se bisognose di opportuna manutenzione, così come bisognose di manutenzione sono le scale esterne in calcestruzzo e le gronde dei lastrici di copertura.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo il fabbricato, come dichiaratomi dalle Sig.re e è risultato occupato dal Sig. (non presente) e dalla propria

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/1985 al 21/11/2005	 acquisto in parti uguali in regime di comunione legale	atto Pubblico ricevuto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cappellini Dott. Giulio Cesare	29/01/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	01/03/1985	740	522

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/2005 al 18/06/2012		Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/11/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	21/11/2006	6859	4030
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PESCIA	26/04/2006	22	190
		COMPRAVENDITA			
Dal 18/06/2012 al 30/06/2019		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PATRIZIA DE LUCA	18/06/2012	47640	5943
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	27/06/2012	2498	1778
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PESCIA	26/06/2012	3810	1T
		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 30/06/2019			30/06/2019		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	19/01/2023	342	228
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PESCIA	10/01/2023	7269	88888

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con l'atto di compravendita del 12/06/2012 notaro PATRIZIA DE LUCA, il Sig.

dichiarava di essere coniugato in regime di separazione personale e patrimoniale e che il proprio numero di codice fiscale era, e vendeva a corpo e con ogni garanzia di legge alla Sig.ra che, in regime di comunione legale con il proprio marito, comprava in ragione di 2/36 (due trentaseiesimi) indivisi ed alla sig.ra che comprava in ragione di 2/36 (due trentaseiesimi) indivisi, tutti i diritti di comproprietà a lui spettanti, pari a 4/36 (quattro trentaseiesimi) indivisi, sull'immobile di via Empolese, del quale le compratrici erano già comproprietarie in ragione di 4/36 (quattro trentaseiesimi) indivisi ciascuna e di cui i residui 24/36 (ventiquattro trentaseiesimi) indivisi era comproprietaria (**deceduta in data**

PREME PRECISARE che nella trascrizione Reg. Part. 1778 del 27-06-2012 relativa al suddetto atto, **NON FIGURA** il nominativo di nato

A seguito della morte della Sig.ra (**deceduta in data** e della sua Successione, la situazione risulta la seguente:

- (propr. 1/3)
- propr. 2/36 in regime di comunione legale con
- (propr. 7/18)
- (propr. 6/27)

Preme precisare che:

- la Sig.ra ha accettato l'eredità con beneficio di inventario (Trascrizione del 10/06/2021 Reg. Part. 2118)
- la Sig.ra ha accettato l'eredità con beneficio di inventario (Trascrizione del 28/09/2021 Reg. Part. 3535 e 11/01/2022 Reg. Part. 45)
- **non risulta accettazione** di eredità da parte di

Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di PESCIA aggiornate al 08/07/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di Fallimento**
Trascritto a PESCIA il 24/06/2015
Reg. gen. 2226 - Reg. part. 1559
Quota: 6/36
A favore di
Contro
- **Domanda Giudiziale - Divisione Giudiziale**
Trascritto a PESCIA il 22/02/2022
Reg. gen. 857 - Reg. part. 557
Quota: 1/1
A favore di
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade in zona B2 e soggetto a vincolo paesaggistico e ambientale oltre a vincolo autostradale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato ricade in zona B2 e soggetto a vincolo paesaggistico e ambientale oltre a vincolo autostradale.

Ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985 e successive modifiche ed integrazioni, da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Pieve a Nievole, oltrechè da indicazioni reperite negli atti di provenienza all'attuale proprietà, possiamo riferire quanto segue:

il fabbricato risulta esser stato edificato in data anteriore al 1° Settembre 1967, con permesso di costruzione del 1935 con cui il Sig.veniva autorizzato a costruire una casa di numero due stanze con scala e piccola stalla con capanna e di cui fu concesso il permesso di abitabilità in data 27/09/1935 (permesso privo però di elaborati grafici per poterne verificare sia la localizzazione che la conformazione);

