

TRIBUNALE ORDINARIO DI PISTOIA

FALLIMENTARE

Fallimento “”



Sentenza del Tribunale di Pistoia del 07.07.2017 (R.F. N. 32/2017)

PEC: ptf792017@procedurepec.it

Giudice Delegato: Dott. Raffaele D'Amora



Curatore Fallimentare: Dott. Giulio Tabucchi

Premessa

Il sottoscritto Dott. Sergio Fedi, Architetto libero professionista, con studio in Pistoia Via delle Mura Urbane 30, avendo ricevuto dal Giudice Delegato Dott. Raffaele D'Amora incarico per la stima e gli accertamenti tecnici dei beni immobili della procedura in epigrafe, produce la seguente relazione contenente: la descrizione dei beni con la loro rappresentazione catastale, degli atti di provenienza e delle iscrizioni e trascrizioni, della storia edilizia e urbanistica e della conformità dei beni agli atti autorizzativi, la suddivisione in lotti ai fini della vendita, la stima del più probabile valore di mercato e il prezzo d'asta ed ogni altro accertamento finalizzato alla completezza delle informazioni richieste per la vendita dei beni.

Per accertare la posizione giuridica, urbanistica, edilizia e catastale ho dato inizio alle operazioni con accesso:

- i) alla Agenzia delle Entrate – Territorio Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, nelle varie sedi, per via telematica e diretta;
- ii) all' Archivio dell'Ufficio Tecnico di Crespina Lorenzana e Casciana Terme Lari e Santa Maria a Monte nelle rispettive sedi;
- iii) ai beni in Lorenzana, Casciana Terme Lari e Santa Maria a Monte per accertare lo stato d'uso e manutenzione.



I risultati delle indagini e delle valutazioni vengono riassunti in questa relazione, suddivisa nei seguenti capitoli:

CAPITOLO I : **Lotto A** *Compendio immobiliare denominato Villa Giuli in Comune di Crespina Lorenzana (PI), centro storico di Lorenzana, Via Domenico Giuli formato da più corpi di fabbrica sviluppati su parti interrato e seminterrato a più livelli e più piani fuori terra, oltre a pertinenze scoperte, terreni annessi e parco storico.*

CAPITOLO II : **Lotto B**: *Terreno edificabile posto nel Comune di Casciana Terme Lari (PI) frazione Casciana Alta con accesso da Via Provinciale del Commercio e Via N.Sauro*

CAPITOLO III : **Lotto C**: *Terreno non edificabile posto nel Comune di Santa Maria a Monte, frazione Cerretti (PI) con accesso da Via Capanne.*

CAPITOLO IV: riepilogo con descrizione sintetica delle ispezioni ipotecarie presso le varie sedi dell' Agenzia delle Entrate – Servizio Di Pubblicità Immobiliare

CAPITOLO V: allegati, suddivisi in quattro paragrafi, di cui i primi tre riferiti ad ognuno dei lotti di vendita e il quarto contenente copia delle ispezioni ipotecarie.

Criteri di stima e suddivisione in lotti

E' stato usato il metodo di stima con approccio alla comparazione di mercato (MCA), individuando il parametro principale del prezzo di mercato per unità di superficie di unità immobiliari immesse sul mercato nel periodo della stima, desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell' Agenzia delle Entrate, da portali web specializzati nella pubblicità di immobili residenziali in vendita, dagli atti delle Amministrazioni comunali riferiti alla definizione dei valori dei terreni edificabili ai fini della Imposta Municipale Unica. Si sono quindi confrontati fra loro questi dati avendo attenzione alla localizzazione, e per i fabbricati alla tipologia, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e dotazione impiantistica, nonché agli accessori, quali giardini e pertinenze esterne, facilità di accesso e parcheggio ed uso attuale.

Tutti i fattori sopra elencati sono stati valutati con criteri di stima sintetica, derivati dall'esperienza

e dall'osservazione del mercato di beni a questi assimilabili.

Per un miglior adattamento alla realtà si è integrato il metodo con apprezzamenti e detrazioni, rapportati alle particolari situazioni dei beni in stima ed alla situazione del mercato immobiliare ancora caratterizzato da andamento deflattivo dei prezzi, con apprezzabile diminuzione media del prezzo degli immobili anche di miglior commerciabilità seppur in presenza di una leggera ripresa delle transazioni nel settore dell'usato.

La particolarità del fabbricato di Lorenzana ha inoltre richiesto una attenta valutazione delle condizioni di manutenzione e degli interventi urgenti di consolidamento e puntellamento necessari per evitare il progredire di crolli che già lo hanno penalizzato e fortemente compromesso.

La stima non ipotizza possibilità di lievitazione dei prezzi o ulteriore andamento deflattivo al momento in cui questi beni verranno effettivamente immessi sul mercato: si ritiene questo un atteggiamento prudentiale e un criterio estimativo corretto.

La valutazione discrezionale dei fattori di decremento o maggior apprezzamento consente di definire un ambito all'interno del quale il valore stimato si può considerare al più soggetto all'alea fisiologica del mercato nel particolare regime di vendita dei beni. La stima, esposta in forma sintetica, è il risultato delle indagini e delle valutazioni condotte con i criteri suesposti, mentre la descrizione contiene in genere solo gli aspetti che hanno più rilevanza ai fini della valutazione e delle richieste poste.

Si è tenuto infine conto del regime di vendita per asta pubblica che determina usualmente un minor apprezzamento commerciale dei beni stimati.

I riferimenti alle superfici sono da intendersi indicativi e comunque basati sulle risultanze catastali; gli arrotondamenti apportati si ritengono prudentiali.

La vendita sarà comunque da effettuarsi a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni: la valutazione tiene conto di questa circostanza.

Il patrimonio immobiliare oggetto delle operazioni peritali, è stato suddiviso in tre distinti capitoli che possono corrispondere ai singoli lotti di vendita.

CAPITOLO I: Lotto A

Compendio immobiliare denominato Villa Giuli in Comune di Crespina Lorenzana, centro storico di Lorenzana, Via Domenico Giuli formato da più corpi di fabbrica sviluppati su parti interrato e seminterrato e più piani fuori terra, oltre a pertinenze scoperte e terreni annessi.

Descrizione dei beni

Il compendio immobiliare denominato Villa Giuli è formato da un corpo di fabbrica principale a prevalente conformazione allungata sviluppato nella direzione da sud a nord-nord-est con la parte sud sulla via Domenico Giuli e in parte sul vicolo dell'Arco che sottopassa il corpo di fabbrica in fregio alla Via Giuli, per quota del piano terra. Il fabbricato con i suoi interrati segue la forma terrazzata e degradante del terreno sul versante ovest, a formare un complesso ed articolato insieme di parti fuori terra, contro terra ed interrato attestato sul lato est sui vasti terreni di pertinenza e sul lato ovest su pertinenze pavimentate - in parte soprastanti le zone seminterrate e contro terra- che fronteggiano l'antico giardino, dove ancora svetta il fusto di una imponente palma oramai morta, che si trova sulla quota terrazzata più bassa. Su questo lato ovest la proprietà è confinata dalla strada vicinale delle Bucine; su detta strada, in forte pendenza dal punto di accesso da via D. Giuli verso la strada comunale di fondovalle e ad oggi impraticabile a causa della vegetazione infestante che la avvolge, si attesta il muro di cinta del giardino della villa, lungo il quale si trovano una serie di piccoli locali seminterrati sotto il terrapieno del giardino, dotati di copertura a volta a botte e apertura sul fronte strada. Questi locali, senz'altro realizzati per esigenze costruttive del muro di contenimento del terrapieno, ed usati probabilmente per ricoveri di attrezzi agricoli, o generici rimessaggi, non sono rappresentati nelle planimetrie catastali.

Sulla Via Domenico Giuli, al numero civico 3, si trova l'ingresso principale al complesso di Villa Giuli. Tramite un cancello carraio e adiacente cancello pedonale, inseriti nella recinzione in muratura si accede alla pertinenza, nei disegni definita "piaggione", che fronteggia tutto il corpo di

fabbrica principale che si eleva su più piani fuori terra oltre interrati e seminterrati. In posizione mediana il fabbricato in linea ha una maggior profondità, sviluppandosi verso ovest su tre piani fuori terra e realizzando alla quota del “piaggione” un passaggio coperto che consente il collegamento fino all’estrema propaggine nord del fabbricato che termina con corpo di fabbrica ad solo piano già adibito a autorimessa. Distaccato dal corpo in linea si trova un fabbricato isolato - connesso al corpo di fabbrica principale solo a livello interrato- già adibito a scuderia che chiude a nord il vasto complesso costruito.

Molte zone sono interessate da crolli di coperture e solai intermedi o controsoffittature che rendono difficoltoso - in alcuni casi impossibile- l’accesso a tutti i locali¹ così come nella situazione attuale non è possibile accedere al giardino - invaso da piante infestanti e rovi- e alle porzioni di fabbricato seminterrate che su questo si affacciano e che da questo hanno accesso.

Per questo motivo e per l’eccessivo livello di rischio non è possibile effettuare un rilievo diretto del complesso. I riscontri sono stati effettuati a vista ed in alcuni casi a distanza, sulla scorta dei grafici ricostruiti sulla base delle planimetrie catastali. Così stando le cose anche la verifica della rispondenza fra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi è difficoltoso ed approssimativo non potendosi valutare tale corrispondenza con il semplice controllo a vista.

Per illustrare lo stato dei luoghi si procede documentando con descrizioni e con foto referenziate sui grafici la situazione delle parti accessibili e per quanto possibile dell’intero complesso. Per la vastità e complessità dell’edificio la descrizione e la documentazione fotografica possono essere solo indicative, in particolare dello stato di conservazione a causa dell’inevitabile progredire del degrado del fabbricato - dovuto ai crolli già avvenuti e alle infiltrazioni di acqua diffuse - e delle pertinenze per l’avanzare della vegetazione infestante.

Si segnala che ad oggi il fabbricato è in gran parte perimetrato da ponteggi metallici estesi fino alle coperture, messi in opera dalla società fallita in vista di interventi di manutenzione, poi non

¹ Le zone non ispezionate per impossibilità di accesso dovuta a crolli, alla eccessiva pericolosità ed alla presenza di infestanti e rovi che rendono impossibile l’accesso sono evidenziate nelle allegate planimetrie

realizzati. I ponteggi sono oggetto di valutazione integrata con quella dell'intero complesso edilizio.

PIANO TERRA (quota ingresso da Via Domenico Giuli numeri civici 1 e 3)

Avancorpo sul fronte ovest, con accesso da passaggio coperto archivoltato e scantinato primo livello.

La zona è interessata da un vasto crollo delle coperture e dei solai intermedi che hanno interessato anche le zone adiacenti della parte in linea del fabbricato e per questo i piani superiori al piano terra non sono raggiungibili.

Locale 3² e scantinato al piano S1: ingresso da passaggio coperto, con scala per l'accesso al piano interrato, posto a circa - 4.80 metri sotto la quota del c.d. "piaggione". Lo scantinato - raggiungibile anche attraverso un'altra scala (vedi vano 5.1) posta nel tratto in linea del fabbricato principale, attraverso un cunicolo che sottopassa il passaggio coperto - si sviluppa con andamento pressoché parallelo alla parte in linea del corpo di fabbrica principale in elevazione ed è formato da 12 vani, posti a quote non uniformi, oltre a corridoi, ripostigli e più piccoli disimpegni e si sviluppa fino a raggiungere uno dei vani - l'unico accessibile e ispezionato- che formano lo scantinato-seminterrato sottostante il fabbricato delle scuderie, di complessivi cinque vani oltre le scale di collegamento.

La scuderia: è l'edificio più a nord dell'intero complesso ed è interessato da un vasto crollo delle coperture e dei solai di soffitta che ha coinvolto in parte anche il vano della scala al punto da non rendere possibile l'accesso in sicurezza al piano scantinato, che pertanto non è stato ispezionato se non per il vano in continuità con quello sopra descritto.

Locale 2: locale con copertura a volta; pavimento in graniglia gettata, come frequente in molti locali.

