

TRIBUNALE DI PISTOIA (Sez. Fallimentare)

CONCORDATO PREVENTIVO n.03/2012

codice fiscale

Giudice Delegato: Dott. R.D'Amora
Commissario Giudiziale: Dott. Silvio Nannotti



RELAZIONE PERITALE

La sottoscritta Geom. LUCIA CIPRIANI, nata a Pistoia il 22 Settembre 1965, ed ivi domiciliata in C.so A. Gramsci n.c. 59 in qualità di perito nominato dal Giudice Delegato in data 23 agosto 2012 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, di Serravalle Pistoiese e di Larciano oltre ad un bene immobile in locazione finanziaria posto nel comune di Pistoia.

DESCRIZIONE

I beni di cui in premessa sono di seguito elencati come meglio indentificati 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 regolarità urbanistiche oltre alle relative stime:

A. Beni immobili ubicati nel Comune di Pistoia via delle Moline di Gora e identificati al Catasto Fabbricati nel foglio 178 come segue:

- particella 1053 sub.2 categoria D/1 con rendita pari a €. 4245,28 a seguito di rettifica al classamento proposto in forza di variazione del 16.04.1998 n.D279.1/1998 in atti dal 24.04.1998;
- particella 1053 sub.3 categoria C/7 di classe 5^e e superficie di mq.499 con rendita pari a €. 773,14 a seguito di rettifica al classamento proposto in forza di variazione del 16.04.1998 n.D279.1/1998 in atti dal 24.04.1998;
- particella 1053 sub.4 categoria D/1 con rendita pari a €. 4751,40 a seguito di rettifica al classamento proposto in forza di variazione del 16.04.1998 n.D279.1/1998 in atti dal 24.04.1998;



- particella 1053 sub.1 quale bene comune non censibile ai subb.2,3 e 4 (corte) ;

L'intera particella 1053 risulta inoltre identificata al Catasto Terreni quale ente urbano della superficie di mq.5960 risultante dal Tipo Mappale in data 8.8.2003 n.3560.1/1986 in atti dallo stesso giorno protooc.107329.

B.Beni immobili ubicati nel Comune di Pistoia Via del Roccon Rosso e identificati al Catasto Fabbricati nel foglio 237 come segue:

-particella 1080 sub.7 di categoria A/10 classe 4° vani 3 con Rendita pari a €.1254,99 a seguito di variazione di classamento del 28.11.2008 n.10337.1/2008 in atti dallo stesso giorno (protocollo n.PT0179021);
-particella 1080 sub.9 di categoria A/10 classe 4° vani 4 con Rendita pari a €.1673,32 a seguito di variazione di classamento del 28.11.2008 n.10337.1/2008 in atti dallo stesso giorno (protocollo n.PT0179021);
-particella 1080 sub.34 di categoria C/6 classe 3° di mq.15 con Rendita pari a €.61,20 a seguito di variazione di classamento del 28.11.2008 n.10337.1/2008 in atti dallo stesso giorno (protocollo n.PT0179021);
-particella 1080 sub.57 di categoria C/6 classe 3° di mq.17 con Rendita pari a €.69,36 a seguito di variazione di classamento del 28.11.2008 n.10337.1/2008 in atti dallo stesso giorno (protocollo n.PT0179021);
-particella 1080 sub.60 di categoria C/6 classe 3° di mq.15 con Rendita pari a €.61,20 a seguito di variazione di classamento del 28.11.2008 n.10337.1/2008 in atti dallo stesso giorno (protocollo n.PT0179021);
-particella 1080 sub.64 di categoria C/2 classe 4° di mq.4 con Rendita pari a €.13,01 a seguito di variazione di classamento del 28.11.2008 n.10337.1/2008 in atti dallo stesso giorno (protocollo n.PT0179021);
-particella 1080 sub.65 di categoria C/2 classe 4° di mq.3 con Rendita pari a €.9,76 a seguito di variazione di classamento del 28.11.2008 n.10337.1/2008 in atti dallo stesso giorno (protocollo n.PT0179021);
-particella 1080 sub.66 di categoria C/2 classe 4° di mq.4 con Rendita pari a €.13,01 a seguito di variazione di classamento del 28.11.2008 n.10337.1/2008 in atti dallo stesso giorno (protocollo n.PT0179021);
-particella 1080 sub.70 di categoria C/2 classe 4° di mq.8 con Rendita pari a €.26,03 a seguito di variazione di classamento del 28.11.2008 n.10337.1/2008 in atti dallo stesso giorno (protocollo n.PT0179021);
-particella 1080 sub.71 quale area urbana di mq.123 a seguito di variazione del 8.04.2008 n.2888.1/2008 in atti dallo stesso giorno (protocollo n.PT0070960);
-particella 1080 sub.72 quale area urbana di mq.36 a seguito di variazione del 8.04.2008 n.2888.1/2008 in atti dallo stesso giorno (protocollo n.PT0070960);
-particella 1084 quale area urbana di mq.824 a seguito di variazione del 8.04.2008 n.2888.1/2008 in atti dallo stesso giorno (protocollo n.PT0070960);

- particella 1085 quale area urbana di mq.7 a seguito di variazione del 8.04.2008 n.2888.1/2008 in atti dallo stesso giorno (protocollo n.PT0070960);
- particella 1086 quale area urbana di mq.176 a seguito di variazione del 8.04.2008 n.2888.1/2008 in atti dallo stesso giorno (protocollo n.PT0070960);
- particella 1087 quale area urbana di mq.35 a seguito di variazione del 8.04.2008 n.2888.1/2008 in atti dallo stesso giorno (protocollo n.PT0070960);
- particella 1088 quale area urbana di mq.137 a seguito di variazione del 8.04.2008 n.2888.1/2008 in atti dallo stesso giorno (protocollo n.PT0070960);
- particella 1089 quale area urbana di mq.204 a seguito di variazione del 8.04.2008 n.2888.1/2008 in atti dallo stesso giorno (protocollo n.PT0070960);

C.Beni immobili ubicati nel Comune di Pistoia via del Roccon Rosso e identificati nel foglio 237 come segue:

- particella 1079 sub.13 di categoria A/10 classe 4° vani 2,5 con Rendita pari a €.1045,83 a seguito di variazione di classamento del 28.11.2008 n.10320.1/2008 in atti dallo stesso giorno (protocollo n.PT0179004);
- particella 1079 sub.19 di categoria C/6 classe 5° di mq.26 con Rendita pari a €.145,02 a seguito di variazione di classamento del 28.11.2008 n.10320.1/2008 in atti dallo stesso giorno (protocollo n.PT0179004);
- particella 1079 sub.21 di categoria C/6 classe 5° di mq.28 con Rendita pari a €.156,18 a seguito di variazione di classamento del 28.11.2008 n.10320.1/2008 in atti dallo stesso giorno (protocollo n.PT0179004);
- particella 1079 sub.31 di categoria C/2 classe 5° di mq.10 con Rendita pari a €.156,18 a seguito di variazione di classamento del 28.11.2008 n.10320.1/2008 in atti dallo stesso giorno (protocollo n.PT0179004);
- particella 1079 sub.32 di categoria C/2 classe 5° di mq.9 con Rendita pari a €.34,40 a seguito di variazione di classamento del 28.11.2008 n.10320.1/2008 in atti dallo stesso giorno (protocollo n.PT0179004);
- particella 1079 sub.33 di categoria C/2 classe 5° di mq.6 con Rendita pari a €.22,93 a seguito di variazione di classamento del 28.11.2008 n.10320.1/2008 in atti dallo stesso giorno (protocollo n.PT0179004);
- particella 1079 sub.34 di categoria C/2 classe 5° di mq.7 con Rendita pari a €.26,75 a seguito di variazione di classamento del 28.11.2008 n.10320.1/2008 in atti dallo stesso giorno (protocollo n.PT0179004);
- particella 1079 sub.35 di categoria C/2 classe 5° di mq.3 con Rendita pari a €.11,47 a seguito di variazione di classamento del 28.11.2008 n.10320.1/2008 in atti dallo stesso giorno (protocollo n.PT0179004);
- particella 1079 sub.36 di categoria C/2 classe 5° di mq.3 con Rendita pari a €.11,47 a seguito di variazione di classamento del 28.11.2008 n.10320.1/2008 in atti dallo stesso giorno (protocollo n.PT0179004);

- particella 1079 sub.37 di categoria C/2 classe 5° di mq.7 con Rendita pari a €.26,75 a seguito di variazione di classamento del 28.11.2008 n.10320.1/2008 in atti dallo stesso giorno (protocollo n.PT0179004);
- particella 1079 sub.38 di categoria C/2 classe 5° di mq.7 con Rendita pari a €.26,75 a seguito di variazione di classamento del 28.11.2008 n.10320.1/2008 in atti dallo stesso giorno (protocollo n.PT0179004);
- particella 1079 sub.50 di categoria C/6 classe 2° di mq.12 con Rendita pari a €.41,52 a seguito di variazione di classamento del 28.11.2008 n.10320.1/2008 in atti dallo stesso giorno (protocollo n.PT0179004);
- particella 1081 quale area urbana di mq.542 a seguito di variazione del 8.04.2008 n.2873.1/2008 in atti dallo stesso giorno (protocollo n.PT0070897);
- particella 1082 quale area urbana di mq.715 a seguito di variazione del 8.04.2008 n.2873.1/2008 in atti dallo stesso giorno (protocollo n.PT0070897);
- particella 1083 quale area urbana di mq.25 a seguito di variazione del 8.04.2008 n.2873.1/2008 in atti dallo stesso giorno (protocollo n.PT0070897);

D.Beni immobili ubicati nel Comune di Serravalle Pistoiese in Via Bassa e identificati al Catasto Terreni nel foglio 26 come segue:

- mappale 596 quale seminativo arboreo di classe 1° di mq.3962 con R.D. pari a €.27,62 e R.A. pari a €.24,55;
 - mappale 597 quale seminativo arboreo di classe 1° di mq.78 con R.D. pari a €.0,54 e R.A. pari a €.0,48;
 - mappale 598 quale seminativo arboreo di classe 1° di mq.2177 con R.D. pari a €.15,18 e R.A. pari a €.13,49;
 - mappale 600 quale seminativo arboreo di classe 1° di mq.562 con R.D. pari a €.3,92 e R.A. pari a €.3,48;
- derivanti dal frazionamento n.28649.1/1992 in atti dal 11.06.1992.

