

TRIBUNALE DI PISTOIA (Sez. Fallimentare)



FALLIMENTO n.34/2013
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Giudice Delegato: Dott. R.D'Amora
Curatore Fallimentare: Dott. Paolo Caselli



RELAZIONE PERITALE

La sottoscritta Geom. Lucia Cipriani, iscritta al Collegio dei geometri di Pistoia al n.981 e con studio in Pistoia in C.so A. Gramsci n.c. 59, in qualità di perito nominato dal Giudice Delegato per le attività relative alla procedura in epigrafe, in adempimento all'incarico ricevuto, riferisce quanto segue:

PREMESSA

La presente relazione ha per oggetto i beni immobili di proprietà della società ubicati nei Comuni di Pistoia, Serravalle Pistoiese, Marliana e Massa e Cozzile nell'ambito della Provincia di Pistoia oltre ad un bene ubicato nella Provincia di Firenze in Comune di Firenze .

DESCRIZIONE

I beni di cui in premessa sono di seguito elencati come meglio identificati nelle visure catastali aggiornate con riferimento al Comune ove sono ubicati i medesimi. Gli stessi saranno oggetto di formazione di più lotti nei quali verranno riportate nel dettaglio le reali consistenze, le conformità catastali e urbanistiche oltre alle relative stime e alle rilevate formalità pregiudizievoli:

Lotti A - Diritti di piena proprietà sopra i Beni immobili ubicati nel Comune di Pistoia in via Felice Cavallotti e in Via Bassa della Vergine, identificati come segue:

Lotto A.1- Via F. Cavallotti rappresentato al Catasto Fabbricati nel **foglio 238** dal mappale **447 sub.40** quale Area Urbana di mq.470 (variazione del 22.04.2002 n.1953.1/2002 protoc.53224), **sub.43** quale Area Urbana di mq.12 (variazione del 22.04.2002 n.1953.1/2002 protoc.53224), **sub.151** quale Area Urbana di mq.420 (variazione del 22.04.2002 n.1954.1/2002 protoc.53246), **sub.153** quale Area Urbana di mq.110 (variazione del 22.04.2002 n.1954.1/2002 protoc.53246), **sub.148** quale Area Urbana di mq.72 (variazione del 22.04.2002 n.1956.1/2002 protoc.53290); (in allegato lo storico catastale di ogni singola particella per l'esatta ricostruzione delle originarie particelle oggetto dell'atto di provenienza).

Descrizione

Trattasi di diverse aree urbane ubicate all'interno di un complesso immobiliare completamente edificato posto in via F.Cavallotti in prossimità della stazione ferroviaria e del parcheggio pubblico denominato "Cavallotti". Tali aree sono di fatto



destinate e utilizzate come spazi comuni trattandosi principalmente di aree e spazi di manovra sia esterne che interne (rampa d'accesso al piano interrato) percorribili sia alla pedona che con mezzi, oltre area occupata da scala di accesso al piano terra rialzato dell'edificio confinante identificato dalla particella 313, come meglio evidenziate negli elaborati planimetrici allegati, oltre all'esistenza di diritti e/o servitù peraltro costituite anche a titolo oneroso con atti pubblici (in allegato). In riferimento a quanto rilevato sul posto e alla documentazione catastale in atti si precisa che dovrà necessariamente presentarsi una variazione catastale mirata alla trasformazione di dette aree urbane in beni comuni non censibili ovvero Enti comuni come evidenziano i passaggi proprietà riferiti alle porzioni del complesso compravendute, inoltre l'area identificata dal subalterno 43 occupata da una scala di accesso ad altro fabbricato dovrà essere corretta nella sua destinazione ed eventualmente ceduta alla proprietà confinante che di fatto la utilizza.

Provenienza

Detti beni sono pervenuti alla società in oggetto, nella loro originaria consistenza, mediante atti di compravendita e divisione ai rogiti Notaio De Dominicis in data 4.4.2000 rep.4674 trascritti a PT in data 14.04.2000 ai n.ri 1884-1885-1886 di reg.part.;

Valore dei beni

Per detti beni non si apprezza alcuna valutazione di stima trattandosi di beni gravati oltre che da servitù anche da diritti di comproprietà compravenduti con atti pubblici così come sopra descritto ad eccezione dell'area urbana sub.43 di mq.12,00 per la quale si quantifica un Valore a corpo pari a € 2000,00 considerata l'eventuale sanatoria edilizia che dovrà essere sostenuta per procedere alla regolarizzazione di quanto sopra realizzato (scala), oltre alla variazione catastale necessaria per poter aggiornare quanto risulta in atti.

Lotto A.2 - (Via Bassa della Vergine) : Diritti di piena proprietà sopra unità immobiliare adibita a posto auto ubicata al piano interrato di un più ampio edificio condominiale posto in Via Bassa della Vergine al civico 100.

Descrizione:

Detta unità occupa una porzione dell'originario parcheggio interno dell'edificio (come si evince dagli elaborati allegati) e più esattamente la porzione in angolo sud-ovest di fronte alla rampa di accesso che si diparte dalla via pubblica. Tale spazio risultante a posto auto coperto occupa una superficie di 14,00 mq. così come accertato catastalmente.

Confini: altro posto auto coperto di proprietà [REDACTED] porzione interrata del lotto, proprietà [REDACTED], parti condominiali, salvo se altri e più recenti confini.

Catasto: Quanto sopra descritto risulta rappresentato al Catasto Fabbricati nel foglio 239 dal mappale 489 sub.19 di cat. C/6 classe 2° di mq. 14 e Rendita catastale pari a €48,44 come da variazione del 13.05.2003 n.2471.1/2003 protoc.70268; per la continuità storica catastale si precisa che il sub.19 deriva dal sub.7 del mappale 489 in forza di frazionamento della corte a comune con planimetria catastale a variazione n.B00038 del 20.01.2000 in atti dallo stesso giorno.

Conformità catastale

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del d.l. n. 78/2010 :

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, sono relativi all' unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto;
- la planimetria non risulta conforme allo stato di fatto non si rileva la presenza della porta di accesso e la tamponatura della parete confinante con il posto auto adiacente;
- l'intestazione catastale dell' unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alla proprietà.

Provenienza

Detto bene è pervenuto alla società nell'originaria consistenza (mappale 489 sub.7), mediante atto di compravendita ai rogiti Notaio De Dominicis Paola in data 17.03.2000 rep.4552 trascritto a PT in data 30.03.2000 al n.ro 1640 di reg.part.;

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA e CONFORMITA' DEL BENE

In relazione all'art.40 della legge 47/85 e all'art.46 del DLgs 378/01, l'intero edificio di cui fa parte il bene in esame risulta edificato in forza dei seguenti titoli:

- Concessione edilizia n.398 del 10.10.2001 (pratica edilizia n.188/1999);
- Concessione edilizia a Variante n. 384 del 24.10.2002 e Variante art.39 ai sensi della L.R.52/99 protoc.34735 del 30.05.03;
- Certificato di abitabilità ai sensi dell'art.11 c.3 L.R.52/1999 depositato in data 17.12.2003 protoc.82317 n. d'ordine 463/2003 ;

Successivamente all'ultimo atto non risultano depositate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Pistoia ulteriori richieste di permessi per interventi edilizi e/o richieste di sanatorie.

Nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico comunale adottato con Delibera del C.C. n.35 del 10.03.2010 e approvato con Delibera del C.C. n.35 del 17 aprile 2013 detto immobile ricade in zona TR1 - Tessuti prevalentemente residenziali di Implanto recente (consolidati) così come meglio definiti nell'art.41 delle Norme Tecniche d'Attuazione vigenti.

In sede di sopralluogo sono state rilevate difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli sopradescritti; nello specifico risulta un posto auto delimitato da pareti oltre che dotato di chiusura con serranda basculante in metallo.

Alla luce di quanto rilevato si precisa che, ai sensi delle normative vigenti ed in particolare ai sensi dell'art.140 della L.R. 01/2005 e s.m.i., nell'ipotesi di voler sanare la situazione rilevata dovrà essere richiesto idoneo accertamento di conformità in sanatoria per le opere rilevate abusivamente . Gli oneri sanzionatori così come previsti dal Comune di Pistoia sulla base della Deliberazione n.26 del 17.02.2011 di detto comune determinano in riferimento alla tipologia di abuso il seguente importo:

- opere di manutenzione straordinaria quali modifiche interne..... €. 1.500,00;



VALORE DEL BENE

La zona semi-periferica dove sono ubicati i beni immobili oggetto di stima è inserita in un contesto di tipo misto, residenziale e produttivo, già urbanizzato; trattasi infatti di una zona limitrofa al centro urbano dove sono collocate le principali infrastrutture, la viabilità di accesso risulta ben collegata alla città ed efficiente.

La Stima dei beni sopradescritti viene effettuata "per comparazione", mettendo in relazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche di ogni singolo bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato, riferendosi anche alla particolare situazione del mercato Immobiliare nella zona per immobili simili. In particolare l'analisi di mercato tiene conto dell'ubicazione ed esposizione, della presenza o meno di infrastrutture e servizi pubblici, della destinazione attuale e futura, dello stato di manutenzione e conservazione oltre che della conformazione e ampiezza dei locali e delle pertinenze annesse.

In base agli accertamenti e alle indagini effettuate direttamente, la sottoscritta, anche con riferimento alla valutazione OMI che riporta per il semestre 1° 2013 nella zona E1 periferica la seguente valutazione:

-Posti auto coperti.....€/mq. 800,00-1.000,00

ha determinato sulla base di quanto relazionato e con particolare riferimento all'attuale andamento del mercato immobiliare, i seguenti valori:

- Posto auto coperto per una superficie complessiva lorda pari a mq.14,00 x €/mq.(800,00 -0,25%)= €. 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00);

Valutato inoltre la possibilità di regolarizzare le opere abusive si quantificano i costi e gli oneri da sostenere come sopra quantificati oltre alle spese tecniche necessarie per redigere le pratiche comunali per un importo pari a circa €. 3.000,00;

Pertanto il VALORE complessivo del LOTTO A.2 formato da diritti di piena proprietà sopra il bene immobile risulta pari per a €.5.400.00 (cinquemilaquattrocento/00);

Lotto B - Diritti di piena proprietà sopra una unità abitativa facente parte di un più ampio edificio posto nel **Comune di Marliana in Via di Fagno n.49**, frazione Case Lorenzo, corredata da alcuni appezzamenti di terreno posti nelle immediate vicinanze.

Confini abitazione con ripostiglio: proprietà [redacted], proprietà [redacted] salvo se altri e più recenti confini.

Confini terreni: proprietà [redacted], proprietà [redacted] strada pubblica, salvo se altri e più recenti confini.

Catasto: Quanto descritto risulta rappresentato nel modo seguente:

-Al Catasto Fabbricati nel foglio **10** dal mappale **265** sub.3 di cat. A/3 classe 2° di vani 4 e Rendita catastale pari a €.150,81 come da variazione del 24.01.1997 n.E00107.1/1997 per ristrutturazione; dal mappale **599** (ex porzione del mappale 255)



di cat. C/6 classe 2° di mq.10 e Rendita pari a €. 15,49 come da costituzione del 26.10.2005 n.2942.1/2005 protoc.PT0095459 (ad oggi risulta demolito);
-Al Catasto Terreni nel foglio **10** dal mappale **249** quale bosco ceduo di classe 3° di mq.2180 con R.D. pari a €. 0,68 e R.A. pari a €.0,34, dal mappale **410** quale bosco ceduo di classe 3° di mq.105 con R.D. pari a €.0,03 e R.A. pari a €.0,02, dal mappale **411** quale castagneto da frutto di classe 3° di mq. 640 con R.D. pari a €.0,33 e R.A. 0,17 e dal mappale **598** (ex mappale 255) quale castagneto da frutto di classe 4° di mq. 423 con R.D. pari a €.0,09 e R.A. pari a €.0,02;

Si precisa che i sopracitati terreni ed il mappale identificato dal C/6 risultano erroneamente intestati catastalmente per la quota di piena proprietà alla società fallita mentre dall'atto di provenienza si rileva l'acquisto dei beni per la quota di piena proprietà pari ad $\frac{1}{2}$; (atto in allegato)

Descrizione

Detta unità abitativa è posta al piano terra rialzato di un più ampio fabbricato ed è formata da due vani, cucina e bagno oltre ripostiglio al piano seminterrato con accesso unico dall'esterno, così come si evince dagli elaborati grafici di riferimento non essendo stato possibile effettuare l'accesso all'interno dell'edificio.

La superficie lorda complessiva risulta pari a mq. 60,00 per l'appartamento oltre a mq.3,60 per l'accessorio. Il garage identificato catastalmente dalla particella 599, non risulta sul posto, la società fallita riferisce che trattandosi di costruzione abusiva è stata ordinata la demolizione da parte del Comune di Marliana (non si rilevano atti in merito).

Gli appezzamenti agricoli pertinenziali risultano facilmente accessibili essendo collocati lungo la viabilità di accesso al piccolo borgo denominato " Case Lorenzo".

