

GIANNA BRIGANTI ARCHITETTO

Via dei Giandonati 2 50014 Firenze Via B.Buozzi 18 59100 Prato

fax 0574/ 575431 cell 3355414909 e-mail bri.fa@libero.it PEC gianna.briganti@pec.architettifirenze.it

**AGGIORNAMENTO RELAZIONE DI STIMA
CONCORDATO PREVENTIVO [REDACTED]
C.F. E P. Iva [REDACTED]**

La sottoscritta, Arch. Gianna Briganti, iscritta all'Ordine degli Architetti di Firenze al n° 7883, con studio in Firenze, Via dei Giandonati 2, su disposizione dell'ILL.MO G.D. DOTT. CRISTIAN SOSCIA del 10/6/2024, provvede ad aggiornare la stima a suo tempo depositata.

1) Beni posti in Comune di Massarosa (LU)

“Comune di Massarosa relativamente all'area loc. Bozzano. Il comune in data 27 /12/2023 ha adottato la terza variante di manutenzione in cui ha compreso anche l'area in oggetto. La stessa variante, pubblicata sul BURT il 10/01/2024, è stata approvata definitivamente il 04/04/2024. Verificare le modifiche apportate dalla variante e se è stata confermata la stessa capacità edificatoria esistente in precedenza. ”

Con pubblicazione sul BURT n°16 del 17/4/24 e precedente delibera n° 24 del Consiglio Comunale del 25/3/24 è divenuta operativa la III° Variante di manutenzione, la quale esprime parametri diversi rispetto ai precedenti strumenti urbanistici. L'area in oggetto viene inquadrata nell'UTOE 10 (vedi allegato 2 SCHEDA NORMA) e tali variazioni vengono sintetizzate nel nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica (All. 1) .

Premesso che già nella mia relazione di aggiornamento del 2019 era stato indicato quanto la LR 41/2018 avesse pesantemente influito sui costi di edificazione, ad oggi, viste anche le prescrizioni per le “Condizioni di sostenibilità e misure di mitigazione” di cui alle Linee Guida per l'edilizia sostenibile in Toscana “ G.R. 216/2006, non si può che segnalare un ulteriore incremento di tali costi.

Inoltre, come già noto, è necessario procedere alla redazione di un nuovo progetto di Permesso di Costruire, essendo da tempo decaduta la precedente Concessione Edilizia.

Per i parametri relativi alla capacità edificatoria dell'area si vedano la pag.12 della “ Scheda Norma “, (All.2) nella quale vengono indicati i mq di SUL realizzabili, l'altezza massima e altri elementi di base per la progettazione. Anche se si può genericamente indicare una ridotta capacità edificatoria rispetto all'originario progetto concesso, per valutare specificatamente e precisamente l'entità di tale riduzione è necessario redigere un progetto di massima che tenga conto di tutta la normativa urbanistica ed edilizia in vigore alla data odierna.

2) Beni in Comune di Galliciano (LU)

“ Comune di Galliciano relativamente all'area loc. La Rena. ■

Verificare se, come indicato dal comune, le tre particelle

part. 12406, prato, mq 36, redd.domin. € 0,13, redd. agr. €0,10 proprietà 1/2

part. 12419 , prato , mq 80, redd.domin. € 0,29, redd. agr. € 0, 23 proprietà 1/2

part. 12416 , seminativo arborato , mq 874, redd.domin. €2,44,redd. agr. € 3,39 proprietà 1/2

sono occupate da parcheggio pubblico ed area a verde pubblico secondo gli standard urbanistici del piano e quindi sono effettivamente da cedere al Comune.”

Il CTU ha verificato e conferma che le particelle indicate sono da cedere al Comune .

” Verificare se, a seguito dell'adozione del Piano Strutturale, le cui osservazioni scadono a fine luglio prossimo, sono state apportate delle modifiche e se è stata confermata la stessa capacità edificatoria esistente in precedenza. “

A seguito del colloquio con il Tecnico Responsabile [REDACTED] si conferma la capacità edificatoria ed i vincoli esistenti come già segnalato nella Relazione del CTU aggiornata del 2019. Le aree interessate dalla richiesta del Giudice, cioè le particelle sopra elencate, secondo l'atto ricognitivo de "La Rena 2" approvato con deliberazione del C.C. n. 17 del 13/08/2011, costituiscono area a parcheggio e verde pubblico di complessivi mq. 990, utile al fine del rispetto degli standard urbanistici.

Nei vari fascicoli che interessano la zona non è stata rinvenuta la convenzione urbanistica tra lottizzante ([REDACTED]) e Comune di Galliciano, che la normativa urbanistica (art. 28 legge 1150/1942 e s.m.i.) indica quale presupposto per l'autorizzazione al piano e che deve prevedere, tra l'altro, la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria. Tuttavia, dagli atti reperiti, e mi riferisco in particolare ai Rep. n. 1677 del 5/7/2002 (con il quale il Comune vendeva a [REDACTED] i lotti 1 e 2) e n. 1695 del 20/1/2004 (che rettificava il precedente), risulta con certezza che il parcheggio dovesse essere permanentemente di uso pubblico, a servizio del lotto 1, ed utile ai fini degli indici e dei parametri urbanistici del lotto medesimo. Inoltre, si fa presente che, nonostante la convenzione non sia stata rinvenuta, come anticipato, la lottizzazione è stata completamente realizzata.