E.Bene immobile ubicato nel Comune di Serravalle Pistoiese e identificati al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 35 particella 1203 sub.17 di categoria C/2 classe 4° di mq.6 con Rendita pari a €.15,18 a seguito di costituzione del 7.05.2004 n.649.1/2004 in atti dallo stesso giorno (protocollo n.PT0051191);

F.Beni immobili ubicati nel Comune di Serravalle Pistoiese e identificati al Catasto Terreni nel foglio 25 come segue:

- particella 201 quale seminativo arboreo di classe 1° di mq. 10940 con R.D. pari a €.74,37 e R.A. pari a €.67,80;
- particella 208 quale prato di classe 2° di mq.330 con R.D. pari a €.0,33 e R.A. pari a €.0,34;

Al catasto fabbricati nel foglio 25 dalla particella 1124 sub.1 di cat.C/6 classe 4° di mq.30 e Rendita pari a €.96,06 a seguito di costituzione del

22.11.2011 n.1897.1/2011 (protocollo n.PT0146449) in forza di attribuzione di rendita presunta ai sensi dell'art.19, comma 10, del D.L.78/2010 (pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 2.07.2012, protoc.n.PT0025386 del 2012);

G.Beni immobili ubicati nel Comune di Pistoia via Prov.Montalbano e via vecchia Casalina loc.tà Case Nuove di Masiano e identificati come segue:

Al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 267 :

- particella 205 sub.10 unita alla particella 225 sub.1, 484, 678 e 682 sub.1 di categoria D/1 e Rendita pari a €.3253,68 a seguito di variazione per modifica identificativo del 23.11.2011 n.37289.1/2011 in atti dallo stesso giorno (protoc.n. PT0147803);
- particella 203 sub.13 di categoria A/3 classe 1° vani 1 e rendita pari a €. 39,77 a seguito di variazione per frazionamento del 6.04.1992 n.66316C.1/1992 in atti dal 26.06.1996;
- particella 682 sub.2 di categoria C/2 di classe 7° di mq. 130,00 e Rendita pari a €. 684,82 derivante da attribuzione di rendita presunta (del 23.11.2011 n.2528.1.2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0147804)ai sensi dell'art.19, comma 10, del D.L.78/2010 (pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 2.07.2012, protoc.n.3);
- particella 682 sub.3 di categoria C/2 di classe 7° di mq. 15,00 e Rendita pari a €. 79,02 derivante da attribuzione di rendita presunta (del 23.11.2011 n.2528.1.2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0147804)ai sensi dell'art.19, comma 10, del D.L.78/2010 (pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 2.07.2012, protoc.n.PT0026279 del 2012);
- particella 684 unita alla 223 quale area urbana di complessivi mq. 1250 derivante da frazionamento del 23.06.1982 n.1618.1/1982 in atti dal 3.08.1993 comprendente anche i protoc. 1619 e 1620 del 23.06.1982;(AREA URBANA ADIACENTE CHIESA→ VENDUTA)

Al Catasto Terreni nel foglio di mappa 267 :

- particella 131 quale cava di mq. 17.707 a seguito di variazione d'ufficio n.13.1/1992 in atti dal 3.04.1992 (Tipo Mappale 478/81);
- particella 295 quale ente urbano mq.14 derivante da impianto meccanografico del 1.10.1971;

H.Beni immobili ubicati nel Comune di Larciano via Francesca loc.tà Baccane e identificati al Catasto Terreni nel foglio 27 come segue:

- particella 201 quale seminativo arboreo , classe 2°, mq.934 e R.D. pari a €. 5,02 e R.A. pari a €. 5,31 ;
- particella 202 quale seminativo arboreo , classe 2°, mq.1138 e R.D. pari a €. 6,11 e R.A. pari a €. 6,47 ;

- particella 203 quale seminativo arboreo , classe 2°, mq.556 e R.D. pari a €. 2,99 e R.A. pari a €. 3,16 ;
 - particella 204 quale seminativo arboreo , classe 2°, mq.962 e R.D. pari a €. 5,17 e R.A. pari a €. 5,47 ;
 - particella 205 quale seminativo arboreo , classe 2°, mq.999 e R.D. pari a €. 5,37 e R.A. pari a €. 5,68 ;
 - particella 206 quale seminativo arboreo , classe 2°, mq.113 e R.D. pari a €. 0,61 e R.A. pari a €. 0,64 ;
 - particella 207 quale seminativo arboreo , classe 2°, mq.213 e R.D. pari a €. 1,14 e R.A. pari a €. 1,21 ;
 - particella 208 quale seminativo arboreo , classe 2°, mq.855 e R.D. pari a €. 4,59 e R.A. pari a €. 4,86 ;
 - particella 209 quale seminativo arboreo , classe 2°, mq.842 e R.D. pari a €. 4,52 e R.A. pari a €. 4,78 ;
 - particella 210 quale seminativo arboreo , classe 2°, mq.95 e R.D. pari a €. 0,51 e R.A. pari a €. 0,54 ;
 - particella 211 quale seminativo arboreo , classe 2°, mq.2434 e R.D. pari a €. 13,07 e R.A. pari a €. 13,83 ;
 - particella 212 quale seminativo arboreo , classe 2°, mq.897 e R.D. pari a €. 4,82 e R.A. pari a €. 5,10 ;
 - particella 213 quale seminativo arboreo , classe 2°, mq.968 e R.D. pari a €. 5,20 e R.A. pari a €. 5,50 ;
 - particella 214 quale seminativo arboreo , classe 2°, mq.107 e R.D. pari a €. 0,57 e R.A. pari a €. 0,61 ;
 - particella 215 quale seminativo arboreo , classe 2°, mq.227 e R.D. pari a €. 1,22 e R.A. pari a €. 1,29 ;
- tutte derivanti da frazionamento del 10.06.2009 n.91990.1/2009 in atti dal 10.06.2009 (protocollo n.PT0091990).

Tutti i beni sono regolarmente censiti catastalmente alla ditta

) per

l'intera quota di proprietà ad eccezione dei beni descritti al Lotto A per i quali la società risulta solo utilizzatrice in forza di Contratto di Locazione Finanziaria.

RILEVAMENTI URBANISTICI E VALUTAZIONI ESTIMATIVE:

Dalla documentazione raccolta in sede di sopralluogo,dalle visure aggiornate eseguite presso l'Agencia del Territorio di Pistoia, dai controlli effettuati presso gli Uffici tecnici, oltre che dagli accertamenti effettuati direttamente sui luoghi, ho rilevato quanto segue:

Lotto A. Relativamente ai beni ubicati nel **Comune di Pistoia, viale Adua** si espongono i seguenti rilevamenti:

Trattasi di un complesso immobiliare composto da due edifici isolati e da due pensiline in ferro ubicate nell'area pertinenziale, il tutto realizzato dalla società

a seguito di richiesta di costruzione di un complesso telefonico. Attualmente l'intera area in esame risulta suddivisa in due lotti , separata con una recinzione che rende indipendenti gli accessi ai singoli edifici (vedi foto allegate) entrambi dotati di resede adeguatamente delimitato da un muretto con sovrastante rete metallica. Sul lotto più grande (lato Viale Adua) insiste un edificio ad un solo piano fuori terra con copertura piana il tutto realizzato con struttura in c.a. prefabbricata, di forma rettangolare occupante una superficie lorda di mq. 465,00 corrispondente al progetto approvato. L'interno è suddiviso con partizioni in muratura ed in parte con pannelli in cartongesso, la pavimentazione è prevalentemente in gres porcellanato e in parte di materiali plastici mentre gli infissi sono metallici dotati di grate in ferro. L'attuale suddivisione interna non corrisponde al progetto originario ma risulterebbe modificata a seguito di permesso per lavori interni ex art.26 L.47/87 protoc.31599 del 13.05.1989 (non rintracciato negli archivi comunali). Lo stato di conservazione è comunque buono nonostante l'inutilizzo ad oggi dei locali da parte di Telecom.Nel resede pertinenziale del lotto recintato insistono due ampie pensiline in struttura metallica con copertura leggera di lamiera recata. Sopra il lotto adiacente con accesso indipendente anch'esso da via Molina di gora, insiste un altro edificio, con ampia resede circostante, realizzato con la stessa tipologia e materiali del precedente ma occupante una maggiore superficie pari a mq. 516,00. La distribuzione interna corrisponde al progetto originario, così come tutti i prospetti dell'intero edificio. Attualmente è occupato dalle nuove centraline elettroniche che gestiscono tutto il traffico telefonico della città.

L'area sopra la quale è stato edificato l'intero complesso risulta identificata al Catasto Terreni nel foglio 178 dall'intero mappale 1053 quale ente urbano di mq. 5960,00 corrispondente a quanto acquistato dalla società dante causa dell'attuale proprietaria quale società HYPO ALPE-ADRIA BANK S.P.A.,precisando che la medesima ha acquistato al solo ed unico scopo di concedere in locazione finanziaria il bene compravenduto alla ditta utilizzatrice .
Risulta infatti un contratto di leasing immobiliare n.331169/1 sottoscritto dalle parti in data 26.09.2008 .

L'edificazione dell'intero complesso immobiliare risulta legittimata dai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n.442 del 14.09.1981 rilasciata alla società la costruzione di un complesso telefonico in via Molina di Gora; La stessa viene rilasciata in sostituzione della precedente Concessione Edilizia n.239 del 21.05.1981 relativa all'installazione provvisoria di tre centrali.
- Concessione edilizia n.198 dell'8.06.1982 quale Variante della precedente rilasciata alla società ., relativa alle modifiche apportate alla tipologia delle strutture prefabbricate con conseguente diversa distribuzione delle finestre.
- Permesso lavori n.486 del 27.10.1982 per la realizzazione della recinzione;
- Art.26 Legge 47/85 protoc.31559 del 13.05.1989 per le modifiche interne apportate all'edificio più piccolo;

- Dichiarazione di Abitabilità n.45 del 4.06.1983 rilasciata in data 22.06.1983;

Nell'ambito del Regolamento Urbanistico adottato dal Comune di Pistoia l'intera area in esame ricade in " *Aree esistenti per impianti tecnologici* " (It) così come definite dall'art.48*possono essere oggetto di riqualificazione e ristrutturazione edilizia con intervento edilizio diretto e di interventi di ristrutturazione urbanistica Ru1 con Permesso a Costruire convenzionato a condizione che vengano adeguati alle destinazioni d'uso, ai parametri edilizi e ai requisiti di accessibilità e di riqualificazione ambientale stabiliti per le rispettive aree... nell'art. 97 vendono definiti i tipi di impianti quali possibili nuovi insediamenti.....impianti per la depurazione,per l'approvvigionamento idrico, per telecomunicazioni,metanodotti,etc...oltre a servizi e attrezzature di livello anche sovra comunale.....*

Le unità sopradescritte sono state verificate e accertate nella consistenza e nella conformità edilizia oltre che catastale, a tal proposito si precisa quanto segue:

-relativamente all'aspetto edilizio lo stato attuale del complesso corrisponde ampiamente a quanto legittimato dai titoli abilitativi sopradescritti ad eccezione delle partizioni interne dell'edificio più grande per le quali non è stato possibile effettuare il confronto con il titolo perché non reperito;

-relativamente all' aspetto catastale si rileva la conformità dei medesimi con quanto risultante agli atti catastali relativamente alla rappresentazione e al classamento degli immobili riguardanti il sub.3 (D/1 opificio) e il sub.4 (C/7 tettoie), non risulta invece conforme la planimetria in atti identificativa del sub.2 la quale non riporta le modifiche interne realizzate probabilmente con il permesso sopra menzionato,inoltre non c'è corrispondenza con l'attuale configurazione della corte identificata dalla particella 1053 sub.1 quale bene comune non censibile ai sub.2,3 e 4. A seguito dell'avvenuta recinzione a suddivisione dell'area doveva essere provveduto alla redazione di nuovo elaborato planimetrico per la creazione di nuovi subalterni da assegnare alle corti così come configurate attualmente oltre alla presentazione di nuove planimetrie a migliore rappresentazione.