Conformità catastale

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del d.l. n. 78/2010 :

- i dati catastali e le planimetrie non sono conformi allo stato di fatto risultando mancante la dovuta planimetria a variazione a seguito della creazione dei ripostigli esclusivi in luogo della cantina comune come risulta dall'elaborato planimetrico redatto in data 5.04.2001 protoc.54952; l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alla proprietà per la sola unità abitativa anche se risulta carente dell'inserimento del ripostiglio esclusivo identificato dal mappale 265 sub.9 così come pervenuto con l'atto di provenienza; l'unità classata come C/6 (peraltro inesistente) risulta erroneamente intestata per la quota di piena proprietà pari all'intero mentre è pervenuta alla società nella sua consistenza originaria (mappale 255) per la quota di piena proprietà pari ad un mezzo così come risulta nel sottocitato atto di provenienza. Per acquisire la conformità catastale dei beni immobili dovrà essere redatto idoneo Tipo Mappale a demolizione e successiva planimetria per la formazione di area urbana in luogo della demolizione del box oltre a planimetria di variazione catastale per l'abitazione accorpando alla medesima il ripostiglio acquistato in uso esclusivo.

Possesso

L'unità in esame risulta concessa in Comodato d'uso gratuito come dichiarato dalla società ma non stati prodotti i documenti relativi.



Provenienza

I beni sopra individuati sono pervenuti alla società in oggetto mediante atto di Compravendita ai rogiti Notaio De Dominicis Paola in data 29.12.1999 rep.4174 trascritto a PT in data 07.01.2000 al n.ro 80 di reg.part.;

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA e CONFORMITA' DEL BENE.

In relazione all'art.40 della legge 47/85 e all'art.46 del DLgs 378/01, l'intero edificio in esame risulta edificato anteriormente al 1° settembre 1967, successivamente sono state eseguite alcune opere, da riferirsi ai beni in esame, in forza dei seguenti titoli :

- Concessione Edilizia n.104 del 6.10.1990 e successiva Variante n.59 del 14.09.1992 riguardante le modifiche all'unità abitativa al piano terra ;

- Comunicazione di esecuzione di opere interne ai sensi dell'art.26 della legge 47/85 presentata in data 5.12.1996 al protoc.10810, relativamente alla formazione di tramezzatura interna al locale cantina-ripostiglio posto al piano seminterrato;

Successivamente all'ultimo atto non risultano depositate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Marliana ulteriori richieste di permessi per interventi edilizi e/o richieste di sanatorie.

Per la particella 599 identificata catastalmente come C/6 a seguito di presentazione di planimetria non si rileva alcuna pratica edilizia di riferimento.

Non avendo effettuato l'accesso interno a detta unità non risulta possibile dichiarare la conformità edilizia per il medesimo.

Nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico comunale e successiva Variante approvata con Delibera del C.C. n.41 del 12.12.2011 detto fabbricato oltre terreni ricade in zona E2 - Sottosistema agro-forestale della montagna P.se così come definite all'art.29 delle NTA vigenti e nello specifico all'art.27.2 riguardante gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente;

VALORE DEL BENE

La zona collinare dove sono ubicati i beni immobili oggetto di stima è inserita in un piccolo borgo denominato "Case Lorenzo" di tipo residenziale ; trattasi infatti di una zona distante dalla strada principale a circa 7 Km dal Comune di Marliana del quale fa parte e dove sono collocate le principali infrastrutture ; la viabilità di accesso risulta poco efficiente trattandosi di una viabilità pubblica molto stretta e poco segnalata.

La Stima dei beni sopradescritti viene effettuata "per comparazione" , mettendo in relazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche di ogni singolo bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato, riferendosi anche alla particolare situazione del mercato immobiliare nella zona per immobili simili. In particolare l'analisi di mercato tiene conto dell' ubicazione ed esposizione, della presenza o meno di infrastrutture e servizi pubblici, della destinazione attuale e futura, dello stato di manutenzione e conservazione oltre che della conformazione e ampiezza dei locali e delle pertinenze annesse. Inoltre l'efficienza dei terreni medesimi , la conformazione e l'ampiezza, oltre all'esposizione e giacitura.



In base agli accertamenti e alle indagini effettuate direttamente, la sottoscritta, anche con riferimento ai valori agricoli medi (VAM) e alle valutazioni dell' OMI che riportano per il semestre 1° 2013 nelle zona E1 periferica la seguente valutazione:

-Fabbricati ad uso residenziale.....€/mq.1.100-1.300,00

ha determinato sulla base di quanto relazionato con particolare riferimento all'attuale andamento del mercato immobiliare, i seguenti valori:

- Fabbricato residenziale oltre pertinenza in uso esclusivo valutata in pro-quota per una superficie complessiva lorda pari a mq.61,00 x € (1.1.00,00/mq.- 30%) = €. 46.970,00 arrotondato a €. 47.000,00 (quarantasettemila/00);
 - Terreni agricoli comprensivi anche dell'area di sedime della particella 599 (box demolito) per una superficie complessiva pari a mq.3.350 si apprezza un Valore a corpo pari a €.8.000,00 (ottomila/00);
- Si considerano inoltre gli eventuali oneri da sostenere per le necessarie rettifiche catastali quantificabili in €. 1.500,00.

Pertanto il VALORE complessivo del LOTTO B formato da diritti di piena proprietà sopra il fabbricato abitativo e dai diritti di piena proprietà pari ad 1/2 sopra i terreni risulta pari per arrotondamento a €. 53.500,00 (cinquantatremilacinquecento/00)

ACCERTAMENTO CLASSE ENERGETICA

L'edificio ad uso abitativo in esame risulta alla data odierna, sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica ; per le caratteristiche sopra riferite si ritiene di dover indicare per l'unità abitativa di cui al lotto B una classe di riferimento " G";

Lotto C - Diritti di piena proprietà sopra Area edificabile ubicata nel Comune di Massa e Cozzile in Via Fermi e identificata al Catasto Terreni di detto comune nel foglio 17 dai seguenti mappali:

- mappale 1843 (lotto edificabile) quale seminativo arboreo di classe 2° di mq.2580 con R.D. pari a €13,46 e R.A. pari a €13,99;
- mappale 1954 (lotto edificabile) quale seminativo arboreo di classe 2° di mq.4552 con R.D. pari a €23,74 e R.A. pari a €24,68;
- mappale 1971 (lotto edificabile) quale seminativo arboreo di classe 2° di mq.4179 con R.D. pari a €21,80 e R.A. pari a €22,66;

Risultano in carico alla società anche i seguenti mappali originati a seguito di frazionamento necessario per la cessione di dette particelle come risultante dagli atti comunali, e più esattamente :

- mappale 1850 (tratto di fosso demaniale)quale prato di mq.420 con R.D. pari a €1,87 e R.A. pari a €0,65;
- mappale 1853 (tratto di fosso demaniale) quale seminativo arboreo di classe 1° di mq.60 con R.D. pari a €0,37 e R.A. pari a €0,37;
- mappale 1854 (residuo di particella)quale seminativo arboreo di classe 1° di mq.1 con R.D. pari a €0,01 e R.A. pari a €0,01;

- mappale 1863 (residuo di particella) quale seminativo arboreo di classe 1° di mq.1 con R.D. pari a €0,01 e R.A. pari a €0,01;

L'area in esame è interessata da un piano di Lottizzazione Artigianale approvato dal Comune di Massa e Cozzile con Deliberazione del C.C. n.72 del 30.09.2004 (pubblicato sul B.U.R.T. n.46 del 17.11.2004) ed in seguito attuato come da Convenzione redatta ai rogiti del Notaio Lenzi di Montecatini in data 1° giugno 2005 rep.44.608 registrata a Pescia il 16.06.2005 al n.ro 495 e ivi trascritta al n.ro 1725 di reg.part. in data 16.06.2005.

La citata lottizzazione prevede la suddivisione interna dell'area in quattro lotti di cui solo uno (Lotto n.ro 2) risulta ad oggi edificato come meglio descritto nel Permesso a Costruire n.3 del 6.08.2007 rilasciato alla ditte [REDACTED]

L'intera area oggetto di Piano di Lottizzazione ha una superficie complessiva di mq. 20.344 e comprende 4 Lotti così suddivisi:

- Lotto n.ro 1 (particella 1971) : sup.coperta edificabile max. pari a mq.2.200
- Lotto n.ro 2 : edificato
- Lotto n.ro 3 (particella 1843) : sup.coperta edificabile max. pari a mq.1.700
- Lotto n.ro 4 (particella 1954) : sup.coperta max. pari a mq.2.300

La superficie residua edificabile complessiva , come da progetto approvato, risulta di mq. 6200,00.

Dall'esame della documentazione richiesta al Comune di Massa e Cozzile emergono le seguenti pratiche edilizie:

- Per il Lotto n.ro 1 è stato richiesto Permesso a Costruire in data 20.09.2006 con protoc.9592 successivamente archiviato dietro richiesta della [REDACTED] in data 14.05.2008; In data 3.06.2008 con protoc.5559 è stata presentata nuova richiesta di Permesso a Costruire sempre inerente l'edificazione sopra il Lotto 1, la medesima risulta ad oggi sospesa, (risulta comunicazione di parere favorevole), in attesa del pagamento degli oneri di urbanizzazione richiesti dal Comune in data 22.07.2008;
- Per il Lotto n.ro 4 è stato richiesto Permesso a Costruire in data 20.09.2006 con protoc.9592 successivamente archiviato dietro richiesta della [REDACTED] in data 14.05.2008;
- Per il Lotto n.ro 3 non risulta ad oggi alcuna presentazione di Permessi a Costruire;

A maggior chiarimento ritengo opportuno dover richiamare alcuni articoli della Convenzione sopra citata (in allegato) e nello specifico gli artt.12-13 che determinano il rilascio delle Concessioni edilizie (oggi Permesso a Costruire) con riferimento agli eventuali ulteriori oneri da pagare, l'art.14 che determina l'obbligo di pagamento in solido nel caso di cessione delle aree ricomprese nel piano, e l'art.18 che definisce la validità del piano in anni dieci a decorrere dalla sua approvazione.

Il Comune in data 27.03.2007 ha provveduto ad Attestare l'avvenuta esecuzione delle Opere di Urbanizzazione (1° fase) così come previsto nella citata Convenzione. A seguito del non completamente delle opere di Urbanizzazione previste in seconda

fase, l'Amministrazione comunale in data 9.04.2011, rilevando il non adempimento delle opere richieste oltre alla mancata consegna delle certificazioni necessarie ai fini dei collaudi, comunica alle parti interessate l'avvio del procedimento del vincolo espropriativo e successiva dichiarazione di pubblica utilità ai sensi degli artt. 7 e 9 della l.r.30/2005 e dell'art.12 del T.U. Espropriazioni. Successivamente il Comune, dopo aver effettuato sopralluogo e ricognizione delle aree oggetto di espropriazione procede con la dichiarazione di esproprio come risulta dal Verbale di immissione in possesso ex art.24 DPR 327/2001 e s.m.i. rilasciato in data 20.12.2011 al n.ro di protoc. 11882 (in allegato).

Ad oggi permane la situazione rilevata dal Comune come meglio specificato nel documento attestante lo stato di consistenza (protoc. n.11883 del 20.12.2011) ed allegato al Verbale di Immissione in possesso di cui sopra. In particolare si evidenzia la completa mancanza del verde attrezzato primario e una carenza di illuminazione pubblica.

Sono state inoltre rilevate altre problematiche all'interno dell'intera area riguardante il Piano di Lottizzazione (difficoltà rilevate peraltro dal Comune) ed in particolare la modifica eseguita al percorso originario del fosso demaniale esistente comportante un ulteriore frazionamento delle particelle catastali necessario per rendere operabile una corretta cessione e/o acquisizione delle porzioni interessate dalla modifica eseguita. In ultimo i gravami ipotecari rilevati sopra le porzioni oggetto di cessione all'Ente Enel (cabine di trasformazione) che ne impediscono l'acquisizione da parte dell'Ente medesimo necessaria per poter attivare l'allacciamento alle utenze realizzate e da realizzare.

Inquadramento urbanistico attuale

Nell'attuale vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Massa e Cozzile, l'area in esame risulta inserita nella zonizzazione di piano definita D - sottozona D1 - quali Zone produttive esistenti di saturazione così come definite all' Art. 52 delle vigenti norme tecniche di attuazione che determina i seguenti parametri dimensionali:

- R.c. = 40%
- H. massima = m. 10,00
- Parcheggi di standard edilizio, urbanistico e di pertinenza: in conformità a quanto previsto all'art.23

Consentendo le destinazioni Industriale-artigianale.

