

Geom. SERGIO BINDI

Piazza Monteoliveto n.6/A - Tel. (0573) 992925 fax 992930

51100 PISTOIA

**PERIZIA DI STIMA D'IMMOBILI POSTI NEL
COMUNE DI QUARRATA, DI PROPRIETA' DEI
SIGNORI** [REDACTED]

Il sottoscritto **geometra Sergio Bindi**, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pistoia al n° 759, con studio in Pistoia, Piazza Monteoliveto n° 6/A, a seguito dell'incarico conferitomi in data 01 Agosto 2013, in ordine alla richiesta depositata in Cancelleria del Tribunale di Pistoia in data 31 Luglio 2013 dal Commissario Giudiziale dott.ssa Claudia Maggini, relativamente al **CONCORDATO PREVENTIVO**

[REDACTED] (N° 01/2013 C.P.) ha redatto la presente relazione descrittiva e di stima dei diritti immobiliari di cui risultano, esperite le opportune indagini presso la Conservatorie dei Registri Immobiliari di Pistoia, l'Agenzia del Territorio di Pistoia Catasto Fabbricati e Terreni, titolari in parti uguali, i signori

[REDACTED], posti in Comune di Quarrata, che intendono mettere a disposizione dei creditori e più precisamente:

1)- Diritti di **piena proprietà** su porzione di fabbricato ad uso negozio-esposizione mobili e magazzino posto in Comune di Quarrata, località Campiglio, Viale Europa n. 309/C con adiacenti terreni in parte ad uso parcheggio.

2)- Diritti di **piena proprietà** su tre appezzamenti di

Geom. SERGIO BINDI

Piazza Monteoliveto n.6/A - Tel. (0573) 992925 fax 992930

51100 PISTOIA

terreno agricolo posti in Comune di Quarrata, località Casa Bardetti e località Campiglio.

1) - DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SU PORZIONE DI FABBRICATO AD USO NEGOZIO-ESPOSIZIONE MOBILI E MAGAZZINO POSTO IN COMUNE DI QUARRATA, LOCALITA' CAMPIGLIO, VIALE EUROPA N. 309/C CON ADIACENTI TERRENI IN PARTE AD USO PARCHEGGIO.

Il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo il giorno 05 Settembre 2013, per l'accertamento e la verifica dello stato di fatto degli immobili e relativo servizio fotografico, che viene allegato alla presente sotto la lettera "A".

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di un fabbricato promiscuo, comprendente nel suo complesso due unità commerciali, due civili abitazioni ed aree urbane di pertinenza, posto in Comune di Quarrata, località Campiglio, Viale Europa n. 309/C, costituita da unità immobiliare ad uso negozio-esposizione mobili e magazzino, situata al piano terreno e seminterrato accessibile da resede a comune su cui insiste la scala esclusiva di accesso all'abitazione al piano primo di proprietà [REDACTED].

Detta unità è composta al piano terreno da ingresso, mostra mobili e spazio ad uso ufficio, con scala di collegamento con il piano sottostante; al piano

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Cod. Fisc. BND SRG 60S08 G713Z - Part. Iva 00468360474 - E-mail sbindi@intersludio.net

Geom. SERGIO BINDI

Piazza Monteoliveto n.6/A - Tel. (0573) 992925 fax 992930

51100 PISTOIA

seminterrato da unico ampio vano ad uso magazzino con servizio igienico ed antibagno.

Sono annesse due aree urbane ad uso parcheggio di cui una prospiciente l'ingresso principale del negozio-esposizione al piano terreno sul lato nord, ed una prospiciente l'ingresso del magazzino al piano seminterrato sul lato sud, nonchè altri resedi di terreno posti uno sul lato nord fronteggiante la strada pubblica adibito a parcheggio e pavimentato in pietra, un altro sul lato sud contiguo al resede e stradello comuni, sempre tergalì rispetto al fabbricato, di cui porzione in comproprietà con il signor [REDACTED], destinato a passo e transito per i terreni adiacenti di altra proprietà.