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Per individuare il valore di mercato degli immobili in oggetto lo scrivente ha valutato sia le caratteristiche estrinseche, ove si fa riferimento all'ambito urbano in cui l'immobile è collocato, e quindi alla qualità del suo tessuto e alla sua dotazione di servizi pubblici, quali per esempio i mezzi di trasporto, i servizi di quartiere, i servizi commerciali etc., sia le caratteristiche intrinseche, ove si fa riferimento agli aspetti specifici del bene in sé, quali ad esempio i materiali impiegati per la costruzione e le loro proprietà, le finiture, gli aspetti tipologici e le dimensioni.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto ritiene di poter esprimere un congruo giudizio estimativo tenendo conto di alcuni fattori a maggior vantaggio della valutazione, ed in particolare riguardanti l'ampia area parcheggio di proprietà esclusiva e le discrete condizioni di conservazione e manutenzione dei locali che non richiedono costosi interventi di manutenzione straordinaria di elementi strutturali considerato che il complesso ha circa 30 anni ed ha caratteristiche costruttive medie. A maggior svantaggio l'attuale destinazione nell'ambito del Regolamento Urbanistico adottato che limita la trasformazione dell'intero complesso.

Facendo seguito a quanto esaminato e descritto nei precedenti paragrafi, con particolare riguardo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di questi, oltre che ai valori OMI applicabili, si ritiene congruo stimare il valore di mercato dell'intero complesso applicando i seguenti parametri:

- capannoni tipici in normale stato €/mq.680,00-800,00;
- accessori esterni pertinenziali €/mq.230,00-270,00;

sulla base delle consistenze di ogni singola unità si elaborano i seguenti valori:

- Edificio lato viale Adua di mq.465,00 x €/mq. 700,00 = €325.500,00
- Edificio lato interno di mq. 515,00 x €/mq. 750,00 = €386.250,00
- Pensiline di mq. 245,00 ciascuna x €/mq. 230,00 x 2 = €112.700,00

Valore complessivo della porzione di complesso edilizio di cui al lotto A attualmente utilizzato dalla società in locazione finanziaria pari a € 824.450,00 arrotondato a €825.000,00 (ottocentoventicinque/00)

Lotto B. Relativamente ai beni ubicati nel Comune di Pistoia, via Roccon Rosso angolo Via Grazia Deledda si espongono i seguenti rilevamenti:

Trattasi di porzione di un più ampio complesso edilizio avente destinazione residenziale e direzionale o terziaria, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato;

Le unità immobiliari facenti parti del Lotto B (edificio avente accesso da via Grazia Deledda) sono 9 di cui due al piano terra (uffici) e sette al piano interrato (posti auto e loc.deposito) oltre alle aree urbane indicate in premessa e oggetto di cessione gratuita al comune.

Agli immobili in oggetto competono inoltre i proporzionali diritti condominiali sulle seguenti parti comuni riportate nell'elaborato planimetrico iscritto in atti al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia, quali Beni Comuni Non Censibili con i seguenti dati:

- foglio 237 particella 1080 sub 75, Via del Roccon Rosso snc, piano S1-T-1-2, (ingresso, ascensore, vano scale) bene comune non censibile ai subb.7,8,9,10,18,19,20,21,28,29,30,31 della particella 1080;
- foglio 237 particella 1080 sub.76, Via del Roccon Rosso snc, piano T, (corte,loggiato) bene comune non censibile ai subalterni dal sub.1 al sub.31 della particella 1080;
- foglio 237 particella 1080 sub 77, Via del Roccon Rosso snc, piano S1-T, (rampa, corsia di manovra) bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 1080;

- foglio 237 particella 1080 sub 78, Via del Roccon Rosso snc, piano T, (corte, marciapiede, parcheggio condominiale) bene comune non censibile ai subalterni dal sub.1 al sub.31 della particella 1080;
- foglio 237 particella 1080 sub 79, Via del Roccon Rosso snc, piano S1, (disimpegno) bene comune non censibile ai subb.1,2,3,11,12,13,14,22,23,24,63,64,65,66,67,68,69,70 della particella 1080;

L'area sopra la quale sono stati edificati gli immobili descritti risulta identificata al Catasto Terreni nel foglio 237 dal mappale 1080 quale ente urbano di mq. 2234 in forza di Tabella di variazione del 20.03.2008 n.35227.1/2008 in atti dallo stesso giorno (protocollo n.PT0035227) con la quale veniva dato origine ai mappali 1084,1085,1086,1087,1088 e 1089 (aree urbane) . Lo stesso mappale 1080 è derivato dall'originario 1080 di mq.3617 in forza di tipo mappale del 3.03.2008 n.27837.1/2008 in atti dallo stesso giorno (protocollo n.PT0027837) per soppressione della particella 18 corrispondente a quanto acquistato come da atto pubblico innanzi citato.

Per la continuità storico catastale si precisa che i mappali 1080, 1084,1085,1086,1087,1088 e 1089 derivati come sopra, identificano una porzione dell'area oggetto della Convenzione Urbanistica trascritta a favore del Comune di Pistoia ;

Le unità in esame risultano finite e ultimati sia negli impianti che nelle finiture aventi queste buone caratteristiche, gli uffici posti al piano terra ed aventi accesso dall'ingresso condominiale, risultano funzionali alla destinazione propria, i locali al piano interrato aventi accesso sia dalla rampa condominiale che dal vano scale e ascensore interno all'edificio risultano idonei all'uso, le cantine singole sono di piccola metratura mentre i posti auto garantiscono agevolmente la sosta dei veicoli oltre ad avere ciascuno un vano ripostiglio adiacente. A maggior dettaglio si produce documentazione fotografica di riferimento.

Il complesso immobiliare suddetto è ricompreso nel Piano di Recupero approvato dalla Giunta Comunale con delibera n.132 del 26.03.2002 (zona RU 6, area "", Comparto B e C) e forma oggetto della Convenzione urbanistica stipulata dalla "

”(quale società venditrice dei beni medesimi alla , unitamente ad altri soggetti, con atto autenticato dal notaio G.C.Cappellini di Pistoia in data 3 marzo 2004, repert. N.75716, raccolta n.30258, registrato a Pistoia il 22 marzo 2004 al n.654, trascritto a Pistoia il 22 marzo 2004 al n. 1769 reg.part.;

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è avvenuta in base al progetto munito di Permesso a Costruire rilasciato dal Comune di Pistoia l'11 giugno 2004 con il n.171 (pratica edilizia n.1179/2003/01) e successive varianti n.21 del 15 febbraio 2007 e n.51 del 28 aprile 2008;

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente è stata eseguita, previa demolizione totale dei preesistenti fabbricati, in

base al progetto munito di Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Pistoia l'11 novembre 2005 con il n.183 (pratica edilizia n.777/2004/05) e successivo Permesso di Costruire in Variante n.68 del 3 giugno 2008 (pratica n.777/2004/07);

In data 6 giugno 2008 è stata depositata al Comune di Pistoia, protocollo n.34416, la Comunicazione di fine lavori e Certificazione di conformità delle opere del progetto contenuto nel titolo abilitativi ai sensi degli artt.82-86 della L.R. 1/2005 e s.m.i. ;

In data 10 giugno 2008 è stata depositata al Comune di Pistoia, protocollo n.343938, Attestazione di Abitabilità e/o Agibilità relativa all'intero complesso, ai sensi degli artt.84-85 del regolamento Edilizio vigente oltre che ai sensi dell'art.86 comma 3 della L.R. n.01/2005;

Le unità sopradescritte sono state verificate e accertate nella consistenza e nella conformità edilizia oltre che catastale, a tal proposito si precisa quanto segue:

-relativamente all'aspetto edilizio lo stato attuale del complesso corrisponde ampiamente a quanto legittimato dai titoli abilitativi sopradescritti compreso le opere di urbanizzazione ;

-relativamente all' aspetto catastale si rileva la conformità dei medesimi con quanto risultante agli atti catastali ;

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

La zona dove sono ubicati i beni immobili oggetto di stima è inserita in un contesto urbano di tipo residenziale ed artigianale. La viabilità d'accesso è molto efficiente, con strade abbastanza larghe, asfaltate e scorrevoli,ottimi i collegamenti con il centro collocato in prossimità della stessa.

Tenendo conto delle caratteristiche sopra riferite, della ubicazione degli immobili, della loro conformazione e distribuzione, praticando criterio comparativo, di confronto con immobili simili, ragguagliando 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,si rilevano i seguenti valori di mercato attuali riferiti al mq.:

- Unità residenziali pari a €. 1.800,00-2.000,00/mq.
- Unità direzionali pari a €.1.900-2.000,00/mq.
- Unità accessorie quali autorimesse pari a €.850,00-1000,00/mq.