Quanto sopra viene esposto considerando il fatto che nelle zone in cui il piano particolareggiato è decaduto deve ritenersi consentita la costruzione di nuovi fabbricati nel rispetto della normativa urbanistico-edilizia di zona che resta automaticamente ultrattiva a tempo indeterminato per la parte che disciplina l'edificazione nelle sue linee fondamentali ed essenziali; infatti, le aree all'interno del piano particolareggiato decaduto, in forza dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, non sono prive di regolamentazione urbanistica in quanto permane la disciplina di pianificazione generale e quella di linea fondamentale ed essenziale di pianificazione attuativa, e ciò a differenza delle aree sprovviste della disciplina dello strumento urbanistico generale o con vincoli di inedificabilità decaduti (c.d. zone bianche o depianificate) per le quali sono applicabili i limitati indici d'edificabilità previsti dall'art. 4 l. 10/1977. Ne consegue che le aree all'interno del piano particolareggiato decaduto, in forza dell'art. 17 l. n.

1150 del 1942, non sono prive di regolamentazione urbanistica in quanto permane la disciplina di pianificazione generale e quella di linea fondamentale ed essenziale di pianificazione attuativa;

Valutazione di stima e Valore dei beni

Ai fini della valutazione delle aree edificabili può essere adottato sia il procedimento diretto, basandosi su un criterio di stima che ne determini il valore di mercato (diretto comparativo in base a prezzi noti, reperibili sul mercato), che indiretto, facendo riferimento al valore di trasformazione.

Questo metodo di valutazione ha per base il valore di mercato di costruzioni ultimate che abbiano una tipologia simile o, quanto meno, confrontabile con quella realizzabile sull'area oggetto della stima. Definito il valore medio di mercato del fabbricato realizzabile sull'area da valutare, si procede alla determinazione analitica sia dei costi che andrebbero sostenuti per la urbanizzazione dell'area che quelli necessari per realizzare la costruzione. Il valore di stima dell'area (Va) risulterà pertanto determinato dalla differenza tra detti valori.

Volendo poi considerare lo stato di "area edificabile" come momento della evoluzione economica di un terreno, possiamo affermare, a titolo orientativo, che la sua incidenza sul valore finale del fabbricato (Vmf) oscilla dal 15% al 40% in funzione sia della destinazione d'uso che della tipologia costruttiva, tenendo presente che comunque cresce in proporzione all'aumentare di Vmf. A tal proposito si precisa che, a seguito delle indagini effettuate direttamente per le varie zone esaminate, le percentuali di incidenza del terreno sul valore finale del fabbricato – Vmf - (prezzo di vendita del fabbricato) sono state determinate nella misura del 20%-25% per gli insediamenti residenziali (o misti con presenza di commerciale, direzionale, ecc.) e nella misura del 25% - 30% per gli insediamenti artigianali – industriali). Tale percentuale è stata assunta prudenzialmente medio bassa, e, di fatto, corrisponde al corrispettivo (in danaro od in permuta) che normalmente viene corrisposto nella commercializzazione delle aree edificabili. La valutazione delle aree in questione è stata operata adottando il valori medio seguente:

- prezzo medio di cessione di edilizia artigianale – industriale:

capannoni tipici €/mq. 410,00-510,00

laboratori €/mq. 660,00-750,00

- coefficienti riduttivi o maggiorativi a seconda dell'ubicazione e delle condizioni intrinseche ed estrinseche : variabili, ma oscillanti intorno al 10% -15% ;

E' opportuno precisare che un'area edificatoria assume tale denominazione non solo e non tanto allorché un Piano Regolatore la inserisce fra i terreni edificabili, ossia fra quelli sui quali è consentita l'edificazione, bensì allorché tale edificazione diviene conveniente e possibile in quanto il relativo prodotto edilizio è richiesto dal mercato.

Le condizioni intrinseche ed estrinseche di ciascuna area analizzata sono state valutate sinteticamente in relazione all'ubicazione e quindi alla reale appetibilità sul mercato delle stesse ed in relazione al contesto edificato ed alle opere di urbanizzazione presenti nelle immediate zone limitrofe, nonché in rapporto ad eventuali vincoli di Piano. Comunque preme ribadire che la valutazione di cui trattasi si uniforma a criteri di ordinarietà e obiettività, adottando coefficienti di variabilità in relazione alle condizioni oggettive di ogni area analizzata aderente alla realtà del

mercato immobiliare nell'ambito dell'intero territorio comunale e nei casi specifici alle rilevate problematiche urbanistiche e non che interessano direttamente le aree in esame .

Conteggi estimativi :

Valutazione area di nuova edificazione in Loc.Biscolla ricadente nella Lottizzazione approvata e vigente:

- superficie complessiva edificabile : mq. 6.200 come da progetto approvato;
- superficie catastale complessiva dei lotti pari a mq. 11.311;
- costi da sostenere per completamento opere di urbanizzazione quantificabili in €. 100.000,00;

Ricavo dalla vendita del costruito :

- mq. 6.200 x € 585,00 /mq (valore medio) = €3.627.000,00

Calcolando l'incidenza del terreno come sopra precisato si ottiene il Valore dell'area edificabile ed il relativo prezzo unitario al mq.:

- €3.627.000,00 x 0,25 + €100.000,00 = €1.006.750,00 valore dell'area edificabile
- €1.006.750,00/ 11.311 = €89,00 /mq. prezzo unitario

Valutata inoltre la Delibera di Giunta Comunale nr.107 del 5.09.2013 riguardante l'aggiornamento Istat delle aree edificabili ai fini dell'imposta comunale unica, da ritenersi applicabile ai fini di una media ponderata con i valori sopra elaborati, ritengo opportuno calcolare un nuovo prezzo unitario del lotto in esame.

Considerato pertanto il seguente valore determinato nella tabella sopra richiamata e relativo alle aree in zona D5 pari a €/mq. 80,00, si calcola la media tra i due valori ottenendo il seguente prezzo unitario:

- €/mq. (89,00 + 80,00) / 2 = €84,50/mq.

Applicando detto prezzo unitario alla superficie del Lotto in esame si ottiene il seguente Valore:

- mq. 11.311 x €/mq.84,50 = €. 955.779 arrotondato ad €. 958.000,00 (novecentocinquantesimila/00)

Valutazione area di nuova edificazione in Loc.Biscolla ricadente nella zonizzazione vigente D1:

- superficie complessiva edificabile : mq. 4524 come da parametri di cui all'art.52 della NTA;
- superficie catastale complessiva dei lotti pari a mq. 11.311;
- costi da sostenere per completamento opere di urbanizzazione quantificabili in €. 100.000,00;

Ricavo dalla vendita del costruito :

- mq. 4.524 x € 585,00 /mq (valore medio) = €.2.646.540,00

Calcolando l'incidenza del terreno come sopra precisato si ottiene il Valore dell'area edificabile ed il relativo prezzo unitario al mq.:

- €. 2.646.540,00 x 0,25 + €.100.000,00 = €.761.635,00 valore dell'area edificabile

- €. 761.635,00/ 11.311 = €. 67,36/mq. prezzo unitario

Valutata inoltre la Delibera di Giunta Comunale nr.107 del 5.09.2013 riguardante l'aggiornamento Istat delle aree edificabili ai fini dell'imposta comunale unica, da ritenersi applicabile ai fini di una media ponderata con i valori sopra elaborati, ritengo opportuno calcolare un nuovo prezzo unitario del lotto in esame.

Considerato pertanto il seguente valore determinato nella tabella sopra richiamata e relativo alle aree in zona D1 pari a €/mq. 75,00, si calcola la media tra i due valori ottenendo il seguente prezzo unitario:

- €/mq. (67,36 + 75,00) / 2 = €.71,17/mq.

Applicando detto prezzo unitario alla superficie del Lotto in esame si ottiene il seguente Valore:

mq. 11.311 x €71,17 /mq. = €. 804.979,94 arrotondato ad €805.000,00

Valutate pertanto le due ipotesi di edificabilità delle aree prese in esame ritengo opportuno mediare i due valori elaborati ottenendo così il seguente Valore di stima dell'intero Lotto:

(€. 956.000,00 + €. 805.000,00) / 2 = €880.500,00 (ottocentottantamila/00)

Valore complessivo dell'intera area edificabile ubicata in loc.tà Biscolla pari a €880.000,00 (ottocentottantamila/00)

Volendo ipotizzare la vendita separata dei singoli Lotti edificabili si riportano i seguenti valori calcolati sulla base del prezzo unitario medio derivante dai conteggi elaborati per le due ipotesi di edificabilità:

- Lotto C.1 : P.Ila 1843 di mq. 2580 x €/mq. 77,80 = €. 200.724,00 arrotondato ad €200.000,00 (duecentomila/00);

- Lotto C.2 : P.Ila 1954 di mq. 4552 x €/mq. 77,80 = €. 354.145,60 arrotondato ad €354.000,00 (trecentocinquantaquattromila/00);

- Lotto C.3 : P.Ila 1971 di mq. 4179 x €/mq. 77,80 = €. 325.126,20 arrotondato ad €325.000,00 (trecentoventicinquemila/00);

-I beni individuati come Lotto C sono pervenuti nella loro consistenza originaria, alla società in oggetto, mediante i seguenti atti di compravendita:

- Atto Notaio R.Lenzi del 24.12.2002 rep.36492 trascritto a Pescia in data 21.01.2003 al n.ro 267 di reg.part. relativo all'acquisto della particella 1332 del foglio 17 di mq.2250 (oggetto di Convenzione Edilizia di cui all'atto R.Lenzi del 1.06.2005 rep.44608 trascritta a PT il 16.06.2005 reg.part.1725);

- Atto Notaio R.Lenzi del 24.12.2002 rep.36492 trascritto a Pescia in data 21.01.2003 al n.ro 268 di reg.part. relativo all'acquisto della particella 1047 del foglio 17 di mq. 2250 (oggetto di Convenzione Edilizia di cui all'atto R.Lenzi del 1.06.2005 rep.44608 trascritta a PT il 16.06.2005 reg.part.1725);

- Atto Notaio R.Lenzi del 20.04.2006 rep.47519 trascritto a Pescia in data 03.05.2006 al n.ro 1474 di reg.part. relativo all'acquisto della particelle derivate da quelle già oggetto di Convenzione Edilizia di cui sopra in quanto di proprietà dei sigg. [REDACTED]

Lotti D - Diritti di piena proprietà sopra i Beni immobili ubicati nel Comune di Serravalle Pistoiese e in parte nel Comune di Pieve a Nievole , identificati nei seguenti Lotti:

Lotto D.1 - Diritti di piena proprietà sopra fabbricato residenziale libero su quattro lati, elevato su più livelli fuori terra, con corte circostante e ampi appezzamenti di terreno agricolo limitrofi, il tutto posto in Serravalle P.se, loc.tà Forra Gelata, via Dei Palazzi oltre porzione di terreni nel limitrofo Comune di Pieve a Nievole.

Trattasi di un ampio fabbricato ad uso abitativo ex colonico composto da quattro unità immobiliari come si evince dalle planimetrie catastali e più esattamente da un'ampia unità abitativa su tre piani fuori terra con accesso plurimo e da tre rimesse poste al piano terra accessibili solo dall'esterno.

L'immobile in esame ha una consistenza sia di superficie che di volume molto elevata, risulta infatti formato da un'ampia porzione posta su tre piani , da un'appendice su due piani e da una porzione aggiunta ad un solo piano fuori terra sulla parte tergale (portico). Ad oggi l'intero complesso edilizio risulta parzialmente ristrutturato, infatti risultano da completare i solai di piano interni e le relative scale di collegamento oltre ai paramenti murari interni. La copertura risulta completata così come le nuove aperture nei paramenti murari esterni che peraltro sono oggetto dell'accertamento di conformità di cui sopra in quanto modificati nel loro aspetto originario.

A corredo del fabbricato risulta un ampio appezzamento di terreno suddiviso in più particelle, in parte boschivo ed in parte uliveto dislocato principalmente nella parte a nord ovest del fabbricato comprendente anche una porzione ricadente nel comune limitrofo di Pieve a Nievole. Detti terreni per quanto riguarda la porzione ad uliveto sono in efficiente stato manutentivo e sono da considerarsi produttivi.

La superficie complessiva Lorda dell'unità abitativa risulta pari a mq. 575,00, la porzione al piano terra adibita a ex stalla risulta pari a mq. 58,00, la rimessa al piano terra posta a nord/est occupa una superficie pari a mq. 42,00 e la rimessa posta nel portico tergale risulta di mq. 40,00 ; la resede esterna pertinenziale adibita a corte

occupa una superficie di mq. 350,00, mentre i terreni agricoli adiacenti occupano una superficie catastale complessiva di mq.45.310 di cui mq. 30.580 a uliveto, mq.9.640 a bosco e mq.4330 a seminativo;

Confini : stessa proprietà su più lati , strada pubblica, salvo se altri e più recenti confini.