Il tutto fra i confini Viale Europa a nord, propr. [REDACTED] ad est, propr. [REDACTED] a sud, propr. [REDACTED] e corte comune ad ovest, salvo se altri.

RAPPRESENTANZA CATASTALE

Quanto sopradescritto è rappresentato, al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata, al giusto conto per la quota di $\frac{1}{2}$ cadauno, in foglio di mappa 18, particella 231, subalterni:

- 3 categoria D/8, con rendita di Euro 2.433,75, a seguito della planimetria catastale di nuova costruzione presentata in data 14/09/1988 al protocollo n. 96/B, in atti dal 30/06/1993, ma rettificata nel

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cod. Fisc. BND SRG 60S08 G713Z - Part. Iva 00468360474 - E-mail sbindi@interstudio.net

Geom. SERGIO BINDI

Piazza Monteoliveto n.6/A - Tel. (0573) 992925 fax 992930

51100 PISTOIA

classamento in data 04/10/2001, allegata alla presente sotto la lettera "B";

- 8 area urbana di mq. 92;
- 11 area urbana di mq. 68;
- 5 bene comune non censibile ai subalterni 3 - 4 (corte);
- 6 bene comune non censibile ai subalterni 2 - 3 - 4 (corte e centrale termica);

come risulta dall'elaborato planimetrico presentato in data 04/06/2012 protocollo n. PT63789 (allegato alla presente sotto la lettera "C") dove le unità esclusive sono evidenziate in colore giallo ed i beni comuni non censibili in colore celeste.

Si precisa che la planimetria sopracitata ed attualmente in atti all'Agenzia del Territorio di Pistoia identifica lo stato di fatto attuale dell'immobile, anche se non perfetta nella rappresentazione grafica.

Al Catasto Terreni del Comune di Quarrata i terreni sono rappresentati, al giusto conto per la quota di $\frac{1}{3}$ cadauno, in foglio di mappa 18 dalle seguenti particelle:

- 585, uliveto-vigneto, classe 1, mq. 100, con reddito dominicale di Euro 0,52 ed agrario di Euro 0,41 (proprietà dei signori [REDACTED] per $\frac{1}{3}$ cadauno);
- 586, uliveto-vigneto, classe 1, mq. 312, con reddito dominicale di Euro 1,61 ed agrario di Euro 1,29; ed in foglio di mappa 11 dalla particella 860, seminativo arborato, classe 3, mq. 120, con reddito dominicale di Euro 0,37 ed agrario di Euro 0,62.

Geom. SERGIO BINDI

Piazza Monteciveto n.6/A - Tel. (0573) 992925 fax 992930

51100 PISTOIA

Il tutto risulta evidenziato in colore verde, negli estratti di mappa in rapp. 1/2000 allegati alla presente sotto le lettere "D" ed "E".

PROVENIENZA E CONFORMITA' URBANISTICA

Gli immobili sopradescritti sono pervenuti, fra maggior consistenza, ai signori [REDACTED] [REDACTED] in parti uguali, con atto di divisione notaio Bafunno Vincenzo di Quarrata del 28/06/2012 repertorio n. 59622/20940 registrato a Pistoia il 18/07/2012 al n. 4399 Serie 1T ed ivi trascritto in data 28/06/2012 al n. 3970 del registro particolare.

Si precisa che ai signori [REDACTED] [REDACTED] erano pervenuti in quota parte, quali beni personali, per successione intestata del padre signor [REDACTED] apertasi il 26/02/2009, registrata a Pistoia il 25/02/2010 al n. 224 vol. 9990 ed ivi trascritta in data 11/05/2010 al n. 2433 del registro particolare, ed accettazione tacita trascritta a Pistoia il 20/07/2012 al n. 3968 del registro particolare.