Tenendo conto inoltre delle attuali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame potenzialmente influenzabili dalle rilevate problematiche emerse per altre unità immobiliari compravendute, come meglio descritte nella relazione in atti, sono stati elaborati i seguenti valori medi di stima riferiti ad ogni singola Unità in quanto disomogenee tra loro:

<i>Unità Immobiliari</i>	<i>C.F. Foglio 237 Mappale 1080</i>	<i>Superfici lorde unità e pertinenze</i>	<i>Totale sup.raggiugliate e Valori di Stima</i>
1	Sub.7 (A/10)	Ufficio di Mq.53,00	53,00 mq €. 100.700,00
2	Sub .9 (A/10)	Ufficio di Mq. 67,00 Resede di mq. 19,50	70,00 mq €.133.000,00
3	Sub.34 (C/6)	Posto Auto di mq. 11,00 ripostiglio di mq. 2,45	12,10 mq €.10.250,00
4	Sub .57 (C/6)	Posto Auto di mq. 12,50 Ripostiglio di mq. 4,40	14,00 mq €. 11.900,00
5	Sub 60 (C/6)	Posto Auto di mq. 11,50 Ripostiglio di mq. 2,90	12,50 mq €.10.625,00
6	Sub .64 (C/2)	Locale deposito(cantina) di mq.4,00	4,00 mq €.2400,00
7	Sub.65 (C/2)	Locale deposito (cantina) di mq.3,60	3,60 mq €.2.160,00
8	Sub 66 (C/2)	Locale deposito (cantina) di mq.4,00	4,00 mq €. 2.400,00
9	Sub 70 (C/2)	Locale deposito (cantina) di mq.8,30	8,30 mq €.4980,00

Valore complessivo della porzione di complesso edilizio composta da n.ro 9 unità con pertinenze esclusive pari a € 278.415,00 (duecentosettantottomilaquattrocentoquindici/00)

Lotto C. Relativamente ai beni ubicati nel **Comune di Pistoia, via Roccon Rosso** si espongono i seguenti rilevamenti:

Trattasi di porzione di un più ampio complesso edilizio avente destinazione residenziale e direzionale o terziaria, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato;

Le unità immobiliari facenti parti del Lotto C (edificio avente accesso da via Roccon Rosso) sono 12 di cui una al piano primo (ufficio) e le altre al piano interrato (autorimesse, posti auto e loc.deposito) oltre alle aree urbane indicate in premessa e oggetto di cessione gratuita al Comune.

Agli immobili in oggetto competono inoltre i proporzionali diritti condominiali sulle seguenti parti comuni riportate nell'elaborato planimetrico iscritto in atti al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia, quali Beni Comuni Non Censibili con i seguenti dati:

- foglio 237 particella 1079 sub 59, Via del Roccon Rosso snc, piano S1-T-1-2, (accesso esterno,disimpegno, pianerottoli e vano scale) bene comune non censibile ai subb.5,6,10,11,12,13,14,15,16,17 della particella 1079;

- foglio 237 particella 1079 sub.60, Via del Roccon Rosso snc, piano S1,T,1,2 (ascensore) bene comune non censibile ai subb. 5,6,10,11,12,13,14,15,16,17 della particella 1079;
- foglio 237 particella 1079 sub.61, Via del Roccon Rosso snc, piano T, (parcheggi e resede) bene comune non censibile ai subb. dal sub.1 al sub.18 della particella 1079;
- foglio 237 particella 1079 sub 63, Via del Roccon Rosso snc, piano S1, (disimpegno) bene comune non censibile ai subb. 1,2,3,4,7,8,9,10,11,18,35,36,37,38 della particella 1079;
- foglio 237 particella 1079 sub 65, Via del Roccon Rosso snc, piano S1, (locale autoclave) bene comune non censibile ai subb. 5,6,12,13,14,15,16,17 della particella 1079;

L'area sopra la quale sono stati edificati gli immobili descritti risulta identificata al Catasto Terreni nel foglio 237 dal mappale 1079 quale ente urbano di mq. 2092 in forza di Tabella di variazione del 20.03.2008 n.31068.1/2008 in atti dallo stesso giorno (protocollo n.PT0031068) con la quale veniva dato origine ai mappali 1081,1082 e 1083 (aree urbane) . Lo stesso mappale 1079 è derivato dall'originario 1079 di mq.3374 in forza di tipo mappale del 3.03.2008 n.27846.1/2008 in atti dallo stesso giorno (protocollo n.PT0027846) per soppressione della particella 33 corrispondente a quanto acquistato come da atto pubblico innanzi citato.

Per la continuità storico catastale si precisa che i mappali 1079, 1081,1082 e 1083 derivati come sopra, identificano una porzione dell'area oggetto della Convenzione Edilizia trascritta a favore del Comune di Pistoia;

Le unità in esame risultano finite e ultimati sia negli impianti che nelle finiture aventi queste buone caratteristiche, l'ufficio posto al piano primo avente accesso dal vano scale condominiale, risulta funzionale alla destinazione propria, i locali al piano interrato aventi accesso sia dalla rampa condominiale che dal vano scale e ascensore interno all'edificio risultano idonei all'uso, le cantine singole sono di media metratura (preciso che n.ro 3 locali non stati visionati perché chiusi) mentre le autorimesse dotate anche di vano ripostiglio garantiscono agevolmente la sosta dei veicoli così come l'unico posto auto privo di ripostiglio. A maggior dettaglio si produce documentazione fotografica di riferimento.

Il complesso immobiliare suddetto è ricompreso nel Piano di Recupero approvato dalla Giunta Comunale con delibera n.132 del 26.03.2002 (zona RU 6, area "Ricciarelli-Cerri", Comparto B e C) e forma oggetto della Convenzione urbanistica stipulata dalla sig.ra dante causa della società , unitamente ad altri soggetti, con atto autenticato dal notaio G.C.Cappellini di Pistoia in data 3 marzo 2004, repert. N.75716, raccolta n.30258, registrato a Pistoia il 22 marzo 2004 al n.654, trascritto a Pistoia il 22 marzo 2004 al n. 1769 reg.part.;

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è avvenuta in base al progetto munito di Permesso a Costruire rilasciato dal Comune di Pistoia

l'11 giugno 2004 con il n.171 (pratica edilizia n.1179/2003/01) e successive varianti n.21 del 15 febbraio 2007 e n.51 del 28 aprile 2008;

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente è stata eseguita, previa demolizione totale dei preesistenti fabbricati, in base al progetto munito di Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Pistoia il 12 gennaio 2006 con il n.4 (pratica edilizia n.1703/2005) e successivo Permesso di Costruire in Variante n.18 del 13 marzo 2008;

In data 8 aprile 2008 è stata depositata al Comune di Pistoia, protocollo n.23708, la Variante Finale ai sensi dell' art.83 comma 12 della L.R. 1/2005 e s.m.i. ;

In data 9 maggio 2008 è stata depositata al Comune di Pistoia, protocollo n.27662, Attestazione di Abitabilità e/o Agibilità relativa all'intero complesso, ai sensi degli artt.84-85 del regolamento Edilizio vigente oltre che ai sensi dell'art.86 comma 3 della L.R. n.01/2005;

Le unità sopradescritte sono state verificate e accertate nella consistenza e nella conformità edilizia oltre che catastale, a tal proposito si precisa quanto segue:

-relativamente all'aspetto edilizio lo stato attuale del complesso corrisponde ampiamente a quanto legittimato dai titoli abilitativi sopradescritti compreso le opere di urbanizzazione ;

-relativamente all' aspetto catastale si rileva la conformità dei medesimi con quanto risultante agli atti catastali ;

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

La zona dove sono ubicati i beni immobili oggetto di stima è inserita in un contesto urbano di tipo residenziale ed artigianale. La viabilità d'accesso è molto efficiente, con strade abbastanza larghe, asfaltate e scorrevoli, ottimi i collegamenti con il centro collocato in prossimità della stessa.

Tenendo conto delle caratteristiche sopra riferite, della ubicazione degli immobili, della loro conformazione e distribuzione, praticando criterio comparativo, di confronto con immobili simili, ragguagliando 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, si rilevano i seguenti valori di mercato attuali riferiti al mq.:

- Unità residenziali pari a €. 1.800,00-2.000,00/mq.
- Unità direzionali pari a €.1.900-2.000,00/mq.
- Unità accessorie quali autorimesse pari a €.850,00-1000,00/mq.

Tenendo conto inoltre delle attuali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame potenzialmente influenzabili dalle rilevate problematiche emerse per altre unità immobiliari compravendute, come meglio descritte nella relazione in atti, sono stati elaborati i seguenti valori medi di stima riferiti ad ogni singola Unità in quanto disomogenee tra loro:

<i>Unità Immobiliari</i>	<i>C.F. Foglio 237 Mappale 1079</i>	<i>Superfici lorde unità e pertinenze</i>	<i>Totale sup.raggiugliate e Valori di Stima</i>
1	Sub.13 (A/10)	Ufficio di Mq.34,50 Loggia di mq. 5,00 Cantina di mq.6,00	38,50 mq € 73.150,00
2	Sub .19 (C/6)	Autorimessa di Mq. 20,00 Ripostiglio di mq. 7,20	23,00 mq € 21.850,00
3	Sub.21 (C/6)	Autorimessa di mq. 22,30 ripostiglio di mq. 7,90	25,00 mq € 23.750,00
4	Sub .31 (C/2)	Locale deposito (cantina) di mq. 12,00	12,00 mq € 7200,00
5	Sub 32 (C/2)	Locale deposito(cantina) di mq. 11,00	11,00 mq € 6600,00
6	Sub .33 (C/2)	Locale deposito(cantina) di mq.6,70	6,70 mq € 4020,00
7	Sub.34 (C/2)	Locale deposito (cantina) di mq.8,30	8,00 mq € 6800,00
8	Sub 35 (C/2)	Locale deposito (cantina) di mq.3,50	3,50 mq € 2100,00
9	Sub 36 (C/2)	Locale deposito (cantina) di mq.3,50	3,50 mq € 2100,00
10	Sub.37 (C/2)	Locale deposito (cantina) di mq.7,00	7,00 mq € 4200,00
11	Sub 38 (C/2)	Locale deposito (cantina) di mq.7,00	7,00 mq € 4200,00
12	Sub 50 (C/6)	Posto auto di mq.11,00	11,00 mq € 9350,00

Valore complessivo della porzione di complesso edilizio composta da n.ro 12 unità con pertinenze esclusive pari a € 165.320,00 (centosessantacinquemilatrecentoventi/00)

Lotto D. Relativamente ai beni ubicati nel Comune di Serravalle Pistoiese, loc.tà Ponte Stella, via Bassa via si espongono i seguenti rilevamenti:

Trattasi di un appezzamento di terreno pianeggiante di forma irregolare avente una superficie catastale complessiva di mq. 6779,00 e identificato da più particelle come descritte in premessa.

Per la continuità storico-catastale si precisa che le particelle in atti sono derivate dalle originarie particelle 58,291,488,490 e 491 (acquistate dalla società con atto N.Ersoch del 5.07.1970) a seguito di frazionamento n.28649.1/1992 in atti dal giorno 11.06.1992 mediante il quale veniva effettuata una fusione delle particelle originarie e una nuova suddivisione come risultante oggi in atti.

Attualmente il terreno in esame risulta utilizzato a pascolo relativamente alla porzione più ampia ad eccezione della porzione attestante su di un lato con la strada Provinciale (vedi foto allegate), mentre la porzione identificata dalla

particella 600 risulta area di parcheggio oltre che di manovra e transito di veicoli essendo la stessa gravata da servitù di passo così come porzione dell'attuale 598 (ex porzione della p.la 488) come si evince dall'atto di provenienza dei beni in esame.

