

geometra Felice Bisogni  
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA  
Tel. - Fax (0573) 20797  
e-mail: bisogni.felice@gmail.com  
PEC: felice.bisogni@geopec.it  
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E  
Partita IVA 00823140470

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI PISTOIA**  
Sezione Fallimentare

Oggetto: Procedure Camerali aventi ad oggetto l'apertura della Liquidazione dei beni di pertinenza delle Procedure di Composizione della Crisi da Sovraindebitamento ai sensi dell'art. 14 ter L. 3/2012 proposte dai signori:

- (Procedimento Camerale n. 2/2017 RG)
  - (Procedimento Camerale n. 3/2017 RG)
  - (Procedimento Camerale n. 4/2017 RG)
- nei confronti delle rispettive Masse dei Creditori

Giudice Delegato: dott.<sup>SSA</sup> Nicoletta Maria Caterina Curci

Liquidatore: dott.<sup>SSA</sup> Silvia Strazzari

**CTU n° 1 redatta in data 17 aprile 2018**

per rapporto di valutazione riferito alle porzioni del complesso immobiliare promiscuo (artigianale / industriale e commerciale) situato in **Comune e città di Quarrata (PT) viale Montalbano e via Antonio Scopelliti angolo viale Europa** comprendenti due unità immobiliari destinate a laboratorio artigianale / magazzino situate sul lato sud del complesso, di proprietà dei signori (per 1/3) (per 1/3) e (per 1/3) locate alla Società

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
**geom. Felice Bisogni**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Il sottoscritto geometra **Felice Bisogni**, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pistoia (matricola n. 87) ed al Collegio Provinciale geometri e geometri laureati di Pistoia al numero 689, con studio in Pistoia via XX settembre nc. 5, nominato CTU nelle precedenti Procedure O.C.C. (Organismo di Composizione della Crisi da Sovraindebitamento) con Provvedimento del signor Giudice Delegato in data 5/8 maggio 2017 ha ricevuto l'ulteriore incarico di:

- *procedere all'aggiornamento delle perizie di stima dei beni immobili redatte dal geometra Piero Borelli ed allegate alla domande di Liquidazione Patrimonio;*
- *effettuare una completa ricognizione dei beni immobili intestati ai ricorrenti;*
- *evidenziare il relativo valore aggiornato;*
- *approfondire ogni aspetto legato alla regolarità edilizia, urbanistica e catastale;*
- *trascrivere i provvedimenti di apertura della Liquidazione presso le competenti Conservatorie dei Registri Immobiliari;*
- *accertare per gli immobili concessi in locazione la regolarità degli impianti esistenti.*

----- § -----

Avuta conoscenza dell'incarico lo scrivente ha effettuato preliminari accertamenti ipotecari e catastali presso le competenti **Agenzie delle Entrate** e presso i vari uffici di stato civile ed anagrafe ai nominativi dei signori [REDACTED]

[REDACTED] accertando quanto segue:

- nella domanda di Liquidazione patrimonio il signor [REDACTED] era stato erroneamente generalizzato come [REDACTED] e nel Decreto di Liquidazione dei beni, datato 21/22 marzo 2017, lo stesso era stato erroneamente generalizzato come [REDACTED] con successivo provvedimento del G.D. è stata effettuata la correzione materiale delle generalità del signor [REDACTED]
- nella sopra citata domanda di Liquidazione era indicato inoltre che il signor [REDACTED] risultava proprietario, tra gli altri beni immobili, anche della quota di usufrutto pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'intero sopra porzione di un fabbricato residenziale posto in Comune di Quarrata via **Burianese nc. 8**; rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. **38** dal mappale n. **455 sub. 4** (categoria A/7); a detta quota di usufrutto pari ad  $\frac{1}{2}$  era stato attribuito il valore di mercato pari ad € 70.000,00.