Ai fini urbanistici si precisa:

- che la costruzione dell'immobile ad uso magazzino, mostra mobili ed abitazione, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima ha avuto luogo in ordine alla Licenza di Costruzione n. 166 del 04/06/1973, rilasciata dal Sindaco del Comune di Quarrata ai signori [REDACTED] [REDACTED], Pratica Edilizia n. 166/73;

Geom. SERGIO BINDI

Piazza Monteoliveto n.6/A - Tel. (0573) 992925 fax 992930

51100 PISTOIA

- che per opere realizzate in difformità e soggette a sanatoria, è stata presentata al Sindaco del Comune di Quarrata, domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/85 in data 29/03/1986 protocollo n. 6403, per la quale è stata rilasciata al signor [REDACTED] la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1965/95 del 17/10/1995**, notificata in data 05/03/1996, Pratica n. 1490;
- che non è stata rilasciata e/o attestata l'agibilità e l'uso dei locali.

Il fabbricato sopradescritto con le due aree urbane ed il terreno foglio di mappa 11 particella 860, ricadono, nel Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del Consiglio Comunale di Quarrata n. 94 del 31/07/2008, in zona classificata **TC1**, tessuti consolidati non ordinati, di cui all'art. 134 delle N.T.A., mentre i terreni foglio di mappa 18 particelle 585 - 586 ricadono, in zona classificata **EC2**, area della collina arborata, di cui all'art. 194 delle N.T.A. (vedi estratto del R.U. allegato alla presente sotto la lettera "F").

Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati, dal confronto con gli elaborati grafici allegati agli atti amministrativi rilasciati dal Comune di Quarrata e sopraelencati non sono emerse difformità edilizio-urbanistiche, fatta eccezione per la demolizione dei tramezzi delimitanti la zona ufficio al piano terreno.

ACCERTAMENTI IPOTECARI

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cod. Fisc. BND SRG 60S08 G713Z - Part. Iva 00468360474 - E-mail sbindi@interstudio.net

Geom. SERGIO BINDI

Piazza Monteoliveto n.6/A - Tel. (0573) 992925 fax 992930

51100 PISTOIA

Registri Immobiliari di Pistoia in data 26/08/2013 risultano, sui beni sopradescritti, le seguenti trascrizioni pregiudizievoli e non:

1)- Trascrizione del 23/11/2012 n° 6126 registro particolare, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], dell'atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Pistoia del 16/11/2012, repertorio n. 3330.

2)- Trascrizione del 23/11/2012 n° 6127 registro particolare, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], dell'atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Pistoia del 16/11/2012, repertorio n. 3331.

3)- Trascrizione del 27/05/2013 n° 2604 registro particolare, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] e [REDACTED], della scrittura privata con sottoscrizione autenticata notaio Bafunno Vincenzo di Quarrata, repertorio n. 60867/21826, registrata a Pistoia il 24/05/2013 al n. 2920 Serie 1T, sottoposta alla condizione risolutiva della mancata ammissione ovvero della mancata omologa con provvedimento definitivo del Concordato Preventivo proposto dalla società [REDACTED].

VALORE DI STIMA

Trattasi di porzione di un più ampio fabbricato di tipo promiscuo comprendente diverse unità immobiliari (due commerciali, due abitazioni ed aree urbane), con

Geom. SERGIO BINDI

Piazza Montedivieto n.6/A - Tel. (0573) 992925 fax 992930

51100 PISTOIA

struttura portante in cemento armato e tamponature esterne in muratura, con tetto in latero-cemento e copertura in tegole portoghesi in laterizio, costruito nei primi anni '70 del secolo scorso, posto in area extraurbana commerciale, artigianale e residenziale, ben collegata con la rete stradale ed autostradale ed a breve distanza dal centro di Quarrata, in zona ben dotata di servizi ed infrastrutture, lungo una direttrice est-ovest di grande traffico.