Nello specifico le suddette porzioni di terreno ricadono, nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Serravalle P.se nelle seguenti aree:

-Le particelle 597 e 600 oltre piccola porzione della 596 ricadono in area B2. così come definita dall'art.50 delle NTA (in allegato) il quale riporta i parametri di riferimento che definiscono le possibili edificazioni;

- La particella 598 e porzione della 596 ricadono in "Sottozona F2 " quale area per attrezzature e impianti sportivi così come definita dall'art.82 delle NTA (in allegato) precisando che, come recita la norma, *sono le aree destinate ad attrezzature ed impianti sportivi all'aperto o al chiuso il cui interesse supera quello dei quartieri.....le attrezzature e gli impianti sportivi di nuova previsione saranno realizzati per intervento edilizio diretto e per stralci funzionali in seguito alla presentazione di un progetto di iniziativa pubblica o privata..... la superficie occupata da impianti o parcheggi non potrà superare il 70 % della superficie totale e la residua parte dovrà essere destinata a verde pubblico attrezzato.....*

- Porzione della p.la 596 (attestante sulla strada) in area di sosta o parcheggi pubblici o di uso pubblico (Pp-Pup) così come definita dall'art.95 delle NTA che richiama la lettera d) del D.M.1444 del 1.04.1968;

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

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. La valutazione di Stima apprezza l'intero lotto in esame con tutte le sue peculiarità, si rileva a maggior svantaggio il concretizzato utilizzo di porzione dei terreni al servizio e/o corredo dei fabbricati limitrofi dei terreni che ne limita il diverso sfruttamento e/o utilizzo. Inoltre a maggior svantaggio l'inquadramento attuale dello strumento urbanistico vigente che riduce ne riduce l'utilizzo limitandolo a interventi di trasformazione di uso e interesse pubblico (vedi cartografia RU allegata) oltre ai gravami relativi alle servitù attive e a quelle costituite con atto .

Considerato pertanto quanto relazionato, valutati i fattori immobiliari favorevoli e sfavorevoli, considerando applicabili, anche se parzialmente, i VAM (Valori agricoli medi aggiornati e pubblicati), vengono formulati i seguenti Valore di Stima a corpo:

- particella 600 , 597 e porz.596 per complessivi mq.(78,00+ 562,00x30% + 250,00) = 497,00 x €/mq. 45,00 = €. 22.365,00
- particella 598 e porzione 596 per complessivi mq. (2177,00 x80% + 3712,00) = mq.5.454,00 x €/mq. 22,00 = €.119.988,00

*Valore complessivo dell'appezzamento di terreno pari a €.142.353,00
arrotondato a €. 143.000,00 (centoquarantatremila/00)*



Lotto E. Relativamente ai beni ubicati nel Comune di Serravalle Pistoiese, loc.tà Casalguidi, via Matteotti, si espongono i seguenti rilevamenti e considerazioni:

Trattasi di un unità immobiliare adibita a locale deposito, ubicata al piano interrato di un più ampio edificio condominiale di recente costruzione posto in loc.tà Casalguidi, Via G.Matteotti (lottizzazione C1-Lotto4). Detta unità è relativa ad un locale deposito (vano sottoscala) come si evince dalla planimetria catastale di Costituzione in atti presentata il 7.05.2004 al n.ro PT0051191 di protocollo identificata dal sub.17 della consistenza di mq.6,00 in realtà risulta di dimensioni inferiori avendo rilevato il tamponamento del locale in corrispondenza del soprastante pianerottolo (vedi foto allegate).

Per la continuità storico catastale si precisa che l'attuale particella 1203 è derivata dall'originaria particella 1159 a seguito di frazionamento del 13.05.1997 protoc.1215.3/1997 in atti dallo stesso giorno.

Dalla documentazione prodotta si rileva che il medesimo fa parte di un complesso immobiliare costruito con Permesso di Costruire n.53 rilasciato dal Comune di Serravalle P.se in data 29.05.2001 e successivo Stato Finale dei lavori ai sensi dell'art.7.10 e 39 della L.R. n.52/99, protocollato in data 13.05.2004 al n.ro 8055. L'unità in esame risulta inserita nell 'Attestazione di Abitabilità presentata al Comune di Serravalle P.se in data 27.01.2005 al protoc. N.1430;

Dal controllo effettuato sul posto e dal confronto con la planimetria catastale e quella allegata al Permesso a Costruire, risulta la non conformità sia catastale che edilizia per la diversa dimensione rilevata. Nel progetto allegato al P.C. non viene nemmeno definito l'accesso alla medesima.

Alla luce di quanto rilevato occorre provvedere alla rettifica e/o integrazione della documentazione in atti sia catastale che urbanistica.

Sulla base di quanto rilevato si attribuisce al bene un Valore di Stima a corpo pari a €. 2.000,00 (duemila/00)

Lotto F. Relativamente ai beni ubicati nel Comune di Serravalle Pistoiese, via del Redolone, si espongono i seguenti rilevamenti e considerazioni:

Trattasi di due appezzamenti di terreno formanti un unico corpo di giacitura pianeggiante della superficie complessiva di mq.11.270 così come pervenuti alla società proprietaria in forza dell'atto N.Grazioso del 27.06.1989 dal quale si evince il gravame sopra la particella 201 e più esattamente la costituzione di servitù a favore della società "SNAM S.p.A." con atto autenticato nella prima sottoscrizione



dal Notaio M. Ersoch di Pistoia in data 29.10.1986, repert.n.27229, e nella seconda sottoscrizione dal Notaio A.Jemma di Roma in data 10.02.1987 reper.n.029848 registrato a Roma il 17.02.1987, al n.ro 2/42 e trascritto a Pistoia in data 4.03.1987 al n.ro 1160 di reg.part. (in allegato).

A seguito di sopralluogo è stata rilevata l'esistenza di un manufatto in struttura metallica posto in adiacenza alla strada pubblica dalla quale vi sia accede (vedi foto n....). Per detto immobile è stato proceduto ai sensi dell'art.19, comma 10, del D.L.78/2010 all'attribuzione della rendita presunta da parte dell'Agenzia del Territorio provvedendo ad aggiornare gli atti catastali con i nuovi identificativi già descritti in premessa. Per detto immobile non risulta nessun titolo abilitativi rilasciato dal comune ne alcuna di richiesta di sanatoria anche a seguito della notifica dell'atto di citazione nei confronti del sig. per avvenuto rilevamento di abuso edilizio effettuato da parte della polizia municipale del Comune di Serravalle P.se in data 18.03.1988.

Nello specifico le suddette porzioni di terreno ricadono, nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Serravalle P.se , quali SOTTOZONE OMOGENEE "E0" – AREE AGRICOLE RICADENTI ALL'INTERNO DEI SISTEMI INSEDIATIVI DI P.S. *così come definite dall'art.77 delle NTA1. Sono le aree ricadenti all'interno dei Sistemi Insediativi di cui alla tav. 7 di Piano Strutturale approvato, che, se non diversamente destinate nei Regolamenti Urbanistici, mantengono la loro funzione agricola. Sono possibili solo interventi sui suoli e sui fabbricati esistenti, previsti per le sottozone E2 al successivo art. 78 nonché dalla L.R. 64/95 così come sostituita dal titolo IV capo III della L.R. 1/05 e s.m.i., con esclusione della possibilità di realizzazione di nuovi edifici rurali destinati ad annessi o ad uso abitativo.....*

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

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. La valutazione di Stima apprezza l'intero lotto in esame con tutte le sue peculiarità, si rileva a maggior svantaggio la servitù di metanodotto a favore della SNAM rilevata su porzione del terreno che ne consente uno sfruttamento e/o utilizzo parziale. Inoltre a maggior svantaggio l'inquadramento attuale dello strumento urbanistico vigente che destina tutta l'area al mantenimento della funzione agricola (vedi cartografia RU allegata).

Considerato pertanto quanto relazionato, valutati i fattori immobiliari favorevoli e sfavorevoli, considerando applicabili i VAM (Valori agricoli medi aggiornati e pubblicati), viene formulato il seguente Valore di Stima:

- *Superficie complessiva di mq.11.270 x 90% (gravame Snam) = mq.10.143 ,00*
x € . 25,00 = € .253.575,00

Valore complessivo dell'intero appezzamento di terreno formante il Lotto F pari a €. 253.575,00 arrotondato a €. 254.000,00 (duecentocinquantaquattromila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto G. Relativamente ai beni ubicati nel Comune di Pistoia, loc.tà Case Nuove di Masiano, via Montalbano e Via vecchia Casalina ,si espongono i seguenti rilevamenti e considerazioni:

Trattasi di un complesso immobiliare formato da terreni e fabbricati e più esattamente da una porzione di un più ampio fabbricato a schiera avente accesso dalla via Montalbano ai civici 182-184, da un vasto terreno in parte utilizzato ad area di cantiere dove insistono due capannoni oltre tettoie e locali accessori il tutto formante un unico corpo e avente accesso dalla via Vecchia Casalina oltre ad un altro appezzamento di terreno formante un area urbana in adiacenza alla chiesa, sempre con accesso dalla via Montalbano.

Nello specifico la porzione di fabbricato è attualmente suddivisa in due unità abitative poste al piano terra con accessi indipendenti, direttamente dalla via pubblica. L'unità con il civico 184 risulta composta da tre vani oltre ingresso-disimpegno e servizio-igienico occupante una superficie complessiva di mq.58,00. Lo stato di manutenzione e conservazione è scarso, gli impianti esistenti non sono da ritenersi a norma di legge. La medesima risulta locata come da contratto di affitto regolarmente registrato (in allegato) precisando che lo stesso riporta una descrizione dell'immobile locato non corrispondente all'identificativo catastale menzionato.

L'unità con il civico 182 risulta composta da due vani di cui uno di ingresso e uno di passaggio dal quale si accede alla resede (mappale 678) e al servizio-igienico creato abusivamente sul tergo del fabbricato sopra la resede di proprietà. La superficie complessiva è pari a mq.38,00 , attualmente è libero, in completo stato di abbandono. Al suo interno si rilevano modifiche riguardanti la diversa distribuzione degli spazi rispetto a quanto risulta dalla planimetria catastale in atti. Il resede identificato dal mappale 678 e gravato da servitù di passo risulta inoltre suddiviso con un muretto che separa le due ipotetiche unità.