Catasto: Quanto descritto risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle P.se con i seguenti identificativi:

- nel **Foglio 9** dal mappale **163 sub.2** di categoria **A/7** classe 2° vani 18,5 e Rendita pari a €.2245,30 come da planimetria di Costituzione del 28.09.2006 n.1114.1/2006 (protoc.PT0068381), dal mappale **163 sub.3** di categoria **C/6** classe 4° di mq. 34 e Rendita pari a €.108,87 come da planimetria di Costituzione del 28.09.2006 n.1114.1/2006 (protoc.PT0068381), dal mappale **163 sub.4** di categoria **C/6** classe 4° di mq. 37 e Rendita pari a €.118,48 come da planimetria di Costituzione del 28.09.2006 n.1114.1/2006 (protoc.PT0068381), dal mappale **163 sub.5** di categoria **C/6** classe 3° di mq. 48 e Rendita pari a €.131,39 come da planimetria di Costituzione del 28.09.2006 n.1114.1/2006 (protoc.PT0068381);

Al Catasto Terreni del Comune di Serravalle P.se nel **Foglio 9** dal mappale **133** quale bosco ceduo di classe 2° di mq.6910 con R.D. pari a €.4,28 e R.A. pari a €.2,14, dal mappale **162** quale uliveto di classe 2° di mq. 3110 con R.D. pari a €.9,64 e R.A. pari a €.8,03, dal mappale **240** quale uliveto di classe 2° di mq. 11.110 con R.D. pari a €.34,43 e R.A. pari a €.28,69 , dal mappale **241** quale uliveto-vigneto di classe 2° di mq. 16.360 con R.D. pari a €.59,14 e R.A. pari a €.42,25;

Al Catasto Terreni del Comune di Pieve a Nievole nel **foglio 1** dal mappale **117** quale bosco ceduo di classe 1° di mq.2730 con R.D. pari a €.1,41 e R.A. pari a €.0,85 e dal mappale **145** quale seminativo arborato di classe 3° di mq. 4330 con R.D. pari a €. 14,54 e R.A. pari a €.13,42;

Conformità edilizia

Relativamente alla verifica della conformità edilizia e urbanistica degli immobili, si precisa che l'intero fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente a detta data è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- pratica edilizia n.286/2006 riguardante un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.140 Legge 1/2005 per opere eseguite in difformità alla P.E n.319/96, nello specifico riguardanti la modifica e/o realizzazione ex-novo di aperture su pannelli murari portanti;

A tale riguardo viene rilasciata l'Autorizzazione ai sensi del D.Lgs 22.02.2004 n.42 art.146 da parte del Comune di Serravalle P.se in data 12.03.2007 e successiva Autorizzazione da parte della Soprintendenza Beni Architettonici e per il Paesaggio , province di Firenze, Pistoia e Prato, in data 20.04.2007 al n.ro di protoc.02712.

- pratica edilizia n.64/2009 riguardante la richiesta da parte della società fallita, di volturazione della pratica di cui sopra, la stessa risulta diniegata per le motivazioni riportate nel documento allegato; nella stessa pratica risulta l'avvenuto deposito della richiesta di sanatoria ai sensi dell'art.118 della L.1/2005 presso l'ufficio del Genio Civile di Pistoia riportante il numero di pratica 32074 del 27.11.2008 con allegato il Certificato di idoneità statica e sismica.

Ad oggi la pratica edilizia 286/2006 risulta sospesa in attesa del pagamento degli oneri sanzionatori e amministrativi dovuti al Comune per ottenere il rilascio della Concessione a Sanatoria medesima.

Nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico, detto edificio si trova inserito come A4.37 quale fabbricato di interesse tipologico così come definito dall'art.45 delle NTA che individua gli interventi ammissibili sopradetti fabbricati. In particolare la scheda di riferimento precisa il tipo di intervento da poter effettuare, nello specifico il tipo C o meglio Restauro e/o risanamento conservativo così come definito dall'art.22 delle norme tecniche d'attuazione. I terreni risultano ricadenti in zona E - sottozona E4 - Collina Arborata, così come definite dall'art. 75 delle vigenti NTA :

1. Sono le aree identificate in cartografia con apposita simbologia caratterizzate dalla prevalente coltivazione dell'olivo ed in misura minore della vite e da frange di bosco, che tendono ad addensarsi in prossimità dei crinali o degli alti versanti collinari, corrispondenti a quelle indicate dal P.T.C.
2. In queste aree il tessuto agrario tradizionale è in stretto rapporto di continuità e di integrazione funzionale e paesistica con i sistemi insediativi di antica formazione, costituiti dai centri storici minori (Vinacciano, Castellina...) dai nuclei e dagli aggregati di matrice rurale e dagli insediamenti coloniali poderali nonché dal sistema delle antiche ville.
3. In queste zone sono consentiti i tipi di intervento di cui al successivo art. 78. Sono consentite le destinazioni d'uso previste dalla L.R. 64/95 e succ. così come sostituita dal titolo IV capo III della L.R. 1/05 e s.m.l.
4. E' privilegiata la conservazione, il mantenimento e il consolidamento delle aree boscate, secondo le indicazioni del precedente art. e la salvaguardia delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti) nonché dei tipici elementi del paesaggio collinare agricolo legato alla coltivazione dell'olivo ed all'insediamento poderale.
5. Non sono ammesse le alterazioni dei caratteri morfologici degli assetti idrogeologici e dei valori paesaggistici dei luoghi.
6. I percorsi storici e poderali dovranno essere conservati ed integrati in un sistema di tipo turistico-escursionistico, anche al fine di sostenere le attività agricole seppure a conduzione part-time ed in particolare le attività ad esse integrative come l'agriturismo.
7. I corsi d'acqua, di particolare importanza per la fauna selvatica, sono tutelati sia ai sensi del DLgs. 42/04 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) che da quello idrogeologico forestale

Alla luce di quanto rilevato si precisa che, ai sensi delle normative vigenti ed in particolare ai sensi della L.R. 01/2005 e s.m.l. , con riferimento a quanto previsto dal R.E. di detto comune , una volta ottenuta l'attestazione di conformità in sanatoria per le incongruenze accertate dovrà essere richiesto idoneo titolo per procedere con la completa ristrutturazione.

Stato conservativo

In merito allo stato di conservazione ed alla vetustà dei beni si precisa che allo stato attuale, detto fabbricato risulta parzialmente ristrutturato come già precisato, nello specifico mancano sia opere strutturali riguardanti il solaio di piano e le murature interne per completare "lo stato grezzo", sia tutte le opere di finitura interne ed esterne compreso tutti gli impianti e le relative opere complementari necessarie per rendere abitabile l'intero edificio.

L'unità abitativa con relative pertinenze risulta libera ad eccezione di una parte del terreno coltivato a ulivi che viene utilizzato da terze persone.

Provenienza

I beni sopra individuati nel Comune di Pieve a Nievole sono pervenuti, alla società in oggetto mediante Scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti Notaio R.Lenzi del 12.12.2006 rep.49613 trascritta a Pescia in data 15.12.2006 al n.ro 4375 di reg.part.;

Gli immobili sopra individuati nel Comune di Serravalle P.se di cui al foglio 9 mappali 133,241,163 sub.2,3,4 e 5,162, e 240 (insieme a più ampia consistenza) mediante Scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti Notaio R.Lenzi del 12.12.2006 rep.49613 trascritto in data 15.12.2006 al n.ro 7874 di reg.part.;

Si precisa che nell'atto di cui sopra viene descritto il fabbricato in compravendita dotato di resede esclusiva omettendone la precisazione catastale che identifica la di cui sopra resede con il sub.1 quale bene comune non censibile. Di conseguenza anche la trascrizione pubblica dell'atto non riporta detto cespite nell'elenco delle unità negoziali.

Inoltre si rileva la servitù di elettrodotto trascritta a Pistoia il 18.05.1964 al n.ro 3087 di reg.part. volume 1764 a favore dell'Enel gravante il mappale 133 del foglio 9.

Lotto D.2 - Diritti di piena proprietà sopra fabbricato terratetto ex annesso agricolo posto su due livelli di cui uno seminterrato, con annessa corte circostante e ampi appezzamenti di terreno agricolo limitrofi, il tutto posto in Serravalle P.se, Forra Gelata, via Dei Palazzi.

Descrizione

Trattasi di un fabbricato in corso di ristrutturazione per la trasformazione da annesso agricolo a fabbricato residenziale. Il medesimo è limitrofo al fabbricato di cui al Lotto D.1, ma completamente indipendente sia per collocazione che per accessi.

A corredo del fabbricato risulta un ampio appezzamento di terreno suddiviso in più particelle, in parte boschivo ed in parte uliveto dislocato principalmente nella parte a nord-est e sud-ovest del fabbricato. Detti terreni per quanto riguarda le porzioni ad uliveto sono da considerarsi produttivi oltre che in efficiente stato manutentivo.

La superficie lorda sviluppata è pari a mq. 53,50 per piano per complessivi mq.107,00, l'area esterna pertinenziale quale agio occupa una superficie catastale pari a mq.155,00 mentre i terreni agricoli adiacenti occupano una superficie catastale complessiva pari a mq.64.370 di cui mq. 13.330 a uliveto, mq.8.990 a uliveto-vigneto e mq.42050 a bosco;

Confini: Proprietà [redacted] altra proprietà della società, via pubblica, torrente Nievole, salvo se altri e più recenti confini.

Catasto: Quanto descritto risulta distinto catastalmente con i seguenti identificativi:

- al Catasto Fabbricati nel Foglio 9 dal mappale 164 di categoria C/2 di classe 3° di mq.80 con Rendita pari a €.173,53 come da planimetria di Costituzione del 21.02.2006 n.238.1/2006 (protoc. PT0013754);

- al Catasto Terreni nel Foglio 9 dal mappale 165 quale bosco ceduo di classe 3° di mq. 2910 con R.D. pari a €.1,05 e R.A. pari a €.0,45, dal mappale 166 quale uliveto di classe 3° di mq. 13.330 con R.D. pari a €.20,65 e R.A. pari a €.13,77, dal mappale

168 quale bosco misto di classe 1° di mq. 34.520 con R.D. pari a €35,66 e R.A. pari a €10,70, dal mappale 173 quale uliveto-vigneto di classe 2° di mq. 3560 con R.D. pari a €12,87 e R.A. pari a €9,19, dal mappale 174 quale bosco ceduo di classe 3° di mq. 1370 con R.D. pari a €0,50 e R.A. pari a €0,21, dal mappale 175 quale uliveto-vigneto di classe 3° di mq. 1120 con R.D. pari a €1,74 e R.A. pari a €1,74, dal mappale 176 quale bosco misto di classe 1° di mq. 3.250 con R.D. pari a €3,36 e R.A. pari a €1,01 dal mappale 242 quale uliveto-vigneto di classe 2° di mq. 4310 con R.D. pari a €15,58 e R.A. pari a €11,13;

Conformità edilizia

Relativamente alla verifica della conformità edilizia e urbanistica degli immobili, si precisa che l'intero fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente a detta data è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- pratica edilizia n.249/2004 quale richiesta di Autorizzazione Ambientale per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione e consolidamento con cambio d'uso da rurale a civile abitazione e conseguente ottenimento del Parere favorevole della Soprintendenza dei Beni Architettonici di Firenze con dettate prescrizioni.
- Denuncia Inizio Attività in data 16.08.2001 protoc.15891 (P.E. n.358/2007) per effettuare i lavori autorizzati ad oggi parzialmente completati come meglio precisato nella Comunicazione di parziale fine lavori presentata in data 12.08.2010 con allegata idonea Dichiarazione di conformità a firma del D.L. completa di relazione tecnica descrittiva.

Nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico, detto edificio si trova inserito come A4.37 quale fabbricato di interesse tipologico così come definito dall'art.45 delle NTA che individua gli interventi ammissibili sopradetti fabbricati. In particolare la scheda di riferimento precisa il tipo di intervento da poter effettuare, nello specifico il tipo C o meglio Restauro e/o risanamento conservativo così come definito dall'art.22 delle norme tecniche d'attuazione. I terreni risultano ricadenti in zona E - sottozona E4 - Collina Arborata così come definite dall'art. 75 delle vigenti NTA richiamato nel Lotto D.1;

Alla luce di quanto rilevato si precisa che, ai sensi delle normative vigenti ed in particolare ai sensi della L.R. 01/2005 e s.m.i. , con riferimento a quanto previsto dal R.E. di detto comune dovrà essere richiesto idoneo titolo per procedere con la completa ristrutturazione.

Stato conservativo

In merito allo stato di conservazione ed alla vetustà dei beni si precisa che allo stato attuale detto fabbricato risulta parzialmente ristrutturato, nello specifico è stato eseguito solamente il consolidamento della struttura portante, mancano infatti tutte le finiture sia interne che esterne compreso tutti gli impianti oltre che le opere complementari necessarie per completare la ristrutturazione con cambio d'uso richiesta.