Viceversa, gli accertamenti condotti dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia hanno permesso di stabilire che in effetti il signor [REDACTED] non risulta titolare di alcun diritto reale sul predetto fabbricato in quanto:

- a) con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data 06/10/1998 rep. 26757/3413 trascritto a Pistoia il 13/10/1998 al n. 4537 del Registro Particolare (allegato sotto lettera "A1") il signor [REDACTED] ha acquistato i diritti di nuda proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'intero, mentre i restanti diritti di piena proprietà e di usufrutto erano stati acquistati dalla coniuge signora [REDACTED]
- b) con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data 3/11/2005 rep. 46620/11734, trascritto a Pistoia il giorno 01/12/2005 al n. 7036 del Registro Particolare, il signor [REDACTED] ha venduto alla coniuge, signora [REDACTED] la quota pari ad  $\frac{1}{2}$  del diritto di nuda proprietà sopra il medesimo fabbricato divenendo così la signora [REDACTED] unica proprietaria (in quanto già titolare dei residui diritti come precisato nel contesto dell'atto notarile allegato sotto lettera "A2").

Pertanto l'indicazione del diritto di usufrutto pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'intero, in favore del signor [REDACTED] riportata a pagina 12 della domanda di liquidazione del

patrimonio, avente un valore commerciale dichiarato di Euro 70.000,00 (a fronte del valore di Euro 500.000,00 riferito alla piena ed intera proprietà) risulta errata.

Conseguentemente anche l'intestazione catastale attuale del bene in favore del signor [REDACTED] (relativamente alla quota di usufrutto pari ad  $\frac{1}{2}$ ) sopra l'immobile di via Burianese nc. 8, risulta errata.

- Il signor [REDACTED] ha contratto matrimonio con la signora [REDACTED].

In base alle annotazioni riportate in calce all'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio è rilevabile che:

- con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni;
- con atto in data 03/11/2005 ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali con costituzione di fondo patrimoniale.

Il signor [REDACTED] già residente in Comune [REDACTED] dal 27/08/2016 risulta residente in [REDACTED] unitamente alla madre signora [REDACTED] ed al fratello signor [REDACTED].

Sotto lettera "A3" allega le certificazioni anagrafiche e di stato civile del signor [REDACTED].

- Il signor [REDACTED] ha contratto matrimonio con la signora [REDACTED] nel Comune di Firenze in data [REDACTED].

In base alle annotazioni riportate in calce all'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio è rilevabile che:

- \* con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni;
- \* con provvedimento del Tribunale di Prato sezione V.G. 4554/09 in data 27/07/2009 è stata omologata la separazione consensuale fra i suddetti coniugi (annotazione in data 3/11/2009 fasc. 553/09);
- \* con sentenza del Tribunale di Prato n. 856/16 in data 02/08/2016 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Il signor [REDACTED] risulta residente in Comune di Quarrata via Alfonso Lenzi n. 9/a unitamente alla madre signora [REDACTED] ed al fratello signor [REDACTED].

Sotto lettera "A4" allega le certificazioni anagrafiche e di stato civile del signor [REDACTED]

- La signora [REDACTED] risulta vedova del signor [REDACTED] la stessa risulta residente in Quarrata via Alfonso Lenzi nc. 9/a come può rilevarsi dalla certificazione unita con la lettera "A5".

Lo scrivente ha quindi provveduto alla trascrizione dei tre Decreti di apertura della Procedura di Liquidazione del Patrimonio presso le competenti **Agenzie delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia e di Cagliari** dove sono situati gli immobili appartenenti ai signori [REDACTED] e precisamente:

**a - Per quanto attiene l'Agazia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare**

- a.1** - Il Decreto è stato trascritto a carico del signor [REDACTED] in data 12/10/2017 al n. 8289 del Registro Generale ed al n. 5447 del Registro Particolare (unito con la lettera "B1");
- a.2** - il Decreto è stato trascritto a carico del signor [REDACTED] in data 12/10/2017 al n. 8290 del Registro Generale ed al n. 5448 del Registro Particolare (unito con la lettera "B2");
- a.3** - il Decreto è stato trascritto a carico della signora [REDACTED] in data 12/10/2017 al n. 8291 del Registro Generale ed al n. 5449 del Registro Particolare (unito con la lettera "B3").