Locale 1- 1.1: indicato negli elaborati grafici come "ufficio fattore". Interessato dal crollo del solaio

² La numerazione dei vani è riportata nelle planimetrie dei vari piani allegate

di piano a volta, del solaio di piano primo in legno ed del solaio di soffitta in legno (con ancora visibile parte della controsoffittatura a volta in cannicciato) e della copertura. Prima del crollo si poteva accedere direttamente dal passaggio coperto al vano 1.1 tramite una scaletta intera

Vano 4: indicato negli elaborati grafici come “cucina”, accessibile dal passaggio coperto tramite scaletta interna. C’è la traccia di un caminetto a cui sono state rubate le decorazioni, come accaduto nei numerosi altri presenti, ad eccezione di quelli non raggiungibili a causa dei crolli, come quello nel vano 1. La porzione corrispondente a questo vano ha ancora i solai intermedi e di copertura.

PIANO TERRA E SCANTINATO (quota ingresso da Via Domenico Giuli numeri civici 1 e 3)

Corpo di fabbrica in linea attestato sulla via D.Giuli a sud e su vicolo dell’Arco e fino all’estremo nord del complesso. Corpo di fabbrica distaccato in elevazione da quello in linea già destinato a scuderie.

Unità immobiliare su Via dell’Arco nc. 1 (al catasto fabbricati particella 264/1): rimessa con accesso indipendente da Vicolo dell’Arco (indicata negli elaborati grafici come “ stalletta”). Questo locale risulta occupato senza titolo: il portone di accesso è dotato di serratura di sicurezza e al momento non è stato possibile avere accesso al locale.

Vani 9 – 9.1 -9.2 – 9.3 e scantinato : Indicati negli elaborati grafici come “cucine”, con solaio di copertura a volta e pavimentazioni in mattonelle di graniglia, con caminetti “depredati” di ogni elemento decorativo e fornelli per la preparazione dei cibi e locale già destinato alla “caldaia” a servizio delle utilizzazioni più recenti dei piani superiori e ripostigli e corridoi di disimpegno con i vani di rappresentanza della villa.

Dal vano adiacente alla cucina e da questa separata da un corridoio disimpegno, si accede al vano 9.2, indicato come cantina, e dal quale si accede attraverso una gradonata alle cantine interrato poste a quote variabili. Le cantine sono formate da una serie di locali attestati su un ampio percorso di collegamento, agibile anche da piccoli carri, tutti aperti verso il corridoio di scorrimento.

La cantina si sviluppa oltre i confini del fabbricato in elevazione, ed interessa il vicolo dell’Arco ed

i fabbricati confinanti. Si segnala che gli identificativi catastali fanno riferimento alla particella 262, mentre lo scantinato si sviluppa invece al di fuori dei confini di questa. Con le rappresentazioni grafiche in sovrapposizione alle mappe catastali si cerca di dare una più precisa rappresentazione dello stato dei luoghi e della rappresentazione catastale.

Vano 10 e 5 e ingresso con scala principale: l'ingresso, con la scala principale della villa, è posto fra i vani 5 e 10 che nel loro insieme fanno parte della zona "nobile" della villa, destinata al soggiorno e al pranzo, anche di rappresentanza. Il vano 5, indicato negli elaborati grafici come "salone", ha sia il solaio di piano primo a volta che quello in legno di soffitta e di copertura crollati. Anche la maggior parte degli intonaci interni e delle decorazioni pittoriche, senz'altro presenti come in tutte le stanze di maggior prestigio della villa, sono caduti a terra.

Il vano 10, il salottino di transito fra le cucine e il salone, con copertura a volta conserva invece ancora le decorazioni pittoriche sia sulle pareti che sulla volta, sebbene in alcuni parti crollate con gli intonaci o danneggiate.

L'ingresso e le rampe della scala hanno pavimentazioni e rivestimenti in marmo e balaustre in ghisa senza'altro risalenti alle ultima redazione ottocentesca degli interventi di abbellimento della villa; sono invece crollate le controsoffittature – probabilmente rifinite con decorazioni pittoriche- delle varie rampe e pianerottoli. La scala è puntellata e non è stata percorsa per l'accesso ai piani superiori non sussistendo le condizioni minime di sicurezza. A terra giace il portone di ingresso, forse troppo ingombrante e peso per essere trafugato.

Procedendo ancora verso nord, oltre la zona interessata da crolli si raggiunge il vano 6, da cui attraverso la scala già richiamata nella descrizione del vano 3, si può raggiungere il piano scantinato S1 e all'esterno l'area del parco a est del fabbricato e quindi il vano 7, con ampio locale di servizio adiacente, anche questo indicato negli elaborati grafici come "salone", ma solo in omaggio alla grossa dimensione e probabilmente stanza per gli addetti ai lavori dentro la villa o nelle attività agricole.

Ancora procedendo verso nord una serie di locali di servizio e funzionali alla gestione della villa e dei terreni. Si trova infatti una vasta area attrezzata con forno e fornello per le lavorazioni e depositi connessi alla panificazione ed all'uso del forno. La zona -compresa la scala di collegamento al piano primo che risulta non praticabile e non ispezionato - è interessata da un crollo di solaio intermedio e della copertura. Più a nord, oltre il c.d. passaggio coperto, ed accessibili dalla pertinenza scoperta si trovano due ampi locali adibiti a magazzino e in adiacenza altri due analoghi adibiti molto probabilmente ad officina (negli elaborati grafici indicati come "garage") dotata anche di fossa di ispezione dei veicoli e di servizi igienici per gli addetti. Tutti e quattro questi locali hanno copertura a volta di cui una porzione sul lato est è parzialmente crollata e il piano primo non è più raggiungibile a causa del crollo della copertura che ha interessato la scala, descritta al paragrafo che precede.

In adiacenza ed all'estremo nord del fabbricato in linea, un fabbricato ad un solo piano ed unico vano, già destinato ad autorimessa, inagibile a causa del crollo completo della copertura.

Ultima costruzione a nord dell'intero complesso è quella delle scuderie: fabbricato con unico piano completamente fuori terra oltre a quello del sottotetto ed un piano seminterrato in collegamento con gli scantinati già descritti. Il fabbricato a forma rettangolare allungata è così suddiviso: a est una stalla, quindi il vano della scala che collega le soffitte, il piano scantinato e all'esterno le quote più basse del giardino e a piano terra un unico lungo vano adibito a scuderie con solaio superiore a volta. La scala è in parte crollata e comunque interessata dal crollo delle coperture e quindi non agibile. Il vano stalla e la parte giustapposta sul lato ovest sono le uniche porzioni che hanno conservato il solaio intermedio e parte della copertura; la parte intermedia del fabbricato ha invece subito il crollo della copertura e del solaio di soffitta. I solai a volta fra piano terra e scantinato non sono soggetti a crolli.

La scuderia è di interessante composizione architettonica, con finestrelle tonde al piano soffitta decorate sul perimetro con elementi in cotto a festone; al piano terra, bifore con colonnino in pietra

serena e decorazione a colonna perimetrale ed archivolto in cotto con elementi a festone. La gronda è decorata con formelle di cotto con motivi geometrici, così come l'elemento marcapiano a livello del solaio di soffitta. Questo fabbricato è probabilmente l'ultimo intervento di valore architettonico aggiunto al complesso della villa. Il fabbricato della scuderia è dotato di ponteggi sul lato sud e al momento del sopralluogo risultava raggiungibile con difficoltà a causa dei rovi che lo circondano e che stanno già avanzando lungo il ponteggio.

PIANO PRIMO

Il Piano è collegato da una scala principale su più rampe (con gradini in marmo e posta fra il salone e la saletta a piano terra) al momento non agibile, con una scala secondaria su più rampe con gradini in graniglia di cemento e con una scala minore su unica rampa a nord del percorso coperto anche questa non agibile.

I vani a nord del corpo scala principale non sono ispezionabili a causa dei crolli dei solai.

A est della scala principale, a quota raggiungibile dalla scala secondaria, si trova la cappella privata con decorazioni e stucchi, al momento visibile solo salendo su i ponteggi esterni.

A sud della scala principale, un vano anticamera (vano 12) con controsoffittatura crollata e solaio puntellato per pericolo di crollo; a seguire una serie di vani (vani 13, 14, 15) decorati con solai in legno con travi incassate e intradesso decorato con pitture, come le pareti di ambito; tutte le decorazioni sono in più punti danneggiate a causa del generale abbandono delle manutenzioni e per infiltrazioni anche minori di acqua piovana.

Nel vano 13 le pareti già decorate sono ora ricoperte da scialbatura, ma saggi effettuati nel passato hanno evidenziato anche in questo vano decori pittorici alle pareti. Tutte le pavimentazioni di questi vani sono in c.d. pastine di cemento colorate.

Vani di minor pregio e probabilmente oggetto di interventi risalenti forse al secolo scorso, per quanto non ve ne sia trovata traccia negli archivi tecnici comunali, si trovano attestati sul lato sud prospiciente la Via D. Giuli e il Vicolo dell'Arco.

PIANO SECONDO

Il piano è accessibile solo dalla scala secondaria, pur con qualche rischio per il crollo di parte della controsoffittatura della copertura del vano. In corrispondenza della parte descritta al piano primo si trova una serie di stanze con controsoffittature danneggiate o crollate e porzioni di tetto danneggiate e puntellate. Le stanze, probabilmente destinate al personale di servizio della villa hanno pavimentazioni in cotto ed altezze ridotte, tipiche delle mansarde. Con altre rampe di scala si può raggiungere il piano più basso dell'altana e quindi il piano più alto e la c.d. stanza della cisterna, dove si trovavano i depositi dell'acqua a servizio della villa.

Anche a questo piano la zona più a sud attestata sulla via D. Giuli e Vicolo dell'Arco sembra stata oggetto di interventi (tramezzature e una serie di servizi igienici tipici delle comunità) risalenti forse al secolo scorso, ma che non trovano corrispondenza in pratiche edilizie per quanto accertabile dalla lettura delle rubriche dei protocolli dell'Ufficio Tecnico Comunale.

A questo piano, nella estremità ovest della zona che si affaccia sulla via dell'Arco, si trova un vano che risulta è inaccessibile essendo stata chiusa con muratura la porta di collegamento; si presume che la stanza interclusa possa essere usata senza titolo dalla proprietà confinante

PIANO TERZO

A questo piano, sul corpo in linea insieme al vano dell'altana e la c.d. stanza della cisterna, si trovano ancora due camere a tetto.

Anche il corpo di fabbrica più a sud confinato dalla Via D.Giuli e il Vicolo dell'Arco ha quattro locali al piano terzo, servito da una scala che ha origine dal piano secondo. Uno di questi locali, come al piano sottostante ed in esatta corrispondenza, è inaccessibile essendo stata chiusa con muratura la porta di collegamento; si presume che anche questa stanza interclusa possa essere usata senza titolo dalla proprietà confinante.

Il locale centrale -con finestre sia sul Vicolo dell'Arco che sulla Via D. Giuli- indiviso nelle planimetrie catastali- è ora suddiviso da un tramezzo in due locali fra loro comunicanti.

Caratteristiche costruttive e finiture

Complesso di edifici con struttura in muratura ordinaria, di varia consistenza e spessore, solai intermedi a volta in muratura di mattoni e in legname con numerose controsoffittature a canniccio; coperture in legname, mezzane e manto in elementi di cotto.

Numerose strutture orizzontali danneggiate o crollate a seguito di crollo delle coperture.

Infissi esterni ed interni quasi del tutto inesistenti o pesantemente danneggiati.

Le stanze della parte residenziale della villa erano decorate con pitture sia nelle strutture verticali che orizzontali; i crolli e le condizioni di degrado generale hanno compromesso grande parte delle decorazioni pittoriche.

Le pavimentazioni della parte residenziale della villa sono in gran parte in graniglia gettata, mentre i locali di servizio in mattonelle di graniglia; al piano primo frequenti sono le pavimentazioni in pastine di cemento. Il sottotetto e gli annessi sono in genere pavimentati con elementi di cotto, così come gli scantinati ove pavimentati.