L'unità abitativa con relative pertinenze risulta libera

Provenienza

Gli immobili di cui al foglio 9 mappali 173,174,175,176 (insieme a più ampia consistenza) mediante Scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti Notaio R.Lenzi del 12.12.2006 rep.49613 trascritto in data 15.12.2006 al n.ro 7874 di reg.part.; Gli immobili di cui al foglio 9 mappali 164,165,166,168 mediante Atto pubblico Notaio R.Lenzi del 20.03.2006 rep.47224 trascritto a PT il 29.03.2006 al n.ro 1913 di reg.part.;

Lotto D.3 - Diritti di piena proprietà sopra appezzamento di terreno agricolo ubicato in via dei Palazzi ed attestante con il confine lato est sulla stessa via dal quale vi si accede. Il terreno presenta una giacitura pianeggiante, dotato di piante di ulivo e di alcuni filari di viti per una superficie catastale complessiva di mq.3485,00 precisando che una porzione risulta gravata da servitù costituite con atti pubblici a favore di terzi comproprietari di porzioni dell'edificio condominiale, e più precisamente:

- *perpetua servitù di passo pedonale e carrabile a carico delle aree rappresentate al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa 12, dalle particelle 800, 807 ed 808, al fine di accedere al deposito GPL di seguito citato;*

- *perpetua servitù di installazione, mantenimento ed utilizzazione del serbatoio del GPL interrato che alimenta il complesso immobiliare e delle relative tubazioni di adduzione, a carico delle aree rappresentate al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa 12, dalle particelle 802 ed 809, nonché perpetua servitù di passo pedonale e meccanico a carico dell'area rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa 12 dalla particella 799, da esercitarsi limitatamente alla porzione di detta particella strettamente necessaria per poter raggiungere detto serbatoio ed eseguire il rifornimento del GPL e le manutenzioni che si renderanno necessarie.*

Confini: altra proprietà della società, strada pubblica, aree urbane della stessa proprietà, salvo se altri e più recenti confini.

Catasto: quanto descritto risulta rappresentato al Catasto Terreni nel foglio 12 dal mappale 795 quale uliveto di classe 1° di mq.480 con R.D. pari a €1,86 e R.A. pari a €1,74, dal mappale 796 quale uliveto di classe 1° di mq.690 con R.D. pari a €2,67 e R.A. pari a €2,49, dal mappale 797 quale uliveto di classe 1° di mq.245 con R.D. pari a €0,95 e R.A. pari a €0,89, dal mappale 799 quale uliveto di classe 1° di mq.230 con R.D. pari a €0,89 e R.A. pari a €0,83, dal mappale 800 quale uliveto di classe 1° di mq.270 con R.D. pari a €1,05 e R.A. pari a €0,98, dal mappale 801 quale uliveto di classe 1° di mq.255 con R.D. pari a €0,99 e R.A. pari a €0,92, dal mappale 802 quale uliveto di classe 1° di mq.20 con R.D. pari a €0,08 e R.A. pari a €0,07, dal mappale 803 quale uliveto di classe 1° di mq.5 con R.D. pari a €0,06 e R.A. pari a €0,05, dal mappale 804 quale vigneto di classe 1° di mq.490 con R.D. pari a €5,82 e R.A. pari a €4,56, dal mappale 806 quale vigneto di classe 1° di mq.470 con R.D. pari a €5,58 e R.A. pari a €4,37, dal mappale 807 quale vigneto di classe 1° di mq.240 con R.D. pari a €2,85 e R.A. pari a €2,23, dal mappale 808 quale vigneto di classe 1° di mq.85 con R.D. pari a €1,01 e R.A. pari a €0,79, dal mappale 809 quale vigneto di classe 1° di mq.5 con R.D. pari a €0,06 e R.A. pari a €0,05;

Provenienza

Gli immobili di cui sopra sono pervenuti con più ampia consistenza mediante atto pubblico Notaio R.Lenzi rep.46622 del 19.02.2003 trascritto a PT in data 22.02.2003 al n.ro 1353 di reg.part.;

Inquadramento Urbanistico

Area ricadente, nell'ambito dell'attuale Regolamento Urbanistico, in zona E - sottozona E4 quale Collina arborata come meglio definita dalle Norme tecniche di Attuazione vigenti all'art.75 richiamato nel lotto D.1;

Lotto D.4 - Diritti di piena proprietà sopra appezzamento di terreno agricolo ubicato in via dei Palazzi lungo la stessa via. L'intero lotto comprende un ampio terreno a bosco ceduo della superficie catastale di ha 5.99.30 oltre ad un appezzamento di minore vasilità composto da un uliveto di circa 4320 mq. L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica sulla quale si attesta la porzione ad uliveto lungo il lato est, precisando inoltre che una porzione dello stesso risulta gravata da servitù costituita con atti pubblici a favore di terzi quali comproprietari di porzioni dell'edificio condominiale, e più precisamente:

- *perpetua servitù di passo pedonale e carrabile a carico della rampa di accesso al parcheggio posto a sud del complesso immobiliare, rampa insistente sulla porzione nord prospiciente via dei Palazzi delle aree rappresentate al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa 12, dalle particelle 658 e 675;*

Confini: proprietà [redacted] proprietà [redacted] aree urbane della stessa proprietà, via pubblica, salvo se altri e più recenti confini.

Catasto: quanto descritto risulta rappresentato al Catasto Terreni nel foglio 12 dal mappale 87 quale bosco misto di classe 1° di mq.59.930 con R.D. pari a €61,90 e R.A. pari a €18,57, dal mappale 658 quale uliveto di classe 2° di mq.840 con R.D. pari a €2,60 e R.A. pari a €2,17 e dal mappale 675 quale uliveto di classe 2° di mq.3480 con R.D. pari a €10,78 e R.A. pari a €8,99;

Provenienza

Gli immobili di cui soprasono pervenuti con più ampia consistenza mediante atto pubblico Notaio R.Lenzi rep.46622 del 19.02.2003 trascritto a PT in data 22.02.2003 al n.ro 1353 di reg.part.; ad eccezione del mappale 675 acquistato separatamente con Scrittura privata autenticata ai rogiti Notaio R.Lenzi del 13.01.2006 trascritta a PT in data 24.01.2006 al n.ro 463 di reg.part.;

Inquadramento Urbanistico

Area ricadente, nell'ambito dell'attuale Regolamento Urbanistico, in zona E - sottozona E4 quale Collina arborata come meglio definita dalle Norme tecniche di Attuazione vigenti all'art.75 richiamato nel lotto D.1;

Lotto D.5 - Diritti di piena proprietà sopra appezzamento di terreno boschivo posto a nord del lotto di cui sopra ed accessibile da strada poderale che si diparte dalla via dei Palazzi.

Confini: proprietà [redacted] proprietà [redacted] su più lati, salvo se altri e più recenti confini.

Catasto: quanto sopra risulta rappresentato al Catasto Terreni nel Foglio 12 dal mappale 85 quale bosco ceduo di classe 2° di mq.4130 con R.D. pari a €2,56 e R.A. pari a €1,28, e dal mappale 110 quale bosco ceduo di classe 2° di mq.7420 con R.D. pari a €4,60 e R.A. pari a €2,30; per complessivi ha 1.15.50.

Provenienza

Gli immobili di cui sopra sono pervenuti con più ampia consistenza mediante atto pubblico Notaio R.Lenzi rep.46622 del 19.02.2003 trascritto a PT in data 22.02.2003 al n.ro 1353 di reg.part.;

Inquadramento Urbanistico

Area ricadente, nell'ambito dell'attuale Regolamento Urbanistico, in zona E - sottozona E4 quale Collina arborata come meglio definita dalle Norme tecniche di Attuazione vigenti all'art.75 richiamato nel lotto D.1;

Lotto D.6 - Diritti di piena proprietà sopra appezzamento di terreno formante area urbana ed ubicato in via dei Palazzi all'interno del complesso edilizio condominiale denominato " via dei Palazzi". Detta porzione risulta accessibile dalla porzione condominiale identificata dal sub.62 della particella 90;

Confini: proprietà [redacted] parti condominiali, salvo se altri e più recenti confini.

Catasto: quanto sopra risulta rappresentato al Catasto Fabbricati nel Foglio 12 dal mappale 90 sub.57 quale area urbana di mq.299 come risulta da planimetria di variazione del 17.11.2005 n.22374.1/2005 (protoc. PT0102417) e dal mappale 90 sub.58 quale area urbana di mq.185 come risulta da planimetria di variazione del 17.11.2005 n.22374.1/2005 (protoc. PT0102417) per complessivi mq.484,00.

Provenienza

Gli immobili di cui sopra sono pervenuti con più ampia consistenza mediante atto pubblico Notaio R.Lenzi rep.46622 del 19.02.2003 trascritto a PT in data 22.02.2003 al n.ro 1353 di reg.part.;

Inquadramento Urbanistico

Area ricadente, nell'ambito dell'attuale Regolamento Urbanistico, all'interno dell'Area destinata a Piano di recupero (complesso edificato di Via dei Palazzi) quale zona A.2 come definita dalle Norme tecniche di Attuazione vigenti all'art.41;

Lotto D.7 - Diritti di piena proprietà sopra appezzamento di terreno formante area urbana ed ubicato in via dei Palazzi all'interno del complesso edilizio condominiale denominato " via dei Palazzi". Detta porzione risulta accessibile dalla porzione comune identificata dal sub.62 della particella 90 nonchè dalla particella 807 di proprietà.

Confini: proprietà [redacted] proprietà [redacted] aree condominiali, salvo se altri e più recenti confini.

Catasto: quanto sopra risulta rappresentato al Catasto Fabbricati nel foglio 12 dal mappale 90 sub.60 quale area urbana di mq.302 come risulta da planimetria di variazione del 17.11.2005 n.22374.1/2005 (protoc. PT0102417) e dal mappale 90 sub.61 quale area urbana di mq.159 come risulta da planimetria di variazione del 17.11.2005 n.22374.1/2005 (protoc. PT0102417); per complessivi mq.461,00.

Provenienza

Gli immobili di cui sopra sono pervenuti con più ampia consistenza mediante atto pubblico Notaio R.Lenzi rep.46622 del 19.02.2003 trascritto a PT in data 22.02.2003 al n.ro 1353 di reg.part.;

Inquadramento Urbanistico

Area ricadente, nell'ambito dell'attuale Regolamento Urbanistico, all'interno dell'Area destinata a Piano di recupero (complesso edificato di Via del Palazzi) quale zona A.2 come definita dalle Norme tecniche di Attuazione vigenti all'art.41.

Si precisa inoltre che risultano ancora di proprietà della società fallita le seguenti particelle, sempre nel citato Comune, che ad oggi costituiscono porzione della strada pubblica via dei Musicanti (in loc.tà Masotti) oltre al parcheggio posto lungo la strada medesima e porzione del marciapiede lato Ovest , identificate catastalmente come segue:

-Al Catasto Terreni nel Foglio 8 dal mappale 603 quale seminativo arborato di classe 3° di mq. 16 con R.D. pari a €.0,06 e R.A. pari a €.0,08 e dal mappale 807 quale seminativo arborato di classe 3° di mq.185 con R.D. pari a €.0,67 e R.A. pari a €.0,91; Per queste aree il Comune dovrà procedere con la loro acquisizione trattandosi di spazi di uso pubblico.

Provenienza

Gli immobili di cui sopra sono pervenuti alla società insieme ad altri beni mediante atto pubblico ai rogiti Notaio G.C.Cappellini in data 18.09.2002 rep.71479 trascritto a PT in data 15.10.2002 al n.ro 5489 di reg.part.;

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI individuati nei Lotti D:

La zona dove sono ubicati i beni Immobili oggetto di stima è inserita in un contesto di tipo residenziale collinare non urbanizzato, storicamente strutturato da insediamenti coloniali poderali destinati alla produzione agricola tradizionale ed oggi utilizzati in prevalenza per la residenza e la conduzione part-time dei terreni agricoli prevalenti. La viabilità d'accesso è poco efficiente trattandosi di strade poderali percorribili principalmente per accedere alle proprietà.

Sulla determinazione di un valore di stima concorrono, in maniera positiva o negativa, alcune caratteristiche economiche , intrinseche ed estrinseche, quelle proprie cioè interne e quelle estranee cioè esterne. Le principali da ricordare e da apprezzare riguardano l'ubicazione, la consistenza e l'efficienza dei terreni medesimi , la conformazione e l'ampiezza, l'esposizione e giacitura, la località della zona (panoramica, residenziale, industriale), la presenza di infrastrutture e servizi pubblici, le condizioni climatiche e salubrità della zona. Per i fabbricati inoltre la destinazione attuale e futura, lo stato di manutenzione e conservazione oltre che la conformazione e ampiezza dei locali e delle pertinenze annesse.

La valutazione di Stima apprezza i lotti in esame con tutte le loro peculiarità, si rileva a maggior svantaggio la forte acclività dei terreni che ne consente uno sfruttamento e/o utilizzo parziale, ed inoltre l'eventuali opere di sistemazione ambientale (eventuali impianti di nuova vegetazione, di rimodellazione del suolo e di messa in sicurezza) che potrebbero interessare la porzione identificata nel foglio 9, necessarie e indispensabili per una riqualificazione paesaggistica e funzionale. Inoltre a maggior svantaggio i gravami relativi alle costituzione di servitù che interessano alcuni lotti identificati nel Foglio 12 . Per i fabbricati in esame , si rileva a svantaggio le eventuali difficoltà per effettuare una completa ristrutturazione considerata l'ubicazione e l'attuale stato conservativo.