L'unità immobiliare oggetto di stima ad uso commerciale, situata al piano terreno e seminterrato accessibile da resede a comune, è composta al piano terreno da ingresso, mostra mobili e spazio ad uso ufficio, con scala di collegamento con il piano sottostante, per una superficie utile di mq. 138,00 circa, con altezza di ml. 3,15; al piano seminterrato da unico ampio vano ad uso magazzino con servizio igienico ed antibagno, per una superficie utile di mq. 134,00 circa, con altezza di ml. 3,25, nonchè due aree urbane con destinazione parcheggio, pavimentate in pietra, poste una sul lato nord prospiciente l'ingresso principale del negozio-esposizione al piano terreno, della superficie catastale di mq. 92,00 e l'altra sul lato sud tergale prospiciente l'ingresso del magazzino al piano seminterrato della superficie catastale di mq. 68,00.

L'unità è servita da impianto di riscaldamento con caldaia posizionata nella centrale termica (sub. 6) a comune con altra unità immobiliare, l'impianto di condizionamento risulta mancante delle macchine terminali e l'impianto elettrico è completo di quadri

Geom. SERGIO BINDI

Piazza Monteoliveto n.6/A - Tel. (0573) 992925 fax 992930

51100 PISTOIA

selezionati per i vari settori espositivi. Fanno parte del presente lotto, per motivi di funzionalità, anche un resede di terreno fronteggiante la strada pubblica adibito a parcheggio e pavimentato in pietra della superficie catastale di mq. 120,00 e per la possibilità futura di utilizzazione a parcheggio un altro appezzamento di terreno, attualmente agricolo, incolto ed inutilizzato, posto sul lato sud contiguo al resede e stradello comune, della superficie catastale di mq. 312,00, nonchè altro piccolo appezzamento di terreno, della superficie catastale di mq. 100,00, in comproprietà con il signor [REDACTED], sempre tergo rispetto al fabbricato, destinato a passo e transito per i terreni adiacenti di altra proprietà.

Le superfici lorde sono così riassumibili:

- ** locale commerciale al piano terreno mq. 151,00;
- ** magazzino al piano seminterrato mq. 146,00.

Detto immobile attualmente non è nè locato nè occupato, ma internamente sono sempre presenti i vecchi allestimenti espositivi, molti arredi, mobili ed attrezzature che facevano parte anche della merce oggetto di esposizione e di vendita.

Considerato

- che in un momento di crisi economica e conseguente scarsità di contrattazioni risulta difficile acquisire sul mercato immobiliare trattative e prezzi di compravendite d'immobili confrontabili;
- che pertanto una stima comparativa, anche se più semplice ed immediata può essere presa in esame con le logiche difficoltà del momento sopraindicate;
- che assunte informazioni sui prezzi medi di

Cod. Fisc. BND SRG 60S08 G713Z - Part. Iva 00468360474 - E-mail sbindi@intersludio.net

Geom. SERGIO BINDI

Piazza Monteoliveto n.6/A - Tel. (0573) 992925 fax 992930

51100 PISTOIA

contrattazione, da fonti qualificate ed attendibili, relative a trattative di vendita, di porzioni immobiliari aventi caratteristiche analoghe, per dimensione e posizione, a quella in esame, operati i necessari raffronti e deduzioni, visti i costi di costruzione di fabbricati nuovi, nonché i prezzi delle aree ed i costi di urbanizzazione, si può ritenere che il probabile prezzo di mercato dell'unità immobiliare sopradescritta, comprensiva delle aree urbane di pertinenza, nonché del parcheggio sul fronte strada e dei resedi di terreno tergalì, visto il legame pertinenziale degli accessori stessi, sia di Euro 1.700,00 al mq. per il locale principale al piano terreno e di Euro 1.100,00 al mq. per il magazzino al piano seminterrato.