**b - Per quanto attiene l'Agazia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare**

- b.1** - Il Decreto è stato trascritto a carico del signor [REDACTED] in data 18/10/2017 al n. 29599 del Registro Generale ed al n. 21924 del Registro Particolare (unito con la lettera "B4");
- b.2** - il Decreto è stato trascritto a carico del signor [REDACTED] in data 18/10/2017 al n. 29603 del Registro Generale ed al n. 21926 del Registro Particolare (unito con la lettera "B5");
- b.3** - il Decreto è stato trascritto a carico della signora [REDACTED] in data 18/10/2017 al n. 29604 del Registro Generale ed al n. 21927 del Registro Particolare (unito con la lettera "B6").

Successivamente ha effettuato accurati sopralluoghi agli immobili in questione {fatta eccezione unicamente per il terreno situato in **Comune di Quartu Sant'Elena (CA)**}

per accertarne, relativamente ai fabbricati: collocazione territoriale, caratteristiche costruttive, dotazione di impianti, grado di finitura e stato di possesso; ne ha verificato sulla base della documentazione acquisita presso i pubblici uffici competenti la posizione giuridica, edilizia e catastale ed infine ne ha determinato il valore commerciale attuale, effettuando indagini sul mercato immobiliare della zona.

Stante la complessa situazione degli immobili appartenenti ai signori [REDACTED] [REDACTED] costituiti da porzioni di fabbricato e/o appezzamenti di terreno dislocati in varie zone dei **Comuni di Quarrata (PT), Pistoia e Quartu Sant'Elena (CA)**, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla redazione di perizie separate per singoli cespiti immobiliari ciascuno dei quali da porre in vendita giudiziaria in lotti separati.

Nel dettaglio le varie perizie datate **30 marzo 2018** comprendono:

❖ **CTU n° 1 - relativa al lotto n° 1** comprendente:

Porzioni del complesso immobiliare promiscuo (artigianale/industriale e commerciale) situato in **Comune e città di Quarrata (PT)** viale **Montalbano** e via **Antonio Scopelliti** angolo **viale Europa**, comprendenti dette porzioni due unità immobiliari destinate a laboratorio artigianale/magazzino; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. **24** dai mappali n. **525 sub. 2** (categoria C/3) e n. **525 sub. 3** (categoria D/1), attualmente locate alla Società [REDACTED];

❖ **CTU n° 2 - relativa al lotto n° 2** comprendente:

Porzione del complesso immobiliare promiscuo (artigianale/industriale e commerciale) situato in **Comune e città di Quarrata (PT)** viale **Montalbano** e via **Antonio Scopelliti** angolo **viale Europa**, comprendente detta porzione una unità immobiliare destinata a magazzino commerciale situata nella parte centrale, lato sud-est del complesso; rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. **24** dal mappale n. **525 sub. 8** (categoria D/8) attualmente locata, tra maggiore consistenza alla Società [REDACTED];

❖ **CTU n° 3 - relativa al lotto n° 3** comprendente:

Porzioni del complesso immobiliare promiscuo (artigianale/industriale e commerciale) situato in **Comune e città di Quarrata (PT)** viale **Montalbano** e via **Antonio Scopelliti** angolo **viale Europa**, comprendenti dette porzioni due unità immobiliari destinate a magazzino commerciale e locale deposito situate sul lato nord-est del complesso; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto

Comune sul foglio di mappa n. **24** dal mappale n. **525 sub. 15** (categoria D/8) attualmente locata, tra maggiore consistenza alla Società [REDACTED] e dal mappale n. **525 sub. 14** (C/2) attualmente locata, tra maggiore consistenza, alla Società [REDACTED]

❖ **CTU n° 4 - relativa al lotto n° 4** comprendente:

Porzioni del fabbricato promiscuo di vecchia costruzione, situato in **Comune e città di Quarrata**, via **Montalbano n.c. 198/a**, comprendenti dette porzioni n. 3 quartieri di abitazione di tipo economico, che occupano l'intero piano 2° con sovrastanti soffitte al piano 3° "sottotetto" (locate a terzi); rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. **33** dai mappali n° **6 sub. 4, sub. 3 e sub. 2**, via Montalbano, piani 2° e 3°;

❖ **CTU n° 5 - relativa al lotto n° 5** comprendente:

Porzioni del complesso immobiliare denominato "Condominio Le Torri" con funzioni di residenza, commerciale e direzionale, all'interno del piano particolareggiato dell'Area Ex - Lenzi in **Comune e città di Quarrata**, in adiacenza alle vie Corrado da Montemagno e Giuseppe Giusti, comprendenti dette porzioni l'appartamento ubicato al piano 4° con accesso dal numero civico 9/a di via Alfonso Lenzi e l'autorimessa ubicata al piano interrato con accesso dai n.c. 23 et 25 di via Giusti; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. **33** dai mappali n. **1557 sub. 77** (categoria A/3) e n. **1557 sub. 87** (categoria C/6) utilizzate direttamente dai signori [REDACTED]

❖ **CTU n° 6 - relativa al lotto n° 6** comprendente:

Unità immobiliare di abitazione con tipologia terratetto articolata su due piani fuori terra con ingresso indipendente, inserita in una schiera di edifici di vecchia costruzione, situata in Comune di Pistoia, frazione Bottegone, via Campalti nc. 47 e nc. 47/a; rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. **271** dai mappali n. **73 sub. 6 - 287 - 386- 391 - 392** (categoria A/4) utilizzata dai signori [REDACTED]

❖ **CTU n° 7 - relativa al lotto n° 7** comprendente:

Vari appezzamenti di terreno dislocati in varie località del **Comune di Quarrata**:

NCT Quarrata F. 38 mappali 146 - 147 - 964 - 966 (per complessivi mq. 26.271)

NCT Quarrata F. 39 mappali 30 - 49 (per complessivi mq. 4.830)

NCT Quarrata F. 39 mappali 144/AA e 144/AB e n. 240 (per complessivi mq. 19.210)

NCT Quarrata f. 3 mappali: 219 - 153 - 322 (per complessivi mq. 20.000)

❖ **CTU n° 8 - relativa al lotto n° 8** comprendente:

appezzamento di terreno dell'estensione catastale di mq. 1820 posto nel Comune di Quartu Sant'Elena (CA) prospiciente la via Rimini; NCT Quartu Sant'Elena (CA) Foglio 59 mappale 109

**Indice della 1ª Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa al lotto n. 1**

- <b>Descrizione dei beni</b>	<b>pag. 8</b>
- <b>Confini</b>	<b>pag. 13</b>
- <b>Rappresentazione catastale</b>	<b>pag. 13</b>
- <b>Provenienza dei beni</b>	<b>pag. 15</b>
- <b>Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni</b>	<b>pag. 16</b>
- <b>Legge n. 47 del 28/02/1985 e DPR n. 380/2001</b>	<b>pag. 27</b>
- <b>Previsioni urbanistiche</b>	<b>pag. 29</b>
- <b>Consistenza dei beni</b>	<b>pag. 31</b>
- <b>Metodologie estimative</b>	<b>pag. 31</b>
- <b>Valutazione dei beni</b>	<b>pag. 35</b>
- <b>Sintesi della valutazione</b>	<b>pag. 37</b>
- <b>Conclusioni</b>	<b>pag. 37</b>
- <b>Elenco documentazione allegata alla 1° CTU</b>	<b>pag. 39</b>

§

**LOTTO n° 1**

**Porzioni del complesso immobiliare promiscuo (artigianale/industriale e commerciale) situato in Comune e città di Quarrata, viale Montalbano e via Antonio Scopelliti angolo viale Europa, comprendenti dette porzioni due unità immobiliari destinate a laboratorio artigianale /magazzino, situate sul lato sud del complesso**

**- Descrizione dei beni**

**Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti ai signori** [redacted] **(in ragione di 1/3 ciascuno) sopra porzioni del complesso immobiliare promiscuo (artigianale/industriale e commerciale) situato in Comune e Città di Quarrata, viale Montalbano e via Antonio Scopelliti angolo viale Europa, comprendenti dette porzioni due unità immobiliari destinate a laboratorio artigianale/magazzino**

contigue e comunicanti tra loro, corredate da locali tecnologici e piccolo resede esclusivo.