Impianti elettrici e meccanici

Il compendio immobiliare è privo di allacciamenti alle reti e di impianti in genere. Solo una piccola porzione sul lato sud ha ancora tracce di un vecchio impianto di riscaldamento a termosifone non più funzionante.

Dimensioni del compendio immobiliare

Per descrivere da un punto di vista dimensionale l'intero compendio si è fatto riferimento alle rappresentazioni grafiche allegate, ricostruite con programma CAD dalle planimetrie catastali, rilevando da queste le superfici ai vari piani fuori terra o interrati.

Le superfici sono da intendere lorde, secondo le convenzioni commerciali in uso e calcolate al lordo della superficie dei vani scala ad ogni piano ed includendo anche le superfici dei solai di piano crollati o inagibili. La superficie così determinata è da intendere puramente indicativa delle reali

dimensioni degli immobili, in quanto non desunte da un rilievo diretto ma dalle planimetrie catastali, alcune anche di vecchia redazione; di questo verrà tenuto conto nella stima del probabile valore commerciale dell'immobile.

Piani in elevazione

Piano terra: superficie utile lorda = ~ mq 980,00 di cui circa 130 del locale scuderia e 45mq del locale autorimessa ed al netto dei 58 mq del c.d. passaggio coperto

Piano Primo: superficie utile lorda = ~ mq 895,00 oltre circa mq 130 del piano soffitta della scuderia

Piano secondo: superficie utile lorda = ~ mq 775,00

Piano terzo: superficie utile lorda = ~ mq 168,00

Piani interrati e seminterrati, corti e giardini

Piano primo seminterrato e piano seminterrato ammezzato: superficie utile lorda = ~ mq 1.000,00

Giardino= ~ mq 530 oltre l'area a parco

Corti e cortili a quota piano terra = ~ mq 1.345

Stato dell'immobile

L'immobile risulta non occupato ed in pessimo stato di manutenzione: vi sono importanti porzioni di copertura crollate, così come alcuni solai intermedi e controsoffittature.

I crolli e la pericolosità di molte strutture orizzontali rendono impossibile l'accesso a molti locali, così come al giardino che è infestato dalla vegetazione, addossata anche a molti tratti delle pareti perimetrali degli edifici ed agli stessi ponteggi.

Si segnala che tre locali³ risultano non accessibili a seguito di chiusure dei vani porta con portone o murature e si può ipotizzare che siano occupati da terzi senza titolo, presumibilmente da proprietà o utilizzatori di proprietà confinanti:

- Il locale denominato "stalletta" nei disegni allegati, con accesso da Vicolo dell'Arco e rappresentato al Catasto Fabbricati in Foglio 9 particella 264 sub.1. Il locale che costituisce

³ Evidenziati nelle allegate planimetrie

unità immobiliare autonoma è accessibile tramite portone dal Vicolo dell'Arco chiuso con serratura di sicurezza.

- Il vano al piano secondo nella estrema porzione sud-est della unità immobiliare rappresentato al Catasto Fabbricati in Foglio 9 particella 271 sub.3 ed il corrispondente vano al piano terzo, entrambi con finestra sul Vicolo dell'Arco. L'accesso è impedito dal tamponamento con muratura in laterizio di due vani porta che collegavano le due stanze alla restante porzione della proprietà della

Per documento prodotto dalla società fallita risulta che i due vani nel passato siano stati occupati dalla proprietà confinante che dichiarava di averli avuti in comodato di uso gratuito dal Comune di Lorenzana, precedente proprietario, e di essere disponibile all'acquisto.⁴

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni risultano giustamente intestati a con sede in

e sono così rappresentati all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di

Pisa, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali nel Comune di CRESPINA

LORENZANA sezione di LORENZANA(Codice M328B), al **Catasto Fabbricati**:

- **Foglio 9 particella 254 sub.1** [categoria C/6 di classe 2, consistenza catastale mq.79, superficie catastale mq. 103 e rendita € 265,20]⁵ rappresentata nella planimetria catastale depositata il 22/12/1939 (scheda numero 16957916)
- **Foglio 9 particella 256 sub.1** [categoria C/2 di classe 2, consistenza catastale mq.840, superficie catastale mq. 1067 e rendita € 3166,92]⁶ rappresentata nella planimetria catastale allegata alla dichiarazione del 05/03/2008 protocollo n°PI0051581 (pratica di deruralizzazione n.518.1/2008 in atti dal 05/03/2008)

⁴ Documento in calce agli allegati del lotto A

⁵ Corrispondente al vecchio identificati dell'atto Del Seppia del 05.03.1980

⁶ Derivata dalla deruralizzazione dal C.T. particella 256 descritta in atto Del Seppia del 05.03.1980

- **Foglio 9 particella 254 sub.2** [categoria C/2 di classe 1, consistenza catastale mq.240, superficie catastale mq. 291 e rendita € 768,49]⁷ rappresentata nella planimetria catastale allegata alla dichiarazione del 05/03/2008 protocollo n°PI0051684 (pratica di deruralizzazione n.521.1/2008 in atti dal 05/03/2008)
- **Foglio 9 particella 262 sub.6** [categoria C/2 di classe 2, consistenza catastale mq.195, superficie catastale mq.267 e rendita € 735,18]⁸ rappresentata nella planimetria catastale allegata alla dichiarazione del 05/03/2008 protocollo n°PI0051631 (pratica di deruralizzazione n.520.1/2008 in atti dal 05/03/2008)
- **Foglio 9 particella 262 sub.5** [categoria C/2 di classe 2, consistenza catastale mq.165, superficie catastale mq.204 e rendita € 622,07]⁹ rappresentata nella planimetria catastale allegata alla dichiarazione del 05/03/2008 protocollo n°PI0051631 (pratica di deruralizzazione n.520.1/2008 in atti dal 05/03/2008)
- **Foglio 9 particella 260** [categoria C/2 di classe 1, consistenza catastale mq. 92, superficie catastale mq.118 e rendita € 294,59]¹⁰ rappresentata nella planimetria catastale depositata il 22/12/1939 (scheda numero 6475062)
- **Foglio 9 particella 264 sub.1** [categoria C/2 di classe 1, consistenza catastale mq.18, superficie catastale mq. 23 e rendita € 57,64]¹¹ rappresentata nella planimetria catastale depositata il 22/12/1939 (scheda numero 16957906)
- **Foglio 9 particella 264 sub.2** [categoria C/2 di classe 1, consistenza catastale mq.17, superficie catastale mq. 27 e rendita € 54,43]¹² rappresentata nella planimetria catastale allegata alla dichiarazione del 05/03/2008 protocollo n°PI0051550 (variazione per presentazione planimetria mancante n.3055.1/2008 del 05/03/2008)

⁷ Derivata dalla deruralizzazione dal C.T. particella 254 sub.2 descritta in atto Del Seppia del 05.03.1980

⁸ Derivata dalla deruralizzazione e frazionamento da C.T. 262 sub.2 descritta in atto Del Seppia del 05.03.1980

⁹ idem

¹⁰ planimetria del 1939. Corrispondente al vecchio identificativo dell'atto Del Seppia del 05.03.1980

¹¹ idem

¹² Corrispondente al vecchio identificativo dell'atto Del Seppia del 05.03.1980, Planimetria del 2008 in quanto mancante

- **Foglio 9 particella 263** [categoria C/6 di classe 2, consistenza catastale mq.43, superficie catastale mq.51 e rendita € 144,35]¹³ rappresentata nella planimetria catastale depositata il 22/12/1939 (scheda numero 16957915)
- **Foglio 9 particella 262 sub.4** [categoria B/7 di classe unica, superficie catastale mq.199, superficie catastale mq.61 e rendita mq. 184,99]¹⁴ rappresentata nella planimetria catastale allegata alla dichiarazione del 05/03/2008 protocollo n°PI0051572 (variazione per presentazione planimetria mancante n.3058.1/2008 del 05/03/2008)
- **Foglio 9 particella 262 sub.1** [categoria C/6 di classe 2, consistenza catastale mq.104, superficie catastale mq.131 e rendita mq. 349,12]¹⁵ rappresentata nella planimetria catastale allegata alla dichiarazione del 05/03/2008 protocollo n°PI0051562 (variazione per presentazione planimetria mancante n.3056.1/2008 del 05/03/2008)
- **Foglio 9 particella 261-262 sub.3-264 sub.4-271 sub.3 unite** [categoria A/8 di classe unica, consistenza catastale vani 81, superficie catastale mq.2228 e rendita € 15.687,38]¹⁶ come rappresentata nella planimetria catastale allegata alla dichiarazione del 05/03/2008 protocollo n°PI0051616
- **Foglio 9 particella 262 sub.7** bene comune non censibile ai sub. 1-3-4-5-6 della particella 262¹⁷

E nella stessa sezione di Lorenzana, al **Catasto Terreni**:¹⁸

- **Foglio 9 particella 166** bosco ceduo di classe 1, superficie mq. 7020, reddito dominicale € 10,88 e reddito agrario € 3,26

¹³ planimetria del 1939. Corrispondente al vecchio identificativo dell'atto Del Seppia del 05.03.1980

¹⁴ Corrispondente al vecchio identificativo dell'atto Del Seppia del 05.03.1980. Planimetria del 2008 in quanto mancante

¹⁵ idem

¹⁶ Corrispondente al vecchio identificativo dell'atto Del Seppia del 05.03.1980. Planimetria del 2008

¹⁷ Derivata dalla deruralizzazione e frazionamento da C.T. 262 sub.2 descritta in atto Del Seppia del 05.03.1980

¹⁸ Identificativi corrispondenti a quelli contenuti nell'ato di provenienza Del Seppia del 05.03.1980

- **Foglio 9 particella 167** bosco ceduo di classe 1, superficie mq. 6130, reddito dominicale € 9,50 e reddito agrario € 2,85
- **Foglio 9 particella 168** bosco ceduo di classe 2, superficie mq. 2510, reddito dominicale € 2,46 e reddito agrario € 0,65
- **Foglio 9 particella 169** seminativo di classe 3, superficie mq. 2470, reddito dominicale € 6,38 e reddito agrario € 5,10
- **Foglio 9 particella 172** frutteto di classe 1, superficie mq. 1280, reddito agrario € 15,20 e reddito dominicale € 9,25
- **Foglio 9 particella 275** bosco alto di classe 1, superficie mq. 1920, reddito agrario € 3,97 e reddito dominicale € 0,50
- **Foglio 9 particella 315** vigneto di classe 1, superficie mq. 1040, reddito agrario € 9,13 e reddito dominicale € 6,18
- **Foglio 9 particella 318** uliveto di classe 1, superficie mq. 3220, reddito agrario € 13,30 e reddito dominicale € 12,47
- **Foglio 9 particella 352** seminativo arborato di classe 3, superficie mq. 1870, reddito agrario € 4,83 e reddito dominicale € 3,38
- **Foglio 9 particella 353** seminativo di classe 3, superficie mq. 812, reddito agrario € 2,10 e reddito dominicale € 1,68

NOTE SULLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE e conformità fra lo stato dei luoghi e le documentazioni grafiche.

Si segnala che:

- lo scantinato identificato con la particella 262 sub. 6 insiste per intero fuori della particella 262, ad eccezione della porta di accesso alla scalinata che conduce all' interrato



- Lo scantinato ora rappresentato con la particella 262 sub 6 non era accampionato al momento della vendita al Comune di Lorenzana, ma così descritto nell'atto di compravendita " *...omissis.. dette cantine, non censite, insistono sotto il piano terreno delle particelle: 265.266.270.271.401.264 e sotto Villa Giuli.*"
- Non sono accampionate le cantinette seminterrate accessibili dalla Strada Vicinale della Bucine
- Come evidenziato in nota, il bene non censibile 262 sub. 7 descritto comune ai soli subalterni 1-3-4-5-6 della particella 262 è comune a tutte le particelle
- Le planimetrie catastali contengono imprecisioni, quali posizione di porte, nicchie nelle pareti interne e posizione dei tramezzi, ed altre di carattere grafico-convenzionale, che non hanno rilevanza catastale ¹⁹ in quanto non influenti sulla determinazione della rendita e – ovviamente – non tengono conto dei crolli e del reale stato dell'immobile conseguente a questi.
- I vari crolli ed i danneggiamenti conseguenti a questi hanno determinato di fatto mutamenti nello stato dei beni e un livello di degrado tale da determinare "una incapacità reddituale temporalmente rilevante" ²⁰ e quindi rendere possibile, ma non obbligatorio, l'aggiornamento degli atti catastali con iscrizione dei beni nella categoria F/2 (Unità Collabenti)

Si segnala che l'unica documentazione grafica disponibile è rappresentata dalle planimetrie catastali, alcune di vecchia redazione ed altre presentate nella fase preliminare all'atto Romoli del 05.03.2008. Nessuna pratica edilizia è stata rinvenuta con le ispezioni presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Crespina Lorenzana.