Nell'area adibita in parte a cantiere sono ubicati diversi fabbricati in parte difformi dalla documentazione sia catastale che urbanistica acquisita e in parte completamente abusivi. Facendo riferimento alla planimetria catastale in atti (protoc.66315/C del 6.04.1992) che doveva riportare una situazione aderente alla realtà, si evidenziano le seguenti incongruenze:

-Il fabbricato denominato capannone aperto in realtà è un capannone completamente tamponato su tutto il perimetro esterno e dotato di infissi sia in parete che in copertura (vedi foto allegate) ,inoltre è stata realizzata una struttura all'interno non in muratura, adibita a locali accessori quali ufficio, spogliatoio e w.c. al servizio dell'attività lavorativa attualmente in corso. Detto capannone risulta infatti locato ad una ditta artigianale. La superficie complessiva rilevata è pari a mq. 535,00 oltre circa mq.130,00 coperti da una tettoia posta sul lato est.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-La porzione di fabbricato con le destinazioni di mensa,spogliatoio,wc e ripostiglio risulta in completo stato di abbandono, non è stato possibile accedere internamente, comunque sono state rilevate difformità esterne relativamente al diverso posizionamento di porte e/o finestre. La superficie occupata dalla porzione di immobile è pari a mq.60,00.

-Il fabbricato denominato mostra manufatti in c.a risulta attualmente formato da un capannone con struttura in c.a e tamponatura in laterizio chiuso su tutti i lati con portone di accesso in ferro e porzione della copertura (in ampliamento) realizzata con elementi di eternit. La tipologia dell'immobile oltre che la superficie rilevata di mq. 238,00 risultano difformi dal titolo abilitativo sotto citato che prevedeva la costruzione di una tettoia per mostra delle dimensioni di ml.9,00 x ml. 24,80;

-La porzione di fabbricato dislocata fuori dall'area principale con accesso dalla sede mappale 678 è quella che ad oggi risulta suddivisa in due unità (sopra descritte) non più comunicante con l'intera area in esame.

All'interno di detta area si rileva l'esistenza dei un altro capannone realizzato con struttura in laterizio della superficie di mq. 87,00 lo stesso risulta completamente abusivo così come il box in lamiera collocato a margine dell'area in esame, entrambi sono stati identificati catastalmente in forza di attribuzione di rendita presunta da parte dell'Agenzia del Territorio, ai sensi dell'art.19,comma 10, D.L.78/90; (vedi foto in allegato)

A confine con detta area e con accesso dalla medesima troviamo l'altro appezzamento di terreno (identificato al C.T.) , in passato adibito a cava di terra, in parte riempito da materiali di riporto e di scarico ed in parte alluvionato così come risulta dalla descrizione nell'atto di provenienza dell'intera consistenza dei beni in esame ed al quale viene fatto riferimento per la ricostruzione storico-catastale delle particelle che identificano gli immobili acquisiti.

L'altro appezzamento di terreno formante l'area urbana in adiacenza alla chiesa di via Montalbano, attualmente risulta in parte utilizzato a parcheggio auto dai proprietari dei beni confinanti (si rileva anche un passo privato) in parte occupato da materiale di ogni tipologia oltre che da un box prefabbricato con tanto di chiusura con catena, e in parte utilizzato da privati per uso proprio (vedi foto allegate).

Catastalmente si rileva una non corrispondenza sia per la rappresentazione cartografica che per la ditta, la mappa evidenzia la particella 295 come un piccolo fabbricato in realtà sul posto non esiste, invece la ditta non risulta ancora aggiornata e intestata al giusto conto della società che acquista i beni identificativi dell'intera urbana con atto N.Ersoch del 27.02.1991. La planimetria catastale prot.1619 del 23.06.1982 allegata all'atto sopra richiamato riporta un'unica area formata dalle p.lle 684,223 e 295, in atti troviamo invece identificate al C.F. le p.lle 684 e 223 unite tra loro mentre la p.la 295 risulta identificata al C.T. quale ente urbano. Dovrà pertanto essere provveduto alla correzione e /o rettifica di tali dati mediante idonea Istanza.

Dalla ricerca delle pratiche edilizie effettuata presso il Comune di Pistoia sono emersi i seguenti titoli abilitativi riguardanti gli immobili in esame:

- Richiesta di Autorizzazione per il riempimento dell'invaso "ex cava Bonacchi mediante la formazione di discarica di II° categoria, tipo A , protocollo 64550 del 12.12.1988 pratica edilizia 301/89, con ottenimento di parere favorevole da parte dell'USL in data 8.02.1989 prot.6013 riportante idonee prescrizioni;
- Concessione edilizia n.34 notificata il 13.02.1985 alla società Prefabbricati Pistoiesi riguardante la costruzione di una tettoia prefabbricata per uso industriale;

Sulla base di quanto sopra esposto si ritiene necessario procedere con le dovute e necessarie correzioni catastali sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati dopo aver richiesto la sanatoria degli immobili per i quali sono state evidenziate le difformità e/o aver demolito le porzioni ad oggi non sanabili qualora non ricorrano i presupposti per poter regolarizzare l'attuale conformazione dei beni.

Nell'ambito del Regolamento Urbanistico adottato dal comune di Pistoia si evidenziano le singole porzioni dell'intero complesso con le previste destinazioni :

- le porzioni di fabbricato attualmente con destinazione abitativa ricadono in *TS2 borghi suburbani lineari* così come definiti dall'art.32 dell'NTA che consente il frazionamento immobiliare ma non ammette la formazione di nuovi alloggi di superficie netta inferiore a mq.65.
- l'area urbana adiacente alla chiesa ricade in parte in *Pg parchi urbani e pubblici* come meglio definita in generale dall'art.98 nello specifico dall'art.100 delle NTA che definisce *aree destinate a verde attrezzato per luoghi di incontro,gioco,attività spontanee e di tempo libero, ammettendo le realizzazioni di attrezzature sportive non specialistiche senza costruzione di nuove volumetrie.....dette aree sono inoltre espropriabili dagli enti autorizzati.....* in parte in *Pp quali parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria* così come classificati e definiti dall'art.61.
- il capannone dotato di tettoia oltre porzione di area pertinenziale ricade in *area TP2 tessuti esistenti per attività industriali e artigianali da riordinare o riqualificare* così come definiti in generale dall'art.42 delle NTA e nello specifico dall'art.44 delle NTA che determina i parametri da rispettare nel caso di trasformazioni, le distanze, oltre ad ammettere gli interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru2 e le destinazioni d'uso dalla lettera a) alla lettera m) (vedi allegato).
- Porzione dell'area di cantiere compreso il manufatto esterno ricade in area *Vp verde privato e pertinenze classificabile come verde attrezzato di quartiere* così come definito dall'art.99 delle NTA ,altra porzione dell'area di cantiere compreso l'attuale accesso, ricade in parte in area *Pp quali parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria* come classificati e definiti dall'art.61 delle NTA e in parte compreso l'altro capannone (ex mostra) in area *Va verde attrezzato* così come definito dall'art.102 delle NTA*aree destinate alle attrezzature sportive per la pratica sia a livello dilettantistico che a livello agonistico di maggiori dimensioni.....gli intervento sono subordinati a progetti unitari di sistemazione.....sono consentiti oltre agli*

impianti per la pratica sportiva e i parcheggi necessari, costruzioni accessorie.....

- Il terreno ex cava ricade completamente in area *Va verde attrezzato* così come definito dall'art.102 delle NTA.

L'intera porzione con destinazione "Va" è inoltre ricompresa in area soggetta a trasformazione urbanistica nella categoria ACT1 quale ambito complesso di trasformazione. In realtà si tratta di aree di dimensione rilevante o che comunque investono problematiche di varia natura, per le quali sono previste trasformazioni urbanistiche interessanti la viabilità, gli spazi pubblici, le aree edificate sia pubbliche che private, con ricadute sull'assetto delle aree circostanti. Sono sottoposte a piani attuativi di iniziativa pubblica o privata. La scheda norma di riferimento detta prescrizioni specifiche per ciascun ambito. In particolare definisce l'indice che la superficie fondiaria in esame produce, da utilizzare in fase di trasformazione in tutta l'area ACT1 sulla base dei parametri e degli indici definiti dalla perequazione urbanistica come dai computi delle tabelle di riferimento.

Detta area viene richiamata anche all'interno della relazione geologico-tecnica-idraulico-sismica allegata al Regolamento Urbanistico adottato, in particolare al capitolo 10 riguardante la verifica di fattibilità delle aree di trasformazione previste dal regolamento urbanistico, specifica per l'area in esame la necessaria verifica di fattibilità condizionata alla messa in sicurezza dell'area per eventi con Tr 200 anni per aree P.I.3 e P.I.4., precisando inoltre l'esclusione di previsioni edificatorie nelle aree rientranti in classe di pericolosità PAI P.I.4 e in quelle che non risultano verificate per un Tr di 20 anni ai sensi del DPGR n.26/R del 27 aprile 2007, indicando idonee prescrizioni.

Considerato che ad oggi non risulta ancora approvato il Regolamento Urbanistico in adozione, si dovrà pertanto valutare anche le probabili e potenziali revisioni e/o modifiche del medesimo sia in negativo che in positivo. Alla luce di quanto esposto e rilevato da tutta la documentazione allegata al R.U., si evince che le problematiche sopra l'area in esame quale terreno ex cava, non sono minime, in particolare si evidenziano gli studi geologici sopra richiamati che fanno presupporre una gravosa oltre che difficoltosa messa in sicurezza del terreno in oggetto limitandone ulteriormente la destinazione di piano adottato.

Relativamente alla possibilità di poter regolarizzare i beni rilevati si evidenziano i seguenti aspetti:

- le due unità abitative attuali non possono rimanere come tali per mancanza dei requisiti dimensionali previsti dalla normativa inoltre dovranno anche essere sanate le strutture aggiunte e/o modificate per le quali è stata rilevata la difformità catastale;
- il capannone ex tettoia potrà essere sanato e reso conforme alla normativa vigente solo risalendo all'origine dell'abuso e dopo avere verificato la doppia conformità con lo strumento urbanistico vigente oltre che con lo strumento urbanistico adottato;
- il capannone realizzato di dimensioni maggiori dovrà essere sanato per la porzione in ampliamento semprechè non venga modificata la destinazione d'uso del suolo in fase di approvazione del R.U.;

- il manufatto ad uso pertinenziale potrà essere riqualificato senza incremento di volume;

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Sulla base della reale consistenza degli immobili e sulla valutazione dello stato attuale dei medesimi considerate le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche oltre ai rilevamenti sopra esposti, si esprimono le seguenti valutazioni:

-Porzione di Fabbricato attualmente ad uso abitativo suddiviso in due unità della sup.Lorda complessiva di mq. 92,00 x €/mq. 800,00 = € 73.600,00 arrotondato a € 74.000,00;

-Capannone (ex-tettoia aperta) con tettoia di pertinenza della superficie lorda ragguagliata di mq. 570,00 x €/mq.350,00 = € 199.500,00 arrotondato a € 200.000,00;

-Capannone (ex mostra manufatti in c.a.) della superficie complessiva di mq. 238,00 x €/mq. 280,00 = € 66.640,00 arrotondato a € 67.000,00

-Porzione di fabbricato quali locali accessori e/o pertinenziali della superficie lorda di mq.60,00 x €/mq. 600,00 = € 36.000,00

-area pertinenziale utilizzata come deposito oltre che al servizio dei capannoni esistenti pari a mq.8000 x €/mq. 45,00 = € 360.000,00

-lotto di terreno adiacente con accesso dall'area di cui sopra (ex cava) della superficie catastale di mq. 17.707 x € 18,00 = € 318.726,00 arrotondato a € 319.000,00;

-Area urbana con accesso dalla via Montalbano occupante una superficie catastale di mq.1264 x €/mq. 30,00 =€ 37.920,00 arrotondato a € 38.000,00

Gli immobili rilevati come completamente abusivi non vengono valutati in quanto non regolarizzabili urbanisticamente.