Per quanto suesposto, pertanto, l'acquisizione delle particelle interessate da parte del Comune di Galliciano potrebbe avvenire a titolo esclusivamente gratuito.

3) Beni in Comune di Montecatini Terme

“ Relativamente alla particella 293 sub.121, area a parcheggio privato, assegnata in quote millesimali ai vari immobili venduti e a quelli ancora da vendere, verificare se i millesimi assegnati agli immobili ancora da vendere coincidono con quelli risultanti all'Agenzia delle Entrate ancora intestati alla società”.

Facendo riferimento all'aggiornamento della stima del settembre 2019 relativamente ai **LOTTE 44,45,46,47,48,49,50,51,53 Provincia di Pistoia , Comune di Montecatini Terme , Viale U.Foscolo / Via Cividale , 7** unità immobiliari ad uso commerciale , 1 unità immobiliare ad uso di deposito , millesimi 489,87 relativi a posti auto coperti, piano terra e primo, oltre a parti comuni , facenti parte di un più ampio complesso polifunzionale denominato “Terminal Bus” proprietà della [REDACTED]

Si ricorda che l'aggiornamento riguardava sostanzialmente i fondi commerciali posti al piano terra , che risultavano tutti liberi , e i posti auto, in quota di proprietà pari a millesimi 489,87/1000 , situati al piano primo originariamente inseriti nel Lotto 53 che veniva venduto in blocco unico .

Per rendere più appetibili i Lotti 44,45,46,47,48,49,50 fu ritenuto utile :

- accorpate porzioni di posti auto ,sempre in quota di proprietà millesimale ai Lotti suddetti, in misura proporzionale alle dimensioni delle unità immobiliari .

- accorpate il LOTTO 51 al LOTTO 47 dotando quindi il Lotto 47 di un deposito (corrispondente al Lotto 51 che veniva quindi eliminato)

Di conseguenza risultavano modificati i valori di stima dei Lotti 44,45,46 , 48, 49,50 per l'aggiunta della porzione in quota millesimale di posti auto e del Lotto 47 per l'aggiunta della quota di posti auto e del deposito ex Lotto 51 ; i nuovi valori venivano indicati in apposita tabella (nella quale si riportavano i singoli lotti con le relative superfici , l'entità della quota millesimale accorpata, i nuovi valori corrispondenti ai valori a base d'asta raggiunti ad oggi e le aggiunte e le modifiche apportate)

Ai fini del trasferimento veniva indicato che **il lotto 53** , corrispondente all'intero sub .121 e quindi corrispondente alla quota di proprietà di ██████ dell' area a parcheggio indivisa posta al piano primo , **doveva essere conservato per essere venduto per quote ai singoli lotti con la dizione “ compresa una quota di proprietà dell' area identificata al NCEU con la particella 293 sub.121 adibita a parcheggio, ubicata al piano primo del medesimo fabbricato per un valore venale di €“ . e che tale quota avrebbe dovuto essere definita con atto legale .**

Si specificava anche la dizione da utilizzare per la descrizione per ogni singolo lotto , che è stata effettivamente utilizzata dal Notaio ██████ negli atti che verranno di seguito indicati.

In sintesi finale quindi la proprietà corrispondente al subalterno 121 (indicata con la quota in millesimi di 489,87/1000) corrispondente all'area adibita a parcheggio, fu suddivisa proporzionalmente alle superfici delle unità immobiliari in quote indicate in ogni singolo lotto con il loro relativo valore e se ne proponeva l'accorpamento alle singole unità immobiliari con la conseguente modifica dei lotti .

Nella visura aggiornata al 2024 allegata vengono riportate le quote di proprietà a seguito degli atti di vendita di due unità immobiliari e più precisamente del sub.30 (corrispondente al Lotto 46 venduto nel 2023) e del 151 (corrispondente al Lotto 50 venduto nel 2024) con le rispettive quote del sub 121 (corrispondente al Lotto 53).

nella visura 2019 risultavano di proprietà Etruria :

ETRURIA INVESTIMENTI S.P.A. Proprieta' 9801/20000

ETRURIA INVESTIMENTI S.P.A.Proprieta' per l'area 4159/20000

nella visura aggiornata al 2024 risultano invece

ETRURIA INVESTIMENTI S.P.A.Proprieta' 3587/10000

ETRURIA INVESTIMENTI S.P.A.Proprieta' per l'area 2627/20000

Le variazioni derivano dai seguenti atti :

*Atto del 09/02/2023 Pubblico ufficiale ██████ Sede MONTELUPO F.no (FI)
Repertorio n. 58132 - COMPRAVENDITA RECUPERO NOTA DI TRASCRIZIONE 576/23 Voltura n.
1318.1/2023 - in atti dal 23/02/2023*

*Atto del 26/2/2024 Pubblico Ufficiale ██████ Sede MONTELUPO F.no (FI) Repertorio n.
58782 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 905.2/2024 Reparto PI di PESCIA in
atti dal 06/03/2024.*

Gli atti rogati dal Notaio ██████ hanno trasferito quindi le quote millesimali previste dalla relazione aggiornata del 2019 e cioè una porzione totale di 190,57 millesimi su 489,87 .