Tenendo conto delle caratteristiche sopra riferite, della ubicazione degli immobili, della loro conformazione e distribuzione, praticando criterio comparativo, di confronto con immobili simili, recentemente trattati in compra nella zona, o in zone simili e prossime, raggugliando opportunamente in relazione alle diverse situazioni e condizioni di mercato, immobili dei quali sono noti i prezzi unitari praticati in condizione di normale e recente compravendita, considerando applicabili i VAM (Valori agricoli medi aggiornati e pubblicati), avendo rilevato inoltre i seguenti valori di mercato OMI riferiti al secondo semestre 2013:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- per immobili residenziali € 1.600,00-€ 1.950,00/mq.

vengono formulati i seguenti Valori di stima:

Lotto D.1 formato da :

-fabbricato ex colonico della superficie lorda raggugliata pari a mq. 695,00 x €/mq.(1.600,00 -30%)= € 778.400,00;
-appezzamento di terreno in parte boschivo ed in parte uliveto oltre porzione a seminativo, di complessivi mq.44.550 per un valore a corpo di € 153.000,00;
per un Valore complessivo pari a € 931.400,00 arrotondato a € 930.000,00 (novecentotrentamila/00)

Lotto D.2 formato da :

-fabbricato ex annesso agricolo della superficie lorda raggugliata pari a mq. 120,00 x €/mq.(1.800,00-25%)= € 162.000,00;
-appezzamento di terreno in parte boschivo ed in parte uliveto-vigneto di complessivi mq.64.370,00 per un valore a corpo di € 153.000,00;
per un Valore complessivo pari a € 315.000,00 (trecentoquindicimila/00)

Lotto D.3 formato da :

- Appezamento di terreno agricolo (uliveto-vigneto) della superficie complessiva di mq. 3485,00 per un valore a corpo di € 18.000,00 (diciottomila/00)

Lotto D.4 formato da :

- Appezamento di terreno agricolo (uliveto e bosco ceduo) della superficie complessiva di mq. 64.250,00 per un valore a corpo di € 82.000,00 (ottantaduemila/00)

Lotto D.5 formato da:

- Appezamento di terreno boschivo della superficie complessiva di ha 01.11.50 per un valore a corpo di € 15.000,00 (quindicimila/00)

Lotto D.6 formato da:

- Appezamento di terreno formato da aree urbane della superficie complessiva di mq.484,00 per un valore a corpo di € 12.000,00 (dodicimila/00)

Lotto D.7 formato da:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- Appezamento di terreno formato da aree urbane della superficie complessiva di mq.461,00 per un valore a corpo di €11.500,00 (undicimilacinquecento/00)

Lotto E - Diritti di piena proprietà sopra appezamento di terreno edificabile ubicato nel Comune di Serravalle Pistoiese, loc.tà Casalguidi via D.Alighieri e identificato catastalmente come segue:

- Al Catasto Fabbricati nel Foglio 38 dal mappale 1051 sub.6 quale area urbana di mq.43 come risulta da divisione del 25.05.2006 n.3126.1/2006 (protoc. PT0039786) e dal mappale 1051 sub.7 quale area urbana di mq. 4;

-Al Catasto Terreni nel Foglio 38 dal mappale 1513 quale seminativo arborato di classe 2° di mq. 1820 con R.D. pari a €10,81 e R.A. pari a €10,34, dal mappale 1514 quale seminativo arborato di classe 2° di mq. 30 con R.D. pari a €0,18 e R.A. pari a €0,17, dal mappale 1515 quale seminativo arborato di classe 2° di mq. 1475 con R.D. pari a €8,76 e R.A. pari a €8,38, dal mappale 1516 quale seminativo arborato di classe 2° di mq. 1200 con R.D. pari a €7,13 e R.A. pari a €6,82 dal mappale 1517 quale seminativo arborato di classe 2° di mq. 155 con R.D. pari a €0,92 e R.A. pari a €0,88 e dal mappale 1590 quale seminativo arborato di classe 2° di mq. 323 con R.D. pari a €1,92 e R.A. pari a €1,83; per complessivi mq.

Una porzione di detta area formata dai mappali 1051 su.6 e sub.7, 1513,1514,1515 e 1590 occupa una superficie complessiva di mq.3.656 e si trova inserita nel vigente Regolamento Urbanistico di detto Comune come zona omogenea "F" sottozona "F1" quall zone per attrezzature e servizi di interesse collettivo regolamentate dall'art.80 delle vigenti N.T.A.

Dall'accertamento effettuato presso l'Ufficio Tecnico Comunale (SUAP) è stata rilevata la Pratica SUAP n.35/2007 collegata alla Pratica Edilizia n.55/2007 relativa alla richiesta di realizzazione di un fabbricato ad uso commerciale-direzionale in zona "F1", in Casalguidi Via Dante Alighieri. La zona "F1" viene regolamentata dall'art.80 delle NTA del R.U. che individua le modalità d'intervento e nello specifico è possibile intervenire per intervento di iniziativa pubblica, o privata preventivamente concordata con l'Amministrazione Comunale (P.U.C. o P.P.). La pratica edilizia di cui sopra viene pertanto sottoposta all'approvazione da parte del Consiglio Comunale che delibera di approvare il Progetto Unitario Concordato (P.U.C.) presentato con alcune proposte di verifica che dovranno essere inserite nella Convenzione Urbanistica da registrare e trascrivere nei pubblici uffici. Ad oggi non risultando ancora firmata la Convenzione tra le parti che avrebbe consentito di poter attivare il procedimento edilizio per l'edificazione di quanto approvato, si deve considerare tale pratica edilizia come decaduta e pertanto il lotto è assoggettabile ad altre iniziative da parte dei privati nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Urbanistico vigente.

La rimanente porzione di area edificabile formata dai mappali 1516 e 1517 occupa una superficie complessiva di mq. 1355 e si trova inserita urbanisticamente in zona perimetrata PUC come B1 regolamentata dall'art.16 e dall'art.48 delle vigenti norme di attuazione. Per detta area non risultano presentate richieste di Permessi edilizi, si

ritiene di dover comunque evidenziare la capacità edificatoria ad oggi relativa all'area in esame riferendosi ai parametri previsti dalla normativa vigente:

Rif.to art 16 delle NTA : I PUC perimetrati in cartografia sono COMPARTI EDIFICATORI UNITARI, all'interno dei quali sono indicate, graficamente, le aree pubbliche da destinare a strada, parcheggi e verde e l'area che determina l'indice di edificabilità dell'intero comparto, nella quale dovrà avvenire l'edificazione.

Rif.to art.46 delle NTA:

- a. SUPERFICIE FONDIARIA MINIMA (SF) per lotti liberi da edificazione
 - mq. 450 o quella prevista dai Profili Regolatori
- b. INDICE DI FABBRICABILITÀ (If)
 - 1 mc./mq.
- c. RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)
 - 35%
- d. ALTEZZA MASSIMA (Hmax.)
 - ml. 6.50
- e. DISTANZE TRA PARETI:
 - Per nuove costruzioni o ampliamenti , tra pareti finestrate con finestre di vani abitabili (una o tutte e due) ml. 10.00 o come l'altezza in gronda se superiore.
 - Per nuove costruzioni o ampliamenti tra pareti cieche o con finestre di vani non abitabili ml. 6.00.
- f. DISTANZA DAI CONFINI DI ZONA O DI PROPRIETÀ
 - Metà della distanza tra pareti di cui sopra salvo quanto prescritto dal presente capo.
 - È ammessa l'edificazione sul confine o sul limite di zona come previsto al precedente art. 46 c.13).
- g. SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA (SP) calcolata come all'art 46, minimo 25%
- h. SPAZI A PARCHEGGIO INERENTE LA COSTRUZIONE come previsto dall'art. 46 delle presenti Norme.

Ai fini della valutazione delle aree edificabili può essere adottato sia il procedimento diretto, basandosi su un criterio di stima che ne determini il valore di mercato (diratto comparativo in base a prezzi noti , reperibili sul mercato), che indiretto, facendo riferimento al valore di trasformazione.

Questo metodo di valutazione ha per base il valore di mercato di costruzioni ultimate che abbiano una tipologia simile o, quanto meno, confrontabile con quella realizzabile sull'area oggetto della stima. Definito il valore medio di mercato del fabbricato realizzabile sull'area da valutare (Vmf) , si procede alla determinazione analitica sia dei costi che andrebbero sostenuti per la urbanizzazione dell'area) che quelli necessari per realizzare la costruzione. Il valore di stima dell'area (Va) risulterà pertanto determinato dalla differenza fra detti valori.

Pertanto, per trasformare un'area edificabile in una edificata occorre sostenere un insieme di spese che costituiscono il valore di trasformazione dell'area .

Volendo poi considerare lo stato di "area edificabile" come momento della evoluzione economica di un terreno possiamo affermare, a titolo orientativo, che la sua incidenza sul valore finale del fabbricato (Vmf) oscilla dal 15% al 40% in funzione sia della destinazione d'uso che della tipologie costruttiva, tenendo presente che comunque cresce in proporzione all'aumentare di Vmf. A tal proposito si precisa che, a seguito dei conteggi eseguiti per le varie zone esaminate , le percentuali di incidenza del terreno sul valore finale del fabbricato – Vmf - (prezzo di vendita del fabbricato) sono state determinate nella misura del 20%-25% per gli insediamenti residenziali o misti , con presenza di commerciale, direzionale, ecc. . Tale percentuale è stata assunta prudenzialmente medio bassa, e, di fatto, corrisponde al corrispettivo (in danaro od in permuta) che normalmente viene corrisposto nella commercializzazione delle aree

edificabili. La valutazione delle aree in questione è stata operata adottando i criteri ed i valori medi seguenti:

- prezzo medio di cessione di edilizia abitativa e mista (commerciale, direzionale) : € 1.600/2.000 /mq. (commerciale) €1.500/2.000 /mq (direzionale € 1.900/2200 / mq. (residenziale);
- coefficienti riduttivi o maggiorativi a seconda dell'ubicazione e delle condizioni intrinseche ed estrinseche : variabili , ma oscillanti intorno al 10% -15% ;

E' opportuno precisare che un'area edificatoria assume tale denominazione non solo e non tanto allorché un Piano Regolatore la inserisce fra i terreni edificabili, ossia fra quelli sui quali è consentita l'edificazione, bensì allorché tale edificazione diviene conveniente e possibile in quanto il relativo prodotto edilizio è richiesto dal mercato. Per l'analisi specifica di ogni singola zona edificabile, di ampliamento o di trasformazione edilizia, si sono analizzati i contenuti dei nuovi R.U. con particolare riferimento agli indici ed ai parametri urbanistici ivi contenuti, oltre a tener conto delle eventuali modifiche che potrebbero sorgere nel caso in cui non vengano completati i progetti approvati.

Le condizioni intrinseche ed estrinseche di ciascuna area analizzata sono state valutate sinteticamente in relazione all'ubicazione e quindi alla reale appetibilità sul mercato delle stesse ed in relazione al contesto edificato ed alle opere di urbanizzazione presenti nelle immediate zone limitrofe , nonché in rapporto ad eventuali vincoli di Piano . Comunque preme ribadire che la valutazione di cui trattasi si uniforma a criteri di ordinarietà e obiettività, adottando coefficienti di variabilità in relazione alle condizioni oggettive di ogni area analizzata aderente alla realtà del mercato immobiliare nell'ambito dell'intero territorio comunale.

Conteggi estimativi:

Valutazione area di nuova edificazione in Loc. Casalguidi ,sottozona "F1" (PUC)

- superficie intero lotto : mq. 3.656;
 - R.C. : 35% ;
 - If : 2mc./mq.
- Sup.coperta max : mq. 1279,60

Nell'ipotesi di voler realizzare il progetto di cui alla pratica edilizia sopra richiamata (ad oggi decaduta per decorrenza termini) si assumono i medesimi dati di progetto applicando valori ridotti con la percentuale del 15% :

- superficie utile lorda commerciale : mq. 1072,50
- superficie utile lorda direzionale : mq. 695,00
- superficie a parcheggio per Posti Auto complessivi n.ro 85

Ricavo dalla vendita del costruito :

- mq. 1072,50 x € 1615,00 /mq. = € 1.732.087,50
- mq. 695,00 x € 1700,00 /mq. = € 1.161.500,00

- Posti auto..... a corpo = €. 350.000,00
Totale ricavo = €. 3.263.587,50



Calcolando l'incidenza del terreno come sopra precisato si ottiene il Valore dell'area edificabile ed il relativo prezzo unitario al mq.:

€.3.263.587,50 x 0,20 = €. 652.717,50 valore dell'area edificabile

€. 652.717,50/ 3656 = €. 178,53 /mq. prezzo unitario

Valutata inoltre la Determinazione Comunale nr.267 del 17.05.2014 riguardante l'aggiornamento Istat delle aree edificabili ai fini dell'imposta comunale unica, da ritenersi applicabile ai fini di una media ponderata con i valori sopra elaborati, ritengo opportuno calcolare un nuovo prezzo unitario del lotto in esame.