In dipendenza di quanto sopra indicato avremo:

* Mq. 151,00 ad Euro 1.700,00 = Euro 256.700,00

* Mq. 146,00 ad Euro 1.100,00 = Euro 160.600,00

per un valore complessivo di Euro 417.300,00 (Euro quattrocentodiciassettemilatrecento/00) che costituisce il valore di stima richiesto dell'immobile comprensivo delle pertinenze sopradescritte.

Allo scopo di confrontare il risultato ottenuto con la realtà del mercato immobiliare, ancorchè attualmente bloccato, si indicano i valori medi registrati dall'OMI (osservatorio mercato immobiliare) relativi al 2° semestre 2012, in stato conservativo normale, per attività commerciali tipiche delle frazioni pedecollinari e di pianura, che confermano, nella sostanza, l'attendibilità della stima precedente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cod. Fisc. BND SRG 60S08 G713Z - Part. Iva 00468360474 - E-mail sbindi@interstudio.net

Geom. SERGIO BINDI

Piazza Monteoliveto n.6/A - Tel. (0573) 992925 fax 992930

51100 PISTOIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore Max. Euro 2.200,00 al mq.

Valore Min. Euro 1.500,00 al mq.

E' opportuno segnalare che il prezzo di realizzo del bene può collocarsi anche sensibilmente al di sotto del valore venale, in forza di una dinamica di mercato, ormai stabilmente dominata dall'offerta, a fronte di una richiesta stanca. E' noto infatti che il particolare periodo economico, caratterizzato da una crisi finanziaria ormai planetaria e dall'emergente concorrenza di potenze economiche determina una flessione stabile e persistente di iniziative industriali e commerciali.

Si valuta quindi che il probabile prezzo di realizzo si vada a collocare in una fascia del 15% - 20% inferiore al valore venale.

Trattandosi di stima diretta alla verifica della consistenza patrimoniale di un'azienda soggetta a procedura concorsuale e la conseguente convenienza ad essere particolarmente attraenti sul mercato, si suggerisce l'opportunità di attenersi ai valori minimi della fascia, vale a dire di Euro 334.000,00 (Euro trecentotrentaquattromila/00).

2) - DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SU TRE APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLI POSTI IN COMUNE DI QUARRATA, LOCALITA' CASA BARDETTI E LOCALITA' CAMPIGLIO.

Il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo il giorno 05 Settembre 2013, per l'accertamento e la verifica dello

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cod. Fisc. BND SRG 60S08 G713Z - Part. Iva 00468360474 - E-mail sbindi@interstudio.net

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni 11
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Geom. SERGIO BINDI

Piazza Monteleiveto n.6/A - Tel. (0573) 992925 fax 992930

51100 PISTOIA

stato di fatto degli immobili e relativo servizio fotografico, che viene allegato alla presente sotto la lettera "G".

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Appezamenti di terreno agricolo, disposti su terreno pianeggiante o leggermente acclive, con diverse tipologie di coltura, a breve distanza, ma distaccati fra loro, posti in Comune di Quarrata e precisamente:

* in località Case Bardetti, appezzamento della superficie catastale di mq. 1.800, di forma rettangolare con destinazione prato, attualmente incolto ed inutilizzato, dove i terreni adiacenti presentano coltivazioni a vivaio, accessibile da stradello interpoderale, che si dirama dalla strada comunale, fra i confini propr. [REDACTED]

[REDACTED] ad ovest e sud, propr. [REDACTED] ad est, propr. [REDACTED] a nord, salvo se altri;

* in località Campiglio, appezzamento della superficie catastale di mq. 1.750, di forma trapezoidale con destinazione catastale bosco ceduo, ma realmente a prato per la quasi totalità, incolto e non utilizzato, accessibile da stradello interpoderale, fra i confini propr. [REDACTED]

[REDACTED] ad ovest, propr. [REDACTED] a sud, propr. [REDACTED] ad est, propr. [REDACTED] a nord, salvo se altri;

* in località Campiglio, appezzamento della superficie catastale di mq. 5.140, di forma trapezoidale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cod. Fisc. BND SRG 60S08 G713Z - Part. Iva 00468360474 - E-mail sbindi@interstudio.net

Geom. SERGIO BINDI

Piazza Monteoliveto n.6/A - Tel. (0573) 992925 fax 992930

51100 PISTOIA

irregolare con destinazione catastale bosco misto,
accessibile da strada comunale, fra i confini propr.
[REDACTED] a ovest, propr. [REDACTED]
[REDACTED] a sud, propr. [REDACTED]
ad est, strada comunale a nord, salvo se altri.