Licenza n. 10 del 1943 concessa al Sig.relativa a lavori di restauro e riadattamento ad uso colonico della propria casa (Licenza priva però di elaborati grafici per poterne verificare sia la localizzazione che la conformazione);

Concessione Edilizia 109/87 del 10-08-1987 (pratica Edile n. 2048) rilasciata a nome di erelativa ai lavori di rifacimento della copertura del locale cottura-ex garage;

Da accertamenti effettuati nel sopralluogo, previa dettagliata misurazione e rilievo diretto dell'intero immobile, raffrontando gli unici elaborati reperiti (peraltro limitati alla sola porzione del fabbricato catastalmente censito come garage), sono risultate alcune difformità tra cui:

diversa realizzazione dell'altezza del fabbricato, diversa disposizione delle scale esterne, difformità di prospetto.

Non è stato reperito alcun certificato di certificazione energetica ne tantomeno le certificazioni dell'impianti.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **B)** - Appezamento di terreno con soprastante tettoia ad uso magazzino, ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Fonda

TITOLARITÀ

Si precisa che i titolari dell'immobile risultano:

- (propr. 1/3)
- (propr. 1/3)
- (propr. 6/27+propr. 1/9)

CONFINI

Confini: a Nord con via Fonda, a Sud con Autostrada A/11, ad Est consalvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	110 mq	110 mq	0,15	17,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo	2000 mq	2000 mq	0,02	30,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				47,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Appezamento di terreno della superficie catastale di mq. 2.110, ricadente in zona agricola E1 Territorio Rurale sul quale insiste il residuo di più ampia tettoia (fatiscente) ad uso magazzino con adiacente deposito di materiali a cielo aperto della superficie di mq. 110,00 circa (inferiore in quanto in parte demolita su iniziativa dei proprietari, a quella precedentemente desunta nel 2015 dagli elaborati grafici allegati alla richiesta di Sanatoria ai sensi della Legge 47/1985 presentata in data 30/09/1986 Prot. 8997 Pratica n. 938).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1500			C2	2	246	246	457,37	T	

Sulla nota di trascrizione Reg. Particolare 909 del 07-04-1982 relativa all'atto di acquisto del 17/03/1982 ricevuto dal Notaio Giulio Chiostrini in Pistoia, il terreno individuato nel foglio di mappa n. 6 dalla particella 1500 è indicato avere una superficie di mq. 21110, preme precisare invece che il terreno di che trattasi risulta avere una superficie catastale pari a mq. 2.110.

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare catastalmente **non è correttamente rappresentata** nella planimetria depositata in Catasto (allegata sotto lettera "C" ALLEGATO C alla presente relazione):

detta planimetria, ai fini catastali, rappresenta la situazione in origine, prima perciò delle demolizioni effettuate su iniziativa dei proprietari a seguito di comunicazione di avvio procedimento ai sensi dell'Art. 7 della Legge n. 241/1990 (Protocollo n. 9258/2022 del

25/05/2022) da parte del Comune di Pieve a Nievole conseguente ad esposto della Soc. Autostrade per l'Italia Spa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appezzamento di terreno è corredato, per gran parte della sua superficie, da una massicciata e da sovrastante ghiaietta di saturazione, in cattivo stato di conservazione e ormai invasa da erbe/vegetazione. La tettoia a forma di pressoché rettangolare (visto la demolizione eseguita recentemente) è formata da una struttura a carattere "precario" di pali in legno sormontata da lastre di lamiera. Il terreno è recintato da rete metallica e corredato di un ampio cancello scorrevole in ferro lungo la via Fonda. La tettoia comporta una superficie di mq. 110,00 circa e dispone di un'altezza media di poco superiore a circa mt. 3,80. Il tutto versa in cattivo stato di manutenzione, come meglio risulta nella documentazione fotografica allegata. L'appezzamento di terreno ricade in area definita "agricola" sia dalle previsioni del PRG del 1983 che da quelle attualmente vigenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Il terreno col manufatto soprastante, al momento del sopralluogo è stato trovato libero con le chiavi del lucchetto di chiusura del cancello scorrevole detenute dalle Sig.re e