Considerato pertanto il seguente valore determinato nella tabella sopra richiamata e relativo alle aree destinate a nuovi impianti di servizio soggette a PUC pari a €/mq. 133,96, si calcola la media tra i due valori ottenendo il seguente prezzo unitario:

€/mq. (178,53 + 133,96) / 2 = €.156,25/mq.

Applicando detto prezzo unitario alla superficie del Lotto in esame si ottiene il seguente Valore:

mq. 3656,00 x €/mq.156,25 = €. 571.231,72 arrotondato ad €. 570.000,00

Valutazione area di nuova edificazione in Loc. Casalquidi zona "PUC B1"

- superficie intero lotto : mq. 1.355 detratta del 10% per eventuali vincoli PUC
- R.C. : 35% ;
- If : 1 mc./mq. ;
- Sup.coperta max : mq. 427

Ricavo dalla vendita del costruito con applicata la dovuta riduzione pari al 15%:

- mq. 427,00 x € 1800 /mq. = €.768.600,00

Calcolando l'incidenza del terreno, come sopra precisato, si ottiene il Valore dell'area edificabile ed il relativo prezzo unitario al mq.:

€.768.600,00 x 0,20 = €. 153.720,00 valore dell'area edificabile;

€. 153.720,00/ 1355 = €. 113,45 /mq prezzo unitario

Valutata inoltre la Determinazione Comunale nr.267 del 17.05.2014 riguardante l'aggiornamento Istat delle aree edificabili ai fini dell'imposta comunale unica, da ritenersi applicabile ai fini di una media ponderata con i valori sopra elaborati, ritengo opportuno calcolare un nuovo prezzo unitario del lotto in esame.

Considerato pertanto il seguente valore determinato nella tabella sopra richiamata e relativo alle aree residenziali estensive (zone omogenee B/1) soggette a PUC pari a €/mq. 87,08, si calcola la media tra i due valori ottenendo il seguente prezzo unitario:

€/mq. $(113,45 + 87,08) / 2 = 100,27$ €/mq.

Applicando detto prezzo unitario alla superficie del Lotto in esame si ottiene il seguente Valore:

mq. 1355,00 x €/mq.100,27 = € 135.859,00 arrotondato ad € 136.000,00

Valore complessivo dell'intera area edificabile di cui al Lotto E identificata nel foglio 38 e ubicata in loc.tà Casalguidi pari a € 706.000,00 (settecentoseimila/00)

Nell'ipotesi di vendita separata dei Lotti in base alla destinazione di piano, si riportano i singoli Valori come sopra calcolati:

Lotto E.1 : area ricadente in zona F1 (PUC) di mq. 3656 del valore di € 570.000,00 (cinquecentosettantamila/00);

Lotto E.2 : area ricadente in zona B1 (PUC) di mq. 1355 del valore di € 136.000,00 (centotrentaseimila/00)

Provenienza

I beni immobili identificati nel foglio 38 dai mappali 1516 e 1517 sono pervenuti alla società fallita mediante atto pubblico Notaio D.Castaldo del 19.12.2006 rep.5299 trascritto a PT in data 22.12.2006 al n.ro 2886 di reg.part.; mentre i beni immobili identificati nel foglio 38 dai mappali 1051 sub.6 e 7, 1513,1514,1215 e 1590 mediante Atto pubblico Notaio D.Castaldo del 12.04.2007 rep.5510 trascritto a PT in data 20.04.2007 ai n.rl 2303-2304 di reg.part.;

Lotto F -Diritti di piena proprietà sopra terreno formante Area Urbana ubicato nel Comune di Firenze via di Peretola e identificato al Catasto Fabbricati di detto comune come segue:

-Nel foglio 29 dal mappale 709 sub.501 quale area urbana (F/1)di mq.85 derivante da frazionamento per trasferimento di diritti del 20.06.2003 n.8637.1/2003 (protoc.n.215490);

Descrizione

Trattasi di un appezzamento di terreno formante una area urbana inserita in più ampio contesto edilizio posto in Firenze località Petriolo con accesso dalla Via Peretola angolo Via di Brozzi, della superficie catastale di mq. 85. Detta area di forma triangolare con giacitura pianeggiante risulta collocata in adiacenza alla porzione di area a parcheggio del lotto edificato a confine con il lato est mentre il confine lato ovest si attesta sulla via pubblica corredata da un area a parcheggio.

Provenienza

Detto bene risulta pervenuto alla società fallita mediante Atto pubblico ai rogiti del Notaio Niccolai Lucia di Firenze del 4.10.2007 rep.27475 trascritto in data 30.10.2007 al n.ro 27718 di reg.part.

Inquadramento Urbanistico attuale

Il sopradetto bene ricade , nell'ambito del regolamento Urbanistico vigente, in zona "F" - attrezzature pubbliche di interesse generale - richiamate nell'art.50 delle NTA per quanto riguarda le disposizioni generali che definisce tali aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici di interesse generale, di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti e nel sottocitato articolo per le norme specifiche da applicarsi a suddette aree.

Art. 51 - Sottozone F1: verde pubblico, verde sportivo e campeggi

Tali sottozone comprendono le aree destinate a verde pubblico, a parchi pubblici, ad attrezzature sportive di interesse urbano territoriale, a campeggi di proprietà pubblica, individuate con apposita simbologia nelle planimetrie del PRG.

a) *Aree destinate a verde pubblico e parchi pubblici.*

Nelle sottozone "F1" destinate a verde e parchi pubblici, sono ammesse opere infrastrutturali e d'arredo, nei limiti della necessità di fruizione e di potenziamento del pubblico servizio.

Valore del Bene

Sulla determinazione di un valore di stima concorrono, in maniera positiva o negativa, alcune caratteristiche economiche , intrinseche ed estrinseche, quelle proprie cioè interne e quelle estranee cioè esterne. Le principali da ricordare e da apprezzare riguardano l'ubicazione, la consistenza e l'efficienza dei terreni medesimi , la conformazione e l'ampiezza, l'esposizione e giacitura, la località della zona (panoramica, residenziale, industriale), la presenza di infrastrutture e servizi pubblici, le condizioni climatiche e salubrità della zona. Nel caso in esame, trattandosi di una piccola area soggetta ad eventuale acquisizione forzata da parte del Comune considerata l'ubicazione e la destinazione del vigente piano urbanistico, si ritiene equo apprezzare un Valore di stima a corpo quantificabile in €. 10.000,00 (diecimila/00):

La Stima dei beni che precede è stata elaborata sulla base di quanto precisato nella relazione, assumendo come misurazioni ai fini dei valori le superfici catastali rilevate in atti, oltre che sulla base di valutazioni aventi caratteristiche generali, razionali e oggettive necessarie per poter formulare i suddetti valori da ritenersi congrui.

Principalmente sono stati considerati gli aspetti fisici dei beni immobili, sia terreni che fabbricati, (caratteristiche intrinseche ed estrinseche) immediatamente percepibili in quanto determinati da elementi distintivi e evidenti che influenzano in modo determinante l'aspetto economico.

Considerando inoltre i beni immobili come beni economici e quindi dotati di scarsità o di utilità è stata valutata la caratteristica dell'immobilità che vincola gli stessi ad una specifica localizzazione determinante ai fini dell'utilizzo nella posizione in cui si trova,

evidenziando che gli eventuali cambiamenti che potrebbero avvenire nelle immediate vicinanze oltre agli effetti positivi e negativi derivanti da fattori esterni andrebbero ad influenzare il valore dei beni sia in positivo che in negativo. L'altro aspetto considerato nelle valutazioni, riguarda in particolare l'esistenza di pianificazione territoriale verificata dalla presenza di Piani Regolatori, Regolamenti Urbanistici e vincoli diretti oltre alle rilevate numerose servitù costituite che tendono a limitare la proprietà dei beni in esame.



TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure aggiornate, eseguite presso le varie Agenzie del Territorio – ex Conservatoria del Registri Immobiliari in data 05.07.2013 e 23.07.2014, gli immobili oggetto della presente relazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Agenzia del Territorio di Pistoia – Ufficio distaccato di Pescia

Iscrizioni

-**Ipoteca volontaria** iscritta a Pescia in data **03.05.2006** al n.ro 637 di reg. particolare e al n.ro 2564 di reg.generale, derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario dell'importo complessivo di € 3.600.000,00 di cui € 1.800.000,00 di capitale a favore della [redacted] codice fiscale [redacted] contro la società [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Massa e Cozzile –loc.tà Biscolla Via E.Fermi e identificati nel foglio 17 dai seguenti mappali 1864,1865, 1866, 1867,1842, 1843,1846,1847,1848, 1849, 1850, 1851,1869, 1870, 1871, 1872 , per la quota di piena proprietà;

-**Ipoteca volontaria** iscritta a Pescia in data **15.12.2006** al n.ro 1892 di reg. particolare e al n.ro 7533 di reg.generale, derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario dell'importo complessivo di € 1.200.000,00 di cui € 600.000,00 di capitale a favore della [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] contro la società [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Pieve a Nievole e identificati nel foglio 1 dai mappali 145 e 117 per la quota di piena proprietà;

-**Ipoteca giudiziale** iscritta a Pescia in data **01.02.2010** al n.ro 106 di reg. particolare e al n.ro 471 di reg.generale, derivante da Decreto Ingiuntivo rep.507 del 21.04.2009 del Tribunale di Pistoia dell'importo complessivo di € 546.224,02 di cui € 430.308,07 di capitale a favore di [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] contro la società [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Massa e Cozzile – loc.tà Biscolla Via E.Fermi e identificati nel foglio 17 dai seguenti mappali 1842,1843,1846,1847, 1848,1849, 1850,1851, 1866, 1867,1869, 1870,1871,1872 ,



1954, 1956 e nel Comune di Pieve a Nievole identificati nel foglio 1 dai mappali 145 e 117 per la quota di piena proprietà;

-**Ipoteca giudiziale** iscritta a Pescia in data **21.06.2010** al n.ro 641 di reg. particolare e al n.ro 2918 di reg.generale, derivante da Decreto Ingiuntivo rep.1096 del 3.06.2010 del Tribunale di Lucca a favore della [redacted] con sede in [redacted], codice fiscale [redacted] contro la società [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Massa e Cozzile identificati nel foglio 17 dal seguenti mappali 1955, 1957, 1842, 1843, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1853, 1854, 1860, 1861, 1862, 1863, 1866, 1867, 1869, 1870, 1871, 1872, 1954, 1971 e nel Comune di Pieve a Nievole identificati nel foglio 1 dai mappali 145 e 117 per la quota di piena proprietà;

Trascrizioni

-Trascrizione contro del 18.08.2010 reg.part.2427 reg.gen.4036 derivante da Decreto di Sequestro Conservativo rep.2125 del 5.08.2010 del Tribunale di Pistoia a favore di [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] contro la società [redacted] [redacted] codice fiscal [redacted] gravante sopra i beni posti nel Comune di Massa e Cozzile identificati nel foglio 17 dai seguenti mappali 1843, 1954, 1971 e nel Comune di Pieve a Nievole identificati nel foglio 1 dai mappali 145 e 117 per la quota di piena proprietà; segue Annotazione n.375 del 3.7.2012 (sentenza condanna esecutiva);

-Trascrizione contro del 24.01.2011 reg.part.159 reg.gen.290 derivante da Verbale di Pignoramento Immobili rep.8 del 14.01.2011 del Tribunale di Monsummano Terme a favore della [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] contro la società [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Massa e Cozzile quali terreni e fabbricati identificati nel foglio 17 dai seguenti mappali 1955, 1957, 1842, 1843, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1853, 1854, 1860, 1861, 1862, 1863, 1866, 1867, 1869, 1870, 1871, 1872, 1954, 1971 e nel Comune di Pieve a Nievole identificati nel foglio 1 dai mappali 145 e 117 per la quota di piena proprietà;

-Trascrizione contro del 18.02.2011 reg.part.398 reg.gen.705 derivante da Verbale di Pignoramento immobili rep.147 del 11.02.2011 del Tribunale di Pistoia-sede di Monsummano terme a favore della [redacted] sede in [redacted] codice fiscal [redacted] contro la società [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Massa e Cozzile quali terreni e fabbricati identificati nel foglio 17 dai seguenti mappali 1842, 1843, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1866, 1867, 1869, 1870, 1871, 1872, 1954, 1971 per la quota di piena proprietà;