Dal controllo a vista e con i limiti determinati dal forte degrado e dei crolli che impediscono una completa ispezione del fabbricato, le planimetrie catastali con l'eccezione di alcuni lievi

¹⁹ Cfr. Circolare Agenzia delle Entrate n. 2 del 09.07.2010 prot. 36607

²⁰ Cfr. nota Agenzia Entrate del 30.07.2013 prot. 29440

discordanze sopra richiamate rappresentano in maniera adeguata lo stato dei luoghi. Si segnalano fra le difformità più rilevanti la chiusura dei vani porta ai piani secondo e terzo dell'ala ovest adiacenti ad altra proprietà ed a questa apparentemente annessi, la mancata rappresentazione dei vani seminterrati lungo la via vicinale di Bucine ed alcune tramezzature ai vari piani nell'ala sud-ovest.

CONFINI :

A sud Via Domenico Giuli e Vicolo dell'Arco, ad ovest Strada Vicinale delle Bucine, a est Vicolo dell'Arco e proprietà per parte prevalente, a nord e

PROVENIENZA

a) da Comune di Lorenzana a

Il compendio immobiliare, nella piena proprietà e come sopra catastalmente distinto [*“complesso immobiliare denominato “Villa Giuli”, in pessimo stato di conservazione e manutenzione e in parte crollato, composto da fabbricati e terreni e precisamente: villa costituita da un edificio principale di tre piani fuori terra, oltre a piano terreno, con locale destinato a magazzino addossato al limite nord dell'edificio stesso, con annesso ampio giardino e locali interrati, distribuiti su due livelli, e da un edificio minore a nord (ex scuderia), e da altro edificio, limonaia, ad ovest sotto la terrazza ed il cosiddetto” piaggione”*. *Appezamenti di terreno della superficie di circa mq.30000 In una parola di tutto il complesso denominato Villa Giuli, anche se qui non esattamente descritto.” e in giusto conto distinti come segue: al Catasto Fabbricati del Comune di Lorenzana nel foglio 9 dalle particelle“* come descritto nell'atto Romoli del 05.03.2008] è pervenuto alla con atto di compravendita rogato dal notaio Romoli Roberto di Firenze in data 05/03/2008, repertorio n°28845/14460, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze in data 11 marzo 2008 al n. 3.333, serie 1/T e trascritto a Livorno il 14/03/2008, registro particolare 2532, registro generale n°4497 per acquisto fattone dal Comune di Lorenzana (PI) a seguito di asta mediante pubblico incanto che ebbe luogo il 17.10.2007 in ordine alla quale, con determinazione

n.004/G/08 del 17 Gennaio 2008, la fu dichiarata definitivamente
aggiudicataria del complesso immobiliare per l'importo di € 1.100.000,00.

Identificativi catastali della proprietà trasferita:

Catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana nel foglio 9 dalle particelle n°261-262 sub.3-
264 sub.4-271 sub.3-254 sub.1-262 sub.1-262 sub.4-263-264 sub.1-264 sub.2-260-262 sub.5-262
sub.6-262 sub.7-254 sub.2-256 sub.1.

I terreni sono identificati nel foglio 9 dalle particelle 166-167-168-169-172-275-315-318-352-353

L'identificazione catastale non ha subito modifiche e corrisponde a quelle attualmente presente in
Catasto per i beni oggetti di stima.

Il complesso immobiliare era stato dichiarato di interesse storico, artistico, archeologico ed
etnoantropologico, ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lsl. 22 gennaio 2004 n. 42 , con
provvedimento n. 177 del 10.05.2006 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali che fu
trascritto all'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 08
novembre 2006 al n. 13.282 di Registro Particolare a cura della Direzione Regionale Beni Culturali
della Toscana.

In forza di tale riconosciuto interesse e vincolo viene nell'atto richiamato l'obbligo per “
*l'acquirente di garantire la fruizione pubblica dell'immobile da parte di coloro che per motivi di
interesse e/o studio avessero necessità di accedere all'immobile ed al suo giardino garantendo per
almeno un giorno alla settimana l'accesso all'immobile da parte di coloro che ne facciano
richiesta*”.

L'alienazione del complesso era stata autorizzata con delibera 255/2007 del 16.08.2007 del
Ministero per i beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e paesaggistici
della Toscana, trascritta il 05.10.2007 al n. 10.891 di Registro particolare, ai sensi dell'art. 57 del
D.lgs. 42/2004.

L'efficacia del trasferimento fu condizionata sospensivamente al mancato esercizio da parte del
Ministero per i Beni e le Attività Culturali del diritto di prelazione, nei tempi e le modalità di ncu

all'art. 60 del citata D.Lsl. 42/2004, e si provvede in data 15.03.2008 alla notifica dell'atto allo stesso Ministero. Non avendo il Ministero per i Beni e le Attività Culturali esercitato nei termini di legge il diritto di prelazione con atto Notaio Roberto Romoli del 19.05.2008 rep. 29.027, registrato all'Agenzia delle Entrate di Firenze in data 12.06.2008 al n. 7663/1T le parti intesero far constare detto avveramento; conseguentemente il trasferimento sottoposto alla condizione sospensiva acquistò piena efficacia con le relative annotazioni e voltura dell'atto ai rogiti del Notaio Romoli del 05.03.2008 rep. 28.845 già descritto.

Provenienza al Comune di Lorenzana.

Al Comune di Lorenzana i beni pervennero per acquisto fattone dai signori da

e ed ivi residente (c.F.

con atto di compravendita rogato dal Segretario Comunale di Lorenzana,

Dr. Del Seppia Franco in data 07/03/1980 trascritto a Livorno in data 02/05/1980, registro particolare 2939, registro generale n°4162.

VINCOLI

I beni sono gravati da vincolo ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lsl. 22 gennaio 2004 n. 42, imposto con provvedimento n. 177 del 10.05.2006 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali trascritto all'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno in data 08 novembre 2006 al n. 13.282 di Registro Particolare a cura della Direzione Regionale Beni Culturali della Toscana.

SERVITÙ

Come descritta nell'atto rogato dal Dott. Del Seppia Franco e richiamata nell'atto Notaio Romoli Roberto del 05/03/2008, il complesso immobiliare gode di servitù di passo su una piccola striscia di terreno di circa m. 4,00 già di proprietà di che congiunge il terreno a parco alla strada vicinale del Sito, e dei *“vincoli e servitù attive e passive apparenti e non apparenti e/o imposti dalle vigenti leggi, parti comuni, così come spettano al Comune in forza dei titoli di*

possesso”. L’atto Notaio Romoli e la nota di trascrizione dell’atto vengono allegati alla presente perizia con riproduzione integrale.

In base alla descrizione in atti e dall’esame della mappa catastale, si ritiene che la striscia di terreno su cui grava la servitù di passo a favore dei beni della sia quella evidenziata con tratteggio sulla mappa catastale all’interno della particella 1132 e che –come descritto nell’atto di provenienza- collega la strada vicinale del Sito con la particella 318 ancora intestata a

PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO: DESTINAZIONE URBANISTICA

Il comune di Lorenzana (dal 01.01.2014 parte del Comune di Crespina Lorenzana, nato dalla fusione dei comuni di Crespina e Lorenzana in attuazione della L.R.T. 69/2013) è dotato di un Regolamento Urbanistico adottato con Del. C.C. n. 27 del 26.11.2001 ed approvato con Del. C.C. n. 18 del 29.07.2003 e quindi modificato con la Terza Variante adottata con Del. C.C. n. 15 del 28.04.2011 approvata con Del. C.C. n. 03 del 12.04.2012, visionabile sul sito del Comune di Crespina Lorenzana (alla pagina <http://www.comune.crespinalorenzana.pi.it/il-cittadino/edilizia-privata-e-urbanistica/regolamenti/92>) .

Il complesso di Villa Giuli e il parco ricadono nella U.T.O.E. 7, come rappresentato nella tavola “1a” e nel dettaglio della Tav. “2” del R.U. ; tutti i fabbricati e le loro pertinenze si trovano inoltre entro la perimetrazione del Centro Abitato di Lorenzana, in zona A (“Centri storici e Zone di interesse storico”) normata all’art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il parco è classificato in zona GS: “Giardini e parchi storici/ zona archeologica” ed identificato come Unità di Paesaggio 8b; la zona è normata all’art. 24 del R.U. “(omissis) - **giardini e parchi storici e monumentali**: costituiscono Invarianti Strutturali come individuati dal Piano Strutturale; sono inedificabili e soggetti ad interventi di restauro;..... (omissis)”.

Nel dettaglio i terreni identificati con le particelle 166, 167, 168, 169, 172, 275, 315, 352 sono classificati nel R.U. come “*Giardini e parchi storici (Parco Storico Villa Giuli) e ricadenti interamente in area boscata Piano Strutturale Unità di Paesaggio I*”; il terreno identificato con la

particella 353 ricade entro la classificazione “Centri Storici – zone di interesse storico” ; la parte a terreni identificata con la particella 318 è invece classificata in piccola parte come “Centri Storici – zone di interesse storico” e per la maggior parte come “*Giardini e parchi storici (Parco Storico Villa Giuli) e ricadenti interamente in area boscata Piano Strutturale Unità di Paesaggio 1*”.

Nell’ Art. 10 del R.U. “Interventi sul patrimonio edilizio esistente” sono descritti e classificati gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e si dà conto che Villa Giuli (chiamata Villa Comunale ex Giuli in quanto all’epoca di proprietà del Comune di Lorenzana) ricade fra gli **Edifici di particolare valore** e “risulta vincolata con vincolo diretto ai sensi dell’art.2 D.Leg. n.490/99 (prec. art.1 L.1089/39)” [n.d.r. ora Decreto Lgs.42/2004].

Nello stesso art. 10 si dà inoltre conto che l’intero Centro Storico Lorenzana risulta inserito, con altri centri, nel Regesto dei Beni Culturali della Provincia di Pisa.

Il complesso Villa Giuli fa parte delle c.d. “ **Unità di spazio 1 - edifici esistenti al 1883 e relative aree di pertinenza**” vale a dire gli edifici realizzati fino al 1883 ed individuati dal Regolamento Urbanistico su apposita cartografia o risultanti tali da indagini successive che costituiscono Invarianti Strutturali del Sistema Insediativo. Gli interventi su questi edifici sono disciplinati da apposita schedatura e le destinazioni descritte nello stesso articolo 10 con la precisazione che “*gli edifici pubblici o di interesse pubblico, ed in particolare la Villa Giuli di Lorenzana, possono essere oggetto di Piani Attuativi, Piani di Recupero o di Progetti esecutivi di opere pubbliche*”.

Evidentemente la precisazione deriva dall’essere all’epoca questo complesso immobiliare di proprietà del Comune di Lorenzana, ma si ritiene che tale possibilità possa ancora essere fatta valere, anche per la più generale previsione contenuta nello stesso articolo per la quale “*gli ambiti A sono Zone di Recupero ai sensi della L.457/78. All’interno degli ambiti “A” possono essere presentati Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente, estesi almeno ad un intero edificio ed alla relativa area di pertinenza, qualora si intendano realizzare interventi diversi o di maggiore complessità rispetto a quanto previsto dalla Schedatura ... (omissis)*”.

Si ritiene che per la complessità e importanza storica ed architettonica di questi immobili ogni

intervento se non di mera manutenzione debba essere progettato con riferimento all'intero compendio immobiliare.