RAPPRESENTANZA CATASTALE

Al Catasto Terreni del Comune di Quarrata detti terreni sono rappresentati, al giusto conto per la quota di $\frac{1}{2}$ cadauno, in foglio di mappa 11 dalla particella 289, prato, classe 1, mq. 1.800, con reddito dominicale di Euro 9,06 ed agrario di Euro 5,58;

ed in foglio di mappa 18 dalle particelle:

- 166, bosco ceduo, classe 2, mq. 1.750, con reddito dominicale di Euro 1,08 ed agrario di Euro 0,54;
- 216, bosco misto, classe 1, mq. 5.140, con reddito dominicale di Euro 5,31 ed agrario di Euro 1,59.

Il tutto risulta evidenziato in colore giallo, negli estratti di mappa in rapp. 1/2000 allegati alla presente sotto le lettere "H" - "I" ed "L".

PROVENIENZA E DESTINAZIONE URBANISTICA

I terreni sopradescritti sono pervenuti, fra maggior consistenza, ai signori [REDACTED]
[REDACTED] in parti uguali, con atto di divisione notaio Bafunno Vincenzo di Quarrata del 28/06/2012 repertorio n. 59622/20940 registrato a Pistoia il 18/07/2012 al n. 4399 Serie 1T ed ivi trascritto in data 28/06/2012 al n. 3970 del registro particolare.

Geom. SERGIO BINDI

Piazza Monteoliveto n.6/A - Tel. (0573) 992925 fax 992930

51100 PISTOIA

Si precisa che ai signori [REDACTED] erano pervenuti in quota parte, quali beni personali, per successione intestata del padre signor [REDACTED] apertasi il [REDACTED], registrata a Pistoia il 25/02/2010 al n. 224 vol. 9990 ed ivi trascritta in data 11/05/2010 al n. 2433 del registro particolare, ed accettazione tacita trascritta a Pistoia il 20/07/2012 al n. 3968 del registro particolare.

Detti terreni, nel Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del Consiglio Comunale di Quarrata n. 94 del 31/07/2008, ricadono rispettivamente:

- foglio di mappa 11 particella 289: in zona classificata **EP1**, aree ad agricoltura promiscua, di cui all'art. 200 delle N.T.A., (vedi estratto del R.U. allegato alla presente sotto la lettera "M");
- foglio di mappa 18 particella 166: in zona classificata **EC2**, area della collina arborata, di cui all'art. 194 delle N.T.A. (vedi estratto del R.U. allegato alla presente sotto la lettera "N");
- foglio di mappa 18 particella 216: in zona classificata **EC2**, area della collina arborata, di cui all'art. 194 delle N.T.A. per porzione ed in zona classificata **EC3.2**, altre aree boscate, di cui all'art. 196 delle N.T.A. per porzione (vedi estratto del R.U. allegato alla presente sotto la lettera "O").

ACCERTAMENTI IPOTECARI

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cod. Fisc. BND SRG 60S08 G713Z - Part. Iva 00468360474 - E-mail sbindi@interstudio.net

Geom. SERGIO BINDI

Piazza Monteoliveto n.6/A - Tel. (0573) 992925 fax 992930

51100 PISTOIA

Registri Immobiliari di Pistoia in data 26/08/2013 risultano, sui beni sopradescritti, le seguenti trascrizioni pregiudizievoli e non:

1)- Trascrizione del 23/11/2012 n° 6126 registro particolare, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], dell'atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Pistoia del 16/11/2012, repertorio n. 3330.