Dette unità immobiliari, articolate su un solo piano fuori terra, comprendono:

- **unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale/magazzino** situata in angolo sud - ovest del fabbricato promiscuo di maggiore consistenza, accessibile dalla via Antonino Scopelliti senza numero civico, attraverso il piazzale di proprietà della Società [REDACTED] ma di fatto a servizio dell'interno complesso immobiliare, composta da un unico vano elevato su un solo piano fuori terra avente altezza utile pari a circa mt. 4,30 con ricavati al suo interno tre locali destinati a servizi igienici oltre spogliatoio, realizzati al grezzo, e due locali accessori accessibili dall'esterno (originariamente destinati a centrale termica e locale compressore) oltre corte esclusiva;
- **unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale/magazzino** in adiacenza e sul lato est rispetto alla precedente, accessibile dal viale Montalbano attraverso il ponte sul fosso Falchereto e la corte comune, composta da un unico vano elevato su un solo piano fuori terra ed avente altezza utile pari a circa mt. 4,30 oltre tettoia aperta sul lato sud est e box metallico (questi ultimi da rimuovere perché realizzati abusivamente).

Il fabbricato ha accesso sia dalla via Antonino Scopelliti s.n.c. attraverso il piazzale anteriore contraddistinto dai mappali n. **161 sub. 11**, **n. 161 sub. 14** e dal mappale n° **1234** del foglio di mappa n° **24** (di proprietà della Società [REDACTED] [REDACTED] sia dal viale Montalbano, attraverso un ponticello che attraversa il fosso "Falchereto" e la corte comune contraddistinta dal mappale n° **525 sub. 12**.

A parere dello scrivente in sede di futura alienazione delle due unità immobiliari ad uso laboratorio artigianale/magazzino, le servitù sopra citate dovranno essere menzionate espressamente, per cui all'atto notarile "presumibilmente" dovranno intervenire anche i legali rappresentanti della Società [REDACTED] per la costituzione e/o la ratifica della servitù dalla via Antonio Scopelliti.

Il bene in oggetto dovrà essere posto in vendita e quindi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dall'attuale ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi diritti e ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio.

L'edificio, edificato nei primi anni 1970 per attività connesse con la commercializzazione e/o lavorazioni del legno e come tale con scadenti standard

costruttivi ed architettonici, attualmente si trova in cattive condizioni di manutenzione e conservazione.

Ha strutture portanti costituite da travi e pilastri in C.A.P., tamponamenti in pannelli prefabbricati in C.A.P. autoportanti rifiniti a faccia vista sul paramento esterno, per quanto concerne il laboratorio artigianale lato sud - ovest e da muratura in laterizio rifinita con intonaco di tipo civile per quanto attiene il magazzino lato sud - ovest, con inserite ampie superfici vetrate, in minima parte apribili e per la maggior parte fisse; la copertura è di tipo prefabbricato costituita da un sistema di travature in C.A.P. ad Y e sovrastanti coppelle in acciaio pre-verniciato (non coibentato) installate in epoca recente e mancanti della controsoffittatura (per quanto attiene n. 6 campate a partire da sud-ovest verso nord-est) ed in fibro-cemento per quanto concerne le ulteriori due campate lato nord-est.