Tutto il compendio immobiliare è inoltre soggetto alla norma generale delle U.T.O.E. , del Piano Strutturale e delle norme sovraordinate come richiamate al capo IV delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'estratto cartografico e le norme specifiche sono riportate negli allegati alla presente relazione ai quali si rimanda per una lettura più completa.

Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.)

Dall'esame della cartografia del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico ²¹ l'intera proprietà della (ad eccezione di due piccole porzioni marginali) risulta oggetto di tutela per legge ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art.142 [lett.g) "territori coperti da foreste e boschi"] ²².

L'inserimento dell'intera proprietà all'interno di tale vincolo è evidente errore di classificazione, presumibilmente favorito dallo stato di abbandono dei luoghi e dal proliferare della vegetazione infestante e dalla conseguente errata interpretazione delle foto aeree. Tale errore, ai sensi della legge forestale²³, potrà essere emendato dal Comune di Crespina Lorenzana a seguito di richiesta motivata e documentata escludendo tutte le pertinenze dirette della villa (quali il piaggione, giardino e le aree più prossime e semplicemente invase negli ultimi anni dalla vegetazione infestante).

REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente il 1 settembre 1967.

Per accertare l'esistenza di eventuali pratiche edilizie aventi ad oggetto interventi eseguiti sugli immobili oggetto della presente perizia si sono svolte indagini , accedendo agli archivi del Comune di Crespina Lorenzana in data 11.10.2017 e visionando i registri dei protocolli delle pratiche edilizie del Comune di Lorenzana con l'aiuto del Tecnico istruttore Ing. Massimo Saleppichi.

Dall'indagine effettuata non risultano pratiche edilizie a nome della relative

²¹ Visionabile all'indirizzo: <http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/pianopaesaggistico.html>

²² Vedasi allegato estratto dalla cartografia del PIT con evidenziato il confine della proprietà in esame

²³ L.R.T. 39/2000 art. 3 c.5 e art. 3 del Regolamento di attuazione di cui al DPGRT 48/2003 w ss.mm.ii.

a questo immobile, né precedentemente all'atto di trasferimento dal Comune alla
, risultano pratiche intestate ai danti causa del Comune di Lorenzana sigg.
, per quanto alcune situazioni riscontrate – in ispecie nell'ala sud-ovest
relativamente ad alcune tramezzature ed alcuni locali adibiti a servizi igienici e spogliatoi-
farebbero pensare ad interventi eseguiti in anni abbastanza recenti (anni '50-60 del secolo scorso).
Lo stesso Comune di Lorenzana dichiarava comunque nell'atto Romoli del 5.3.2008 che “non sono
stati eseguiti interventi o mutamenti di destinazione d'uso che avrebbero richiesto il rilascio di
provvedimenti autorizzativi”.

VALORE DI MERCATO E PREZZO D'ASTA. DETRAZIONI ED APPREZZAMENTI

Per i criteri generali di stima e per la definizione del valore di mercato si rimanda all'apposito
paragrafo in premessa. Tutti i fattori sono stati valutati con criteri di stima sintetica basati su prezzi
medi, derivati dall'esperienza e rilevati sul mercato, di beni a questi assimilabili anche per la zona
in cui è collocato.

Si sono condotte rilevazioni da varie fonti e in particolare:

a) dalla banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate
(quotazioni immobiliari anno 2017 primo semestre), la tipologia di abitazione civile nella macro
zona dell'area Capoluogo Lorenzana e fra queste quindi la zona che include Villa Giuli viene
stimata con un valore di mercato pari a circa € 1.050/1.250 al mq di superficie utile lorda per l'
abitazione civile e pari a circa € 1.050/1.350 al mq di superficie utile lorda *per ville e villini*.

Secondo il glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare e
pubblicato dalla stessa Agenzia delle Entrate, si intende per “Villa” un “*Edificio unifamiliare, a
destinazione abitativa di tipo privato, con caratteristiche costruttive, finiture e dotazione di impianti
e servizi di livello superiore all'ordinario; dotato di ampia area ad uso esclusivo adibita a parco o
giardino generalmente attrezzato.*” La parte residenziale del compendio che per la sua vastità ed
articolazione e dotazione di fabbricati complementari è difficilmente inquadrabile nelle categorie
catastali è comunque censita con la categoria A/7.

b) dai portali web dedicati alle promozioni immobiliari si sono inoltre condotte ricerche per la rilevazioni dei prezzi di mercato di unità residenziali nelle tipologie ville e villini di recente costruzione o pari al nuovo, ma non assimilabili al nostro caso se non per localizzazione, la loro quotazione -con tendenza al ribasso nell'ultimo anno- oscilla intorno ai 1700 euro per mq, mentre il prezzo medio per gli appartamenti si attesta intorno ai 1.500,00 euro per mq di superficie utile. Per tipologie più vicine alla nostra sebbene di minor dimensione, ma per fabbricati che, pur richiedendo interventi di ristrutturazione, si presentano in normale stato di manutenzione, si sono ricavati valori di mercato oscillanti fra 650 -900 euro per mq. Sul mercato, peraltro caratterizzato da poca dinamicità, risulta però difficile reperire situazioni assimilabili al nostro caso.

c) Aste Giudiziarie

L'intero compendio immobiliare è stato messo in vendita all'asta con procedura senza incanto nella procedura esecutiva 389/14 dal Tribunale di Pisa in data 19.05.2017 al prezzo base fissato in € 659.000,00. L'asta è andata deserta.

d) V.A.M.

L'ultimo Valore Agricolo Medio rilevato nella Provincia di Pisa - pubblicato sul sito dell'Agenzia delle Entrate in data 07.05.2015 - risale all'anno 2014. I valori per la zona di Lorenzana, riferiti alle colture dei terreni annessi a Villa Giuli, quali risultano dalla visura catastale sono i seguenti:

- bosco ceduo 1.861,00 €/Ha
- seminativo 9.892,00 €/Ha
- frutteto 19.094 €/Ha
- bosco alto fusto 6.170,00 €/Ha
- vigneto 23.594 €/Ha
- uliveto 15.015 €/Ha
- seminativo arborato 10.768,00 €/Ha

Superficie Commerciale Vendibile dei fabbricati, degli annessi e pertinenze.

Ai fini della valutazione si determina la superficie lorda includendo i vani scala ad ogni piano, tutti i muri divisorii interni e quelli perimetrali esterni con la sola eccezione delle murature di confine con

altra proprietà, che vendono valutate per la metà del loro spessore, con applicazione dei “coefficienti di differenziazione” normalmente in uso nelle correnti valutazioni commerciali e nelle valutazioni dei borsini immobiliari per ragguagliare le superfici accessorie o di minor valore commerciale al valore della superficie lorda a maggior valorizzazione commerciale. Alla superficie così ottenuta vengono aggiunte le superfici di pertinenza applicando anche a queste i “coefficienti di differenziazione” in base alla loro dimensione e diversa qualificazione commerciale.

Il calcolo delle superfici è stato condotto su file .dwg ricostruiti in base alle planimetrie catastali, non essendo possibile per le condizioni dell’immobile, procedere ad un rilievo diretto.

Del margine di errore insito nelle modalità di ricostruzione della rappresentazione grafica del complesso immobiliare viene tenuto conto, in parte con l’arrotondamento delle superfici come sopra determinate e in parte nella definizione del valore di mercato per unità di superficie.

Riepilogo delle superfici commerciali dei fabbricati e degli annessi e pertinenze di questi.

	Superficie	coefficiente di differenziazione	Superficie Comm. Vendibile
Piano Terra	980	1	980
Piano Primo	895	1	895
Piano Secondo	775	1	775
Piano Terzo	168	0,9	151,2
Piano Soffitte scuderie	130	0,35	45,5
			2846,7
corti e pertinenze scoperte oltre 25mq	1345	0,1	134,5
giardino oltre 25 mq	530	0,1	53
Piano Primo Scantinato in comunicazione seminterrato scuderie e forno	130	0,35	45,5
Piano Primo Scantinato in comunicazione interrato	260	0,2	52
Piano Primo Scantinato non in comunicazione	380	0,2	76
Piano secondo seminterrato	166	0,2	33,2
Piano secondo seminterrato	60	0,35	21

Per un totale di mq 3.261,90 che si arrotonda a mq 3.200,00 ai fini della valutazione della superficie commerciale vendibile.

Superficie Commerciale Vendibile dei terreni.

La superficie commerciale dei terreni corrisponde a quella ricavata dai certificati catastali, così differenziata fra le varie classificazioni:

bosco ceduo cl 1	7 020,00
bosco ceduo cl 1	6 130,00
bosco ceduo cl 2	2 510,00
seminativo cl 3	2 470,00
frutteto cl 1	1 280,00
bosco alto cl 1	1 920,00
vigneto cl 1	1 040,00
uliveto cl 1	3 220,00
seminativo arborato cl 3	1 870,00
seminativo cl 3	812,00

E quindi complessivamente pari a mq 28.272,00.

Valore commerciale.

i) fabbricati

Dall'insieme dei dati raccolti, tenuto conto della zona, delle caratteristiche del complesso immobiliare e in particolare dello stato di forte degrado con vaste aree interessate dai crolli, dei vincoli cui è sottoposto e conseguentemente dei costi del restauro e dei ripristini, si ritiene che il valore di mercato dei fabbricati per unità di superficie, incluse le porzioni crollate o pesantemente danneggiate, sia di € 235,00 € x mq: valore prossimo al costo-valore dell'incidenza del terreno edificabile per metro quadro di superficie vendibile di immobili a destinazione residenziale nelle zone di miglior pregio in ambito commerciale affine.

Sulla base delle superfici sopra esposte - puramente indicative della reale consistenza del bene - e del valore unitario stimato si determina il probabile valore di mercato di prima approssimazione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e nella ipotesi di vendita a corpo e non a misura che risulta pertanto pari a: € 235,00 x 3.200,00 = € 752.000,00

ii) terreni

Per la valutazione dei terreni, pur nella loro diversa classificazione catastale, si è assunto il valore medio di € xmq 2,00 per l'intera superficie al catasto terreni di mq 28.272,00.

Il valore complessivo che ne deriva, pari a € 56.544,00 è maggiore del valore desumibile

dall'applicazione del V.A.M. applicato alle varie tipologie di terreno; questo in considerazione della particolare vicinanza al centro abitato ed alla peculiare caratteristica di parco pertinenziale dell'intero compendio immobiliare.

iii) ponteggi

Alla valutazione dell'intero compendio immobiliare si deve aggiungere il valore stimato per i ponteggi presenti in opera. I ponteggi (del tipo TR.B. "" del tipo a perni risultano dalle fatture di acquisto del 2009 venduti da , per €

37.086,24 oltre iva) coprono una superficie in facciata di circa 1800 mq oltre ai parapetti dell'ultimo piano di lavoro. Il ponteggio, su tre tratti ad ovest del corpo principale della villa per uno sviluppo lineare di circa 65 metri e per tutta l'altezza della villa, era stato munito di teli di protezione e decorativi (riproducevano fotograficamente il prospetto del fabbricato)²⁴ che attualmente solo in parte sono ancora in opera, per quanto danneggiati e in parte a terra.

La società fallita non ha fornito i libretti d'uso e manutenzione del ponteggio, che pertanto non sono disponibili e dovranno essere recuperati dall'acquirente.

Si evidenzia che i crolli dei solai intermedi, il danneggiamento subito a causa di azioni del vento, il tempo trascorso dal montaggio, la crescita di vegetazione e la mancata manutenzione, rendono il ponteggio non agibile e che pertanto, oltre alla rimozione dei teli di protezione e decorativi ancora presenti, della vegetazione infestante e l'integrazione delle tavole mancanti o cadute, si richiede la completa verifica di tutti gli elementi di appoggio a terra e in particolare dell'ancoraggio alle pareti, in considerazione dei crolli dei solai intermedi che hanno modificato le condizioni di vincolo delle pareti e la redazione di un progetto per quanto dovuto, prima della sua utilizzazione.