2)- Trascrizione del 23/11/2012 n° 6127 registro particolare, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], dell'atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Pistoia del 16/11/2012, repertorio n. 3331.

3)- Trascrizione del 27/05/2013 n° 2604 registro particolare, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], della scrittura privata con sottoscrizione autenticata notaio Bafunno Vincenzo di Qquarrata, repertorio n. 60867/21826, registrata a Pistoia il 24/05/2013 al n. 2920 Serie 1T, sottoposta alla condizione risolutiva della mancata ammissione ovvero della mancata omologa con provvedimento definitivo del Concordato Preventivo proposto dalla società [REDACTED].

VALORE DI STIMA

Trattasi di appezzamenti di terreno agricolo, attualmente incolti, inutilizzati e privi di edificabilità, disposti su terreno pianeggiante o

Geom. SERGIO BINDI

Piazza Monteoliveto n.6/A - Tel. (0573) 992925 fax 992930

51100 PISTOIA

leggermente acclive, con diverse tipologie di coltura, a breve distanza, ma distaccati fra loro, in posizione prossima all'abitato di Campiglio, in zona ben raggiungibile dalla viabilità esistente.

Detti terreni per la loro conformazione e localizzazione potrebbero essere oggetto di vendita anche separatamente e singolarmente per particella e dovrebbero attirare l'attenzione ed essere oggetto d'interesse in particolar modo per i proprietari degli appezzamenti di terreno confinanti.

Detti terreni risultano liberi e non concessi in locazione.

Assunte informazioni sui prezzi medi di contrattazione, da fonti qualificate ed attendibili, relative a trattative di vendita, di terreni aventi caratteristiche analoghe, per dimensione e posizione, a quelli in esame, operati i necessari raffronti e deduzioni, visti i Valori Agricoli Medi della Provincia di Pistoia (Regione Agraria n. 3) per l'ultima annualità disponibile (2010), si può ritenere che il probabile prezzo di mercato delle particelle sopracitate, ripartito per coltura, sia di euro 8,00 al mq. per il prato, di euro 5,00 al mq. per il bosco ceduo ma destinato in gran parte a prato, di euro 3,00 al mq. per il bosco misto.

In dipendenza di quanto sopraindicato avremo:

* Mq. 1.800 ad Euro 8,00 = Euro 14.400,00

* Mq. 1.750 ad Euro 5,00 = Euro 8.750,00

* Mq. 5.140 ad Euro 3,00 = Euro 15.420,00

per un valore complessivo di Euro 38.570,00 (Euro trentottomilacinquecentosettanta/00) che costituisce il

Geom. SERGIO BINDI

Piazza Montelivello n.6/A - Tel. (0573) 992925 fax 992930

51100 PISTOIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

valore di stima complessivo dei terreni.

Geom. Sergio Bindi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pistoia, 09 Settembre 2013

Allegati alla presente:

* **Comune di Quarrata, Viale Europa n. 309/C.**

A)- N. 22 fotografie.

B)- Planimetria catastale rapp. 1/200.

C)- Elaborato planimetrico.

D)- Estratto di mappa catastale rapp.1/2000, foglio 18.

E)- Estratto di mappa catastale rapp.1/2000, foglio 11.

F)- Estratto Regolamento Urbanistico tavola 9.

* **Comune di Quarrata, Località Casa Bardetti e Località Campiglio.**

G)- N. 6 fotografie.

H)- Estratto di mappa catastale rapp.1/2000, foglio 11.

I)- Estratto di mappa catastale rapp.1/2000, foglio 18.

L)- Estratto di mappa catastale rapp.1/2000, foglio 18.

M)- Estratto Regolamento Urbanistico tavola 6.

N)- Estratto Regolamento Urbanistico tavola 9.

O)- Estratto Regolamento Urbanistico tavola 10.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it