Dovrà essere accertato pertanto se le coppelle in fibro cemento presenti nelle due campate lato nord-est contengano o meno minerali appartenenti al gruppo degli "asbesti" (amianto) e come tali da smaltire quali "rifiuti speciali" considerato che trattasi di un edificio costruito nei primi anni 1970 {periodo questo in cui venivano impiegate prevalentemente lastre di Eternit contenenti appunto minerali appartenenti al gruppo degli "asbesti" (amianto)} e che successivamente non sono state rintracciate pratiche edilizie per la sostituzione del manto di copertura (fatta eccezione unicamente per la SCIA P.E. n. 302/2015 che non ha interessato le due campate lato nord- est).

Dovranno essere pertanto condotte con la massima sollecitudine specifiche indagini ed analisi da parte di ditte specializzate per stabilire se le residue coppelle in fibro-cemento contengono o meno minerali appartenenti al gruppo "asbesti" ed in caso affermativo il loro grado di friabilità mediante il metodo definito a strappo, che consente di poter stabilire la quantità di fibre libere o facilmente liberabili presenti sulla superficie esposta delle lastre a matrice cementizia.

L'eventuale presenza di materiali di copertura in fibro-cemento tipo "Eternit" contenente perciò "amianto" determinerà una certa riduzione del valore commerciale attribuito al bene all'attualità (corrispondente al costo per la bonifica dell'amianto e per la sostituzione delle lastre) nonché concrete problematiche per la prosecuzione dei contratti di locazione per le porzioni contigue, in special modo per il supermercato [REDACTED] (media struttura di vendita di prodotti alimentari).

Le pareti interne a divisione con le unità immobiliari adiacenti sono costituite da muratura in blocchi di conglomerato cementizio; la pavimentazione è costituita da massetto industriale in conglomerato cementizio armato; le finestrate sono realizzate con profilati metallici e vetri semidoppi; gli intonaci interni ove esistenti

sono di tipo civile a malta di calce idraulica tinteggiati con temperina fine; i piazzali esterni sono pavimentati con conglomerato bituminoso.

Lo scrivente precisa che per la realizzazione della parete di suddivisione tra l'unità immobiliare contraddistinta dal mappale n. **525 sub. 3** (costituente il lotto n. 1) e l'unità immobiliare adiacente contraddistinta dal mappale n. **525 sub. 8** (costituente il lotto n. 2), costituente di fatto una parete di tamponamento interna avente lunghezza pari a circa mt. 20,00 ed altezza superiore a mt. 5,00 (e come tale dotata di nervature verticali in calcestruzzo armato e da nervature orizzontali) e per la realizzazione di una tettoia esterna, in data **09/09/1993** al n. **8813** di protocollo generale del **Genio Civile di Pistoia** è stata presentata la **pratica sismica n. 11920**. Con nota prot. **10835 del 10/11/1993** l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia ha comunicato l'avvenuto sorteggio in data 08/11/1993 della pratica sismica n. 11920 ed ha evidenziato altresì che:

- ai fini della utilizzazione della costruzione in oggetto a norma dell'art. 7 della L.R. 88/1982, il Certificato di rispondenza delle opere eseguite previsto dall'art. 28 della Legge 64/1974 rilasciato dal Genio Civile tiene luogo:
  - al certificato di collaudo previsto dalla Legge 1086/1971 (opere in c.a. e metalliche);
  - relazione finale redatta dal Direttore dei Lavori (opere in legno e murarie).

Nonostante le opere previste siano state ultimate, la pratica sismica n. **11920** non è mai stata conclusa e conseguentemente l'Ufficio del **Genio Civile di Pistoia non ha mai rilasciato il certificato di rispondenza** delle opere.

Pertanto tutti gli adempimenti futuri per il perfezionamento della pratica restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

L'impiantistica è sostanzialmente inesistente; per questo motivo le due unità immobiliari dovranno essere poste in vendita e quindi alienate senza alcuna garanzia in ordine agli impianti stessi, al loro funzionamento ed alla conformità in materia di sicurezza.