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/1982 al 21/11/2005		Pubblico atto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giulio Chiostrini	17/03/1982	2454	1132
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	07/04/1982	1251	909
		Registrazione			
Dal 21/11/2005 al 30/06/2019		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	29/03/1982	586	
		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/11/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	21/11/2006	6859	4030

Dal 30/06/2019		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PESCIA	26/04/2006	22	190
		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/06/2019		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	19/01/2023	342	228
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PESCIA	10/01/2023	7269	88888

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- Sentenza dichiarativa di Fallimento**

Trascritto a PESCIA il 24/06/2015

Reg. gen. 2226 - Reg. part. 1559

Quota: 6/36

A favore di

Contro

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCIA il 02/07/2015

Reg. gen. 2344 - Reg. part. 1652

Quota: 1/1

A favore di

Contro)

Note: Sulla nota di Trascrizione Reg. Part. 1652 del 02/07/2015 risulterebbe pignorato il diritto di proprietà 1/1 dell'immobile censito al Catasto Fabbricati di Pieve a Nievole nel fg. 6 con la Particella 1500 spettante a, è bene precisare che vanta, ad oggi, diritti di proprietà pari ad 1/3 dell'intero e NON, come indicato in trascrizione, pari a 1/1, e alla data del 02/07/2015 vantava diritti di proprietà pari ad 1/9.

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCIA il 14/09/2015

Reg. gen. 3234 - Reg. part. 2265

Quota: 1/9

A favore di Contro

La nota Reg. Part. 2265 è in rettifica della precedente nota del 02/07/2015 Reg. Part. 1652, in quanto era stata indicata come quota di possesso l'intera proprietà anziché la quota di 1/9.

- Domanda Giudiziale - Divisione Giudiziale**

Trascritto a PESCIA il 22/02/2022

Reg. gen. 857 - Reg. part. 557

Quota: 1/1

A favore di

Contro,,

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sull'immobile pende richiesta di Sanatoria ai sensi della Legge 47/1985 presentata in data 30/09/1986 Prot. 8997 (Pratica n. 938).

L'immobile di cui trattasi è inserito fra la via Fonda a nord e l'autostrada "A 11" (Firenze-Mare) a sud. Pertanto si trova su lato di monte rispetto al nastro autostradale, e come tale ricade completamente nella fascia di rispetto, avente larghezza di mt. 150,00, soggetta a vincolo ambientale e paesaggistico di cui alla legge n° 1087 del 1939.

L'immobile ricade altresì anche all'interno del rispetto autostradale di cui al DM n° 1022 del 1968, stabilito in ml. 60,00 per le zone agricole (extraurbane) e in ml. 25,00 per le zone urbane. A tale proposito preme far rilevare che nella fattispecie trattandosi di un intervento soggetto a condono edilizio la procedura finalizzata al rilascio della concessione subisce un trattamento diversificato rispetto agli interventi di nuova edificazione, ma è da tener di conto che la Società Autostrade per l'Italia S.p.A. (tratto di competenza A11 FI-mare) ha in progetto l'ampliamento della stessa e perciò sembra ragionevole pensare che sia più difficoltoso ottenere il relativo assenso necessario per la Sanatoria.

Peraltro, come si evince dalla comunicazione Prot. 15068/VI/3 del Comune di Pieve a Nievole indirizzata ai Sigg.ri, si riscontra la mancanza sia del Nulla-osta o parere favorevole della Società Autostrade per l'Italia S.p.A., sia la richiesta di Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, oltre a possibile incongruenza grafica tra la rappresentazione degli immobili e la documentazione fotografica depositata in Comune; sempre in detta comunicazione l'ufficio comunale invitava a fornire la documentazione richiesta entro 60 giorni, ma alla data del 30-06-2015 nulla è stato integrato. Inoltre risultano ancora da pagare gli oneri che, in via del tutto indicativa e provvisoria, erano stati calcolati in Lire 17.697.000 (Euro 9.139,74) se versati entro il 06-01-2000 (Prot. n. 14916 del 06-12-1999).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni in oggetto è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di

raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **a)** - Fabbricato Civile ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese 27
1.Fabbricato unifamiliare ad uso civile abitazione, da terra a tetto, di due piani fuori terra, oltre piano interrato, con annessa corte esclusiva su quattro lati, sito in Pieve a Nievole (PT), via Provinciale Empolese, n. 27, costituito da: a) un'abitazione composta al piano terra da ingresso, corridoio di disimpegno, cucina, cinque vani, bagno e cantina (avente anche accesso esterno dalla corte esclusiva) con piccolo w.c., al primo piano da locali ad uso soffitta accessibili attraverso scala esterna e ampie terrazze esclusive, nonchè al piano interrato da due locali ad uso cantina; b) un locale ad uso autorimessa posto al piano terra, composto da un unico vano ubicato in aderenza, sul lato est, dell'abitazione sopradescritta alla lettera a), adibito ad angolo cottura. Si precisa che sulla corte esclusiva esterna insistono un fabbricato accessorio in struttura metallica precaria (facilmente smontabile) in aderenza col confine autostradale e un piccolo annesso sul confine sud, quest'ultimo adibito ad autoclave: detti fabbricati risultano privi di qualsiasi atto amministrativo che ne abbia abilitato la costruzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. **372, Sub. 5**, Categoria A3 - Fg. 6, Part. **372, Sub. 1**, Categoria C6 - Fg. 6, Part. **372, Sub. 4**, Categoria E

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 273.000,00

Deprezzamento del 8,44%

Valore finale di stima: € 250.000,00

Nella stima si è tenuto conto, detraendolo dal valore (deprezzamento), dell'incidenza, pro-quota, dei **costi per la sanatoria** e per l'abbattimento del fabbricato accessorio in struttura metallica precaria in aderenza col confine autostradale e del piccolo annesso sul confine sud.

LOTTO 2

- **b)-** Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Fonda
Apprezzamento di terreno con soprastante tettoia ad uso magazzino con adiacente deposito di materiali a cielo aperto, il tutto sito in Pieve a Nievole (PT), via Fonda.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. **1500**, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 35.000,00

Deprezzamento del 42,86 %

Valore finale di stima: € 15.000,00

Nella stima si è tenuto conto, detraendolo dal valore (deprezzamento), dell'incidenza, pro-quota, dei **costi per la sanatoria.**

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lotto n. 1: si precisa che nella stima si è tenuto conto, decurtandolo dal valore, dell'incidenza dei presunti costi di Sanatoria e/o di ripristino.

Lotto n. 2: si precisa che pende sanatoria ex L 47/85 per la "tettoia-magazzino", ma ricadendo detto fabbricato in zona soggetta a vincolo autostradale, visto anche i recenti orientamenti della società Autostrade in relazione all'ampliamento con terza corsia, risulta poco probabile che la stessa Società Autostrade possa rilasciare il necessario nulla osta, nella stima si è tenuto conto, decurtandolo dal valore, dell'incidenza dei presunti costi di Sanatoria.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Montecatini-Terme, li 22/09/2024

Il C.T.U.

Geom. Bechini Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Tavola del progetto - ALL. A -Elaborato grafico con rilievo diretto e estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 03/06/2024)
- ✓ Foto - ALL. B -Documentazione fotografica (n. 39 fotografie dei vari beni) (Aggiornamento al 03/06/2024)
- ✓ Planimetrie catastali - ALL. C -Planimetrie catastali (Aggiornamento al 20/08/2024)
- ✓ Visure e schede catastali - ALL. D -Visure catastali (Aggiornamento al 19/08/2024)
- ✓ Altri allegati - ALL. E -Ispezioni Servizio Pubblicità Immobiliare (aggiornate al 16-08-2024)
- ✓ Altri allegati - ALL. F -Stima e riepilogo immobili (Aggiornamento al 20/08/2024)
- ✓ ALL. G - Invio bozza alle parti e pec risposta Avv. Mandara G.