Considerando inoltre le perdite di materiale, il necessario intervento di verifica puntuale dell'intero ponteggio, il recupero della documentazione necessaria per l'utilizzo dello stesso e le necessarie integrazioni prima della nuova utilizzazione e in considerazione della impossibilità di fornire una

²⁴ Vedasi foto – non corrispondente più allo stato attuale - disponibile all'indirizzo

<https://www.google.it/maps/@43.5369092,10.5340818,3a,75y,73.96h,117.43t/data=!3m6!1e1!3m4!1s45MRKnzavGdyWNZFVP5M2w!2e0!7i13312!8i6656>

precisa definizione dello stato di fatto, della esatta superficie del ponteggio e del grado di usura, si ritiene che il valore del ponteggio attualmente in opera, a corpo e non a misura, sia di € 18.000,00.

Detrazioni

Molte porzioni del fabbricato richiedono urgenti interventi di messa in sicurezza, quali puntellamenti, coperture provvisorie, ricostituzione dei ritegni alle murature in corrispondenza dei solai crollati, tamponamenti provvisori di numerosi vani per rinforzi provvisori delle murature nonché rimozione dei detriti risultanti dai crolli che gravano sulle strutture. Inoltre tutte le pertinenze devono inoltre essere liberate dalla vegetazione infestante. La messa in sicurezza del fabbricato è fondamentale per la salvaguardia del bene tutelato, non far perdere ulteriore valore al complesso immobiliare e rendere le operazioni di recupero ancora più costose.

Si stima che il costo di questi interventi preliminari, sia di circa 95.000,00 euro inclusivi di spese tecniche per le necessarie autorizzazioni della Soprintendenza, le verifiche strutturali e per la predisposizione delle Segnalazioni Certificate di Inizio dell'Attività edilizia, del Piano della Sicurezza e Coordinamento ed oneri fiscali.

Inoltre, in considerazione dei meccanismi d'asta ed oneri per la partecipazione in generale, del più limitato mercato cui sono aperti questi tipi di vendita, delle incertezze anche in ordine alla valutazione della reale situazione di vaste zone che non è stato possibile ispezionare, si ritiene di dover apportare al valore come sopra stimato e corretto una ulteriore riduzione forfettaria del 5,00 % ritenendo in questa quantità ricompresi tutti i coefficienti correttivi per i punti suddetti e di stimolo alla partecipazione.

VALORE DI MERCATO E PREZZO D'ASTA

In conseguenza delle valutazioni sopraesposte, delle detrazioni ed apprezzamenti il valore di mercato e prezzo d'asta per l'intero (1000/1000) viene stimato in € $[752.000,00 + (56.544,00 + 18.000,00 - 95.000,00)] \times 0,95 = € 694.966,80$ e quindi a cifra tonda pari a € **695.000,00**

(seicentonovantacinquemila e zero centesimi).



CAPITOLO II : Lotto B

Terreno edificabile nel Comune di Casciana Terme Lari²⁵, frazione di Casciana Alta, ubicato a sud del centro abitato di Casciana Alta, accessibile dalla strada Provinciale del Commercio e da Via Nazario Sauro, della superficie di circa mq 14.285.

Descrizione dei beni

Il terreno si trova nelle immediate vicinanze del centro abitato di Casciana Alta facilmente accessibile dalla via Provinciale del Commercio e dalla Via Nazario Sauro con giacitura prevalentemente pianeggiante e di forma irregolare, come evidenziato negli estratti cartografici allegati. I terreni sono in parte confinanti con un'altra zona a destinazione residenziale già oggetto di un piano attuativo e di successiva edificazione.

Il terreno ha una superficie di circa mq 14.285 ed è interamente ricadente nel comparto di espansione a carattere residenziale Zone C, nella Unità Territoriale Organica Elementare denominata Casciana Alta, comparto 4, come disciplinata all'art. 21.1.3 del vigente Regolamento Urbanistico.

Il bene è libero.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni risultano intestati a :

e sono così rappresentati all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Pisa, Ufficio

Provinciale – Territorio, Servizi Catastali nel **Comune di Casciana Terme Lari sezione di Lari**

Catasto Terreni:

Foglio 49 particella 124 seminativo arborato di classe 1, superficie mq. 12720, reddito dominicale € 93,28 e reddito agrario € 42,70 [La particella 124 (mq. 12720) deriva dalla particella originaria 124 (mq. 13800) per frazionamento del 25/10/1979 in atti dal 24/01/1986 n°4583 e frazionamento in atti dal 07/02/1989 n° 17.2/1987].

²⁵ Nuovo comune istituito il 1° gennaio 2014 dalla fusione dei comuni di Casciana Terme e Lari.

- **Foglio 49 particella 526** seminativo arborato di classe 1, superficie mq. 1565, reddito dominicale € 11,48 e reddito agrario € 5,25 [La particella 526 (mq. 1565) deriva dalla particella 122 per frazionamento in atti dal 08/02/1989 n°28.1/1987].

Confini

Via del Commercio a sud, Via Nazario Sauro a est, particella 122 (soc. nome collettivo 2MG di .) ; a ovest ed a nord: particella 498 , p.448 (), pp.

553, 510, 609(, p.607 salvo se altri e più recenti confini

Provenienza

Il bene è pervenuto alla . con atto rogato dal Notaio Roberto

Romoli di Firenze in data 19 settembre 2007, repertorio 28446, raccolta 14182, registrato

all' Agenzia delle Entrate di Firenze in data 20.09.2007 al n. 9582 serie 1T e trascritto presso

l' Agenzia delle Entrate sede di Livorno in data 24/09/2007, registro particolare n°10385, registro generale n°20676 per acquisto fattone dalla società

Il prezzo della compravendita fu dichiarato pari a € 650.000,00 oltre IVA e quindi complessivamente euro 780.000,00.

Alla gli stessi beni erano pervenuti con atto di compravendita rogato dal notaio

Casarsa Sabrina di San Miniato (PI) in data 20/02/2007 [repertorio n°16211/5246, trascritto il 27/02/2007, registro particolare n°2219, registro generale n°4247] dalla B.F. Immobiliare srl alla

quale erano pervenuti con atto di compravendita rogato dal notaio Marcone Francesco di Pomarance in data 21/04/2006 [repertorio n°52711/18251, trascritto il 15/05/2006, registro particolare n°6434, registro generale n°11296] dalla società Immobiliare Casciana Alta srl.

Alla stessa erano pervenuti con atto di compravendita rogato dal

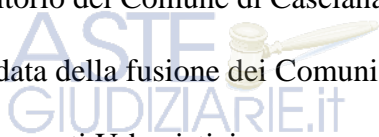
notaio Masi Cristiano di Bologna in data 18/10/1988 [repertorio n°29271/4271 trascritto il

14/11/1988, registro particolare n°8121, registro generale n°13347] dalla società Immobiliare Casciana Alta spa alla quale erano pervenuti per Atto di compravendita ai rogiti del notaio Borgioli di Firenze in data 03 ottobre 1953, repertorio n°6317, registrato ivi il 22 ottobre 1953 al n°3937 volume n°56.



Pianificazione e governo del territorio: destinazione urbanistica. Potenzialità edificatoria

Il territorio del Comune di Casciana Terme Lari non ha ancora un unico strumento urbanistico: dalla data della fusione dei Comuni di Casciana Terme e Lari sono ancora in vigore i due distinti Regolamenti Urbanistici.



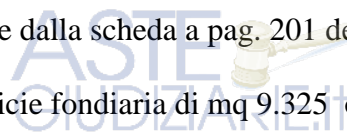
Il comune di Lari è dotato di un Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del C.C. n. 54 del 08.11.2013.

La zona, rappresentata nella Tavola 4I del Regolamento Urbanistico “ Zone Omogenee Casciana Alta”, ricade fra le Zone C e in particolare nella Unità Territoriale Organica Elementare denominata Casciana Alta, comparto 4, come disciplinata all’art. 21.1.3 (“*Zone C: aree di espansione a prevalente carattere residenziale*”) del vigente Regolamento Urbanistico e nel dettaglio all’art. 23b) “*U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale di Casciana Alta*”.



L’estratto cartografico e le norme specifiche sono riportate negli allegati alla presente relazione ai quali si rimanda per una lettura più completa; si descrivono di seguito le parti più significative delle Norme di Attuazione del R.U. vigente.

I terreni di proprietà della sono, per tutta la loro estensione, entro i perimetri di un comparto identificato con il numero “4”, area di espansione a prevalente carattere residenziale, soggetta a Piano di Lottizzazione. Come desumibile dalla scheda a pag. 201 delle N.T.A. ha una superficie territoriale di mq 18.225, di cui: superficie fondiaria di mq 9.325 oltre a superficie a verde di mq 6.556 e parcheggi per mq 1.580, oltre a superficie a strade di mq 764.



Parte della porzione individuata con destinazione a verde è interessata dal vincolo “G1- *Aree di rispetto cimiteriale*”.



Nel comparto 4 è prevista una Superficie Lorda Massima (S.U.L. Max), come definita al punto 5.10 delle NTA²⁶) realizzabile su la Superficie Territoriale (S.U.L./S.T.) pari al 14% e una Rapporto di Coperta (RC, come definita al punto 5.8 delle NTA²⁷) espresso in percentuale SC/SF pari al 25% ed un'altezza massima pari a due piani fuori terra, come definiti al punto 5.17 delle NTA "Altezza degli edifici".

Dalla applicazione degli indici di utilizzazione nell'intero comparto 4 sono edificabili circa mq 2.550 e una superficie coperta massima di circa mq 2.330.

I terreni di proprietà della rappresentano circa il 78,38% della superficie dell'intero comparto 4 e conseguentemente ad essi è riconducibile analoga proporzione della potenzialità edificatoria utile ai fini della valutazione commerciale.

In data 11.06.2009 (prot. 0010332) la . -a firma del suo legale rappresentante - presentò una richiesta di parere preventivo avente ad oggetto la possibilità di attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico del Comparto n°4 dell'UTOE di Casciana Alta tramite Stralcio Funzionale, limitato ai terreni della proprietà

In data 15.07.2009 prot. 0013252 il Comune di Lari comunicò che poteva essere presentata direttamente la proposta di piano attuativo, non essendo soggetto alla valutazione della commissione edilizia comunale.

A seguito della risposta positiva alla richiesta di parere preventivi la predispose il progetto di Piano di Lottizzazione Residenziale relativo al Primo Stralcio Funzionale del Comparto 4 – Zona C –U.T.O.E. Casciana Alta - riferito alla intera e sola sua proprietà la cui superficie venne dichiarata pari a mq 14.495,39 (contro i mq 14.285 quali risultano dai certificati catastali) - e presentò la richiesta di approvazione che fu protocollata al n. 0002063 e rubricata con

²⁶ **5.10. Superficie Utile Lorda Max (S.U.L. Max).**

1. Esprime la massima utilizzazione in termini di S.U.L. da sviluppare su più piani che si può realizzare su un'area fondiaria (S.U.L./S.F.) o su un'area territoriale (S.U.L./S.T.). Si esprime in valore percentuale: S.U.L./ S.F. o S.U.L./ S.T. .

²⁷ **5.8. Rapporto di Copertura (R.C.).**

1. Rapporto massimo fra la Superficie Coperta e la Superficie Fondiaria. Tale rapporto è espresso in valore percentuale: SC / SF.

il n. 2010/3 di pratica edilizia.

A seguito del primo esame della pratica in data 08.10.2010 (prot. 0018579) il Servizio Tecnico del Comune di Lari richiese una serie di integrazioni²⁸.

Per la mancata presentazione degli elaborati integrativi richiesti, la pratica è stata definitivamente archiviata, come da comunicazione notificata via pec alla in data 08.06.2017 prot. 8694/2017 a firma del Responsabile del Servizio.²⁹

Piano Strutturale

Come sopra accennato ad oggi il nuovo Comune di Casciana Terme Lari dispone dei Piani Strutturali e dei Regolamenti Urbanistici dei singoli precedenti Comuni di Casciana Terme e Lari redatti ai sensi delle L.R.T. 5/95 e L.R.T. 1/2005, con i quali gestisce il territorio comunale unificato. Nell'anno 2013 è stato redatto un documento di avvio del procedimento e Rapporto Preliminare V.A.S. del Piano Strutturale del nuovo Comune di Casciana Terme Lari, approvato dai singoli Consigli Comunali prima del loro scioglimento in data 19/12/2013 con Delibera C.C. n.69 per il Comune di Lari e in data 17/12/2013 e con C.C. n.67 per il Comune di Casciana Terme. Inoltre con Deliberazione n. 86 del 29/09/2017 la Giunta dell'Unione Valdera ha dato avvio al procedimento per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale risulta che il Piano Strutturale del Comune è prossimo alla adozione.