Il calcolo della proprietà come emerge dalla visura catastale aggiornata non corrisponde alle quote dei millesimi condominiali in base ai quali è stata fatta la ripartizione .

In proporzione le quantità sono simili ma non uguali (ad esempio $9801/20 = 490,05/1000$ anziché $489,87/1000$ originari millesimi). Inoltre anche la somma delle quote di tutti gli aventi diritto indicate in visura ha un totale di $1006,18/1000$ (maggiore di $1000/1000$ e quindi alterato già di partenza).

La lieve differenza potrebbe anche derivare dal fatto che l'Agenzia delle Entrate non accetta cifre decimali e che quindi il calcolo risulta falsato dai vari arrotondamenti .

I lotti residui risultano quindi i seguenti :

—
LOTTO 44 unità immobiliare a destinazione commerciale , identificata al NCEU del Comune di Montecatini Terme nel Foglio di Mappa 27 dalla part. 293 sub 18 , Z.C. 2, categoria C/1, classe 9 , consistenza mq 73, r.c. 2.326,17 , proprietà 1/1
 La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi .
 Il lotto comprende anche una quota di proprietà della particella 293 sub 121 pari a 43,07 corrispondente ad una quota dell' area adibita a parcheggio, ubicata al piano primo del medesimo fabbricato per un valore venale di € 4.036,529

LOTTO 45 unità immobiliare a destinazione commerciale , identificata al NCEU del Comune di Montecatini Terme nel Foglio di Mappa 27 dalla part. 293 sub 19 , Z.C. 2, categoria C/1, classe 9 , consistenza mq 70, r.c. 2.230,58 , proprietà 1/1
 La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi .
 Il lotto comprende anche una quota di proprietà della particella 293 sub 121 pari a 40,91 , corrispondente ad una quota dell' area adibita a parcheggio ubicata al piano primo del medesimo fabbricato per un valore venale di € 3.834,702

LOTTO 47 unità immobiliare a destinazione commerciale , identificata al NCEU del Comune di Montecatini Terme nel Foglio di Mappa 27 dalla part. 293 sub 35 , C/1, Z.C. 2, categoria C/1, classe 8 , consistenza mq 98, r.c. 2.753,34, proprietà 1/1
 La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi .
 Unità immobiliare a destinazione deposito, identificata al NCEU del Comune di Montecatini Terme nel Foglio di Mappa 27 dalla part. 293 sub 54 , Z.C. 2, categoria C/2, classe 3 , consistenza mq 63, r.c. € 302,59, proprietà 1/1
 La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi .
 Il lotto comprende anche una quota di proprietà della particella 293 sub 121 pari a 53,83 + 32,30 corrispondente a quote dell' area adibita a parcheggio, ubicata al piano primo del medesimo fabbricato per un valore venale rispettivamente di € 5.045,661 e € 3.027,397

LOTTO 48 unità immobiliare a destinazione commerciale , identificata al NCEU del Comune di Montecatini Terme nel Foglio di Mappa 27 dalla part. 293 sub 117 , Z.C. 2, categoria C/1, classe 8 , consistenza mq 98, r.c. 2.753,34 , proprietà 1/1 .
 La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi .
 Il lotto comprende anche una quota di proprietà della particella 293 sub 121 pari a 53,83 , corrispondente ad una quota dell' area adibita a parcheggio, ubicata al piano primo del medesimo fabbricato per un valore venale di € 5.045,661.

LOTTO 49 unità immobiliare a destinazione commerciale , identificata al NCEU del Comune di Montecatini Terme nel Foglio di Mappa 27 dalla part. 293 sub 118 , Z.C. 2, categoria C/1, classe 8 , consistenza mq 136, r.c. 3.820,96, proprietà 1/1
 La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi .
 Il lotto comprende anche una quota di proprietà della particella 293 sub 121 pari a 75,36 , corrispondente ad una quota dell' area adibita a parcheggio, ubicata al piano primo del medesimo fabbricato per un valore venale di € 7.063,925.

LOTTO 53

unità immobiliare part. 293 sub 121 , Z.C. 2, categoria D/8, r.c. 6.998,00
proprietà originariamente pari a 489,87/1000 ora residua 299,30/1000
corrispondente all'area indivisa adibita a parcheggio ubicata al piano primo del
fabbricato suddivisa in quote di cui ai lotti 44,45,47,48,49 .

Firenze , 18 novembre 2024

In fede

Arch. Gianna Briganti

Certificato di destinazione urbanistica e Scheda Norma Comune di Massarosa
Visura catastale 2019 e Visura catastale 20124 aggiornata Beni in Montecatini