

LOTTO B- [REDACTED]

TRIBUNALE DI PISTOIA (Sez. Fallimentare)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONCORDATO PREVENTIVO n. 03/2012

“ [REDACTED] ”

codice fiscale [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

RELAZIONE PERITALE LOTTO B

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:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE

Lotto 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 €1.254,99 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);

LOTTO B- [REDACTED]

- 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);

LOTTO B- [REDACTED]

RILEVAMENTI URBANISTICI E VALUTAZIONI ESTIMATIVE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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,loggiata) 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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO B- [REDACTED]

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 "[REDACTED]", Comparto B e C) e forma oggetto della Convenzione urbanistica stipulata dalla "[REDACTED]" dante causa della società "[REDACTED]" (quale società venditrice dei beni medesimi alla Prefabbricati Pistoiese srl), unitamente ad altri soggetti, con atto autentificato 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;

LOTTO B- [REDACTED]

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.

PROVENIENZA E TITOLARITA' dei beni come elencati nella Descrizione

I beni individuati nel Lotto B, facenti parte di un più ampio complesso immobiliare, sono stati edificati dalla società [REDACTED] in forza dei titoli abilitativi sopradescritti; il terreno sopra il quale sono stati edificati è pervenuto per acquisto dalla società [REDACTED] di [REDACTED] 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.

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:

LOTTO B- [REDACTED]

Agenzia del territorio di Pistoia-Servizio di Pubblicità Immobiliare

Iscrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 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 [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] 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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO B- [REDACTED]

- 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 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 sede in Pistoia codice fiscale 90043720474 contro la società [REDACTED] srl con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] gravante sopra i **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 [REDACTED] con sede in [REDACTED] 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 Larclano 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 [REDACTED] 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, lì 18.10.2012

Il perito nominato: *Geom. Lucia Cipriani*

LOTTO C

TRIBUNALE DI PISTOIA (Sez. Fallimentare)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONCORDATO PREVENTIVO n.03/2012

"

codice fiscale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

RELAZIONE PERITALE LOTTO C

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:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE

Lotto 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);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Telefono fax 0573.368670 – e.mail luclacipriani@tiscali.net - codice fiscale CPR LCU65P62 G713Z-

LOTTO C- [REDACTED]

- 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);

LOTTO C: [REDACTED]

- 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);

RILEVAMENTI URBANISTICI E VALUTAZIONI ESTIMATIVE:

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

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;

LOTTO C- [REDACTED]

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 "[REDACTED]", Comparto B e C) e forma oggetto della Convenzione urbanistica stipulata dalla sig.ra [REDACTED] dante causa della società [REDACTED] unitamente ad altri soggetti, con atto autentificato 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.

LOTTO C. [REDACTED]

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 ;

PROVENIENZA E TITOLARITA' dei beni come elencati nella Descrizione

I beni individuati nel Lotto C facenti parte di un più ampio complesso immobiliare sono stati edificati dalla società [REDACTED] in forza dei titoli abilitativi sopradescritti, il terreno sopra il quale sono stati edificati è pervenuto per acquisto dalla signora [REDACTED] 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.

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:

LOTTO C- [REDACTED]

Agenzia del territorio di Pistoia-Servizio di Pubblicità Immobiliare

Iscrizioni



- 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 sede in Pistoia codice fiscale 90043720474 contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] gravante sopra i **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 [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] 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 [REDACTED] 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*



Telefono fax 0573.368670 - e.mail luclacipriani@tiscali.net - codice fiscale CPR LCU65P62 G713Z-

LOTTO D- [REDACTED]

TRIBUNALE DI PISTOIA (Sez. Fallimentare)

CONCORDATO PREVENTIVO n.03/2012

" [REDACTED] "

codice fiscale [REDACTED]

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

RELAZIONE PERITALE LOTTO D

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:

DESCRIZIONE

Lotto D. Beni immobili ubicati nel Comune di Serravalle Pistoiese in Via Bossa e identificati al Cotosto 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.

LOTTO D- [REDACTED]

RILEVAMENTI URBANISTICI E VALUTAZIONI ESTIMATIVE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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 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 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*

LOTTO D- [REDACTED]

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;

PROVENIENZA E TITOLARITA' dei beni come elencati nella Descrizione

I beni individuati nel Lotto 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 ;

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 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 [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] 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

LOTTO D- [REDACTED]

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 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 [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] 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 [REDACTED] [REDACTED] 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*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Telefono fax 0573.368670 – e.mail luclacipriani@tiscali.net - codice fiscale CPR LCU65P62 G7132-

LOTTO E- [REDACTED]

TRIBUNALE DI PISTOIA (Sez. Fallimentare)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONCORDATO PREVENTIVO n.03/2012

"[REDACTED]"

codice fiscale [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

RELAZIONE PERITALE LOTTO E

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:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE

Lotto 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);

RILEVAMENTI URBANISTICI E VALUTAZIONI ESTIMATIVE

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Telefono fax 0573.368670 – e.mail luclacipriani@tiscali.net - codice fiscale CPR LCU65P62 G713Z-

LOTTO E- [REDACTED]

Lotto E. Relativamente ai beni ubicati nel Comune di Serravalle Pistoiese, loc.tà Casalguidi, via Matteotti, si espangono 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.