Lo scrivente segnala altresì che le due unità immobiliari dovranno essere dotate, al momento del trasferimento in proprietà a terzi, dell'Attestato di Prestazione Energetica, ai sensi del D.Lgs n. 192 del 19/08/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

Le stesse risultano locate alla Società [REDACTED] (rappresentata dalla signora [REDACTED] coniuge del signor [REDACTED] in base a contratto di locazione ad uso commerciale con opzione di acquisto datato 15/11/2014 registrato a Pistoia il 15/11/2014 al n. 3473/3T/2014 unito con la lettera "C1".

Il suddetto contratto prevede, tra l'altro, le seguenti pattuizioni specifiche:

- d) Il canone di affitto annuo si stabilisce in Euro 15.600,00 con un canone mensile di Euro 1.300,00 oltre alla manutenzione ordinaria del locale.
  - e) Con la stipula del presente contratto di locazione la Soc. [REDACTED] si impegna a mantenere in condizioni buone i locali di cui ai punti a) b) onde successivamente procedere all'eventuale acquisto con diritto di prelazione per pari prezzo.
  - f) Poiché l'immobile è soggetto a procedura, ove gli organi della procedura non ritenessero conveniente la suddetta operazione potranno risolvere il contratto senza penalità e danni per le parti.
  - g) il conduttore [REDACTED] nella persona del legale rappresentante signora [REDACTED] con la firma del presente atto si assume l'onere di effettuare sulle u.i. tutte le modifiche necessarie per legge come segue, (elenco indicativo e non esaustivo):
    - 1- finanziaria il rifacimento del tetto attualmente in amianto e relativo smaltimento per importo di Euro 50.000,00 somma che anticiperà il conduttore;
    - 2- finanziaria tutti gli oneri occorrenti per il passaggio da locali di tipo artigianale a commerciale per un importo di Euro 28.000,00 somma che anticiperà il conduttore;
    - 3- le somme anticipate dal conduttore saranno compensati in 60 rate con i canoni di affitto in caso di recesso anticipato per motivi non imputabili al conduttore i lavori di ripristino possono essere lasciati allo stato di fatto e quindi non portati a termine.
- 1) Premessa - La Premessa costituisce parte integrante del presente contratto valida ad ogni effetti di legge.
  - 2) La locazione avrà la durata di anni sei con inizio dal 15 novembre 2014 al 14 novembre 2020 e si intenderà tacitamente rinnovata per altri 6 anni alle condizioni tutte qui pattuite, e così di seguito, rinunciando fin d'ora irrevocabilmente il locatore ad inoltrare disdetta alla prima scadenza. Il locatore concede il diritto di prelazione al conduttore dell'immobile locato in caso di nuova locazione alla scadenza del contratto.

In relazione alle specifiche pattuizioni di cui al punto "g" lo scrivente segnala che i lavori di rifacimento del manto di copertura indicati al punto "g.1" sono stati eseguiti solo in parte (risultando mancante tutta la controsoffittatura interna) e la sostituzione delle coppelle in fibro-cemento relativamente alle n. 2 campate lato nord-est, mentre quelli indicati al punto "g.2" non sono mai stati eseguiti

Lo scrivente segnala inoltre che dell'esistenza del suddetto contratto di locazione con opzione di acquisto, non è fatto cenno alcuno nella perizia redatta dal geom. Piero Borelli ed asseverata con giuramento (allegata alle Domande di Liquidazione del Patrimonio); infatti nella stessa è indicato "attualmente il locale non è affittato".

Tale asserzione è stata altresì confermata dallo stesso tecnico nella nota trasmessa alla dottoressa **Silvia Strazzari** in data 9/11/2017 nella quale è indicato che le due unità immobiliari costituenti il presente lotto n. 1 sono libere da persone e cose.

Segnala comunque che il suddetto contratto di locazione ad uso commerciale con opzione di acquisto, essendo stato sottoscritto in data **15/11/2014** e registrato a Pistoia in pari data al n. 3473/3T/2014 e perciò in epoca successiva al

pignoramento immobiliare trascritto a Pistoia in data **20/08/2013** al n. 429 di Registro Particolare e n. 6134 di Registro Generale in favore della [REDACTED] [REDACTED] (menzionato nel prosieguo) non risulterebbe opponibile alla Procedura.