-Trascrizione a favore e contro del 16.05.2011 reg.part.1364 reg.gen.2224 derivante da Decreto di Ammissione al Concordato preventivo rep.9 del 26.01.2011 del Tribunale di Pistoia a favore della Massa dei creditori del Concordato preventivo della società [redacted] contro la società [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Massa e Cozzile quali terreni identificati nel foglio 17 dai seguenti mappali 1842, 1843, 1846,1847,1848, 1849,1850, 1851,1853,1854,1860,1861,1862,1863,1866, 1867, 1869, 1870,1871, 1872 , 1954, 1971 e al catasto fabbricati identificati nel foglio 17 dai mappali 1955 e 1957 oltre ai beni identificati al C.T. del Comune di Pieve a Nievole nel foglio 1 dai mappali 117 e 145 per la quota di piena proprietà;

-Trascrizione contro del 13.01.2012 reg.part.152 reg.gen.204 derivante da Atto amministrativo rep.1 del 10.11.2011 - Espropriazione per pubblica utilità - a favore del Comune di Massa e Cozzile codice fiscale 00356350470 contro la società [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Massa e Cozzile quali terreni e fabbricati identificati nel foglio 17 dai seguenti mappali 1842, 1846,1847,1848, 1849, 1851,1860,1861,1862,1866, 1867, 1869, 1870,1871, 1872 ,1955,1957 per la quota di piena proprietà;

-Trascrizione a favore e contro del 23.07.2013 reg.part.1805 reg.gen.2597 derivante da Atto giudiziario - Sentenza Dichlarativa di fallimento rep.51 del 2.05.2013 del Tribunale di Pistoia a favore della Massa dei creditori del fallimento della società [redacted] contro [redacted] con sede in [redacted] codice fiscal [redacted] gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Massa e Cozzile quali terreni e fabbricati identificati nel foglio 17 dai seguenti mappali 1842, 1843, 1846,1847,1848, 1849,1850, 1851,1866, 1867, 1869, 1870,1871, 1872 , 1954, 1971 per la quota di piena proprietà;

Agenzia del territorio di Pistoia-Servizio di Pubblicità Immobiliare

Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta a Pistoia In data **15.12.2006** al n.ro 2828 di reg. particolare e al n.ro 12633 di reg.generale, derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario dell'importo complessivo di €.1.200.000,00 di cui €. 600.000,00 di capitale a favore della [redacted] con sede in [redacted] , codice fiscale [redacted] contro la società [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Serravalle P.se e identificati nel foglio 9 dai mappali 163 sub.2,sub.3,sub.4 sub.5, 133, 162, 173, 174,175, 176,240, 241, 242 per la quota di piena proprietà;

Ipoteca volontaria iscritta a Pistoia in data **22.12.2006** al n.ro 2886 di reg. particolare e al n.ro 12893 di reg.generale, derivante da Concessione a garanzia di Apertura di Credito dell'importo complessivo di €.1.500.000,00 di cui €. 750.000,00 di capitale a favore della [REDACTED] società cooperativa con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Serravalle P.se e identificati nel foglio 38 dai mappali 1516 e 1517 per la quota di piena proprietà;

Ipoteca volontaria iscritta a Pistoia in data **18.04.2007** al n.ro 1040 di reg. particolare e al n.ro 3964 di reg.generale, derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato dell'importo complessivo di €.270.000,00 di cui €. 135.000,00 di capitale a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Serravalle P.se e identificati nel foglio 9 dai mappali 164,165,166,168 per la quota di piena proprietà;

Ipoteca volontaria iscritta a Pistoia in data **20.04.2007** al n.ro 1083 di reg. particolare e al n.ro 4074 di reg.generale, derivante da Concessione a garanzia di Apertura di Credito dell'importo complessivo di €.1.300.000,00 di cui €. 650.000,00 di capitale a favore della [REDACTED] società [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Serravalle P.se e identificati nel foglio 38 dai mappali 1051 sub.7, 1513,1514,1515,1590 e 1051 sub.6 per la quota di piena proprietà;

Ipoteca legale iscritta a Pistoia in data **14.08.2009** al n.ro 1793 di reg. particolare e al n.ro 7701 di reg.generale, derivante da Iscrizione a ruolo dell'importo complessivo di €.91.920,20 di cui €. 45.960,10 di capitale a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Serravalle P.se e identificati nel foglio 9 dai mappali 163 sub.2 per la quota di piena proprietà;

Ipoteca giudiziale iscritta a Pistoia in data **28.01.2010** al n.ro 142 di reg. particolare e al n.ro 797 di reg.generale, derivante da Decreto Ingiuntivo rep.507 del 21.04.2009 del Tribunale di Pistoia dell'importo complessivo di €.546.224,02 di cui €.430.308,07 a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Serravalle P.se e identificati in foglio 38 dai mappali 1513,1514,1515,1590,1516 e 1517 in foglio 8 dai mappali 603 e 807, in foglio 9 dai mappali 133, 241,242,164,163 sub.2,3,4,5, 162, 165,166, 168, 173, 174,175, 176, 240, in foglio 12 dai mappali 85, 87, 110, 658, 795, 796,797,799,800, 801, 802, 803, 804, 806, 807, 808, 809, nel Comune di Marliana in foglio 10 dai mappali 265 sub.3,599,249,410,411 e 598 per la quota di piena proprietà;

Ipoteca giudiziale iscritta a Pistoia in data **17.06.2010** al n.ro 1109 di reg. particolare e al n.ro 5088 di reg.generale, derivante da Decreto Ingiuntivo rep.1096 del 3.06.2010 del Tribunale di Lucca a favore della [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] contro la società [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Pistoia e identificati in foglio 238 dai mappali 447 sub.40,sub.43,sub.151,sub.153,sub.148 e in foglio 239 dal mappale 489 sub.19, nel Comune di Serravalle P.se e identificati in foglio 38 dai mappali 1051 sub.7 e sub.6, 1513,1514,1515,1590,1516 e 1517 in foglio 8 dai mappali 603 e 807, in foglio 9 dai mappali 133, 241, 242, 164, 163 sub.2,3,4,5, 162, 165, 166, 168, 173, 174, 175, 176, 240, in foglio 12 dai mappali 90 sub.57,58,60,61, mappali 85,87 110, 658,675,795, 796, 797, 799, 800, 801, 802, 803,804, 806,807, 808,809, nel Comune di Marliana in foglio 10 dai mappali 265 sub.3,599,249,410,411 e 598 per la quota di piena proprietà, oltre altri beni di altri soggetti;

Trascrizioni

Trascrizione contro del 18.08.2010 reg.part.4516 reg.gen.7134 derivante da Decreto di Sequestro Conservativo rep.2125 del 5.08.2010 del Tribunale di Pistoia a favore di [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] contro la società [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] gravante sopra i beni posti nel Comune di Pistoia e identificati nel foglio 239 dal mappale 489 sub.19 per la quota di piena proprietà; segue annotazione n.567 reg.part. del 3.07.2012 derivante da atto del Tribunale di Pistoia rep.800 del 8.05.2012;

Trascrizione contro del 08.02.2011 reg.part.684 reg.gen.1003 derivante da Verbale di Pignoramento immobili rep.8 del 14.01.2011 del Tribunale di Pistoia a favore della [redacted] con sede in [redacted], codice fiscale [redacted] contro la società [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Pistoia e identificati in foglio 238 dai mappali 447 sub.40,sub.43,sub.151,sub.153,sub.148 e in foglio 239 dal mappale 489 sub.19, nel Comune di Serravalle P.se e identificati in foglio 38 dai mappali 1051 sub.7 e sub.6, 1513,1514,1515,1590,1516 e 1517 in foglio 8 dai mappali 603 e 807, in foglio 9 dai mappali 133, 241, 242,164,163 sub.2,3,4,5, 162, 165,166, 168,173,174, 175,176,240, in foglio 12 dai mappali 90 sub.57,58,60,61, mappali 85,87,110,658,675, 795, 796, 797,799,800,801, 802,803,804,806,807, 808, 809, nel Comune di Marliana in foglio 10 dai mappali 265 sub.3,599,249,410,411 e 598 per la quota di piena proprietà, oltre altri beni di altri soggetti;

-Trascrizione a favore e contro del 11.05.2011 reg.part.2507 reg.gen.3883 derivante da Decreto di Ammissione al Concordato preventivo rep.9 del 26.01.2011 del Tribunale di Pistoia a favore della Massa dei creditori del Concordato preventivo della società [redacted] contro la società [redacted] con sede in [redacted], codice fiscale [redacted] gravante sopra i beni

ubicati nel Comune di Pistoia e identificati in foglio 238 dai mappali 447 sub.40,sub.43,sub.151,sub.153,sub.148 e in foglio 239 dal mappale 489 sub.19, nel Comune di Serravalle P.se e identificati in foglio 38 dai mappali 1051 sub.7 e sub.6 , 1513,1514,1515,1590,1516 e 1517 in foglio 8 dai mappali 603 e 807, in foglio 9 dai mappali 133, 241, 242,164,163 sub.2,3,4,5, 162, 165,166, 168,173,174, 175,176,240, in foglio 12 dai mappali 90 sub.57,58,60,61, mappali 85,87,110,658,675, 795, 796, 797,799,800,801, 802,803,804,806,807, 808, 809, nel Comune di Marliana in foglio 10 dai mappali 265 sub.3,599,249,410,411 e 598 per la quota di piena proprietà;

-Trascrizione contro del 12.07.2011 reg.part.3721 reg.gen.5761 derivante da Verbale di Pignoramento immobili rep.867 del 15.06.2011 del Tribunale di Pistoia a favore di [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] contro la società [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Pistoia e identificati in foglio 238 dai mappali 447 sub.40, sub.43, sub.151, sub.153, sub.148, nel Comune di Serravalle P.se identificati nel foglio 9 dai mappali 163 sub.2,3,4,5, 164, e nel foglio 12 dai mappali 90 sub.57,58,60,61 per la quota di piena proprietà, oltre altri beni non di proprietà della società fallita;

-Trascrizione a favore e contro del 23.07.2013 reg.part.3695 reg.gen.5298 derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento rep.51 del 2.05.2013 del Tribunale di Pistoia a favore della Massa dei creditori del Fallimento della società [redacted] contro la società [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Pistoia e identificati in foglio 238 dai mappali 447 sub.40,sub.43,sub.151,sub.153,sub.148 e in foglio 239 dal mappale 489 sub.19, nel Comune di Serravalle P.se e identificati in foglio 38 dai mappali 1051 sub.7 e sub.6 , 1513,1514,1515,1590,1516 e 1517 in foglio 8 dai mappali 603 e 807, in foglio 9 dai mappali 133, 241, 242,164,163 sub.2,3,4,5, 162, 165,166, 168,173,174, 175,176,240, in foglio 12 dai mappali 90 sub.57,58,60,61, mappali 85,87,110,658,675, 795, 796, 797,799,800,801, 802,803,804,806,807, 808, 809, nel Comune di Marliana in foglio 10 dai mappali 265 sub.3,599,249,410,411 e 598 per la quota di piena proprietà;

Agenzia del territorio di Firenze -Servizio di Pubblicità Immobiliare-

Trascrizioni e Iscrizioni

Trascrizioni a favore iscritte a Firenze in data 25.10.2007 ai n.ri 27719,27720,27721,27722,27723,27724,27725,27726,27727 e 27728 di reg.part. relative a preliminari di compravendita per beni nel comune di Firenze ai rogiti del Notaio Piccoli Lucia del 4.10.2007 rep.27476/10977;

-Trascrizione a favore e contro del 18.05.2011 reg.part.11391 reg.gen.17434 derivante da Decreto di Ammissione al Concordato preventivo rep.9 del 26.01.2011 del Tribunale di Pistoia a favore della Massa dei creditori del Concordato preventivo della società [redacted] contro la società [redacted]

con sede in [redacted], codice fiscale [redacted] gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Firenze identificati nel foglio 29 mappale 709 sub.501 per la quota di piena proprietà;

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Firenze in data **28.02.2012** al n.ro 844 di reg. particolare e al n.ro 6804 di reg. generale, derivante da Decreto Ingiuntivo rep.5280 del 11.11.2011 del Tribunale di Prato a favore di [redacted] codice fiscale [redacted] contro la società [redacted]

sede in [redacted] codice fiscale [redacted] gravante sopra il bene ubicato nel Comune di Firenze e identificato nel foglio 29 dal mappale 709 sub.501;

- **Trascrizione a favore e contro** del **02.08.2013** reg.part.15743 reg.gen.21816 derivante da Atto giudiziaro - Sentenza Dichiarativa di fallimento rep.51 del 2.05.2013 del Tribunale di Pistoia a favore della Massa dei creditori del fallimento della società [redacted] contro la società [redacted]

con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] gravante sopra il bene ubicato nel Comune di Firenze e identificato nel foglio 29 dal mappale 709 sub.501;

Con tutto quanto sopra, la sottoscritta ritiene di avere esaurientemente adempito a quanto richiesto, rimanendo tuttavia a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni in merito.

Pistoia, il 06.08.2014

Il perito nominato: *Geom. Lucia Cipriani*

In allegato alla presente:

- Documentazione fotografica con punti di ripresa;
- Ispezioni ipotecarie aggiornate con relative note;
- Allegati separati con documentazione riferita ai singoli Lotti;