PROVENIENZA E TITOLARITA' dei beni come elencati nella Descrizione

Il bene individuato nel Lotto E facente parte di un complesso immobiliare, risulta edificato dalla società [REDACTED] in 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 Edilcasale srl mediante atto di compravendita ai rogiti Notaio M.Ersoch

LOTTO E- [REDACTED]

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.;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Agenzia del territorio di Pistoia-Servizio di Pubblicità Immobiliare

Iscrizioni

- 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 [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] 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 [REDACTED] [REDACTED] 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, lì 18.10.2012

Il perito nominato: *Geom. Lucia Cipriani*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Telefono fax 0573.368670 – e.mail luciacipriani@tiscali.net - codice fiscale CPR LCU65P62 G7132-

LOTTO F: [REDACTED]

TRIBUNALE DI PISTOIA (Sez. Fallimentare)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONCORDATO PREVENTIVO n.03/2012

[REDACTED]
codice fiscale [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

RELAZIONE PERITALE LOTTO F

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:

ASTE
GIUDIZIARIE.it
DESCRIZIONE

Lotto 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).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Telefono fax 0573.368670 – e.mail luciacipriani@tiscallinet.it - codice fiscale CPR LCU65P62 G713Z-

LOTTO F. [REDACTED]

RILEVAMENTI URBANISTICI E VALUTAZIONI ESTIMATIVE

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

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 '[REDACTED]' con atto autentificato 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.

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). 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 abilitativo rilasciato dal comune nè alcuna di richiesta di sanatoria anche a seguito della notifica dell'atto di citazione nei confronti del sig. [REDACTED] 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*

LOTTO F. [REDACTED]

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.....

PROVENIENZA E TITOLARITA' dei beni come elencati nella Descrizione

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.

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

Iscrezioni

- 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 [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] 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 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 [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e altri soggetti gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Pistoia come identificati in perizia ai **Lotti B ,**

LOTTO F: [REDACTED]

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 [REDACTED] [REDACTED] Identificato nel Comune di Serravalle P.se nel foglio 35 dalla p.la 1264 sub.27 (immobile n.60)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it Il perito nominato: *Geom. Lucia Cipriani*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Telefono fax 0573.368670 – e.mail luciacipriani@tiscalinet.it - codice fiscale CPR LCU65P62 G713Z-

Geometra Lucia Cipriani – C.so A. Gramsci n.c.59 – 51100 Pistoia

LOTTO H-

TRIBUNALE DI PISTOIA (Sez. Fallimentare)

CONCORDATO PREVENTIVO n.03/2012

codice fiscale

Giudice Delegato: Dott. R. D'Amora

Commissario Giudiziale: Dott. Silvio Nannotti

Liquidatore Giudiziale: Dott. Alberto Busi

RELAZIONE PERITALE LOTTO H

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:

DESCRIZIONE

Lotto 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 ;

Telefono fax 0573.368670 – e.mail lucciapriani@tiscallnet.it - codice fiscale CPR LCU65P62 G713Z-

LOTTO H- [REDACTED]

- 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).

RILEVAMENTI URBANISTICI E VALUTAZIONI ESTIMATIVE

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Telefono fax 0573.368670 – e.mail lucciacipriani@tiscali.net - codice fiscale CPR LCU65P62 G7132-

LOTTO H. [REDACTED]

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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 [REDACTED]/[REDACTED] 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

LOTTO H. [REDACTED]

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.

LOTTO H

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;

LOTTO H: [REDACTED]

- 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.

PROVENIENZA E TITOLARITA' dei beni come elencati nella Descrizione

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 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 [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e altri soggetti gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Pistoia come identificati in perizia ai **Lotti B** ,

Telefono fax 0573.368670 – e.mail luclacipriani@tiscallnet.it - codice fiscale CPR LCU65P62 G713Z-

LOTTO H [REDACTED]

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 [REDACTED] [REDACTED] 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, lì 18.10.2012



Il perito nominato: *Geom. Lucia Cipriani*



Telefono fax 0573.368670 – e.mail luciacipriani@tiscali.net - codice fiscale CPR LCU65P62 G713Z-