Valore complessivo del complesso immobiliare sopra descritto (lotto G) pari a € 1.094.000,00 (unmillionovantaquattromila/00)

Lotto H. Relativamente ai beni ubicati nel Comune di Larciano, loc.tà Baccane, via Francesca, si espongono i seguenti rilevamenti e considerazioni:

L'area in esame è interessata da un piano di Lottizzazione di iniziativa privata (ex art.28 L.1150 n.42) art.70 L.R. 01/2005 approvato dal Comune di Larciano con Deliberazione del Consiglio Comunale n.7 del 15.01.2008 (pubblicato sul B.U.R.T. n.7 del 13.02.2008) ed in seguito attuato come da Convenzione redatta ai rogiti del Notaio Simona Cirillo di Campi Bisenzio in data 23 marzo 2009 rep.1746/1118 registrata a Firenze il 24.03.2009 al n.ro 3101 e trascritta a Pistoia al n.ro 1563 di reg.part. in data 27.03.2009.

Nella citata Convenzione la società risulta “lottizzante”, unitamente ad altri soggetti, relativamente alle aree di piena proprietà identificate al Catasto terreni nel foglio di mappa 27 dalle particelle 41,42,106,110,114,195,197 e 199 di complessivi mq. 11.340 così come pervenuti dalla società Immobiliare srl mediante atto di permuta ai rogiti Notaio Simona Cirillo di Campi Bisenzio stipulato in data 16 dicembre 2008 reper.1537/949 registrato a Firenze il giorno 8.01.2009 e trascritto a Pistoia in data 13.01.2009 al n.ro 200 di reg.part.

Ad oggi l'area di proprietà interessata dal Piano di Lottizzazione sopraccitato risulta identificata dalle particelle indicate in premessa a seguito di frazionamento del 10.06.2009 n. 91990.1/2009 in atti dallo stesso giorno (protocollo n.PT0091990) per la superficie complessiva di mq.11.340;

Dal confronto cartografico delle mappe catastali relative ai vari passaggi traslativi si evince che la porzione dell'area oggetto di lottizzazione, identificata dalle particelle attuali 208,202 e 209 , risulta gravata da uno stradello poderale ovvero servitù di passo pedonale e carrabile come meglio citato nell'atto di provenienza (permuta) , precisando che il medesimo viene utilizzato con accesso anche dalla via Francesca e dal proprietario della particella 126 (proprietario confinante e parte lottizzante). Sempre nell'atto di provenienza dei beni in esame viene posto a carico della società acquirente l'onere di spostare e ripristinare il cancello di accesso alla proprietà confinante oltre alla predisposizione degli allacciamenti alle varie utenze mediante la posa in opera di tubazioni fin al confine di proprietà.

Il piano di lottizzazione approvato prevede l' edificazione di n.ro 20 unità abitative disposte su uno e due livelli e collocate all'interno di otto lotti così come risultano rappresentati nella Tavola 5 allegata al Permesso di Costruire per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, n.20 del 14 aprile 2009 e successiva richiesta di variante del 31.08.2010:

L'intera area di proprietà oggetto di Piano di Lottizzazione ha una superficie complessiva di mq. 11.340 come risulta dalla documentazione catastale oltre che dai titoli richiamati.

I lotti all'interno di detta area sono articolati nel modo seguente:

- Nel Lotto 1, identificato dalla particella 213, è prevista la realizzazione di due unità abitative, ciascuna della superficie lorda abitabile di mq. 83,03 oltre loggia di mq. 12,83, posto auto di mq. 25,10 e resede esclusivo di mq. 238,00. Si precisa che le due unità sono oggetto della permuta di cui all'atto notaio S.Cirillo sopra richiamato;
- Nel Lotto 2, identificato dalla particella 212, è prevista la realizzazione di tre unità abitative di cui due al piano terra e una al piano primo, rispettivamente della superficie lorda abitabile di mq. 76,14 con loggia di mq. 9,34, posto auto di mq.19,17 e resede escl. di mq.353,18 (1° unità al piano terra) di mq. 76,14 con loggia di mq.9,34, posto auto di mq.18,03 e resede escl. di mq.222,64 (2°

unità al piano terra) di mq. 72,16 con terrazzi di mq. 36,15, posto auto di mq. 14,56 e resede escl. di mq. 38,56 (3° unità al piano primo) . Complessivamente viene calcolata una superficie ragguagliata pari a mq. 322,24 da considerare nei conteggi estimativi finali.

- Nel lotto 3, identificato dalla particella 209, è prevista la realizzazione di due unità abitative, ciascuna della superficie lorda abitabile di mq. 96,16 oltre loggia di mq. 25,52, posto auto di mq. 25,44 e resede esclusivo rispettivamente di mq. 304,86 e di mq. 263,66. Complessivamente viene calcolata una superficie ragguagliata di mq. 291,58 da considerare nei conteggi estimativi finali.
- Nel Lotto 4, identificato dalla particella 208, è prevista la realizzazione di due unità abitative, ciascuna della superficie lorda abitabile di mq. 96,16 oltre loggia di mq. 25,52, posto auto di mq. 25,00 e resede esclusivo di mq. 274,83. Si precisa che le due unità sono oggetto della permuta di cui all'atto notaio S.Cirillo sopra richiamato.
- Nel Lotto 5, identificato dalla particella 203, è prevista la realizzazione di tre unità abitative di cui due al piano terra e una al piano primo, rispettivamente della superficie lorda abitabile di mq. 76,14 con loggia di mq. 9,34, posto auto di mq.12,00 e resede escl. di mq.160,46 (1° unità al piano terra) di mq. 76,14 con loggia di mq.9,34, posto auto di mq.19,23 e resede escl. di mq.145,92 (2° unità al piano terra) di mq. 72,16 con terrazzi di mq. 36,15, posto auto di mq. 14,56 e resede escl. di mq. 37,35 (3° unità al piano primo) . Complessivamente viene calcolata una superficie ragguagliata pari a mq. 300,00 da considerare nei conteggi estimativi finali.
- Nel lotto 6, identificato dalla particella 201, è prevista la realizzazione di una unica unità abitativa posta ad un solo livello della superficie lorda abitabile di mq. 106,24 oltre loggia di mq. 51,15, posto auto di mq. 37,50 e resede esclusivo di mq.625,07 . Complessivamente viene calcolata una superficie ragguagliata di mq. 181,64 da considerare nei conteggi estimativi finali.
- Nel lotto 7, identificato dalla particella 204, è prevista la realizzazione di due unità abitative poste su un unico livello, rispettivamente della superficie lorda abitabile di mq. 83,03 oltre loggia di mq. 12,82, posto auto di mq. 25,08 e resede esclusivo di mq. 304,35 (1° unità al piano terra) e della superficie lorda abitabile di mq. 83,03 oltre loggia di mq. 27,11, posto auto di mq. 25,08 e resede esclusivo di mq. 285,62 (2° unità al piano terra). Complessivamente viene calcolata una superficie ragguagliata di mq.253,00 da considerare nei conteggi estimativi finali.
- Nel Lotto 8, identificato dalla particella 205, è prevista la realizzazione di cinque unità abitative di cui tre al piano terra e due al piano primo, rispettivamente della superficie lorda abitabile di mq.

76,14 con loggia di mq. 10,96, posto auto di mq.25,00 e resede escl. di mq.177,23 (1° unità al piano terra) di mq. 57,40 con loggia di mq.11,88, posto auto di mq.25,00 e resede escl. di mq.117,09 (2° unità al piano terra) di mq. 76,14 con loggia di mq. 10,96, posto auto di mq. 25,00 e resede escl. di mq. 217,51 (3° unità al piano terra) di mq. 77,37 con loggia di mq. 14,30, terrazzo di mq. 26,71, posto auto di mq.25,00 e resede escl. di mq.29,44 (4° unità al piano primo) di mq. 77,37 con terrazzi di mq. 26,71, posto auto di mq.25,00 e resede escl. di mq.79,06 (5° unità al piano primo). Complessivamente viene calcolata una superficie ragguagliata pari a mq. 511,42 da considerare nei conteggi estimativi finali.

Dall'esame della documentazione urbanistica emergono le seguenti pratiche edilizie:

-Per il Lotto n.ro 1-2 e 4 viene rilasciato dal Comune di Larciano, Permesso a Costruire n.45 in data 27.11.2009 a seguito di domanda richiesta in data 11.07.2009 con protoc.10670;

-Per i rimanenti lotti non risulta ad oggi il rilascio di ulteriori titoli abilitativi quali Permessi a Costruire;

Si precisa che la Convenzione Urbanistica sopra richiamata riporta oltre alla tipologia delle opere così come approvate con il Piano Attuativo, le modalità e i tempi per il completamento di tali opere, specificando che i lottizzanti dovranno completare e rendere agibili le opere di urbanizzazione primaria di cui alla prima e seconda fase descritta nell'art.5 nel termine di tre anni dalla stipula della medesima convenzione (23.03.2009) e completare le residue opere di urbanizzazione entro e non oltre dieci anni dalla stipula.

VALUTAZIONE E STIMA 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 i valori medi seguenti:

- prezzo medio di cessione di edilizia residenziale: 1500,00-1700,00 €/mq.;
- 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 nel caso specifico alle rilevate problematiche che interessano direttamente le aree in esame.