Si segnala che la presente stima dovrà essere sottoposta a verifica dopo l'adozione e approvazione del Piano Strutturale, accertando che siano confermate le previsioni del vigente Regolamento Urbanistico riguardanti l'area in esame. In caso contrario dovrà essere valutata la opportunità di osservazioni e la necessità di rivedere la stima in funzione delle nuove previsioni. Si ricorda che il Piano Strutturale Comunale conterrà anche le misure di salvaguardia e che queste saranno immediatamente efficaci dal momento della pubblicazione dell'avviso di adozione dell'atto fino al

²⁸ Vedasi allegato in calce a fascicolo A3

²⁹ Vedasi allegato in calce a fascicolo A3

momento della pubblicazione dell'avviso di approvazione e comunque per un periodo non superiore a tre anni in forza dell'articolo unico 92 comma 6 della L.R.T. 65/2014.

Vincoli³⁰ e servitù

Pericolosità idraulica

I terreni già oggetto di lottizzazione risultano classificati dalla Autorità di Bacino del fiume Arno in categoria P1: "pericolosità bassa (alluvioni rare e di estrema intensità)" riferita a pericolosità da alluvione fluviale. La classificazione non risulta ancora accolta all'interno del Regolamento Urbanistico in quanto previgente alla nuova classificazione, ma è comunque operativa.

Vincolo idrogeologico e aree boscate

L'area non è ricompresa fra quelle oggetto dei vincoli idrogeologico e di area boscata.

Servitù

Sull'area vi è presenza di pozzetti di ispezione e transito di una o più linee fognarie, di cui non si è trovata menzione negli atti di compravendita. Si deve pertanto ipotizzare l'esistenza di fatto di una servitù apparente di cui allo stato attuale delle indagini non è dato conoscere l'effettivo tracciato e consistenza, né l'origine.

Sull'area, in fregio alla via Provinciale del Commercio, transita una linea elettrica: non è stato trovato riscontro di una servitù di elettrodotto trascritta, ma l'area è da ritenersi gravata da tale servitù apparente.

VALORE DI MERCATO E PREZZO D'ASTA. DETRAZIONI ED APPREZZAMENTI

Il terreno ha una superficie catastale complessiva di mq 14.285.

Benché nel progetto di lottizzazione venga dichiarata una superficie effettiva di mq 14.495,39 il valore di mercato viene determinato sulla base della superficie catastale.

La valutazione viene fatta **nella ipotesi** –che si ritiene assai probabile, ma da verificare in sede di

³⁰ Per maggiore dettaglio vedasi alla pagina: <http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/alluvioni.html>

adozione del nuovo Piano Strutturale Comunale – di conferma delle previsioni urbanistiche

attuali sulle aree oggetto di valutazione.

Ai fini della determinazione del valore medio delle aree fabbricabili del territorio comunale ai fini dell' I.M.U. il Comune di Lari con delibera della Giunta Comunale n° 131 del 29/11/2013 accolse le valutazioni di una apposita commissione formata dai tecnici del Servizio Tecnico comunale, dai rappresentanti degli ordini professionali e degli agenti immobiliari e determinò i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, agli indici di edificabilità ed alla destinazione d'uso consentita.

Per le aree edificabili in zona di espansione con S.U.L massima su Superficie Territoriale pari al 14% -come il terreno di proprietà della - il valore venale fu determinato pari ad € 34.34 x mq.

Il valore viene qui definito pari ad € 35,00 x mq con leggero incremento rispetto a quello della citata delibera e si ritiene congruo anche in considerazione della recessione del settore delle costruzioni e del mercato immobiliare in generale ed anche se confrontato con il prezzo pagato dalla nell'anno 2007 (€ 650.000,00) in considerazione del decremento medio di circa il 20% subito dai valori di mercato delle costruzioni residenziali e conseguentemente dei terreni edificabili.

Con applicazione del valore di € 35,00 x mq il valore complessivo del lotto in proprietà della risulterebbe quindi pari a € 499.975,00

Detrazioni ed apprezzamenti

In considerazione della domanda di Piano Attuativo presentata dalla , del parere preventivo già espresso dal Comune di Lari e del contenuto delle richieste di integrazioni avanzate in fase istruttoria, si ritiene che il Piano Attuativo, pur con le richieste di integrazione poi non soddisfatte per il sopraggiunto fallimento della , possa rappresentare un valore aggiunto che si stima forfettariamente in € 10.000,00.

Non si ritiene in questo caso di applicare detrazioni ritenendo il prezzo unitario di riferimento già

di stimolo alla partecipazione.

Valore di mercato

In conseguenza di questi apprezzamenti, nella ipotesi che il Piano Strutturale di prossima adozione confermi le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente, il valore di mercato e prezzo d'asta per l'intero (1000/1000) viene stimato in € (499.975,00 + 10.000,00) = € 509.975,00 che si arrotonda a € **510.000,00** (**cinquecentodiecimila e zero centesimi**).

CAPITOLO III: Lotto C

*Apprezzamento di terreno non edificabile posto nel **Comune di Santa Maria a Monte, frazione di Cerretti**, con accesso da via Capanne di circa mq 4.528.*

Descrizione dei beni

Il terreno si trova a margine di un agglomerato urbano di recente formazione nella frazione di Cerretti accessibile dalla via Capanne, con la quale confina sul lato sud, ed ha giacitura leggermente acclive e di forma irregolare, come evidenziato negli estratti cartografici allegati. La via Capanne è strada di campagna di ridotta sezione e vecchia realizzazione e difficilmente accessibile a mezzi pesanti.

Il terreno ha una superficie catastale di circa mq 4.528 e nel Regolamento Urbanistico vigente è classificato fra le Aree Verdi di Connessione Ecologica e Funzionale entro la UTOE 3 Cerretti.

Il bene è libero.

Il terreno è ora incolto e in stato di abbandono; vi sono piante di olivo in parte sopraffatte dai rovi ed è in parte invaso da canne comuni e piante infestanti.

La previsione urbanistica non pone i terreni fra quelli soggetti ad esproprio.

Identificazione Catastale

I beni risultano intestati a . con sede in

e sono così rappresentati all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Pisa, Ufficio

Provinciale – Territorio, Servizi Catastali nel Comune di Santa Maria a Monte

Catasto Terreni:

Foglio 13 particella 276 vigneto di classe 2, superficie mq. 840, reddito dominicale € 4,56 e reddito agrario € 4,56 . [La particella n°276 (mq. 840) deriva dalla originaria particella n°276 (mq. 850) tramite per frazionamento del 21/12/1971 in atti dal 04/04/1981 n°26480]

Foglio 13 particella 310 uliveto di classe 2, superficie mq. 2600, reddito dominicale € 10,07 e reddito agrario € 7,39 [La particella n°310 (mq. 2600) deriva dalla particella n°310 (mq. 4360) per frazionamento del 21/12/1971 in atti dal 04/04/1981 n°26480 e frazionamento del 14/11/1972 in atti dal 04/04/1981 n°26780]

Foglio 13 particella 541 seminativo arborato di classe 3, superficie mq. 40, reddito dominicale € 0,13 e reddito agrario € 0,08 [La particella n°541 (mq. 40) deriva dalla particella n°274 (mq. 1750) per frazionamento del 14/11/1972 in atti dal 04/04/1981 n°26780]

Foglio 13 particella 621 uliveto di classe 2, superficie mq. 277, reddito dominicale € 1,07 e reddito agrario € 0,79 [La particella n°621 (mq. 277) deriva dalla particella n°543 (mq. 1240) per frazionamento in atti dal 21/03/1992 (n.3237.1/1990)]

Foglio 13 particella 622 uliveto di classe 1, superficie mq. 771, reddito dominicale € 4,18 e reddito agrario € 3,19 [La particella n°622 (mq. 771) deriva dalla particella n°538 (mq. 980) per frazionamento in atti dal 21/03/1992 (n.3237.1/1990)].

Confini

Strada comunale via Capanne a sud, a est, a ovest e a nord: (particella

³¹ Ora con sede in . Il bene è al giusto nominativo e codice fiscale.

520) e particelle 567, 623 e 872; salvo se altri.

Provenienza

Il bene è pervenuto alla . , allora iscritta al Registro delle Società del Tribunale di Pisa al numero 15893 e con sede legale in Pontedera via della Repubblica n.10, cod.fiscale 01221930504 con atto rogato dal Notaio Roberto Rosselli in San Miniato, distretto di Pisa, in data 27 novembre 1992 , repertorio 6476, raccolta 1451, registrato a San Miniato il 16.12.1992 al n.640 serie 1v, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Livorno in data 18.12.1992, registro particolare n°10242, registro generale n°15521, per acquisto fattone da

Il prezzo della compravendita fu dichiarato pari a Lire 170.000.000.

Al momento dell'atto Rosselli del 27.11.1992 i terreni ricadevano per mq 3.443 in zona di espansione C, per m.105 in zona di completamento B e per mq 980 circa in zona soggetta ad esproprio per la realizzazione della strada e parcheggio.

Al venditore il bene era pervenuto, in comproprietà con altri, per successione in morte di (den.12 vol. 460

registrata a Pontedera) regolata da testamento olografo del 13.3.1972 pubblicato con verbale del notaio Martini di Pontedera del 21.11.1972 registrato a Pontedera il 6.12.1972 al n. 2436, trascritto a Pisa il 23.2.1973 al n. 2508 ed in proprietà esclusiva per divisione di cui all'atto Donnini di Altopascio, in data 04.06.1973 n. 61.945 registrato a Lucca il 18.06.1972 al n. 3.139 vol. 487 , trascritto a Pisa il 5.7.1973 al n. 5355.

Pianificazione e governo del territorio: destinazione urbanistica.

Il comune di Santa Maria a Monte è dotato di un Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del C.C. n. 2 del 09.01.2017.

La zona è rappresentata nella Tavola 5 del Regolamento Urbanistico “ Aree Verdi di Connessione

Ecologica e Funzionale” all’interno della UTOE (Unità Territoriale Organica Elementare) 3 – Cerretti, come disciplinata all’art. 47³² delle Norme Tecniche di Attuazione e i terreni di proprietà della sono, per tutta la loro estensione, entro i perimetri di tale area.

I terreni sono inoltre gravati dal vincolo S.I.R. (Sito di Importanza Regionale) 63 Le Cerbaie³³ ed ogni intervento è disciplinato dal Piano di gestione del S.I.R. stesso.

L’estratto cartografico e le norme specifiche del Regolamento Urbanistico sono riportate negli allegati alla presente relazione ai quali si rimanda per una lettura più completa.

In base alle previsioni del Regolamento Urbanistico vigente, a seguito della variante approvata il 09.01.2017, i terreni di proprietà della non sono più edificabili, né soggetti ad esproprio.

Servitù

Su parte marginale dell’area, in prossimità della Via Capanne, transita una linea elettrica, come visibile dalla documentazione fotografica: non è stato trovato riscontro di una servitù di elettrodotto trascritta, ma l’area è da ritenersi gravata da tale servitù apparente.

VALORE DI MERCATO E PREZZO D’ASTA. DETRAZIONI ED APPREZZAMENTI

Per i criteri generali di stima e per la definizione del valore di mercato si rimanda all’apposito paragrafo in premessa. Tutti i fattori sono stati valutati con criteri di stima sintetica basati su prezzi

³² **Art.47 - Aree verdi di connessione ecologica e funzionale**

1. Queste zone comprendono le parti del territorio destinate a svolgere la funzione di integrazione paesaggistica e connessione ecologica tra le diverse parti degli insediamenti urbani e tra questi ed il contesto rurale circostante. In dette zone le sistemazioni ambientali e le eventuali opere di arredo dovranno essere finalizzate a consentirne la fruizione naturalistica da parte della cittadinanza (percorsi, alberature, aree di sosta, ecc.). Con proprio atto l’Amministrazione può definire le regole per la gestione dell’area e dei servizi ivi previsti, previa definizione di un progetto unitario esteso all’intera area o a sue porzioni funzionali.