Conteggi estimativi:

Valutazione area di nuova edificazione in Loc.tà Baccane

- superficie complessiva da edificare (escluso i lotti oggetto di permuta): mq. 1860,00;
- costi sostenuti per opere di urbanizzazione realizzate ad oggi e stimati in €. 80.000,00;

Ricavo dalla vendita del costruito:

- mq. 1860,00 x € 1.600 /mq. = € 2.976.000,00

Per quanto sopra detto si calcola, quindi, l'incidenza del terreno con l'aggiunta dei costi sostenuti per le parziali urbanizzazioni:

€. 2.976.000,00 x 0,20 = €.595.200,00 + €. 80.000,00 = €. 675.200,00 arrotondato a €. 680.000,00 valore dell'area edificabile;

Si determina inoltre il prezzo unitario al mq del terreno escluso le aree oggetto di cessione gratuita al comune in forza della Convenzione urbanistica:

€.680.000,00/ 8.800mq.= €.77,27 /mq

Valore complessivo della porzione di area Lottizzata ubicata in loc.tà Baccane pari a €.680.000,00 (seicentottantamila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Riepilogo beni immobili oggetto del compendio immobiliare

Beni Immobili	Valore stimato
LOTTO A	€. 825.000,00
LOTTO B	€. 278.415,00
LOTTO C	€. 165.320,00
LOTTO D	€. 143.000,00
LOTTO E	€. 2.000,00
LOTTO F	€. 254.000,00
LOTTO G	€. 1.094.000,00
LOTTO H	€. 680.000,00
Totale Valore Beni pari a	€. 3.441.735,00

La Stima complessiva dei beni che precede è stata elaborata sulla base di quanto precisato nella relazione e sulla base di valutazioni aventi caratteristiche generali, razionali e oggettive necessarie per poter formulare 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 della 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 l'utilizzo della proprietà dei beni in esame.

PROVENIENZA E TITOLARITA' dei beni come elencati nella
Descrizione

-I beni individuati al punto A. corrisponde a quanto acquistato dalla società dante causa dell'attuale proprietaria quale società HYPO ALPE-ADRIA BANK S.P.A., precisando che la medesima ha acquistato al solo ed unico scopo di concedere in locazione finanziaria il bene compravenduto alla ditta utilizzatrice I . Risulta infatti un contratto di leasing immobiliare n.331169/1 sottoscritto dalle parti in data 26.09.2008 .

-I beni individuati al punto B. facenti parte di un più ampio complesso immobiliare sono stati edificati dalla società forza dei titoli abilitativi sopradescritti, il terreno sopra il quale sono stati edificati è pervenuto per acquisto dalla società .
mediante atto ai rogiti Notaio L.Zogheri del 21.09.2004 rep.15382 registrato a Pistoia in data 24.09.2004 al n.3037 serie T, e trascritto a Pistoia in data 24.09.2004 al n.ro 5818 di reg.part.

-I beni individuati al punto C. facenti parte di un più ampio complesso immobiliare sono stati edificati dalla società n forza dei titoli abilitativi sopradescritti, il terreno sopra il quale sono stati edificati è pervenuto per acquisto dalla signora mediante atto di rettifica e compravendita ai rogiti Notaio L.Zogheri del 25.10.2005 rep.18660/6048 registrato a Pistoia in data 11.11.2005 al n.317;

-I beni individuati al punto D. sono pervenuti, nella loro originaria consistenza, alla società in oggetto mediante atto di compravendita ai rogiti del Notaio M.Ersoch in data 5.07.1990 rep.38291 registrato a Pistoia il 23.07.1990 e ivi trascritto in data 27.07.1990 al n.ro 3820 di reg.part. ;

-Il bene individuato al punto E. facente parte di un complesso immobiliare, risulta edificato dalla società n forza dei titoli abilitativi

sopradescritti, il terreno con più ampia consistenza sopra il quale è stato edificato l'intero complesso è pervenuto per acquisto dalla società srl mediante atto di compravendita ai rogiti Notaio M.Ersch del 19.05.1997 rep. registrato a Pistoia in data 02.06.1997 al n.219 e ivi trascritto in data 6.6.1997 al n.ro 2808 di reg.part.;

-I beni individuati al punto F. sono pervenuti, nella loro originaria consistenza, alla società in oggetto mediante atto di compravendita ai rogiti del Notaio D.Grazioso in data 27.06.1989 rep.12728 registrato a Pistoia il 10.07.1989 e ivi trascritto in data 7.07.1989 al n.ro 4296 di reg.part. ;

-I beni individuati al punto G. sono pervenuti, nella loro originaria consistenza, alla società in oggetto mediante i seguenti atti:

1. Atto di compravendita ai rogiti del Notaio R.Marchitelli in data 2.06.1982 rep.204/163 registrato a Pistoia nei termini e ivi trascritto in data 5.06.1982 al n.ro 2360 di reg.part. ;
2. Atto di permuta ai rogiti del Notaio G.C.Cappellini in data 3.07.1992 rep.42867/14273 registrato a Pistoia il 21.07.1992 al n.1490/V ;
3. Atto di compravendita ai rogiti del Notaio M.Ersch in data 27.02.1991 rep.39811/9407 registrato a Pistoia il 13.03.1991 al n.141/V e ivi trascritto il 15.03.1991 al n.ro 1384 di reg.Part.;

-I beni individuati al punto H. sono pervenuti, nella loro originaria consistenza, alla società in oggetto mediante atto di Permuta di suolo edificatorio con unità immobiliari da costruire, ai rogiti del Notaio S.Cirillo di Campi Bisenzio in data 16.12.2008 rep.1537/949 registrato a Firenze il giorno 8.01.2009 e ivi trascritto in data 13.01.2009 al n.ro 200 di reg.part. ;

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

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

Agenzia del territorio di Pistoia-Servizio di Pubblicità Immobiliare

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria iscritta a Pistoia in data 17.05.2007 al n.ro 1361 di reg. particolare e al n.ro 5021 di reg.generale, derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario dell'importo complessivo di €.1.500.000,00 di cui €.1.000.000,00 di capitale a favore della ICCREA BANCA S.P.A. – Istituto centrale del credito

cooperativo con sede a Roma codice fiscale 04774801007 contro la società gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Pistoia e identificati al C.F. nel foglio 237 dal mappale 18 subalterno 3 (particella originaria dell'attuale 1080 lotto B) per la quota di piena proprietà; risultano inoltre le seguenti annotazioni relative a restrizione dei beni a seguito di atti di vendita:

- Annotazione presentata il 2.11.2007 reg.part.2085;
- Annotazione presentata il 23.05.2008 reg.part.905;
- Annotazione presentata il 11.07.2008 reg.part.1125;
- Annotazione presentata il 17.07.2008 reg.part.1182;
- Annotazione presentata il 2.09.2008 reg.part.1321;
- Annotazione presentata il 3.09.2008 reg.part.1336;
- Annotazione presentata il 3.09.2008 reg.part.1344;
- Annotazione presentata il 05.09.2008 reg.part.1385;
- Annotazione presentata il 05.09.2008 reg.part.1398;
- Annotazione presentata il 05.09.2008 reg.part.1399;
- Annotazione presentata il 10.09.2008 reg.part.1442;
- Annotazione presentata il 11.07.2008 reg.part.1125;
- Annotazione presentata il 29.09.2008 reg.part.1560;
- Annotazione presentata il 10.10.2008 reg.part.1602;
- Annotazione presentata il 15.10.2008 reg.part.1623;
- Annotazione presentata il 21.10.2008 reg.part.1646;
- Annotazione presentata il 06.11.2008 reg.part.1791;
- Annotazione presentata il 18.11.2008 reg.part.1894;
- Annotazione presentata il 02.12.2008 reg.part.1968;
- Annotazione presentata il 10.12.2008 reg.part.2008;
- Annotazione presentata il 20.02.2009 reg.part.379;
- Annotazione presentata il 06.04.2009 reg.part.628;
- Annotazione presentata il 15.09.2009 reg.part.1396;
- Annotazione presentata il 04.11.2009 reg.part.1594;
- Annotazione presentata il 05.10.2010 reg.part.1204;
- Annotazione presentata il 08.02.2011 reg.part.114;

- Ipoteca volontaria iscritta a Pistoia in data 29.07.2009 al n.ro 1581 di reg. particolare e al n.ro 6903 di reg.generale, derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario dell'importo complessivo di €.3.060.000,00 di cui €.1.530.000,00 di capitale a favore della Banca di Credito Cooperativo di Masiano (Pistoia) con sede a Pistoia codice fiscale 00090660473 contro la società in qualità di terzo

datore di ipoteca e altri soggetti, gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Serravalle P.se e identificati al C.T. nel foglio 25 dai mappali 201 e 208 (lotto F) per la quota di piena proprietà e sopra altri beni di altri soggetti;

- Ipoteca volontaria iscritta a Pistoia in data 29.07.2009 al n.ro 1582 di reg. particolare e al n.ro 6904 di reg.generale, derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario dell'importo complessivo di €.6.160.000,00 di cui €.3.080.000,00 di capitale a favore della Banca di Credito Cooperativo di Masiano (Pistoia) con sede a Pistoia codice fiscale 00090660473 contro la società gravante sopra i beni

ubicati nel Comune di Serravalle P.se e identificati al C.T. nel foglio 26 dai mappali 596,597,598 e 600 (lotto D) per la quota di piena proprietà e sopra i beni di cui al lotto G ad eccezione dei mappali 223 e 295 del foglio 267;

- Ipoteca giudiziale iscritta a Pistoia in data 18.01.2012 al n.ro 75 di reg. particolare e al n.ro 535 di reg.generale, derivante da Decreto Ingiuntivo del Giudice di Pace di Pistoia – rep.1489 del 17.11.2011 della somma di €.10.000,00 di cui €. 3.404,58 di capitale a favore del Condominio “Le Colonne” con sedccodice fiscale beni ubicati nel Comune di Pistoia come identificati in perizia ai Lotti B e C;

- Ipoteca giudiziale iscritta a Pistoia in data 01.03.2012 al n.ro 268 di reg. particolare e al n.ro 1763 di reg.generale, derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Udine – rep.2722 del 6.12.2011 della somma di €.100.000,00 di cui €. 78.463,40 di capitale a favore della Hypo Alpe Adria Bank S.p.A. di Udine codice fiscale 01452770306 contro la società srl con sede in e altri soggetti gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Pistoia come identificati in perizia ai Lotti B , C e G (compreso gli immobili abusivi ed escluso le particelle 684,223 e 295 formanti l’area urbana), sopra i beni ubicati nel Comune di Serravalle P.se come identificati in perizia ai Lotti D,E e F (compreso l’immobile abusivo) e sopra i beni ubicati nel Comune di Larciano come identificati nel Lotto H oltre che su altri beni di altri soggetti; **La medesima ipoteca risulta gravare sopra un altro bene non più di proprietà della società identificato nel Comune di Serravalle P.se nel foglio 35 dalla p.la 1264 sub.27 (immobile n.60)**

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

Pistoia, li 18.10.2012

Il perito nominato: *Geom. Lucia Cipriani*