2. Nelle aree di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di sistemazioni pertinenziali in connessione funzionale ad attività produttive esistenti, previa convenzione con l’Amministrazione comunale che individui anche eventuali oneri e/o opere di interesse pubblico a carico del privato.

³³ **Art. 62 - Sito di Importanza Regionale – SIR 63 Le Cerbaie**

1. L’area per il rilevante interesse ambientale e paesaggistico riconosciuto, in particolare per l’elevata diversità ecologica, è sottoposta a tutela. Gli interventi ammessi sono definiti dal Piano di gestione relativo al SIR stesso.

2. In generale all’interno dell’area SIR, gli interventi edilizi consentiti sono quelli di cui all’art. 11 delle presenti Norme; sono fatti salvi gli interventi previsti dal RU all’interno del perimetro del territorio urbanizzato, fermo restando il divieto di localizzazione di nuove aree di espansione residenziale.

medi, derivati dall'esperienza e rilevati sul mercato, di beni a questi assimilabili anche per la zona in cui è collocato, tenendo conto anche del Valore Agricolo Medio.

L'ultimo Valore Agricolo Medio rilevato nella Provincia di Pisa - pubblicato sul sito dell'Agenzia delle Entrate in data 07.05.2015 - risale all'anno 2014. I valori per la zona di Santa Maria a Monte, riferiti alle colture dei terreni quali risultano dalla visura catastale sono i seguenti:

vigneto 18.600,00 €/Ha; uliveto 16.412,00 €/Ha; seminativo arborato 15.003,00 €/Ha

Superficie Commerciale Vendibile dei terreni.

La superficie commerciale dei terreni corrisponde a quella ricavata dai certificati catastali, così differenziata fra le varie classificazioni:

vigneto cl 2	840,00
uliveto cl.2	2 600,00
seminativo arborato cl.3	40,00
uliveto cl.2	277,00
uliveto cl.1	771,00

e quindi complessivamente pari a mq 4.528,00

Valore di mercato e prezzo d'asta

Per la valutazione dei terreni, pur nella loro diversa classificazione catastale, si ritiene congruo il valore medio di €mq 4,25 superiore al valore medio desumibile dall'applicazione del V.A.M. riferito alle varie classificazioni catastali.

Il valore medio definito si ritiene giustificato dalla particolare vicinanza al centro abitato della frazione di Cerretti, dalla ridotta superficie complessiva, dalla presenza di piante di olivo per quanto abbandonate da tempo e invase dai rovi infestanti, dall'accesso diretto dalla strada comunale e dalla vicinanza ad abitazioni di recente costruzione, che può rendere il lotto più appetibile.

Con applicazione del valore medio di € 4.25 x mq per l'intera superficie risultante al catasto terreni di mq 4.528,00 il valore complessivo risulta di € 19.244,00 che si arrotonda a € 19.000,00 (diciannovemila e zero centesimi).

**RIEPILOGO ISPEZIONE TELEMATICA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE
SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI PISA** al nominativo

TRASCRIZIONI A FAVORE

- Trascrizione a favore del 18/12/1992, registro particolare n°10242, registro generale n°15521

Con atto di compravendita rogato dal notaio Roberto Rosselli di San Miniato in data 27/11/1992 repertorio n°6476, raccolta 1451, la società Iacquista dal l'intera proprietà su di un appezzamento di terreno di forma irregolare ubicato in Comune di Santa Maria a Monte, lungo la via Comunale delle Capanne e con una superficie catastale di mq. 4528,00

Identificativi catastali : foglio 13 dalle particelle n°621-541-622-310-276

TRASCRIZIONI CONTRO

- Trascrizione contro del 16/02/2017, registro particolare n°1758, registro generale n°2676

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale : Tribunale di Pisa

A favore :

Contro :

Immobili oggetto : terreni ubicati in Comune di Santa Maria a Monte (PI), via delle Capanne, identificati al Catasto Terreni di detto comune nel foglio 13 dalle particelle n°621-541-622-310-276

TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO

Sentenza dichiarativa di fallimento trascrizione del 04.09.2017 registro particolare 10910, registro generale 15934

Pubblico ufficiale: Tribunale di Pistoia

ISCRIZIONI CONTRO

- **Iscrizione contro del 24/09/2007, registro particolare n°5826, registro generale n°21430**

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito, atto notarile pubblico rogato dal notaio Romoli Roberto di Firenze in data 19/09/2007 numero di repertorio 28447/14183

Capitale € 1.200.000,00 Spese € 1.200.000,00 Totale € 2.400.000,00

A favore :

Contro :

Immobili su cui grava l'ipoteca : terreni ubicati in Comune di Santa Maria a Monte (PI), via delle Capanne, identificati al Catasto Terreni di detto comune nel foglio 13 dalle particelle n°621-541-622-310-276 (**grava anche su altri beni in altro comune**).

- **Iscrizione contro del 18/06/2014, registro particolare n°1317, registro generale n°9047**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Capitale € 228.541,31 Interessi € 102.843,59 Spese € 18,615,10 Totale € 350.000,00

A favore :

Contro :

Immobili su cui grava l'ipoteca : terreni ubicati in Comune di Santa Maria a Monte (PI), via delle Capanne, identificati al Catasto Terreni di detto comune nel foglio 13 dalle particelle n°621-541-622-310-276

**RIEPILOGO ISPEZIONE TELEMATICA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE
SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI LIVORNO** al nominativo

TRASCRIZIONI A FAVORE

- **Trascrizione a favore del 24/09/2007**, registro particolare n°10385, registro generale n°20676

Con atto di compravendita rogato dal notaio Romoli Roberto di Firenze in data 19/09/2007 repertorio n°28446/14182 la società acquista dalla società s.r.l. l'intera proprietà su di un appezzamento di terreno di forma irregolare ubicato in Comune di Casciana Terme Lari, località Casciana Alta, con una superficie catastale di mq. 14.285,00

Identificativi catastali : foglio 49 dalle particelle n°124-526

- **Trascrizione a favore del 14/03/2008**, registro particolare n° 2532, registro generale n°4497

Con atto di compravendita rogato dal notaio Romoli Roberto di Firenze in data 05/03/2008 repertorio n°28845/14460 la società acquista dal Comune di Lorenzana (PI)

la piena proprietà di un complesso immobiliare denominato “Villa Giuli”, in pessimo stato di conservazione e manutenzione, costituito da fabbricati e terreni e più precisamente da villa costituita da un edificio principale di tre piani fuori terra, oltre a piano terreno, con locale destinato a magazzino addossato al limite nord dell'edificio stesso, con annesso ampio giardino e locali interrati, distribuiti su due livelli, e da un edificio minore a nord (ex scuderia), e da altro edificio (limonaia) ad ovest sotto la terrazza ed il cosiddetto Piaggione; appezzamenti di terreno della superficie di mq.30000. Con servitù come da titolo descritto in precedenza.

Identificativi catastali : Catasto Fabbricati del Comune di Crespina Lorenzana nel foglio 9 dalle particelle n°261-262 sub.3-264 sub.4-271 sub.3-254 sub.1-262 sub.1-262 sub.4-263-264 sub.1-264 sub.2-260-262 sub.5-262 sub.6-262 sub.7-254 sub.2-256 sub.1.

I terreni sono identificati nel foglio 9 dalle particelle 166-167-168-169-172-275-315-318-352-353

TRASCRIZIONI CONTRO

- **Trascrizione contro del 16/01/2015**, registro particolare n°405, registro generale n°526

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale : Ufficiale giudiziario di Pisa

A favore :

Contro



Immobili oggetto : complesso immobiliare ubicato in Comune di Crespina Lorenzana (PI), via

Domenico Giuli, costituito da ... (omissis)..., identificati al Catasto Fabbricati di detto comune nel foglio 9 dalle particelle n°261-262 sub.3-264 sub.4-271 sub.3-254 sub.1-262 sub.1-262 sub.4-263-264 sub.1-264 sub.2-260-262 sub.5-262 sub.6-262 sub.7-254 sub.2-256 sub.1.

I terreni sono identificati nel foglio 9 dalle particelle 166-167-168-169-172-275-315-318-352-353

- **Trascrizione contro del 28/02/2017, registro particolare 1917, registro generale 2941**

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale : Tribunale di Pisa

A favore :

Contro :



Immobili oggetto : terreni ubicati in Comune di Casciana Terme Lari (PI), identificati al Catasto

Terreni di detto comune nel foglio 49 dalle particelle n°124-526

TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO

Sentenza dichiarativa di fallimento trascrizione del 04.09.2017 registro particolare 9279, registro generale 13916

Pubblico ufficiale: Tribunale di Pistoia



ISCRIZIONI CONTRO

- **Iscrizione contro del 24/09/2007, registro particolare n°6289, registro generale n°20677**



Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito, atto notarile pubblico rogato dal notaio Romoli Roberto di Firenze in data 19/09/2007 numero di repertorio 28447/14183

Capitale € 1.200.000,00 Spese € 1.200.000,00 Totale € 2.400.000,00



A favore :

Contro :

Immobili su cui grava l'ipoteca : terreni ubicati in Comune di Casciana Terme Lari (PI), frazione Casciana Alta, identificati al Catasto Terreni di detto comune nel foglio 49 dalle particelle n°124-526 . **grava anche su altri beni in altro comune**

- **Iscrizione contro del 12/06/2008**, registro particolare n°2337, registro generale n°10198

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito, atto notarile pubblico rogato dal notaio Regni Marco di Pistoia in data 11/06/2008 numero di repertorio 202853/38994

Capitale € 1.600.000,00 Totale € 3.200.000,00 Durata 2 anni e 6 mesi

A favore :

Contro :



Immobili su cui grava l'ipoteca : complesso immobiliare ubicato in Comune di Crespina Lorenzana (PI), via Domenico Giuli, costituito da(omissis)....., identificati al Catasto Fabbricati di detto comune nel foglio 9 dalle particelle n°261-262 sub.3-264 sub.4-271 sub.3-254 sub.1-262 sub.1-262 sub.4-263-264 sub.1-264 sub.2-260-262 sub.5-262 sub.6-262 sub.7-254 sub.2-256 sub.1.

I terreni sono identificati nel foglio 9 dalle particelle 166-167-168-169-172-275-315-318-352-353

- **Iscrizione contro del 04/06/2014**, registro particolare 1066, registro generale 6942

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Capitale € 228.541,31 Interessi € 102.843,59 Spese € 18,615,10 Totale € 350.000,00

A favore :

Contro :

Immobili su cui grava l'ipoteca : complesso immobiliare ubicato in Comune di Crespina Lorenzana (PI), via Domenico Giuli, costituito da..(omissis)....., identificati al Catasto Fabbricati di detto comune nel foglio 9 dalle particelle n°261-262 sub.3-264 sub.4-271 sub.3-254 sub.1-262 sub.1-262 sub.4-263-264 sub.1-264 sub.2-260-262 sub.5-262 sub.6-262 sub.7-254 sub.2-256 sub.1.

I terreni sono identificati nel foglio 9 dalle particelle 166-167-168-169-172-275-315-318-352-353

- Iscrizione contro del 25/09/2015, registro particolare 2149, registro generale 12419

Ipoteca legale derivante da ruolo (art.77 del DPR n°602 del 1973)

Capitale € 267.381,37 Totale € 534.762,74

A favore :

Contro :

Immobili su cui grava l'ipoteca : villa ubicata in Comune di Crespina Lorenzana (PI), identificata al Catasto Fabbricati di detto comune nel foglio 9 dalle particelle n°261-262 sub.3-264 sub.4-271 sub.3

Regime impositivo delle vendite

La vendita è soggetta a I.V.A..

*** * ***

Con ciò ritengo di aver scrupolosamente e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi.

Pistoia, 24.11.2017



Dott. Arch. Sergio Fedi

ASTE
GIUDIZIARIE.it