**Comunque ogni decisione in tal senso risulta di esclusiva competenza degli Organi della Procedura.**

In occasione dell'accertamento sopralluogo lo scrivente ha potuto constatare che le due unità immobiliari risultano inutilizzate, fatta eccezione per una piccola porzione occupata da materiali edili; le chiavi di accesso sono risultate nella disponibilità di certo signor [REDACTED] che risulterebbe titolare di una impresa edile.

Non è dato conoscere il rapporto intercorrente tra il signor [REDACTED] e la Società [REDACTED].

All'attualità stante la incertezza in ordine alla validità e/o opponibilità del contratto di locazione sopra citato, lo scrivente procederà ad una duplice valutazione del bene considerandolo in una prima ipotesi libero da vincoli locativi ed in una seconda ipotesi locato a terzi.

La zona ove è ubicato l'edificio ha caratteristiche miste artigianali - industriali e residenziale con presenza anche di numerose attività direzionali e centri commerciali; è ben collegata al centro cittadino attraverso la via Montalbano che rappresenta l'arteria principale di accesso alla città di Quarrata e lungo la quale sono dislocate le strutture espositive e commerciali di vendita delle tipiche produzioni locali (mobili tappezzati ed arredamenti in genere per la casa).

Per consentire una migliore comprensione e lettura della presente perizia lo scrivente sotto lettera "C2" allega una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni e degli interni delle due unità immobiliari ad uso laboratorio artigianale / magazzino e sotto lettera "C3" un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura la consistenza schematica dell'intero complesso promiscuo, sul quale le porzioni costituenti il presente **lotto n. 1** sono evidenziate con colorazione arancio.

**- Confini**

Altra proprietà dei signori [REDACTED] [REDACTED] proprietà [REDACTED] [REDACTED], proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] corte comune, salvo se altri.

**- Rappresentazione catastale**

Le due unità immobiliari risultano censite all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pistoia, - Territorio - Servizi Catastali**, al giusto conto dei signori [REDACTED] in ragione di **1/3**

ciascuno, e rappresentate al **Catasto Fabbricati** del Comune di **Quarrata** sul foglio di mappa n° **24** dai mappali:

- n° **525 sub. 2**, piano terreno, categoria C/3, classe 4°, consistenza catastale mq. 246, superficie catastale totale mq. 262 e rendita catastale Euro 838,52, giusta la scheda di variazione n° 55C.1/1985 del 7 ottobre 1985, in atti dal 18 dicembre 1997 e le successive variazioni:
  - di classamento n° 55C.1/1985 del 07 ottobre 1985, in atti dal 07 giugno 2000 (protocollo n° 55105);
  - del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
  - di toponomastica del 11/11/2015 prot. n. PT0060953;per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale lato sud - ovest.

Per la storia catastale si precisa che l'identificativo sopra citato ha avuto origine, per frazionamento, dal mappale n° **525** in base alla citata scheda di variazione n° 55C.1/1985 del 07 ottobre 1985; sotto lettera "**C4**" allega la documentazione catastale afferente l'unità immobiliare sopra descritta;

- n° **525 sub. 3**, piano terreno, categoria D/1 e rendita catastale Euro 3.336,31, giusta la scheda di frazionamento per trasferimento diritti - ristrutturazione n° A00510.1/1998 del 19 marzo 1998, in atti dalla stessa data e la successiva variazione di toponomastica del 11/11/2015 prot. n. PT0060954 (n. 19162.1/2015), per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale lato est.

Per la storia catastale si precisa che l'identificativo sopra citato ha avuto origine per frazionamento dal mappale n° **525 sub. 1** in base alla citata scheda di variazione n° A00510.1/1998 del 19 marzo 1998.

A sua volta il mappale n° **525 sub. 1** aveva avuto origine per frazionamento dal mappale n° **525** in base alla scheda di variazione n° 55C.1/1985 del 07 ottobre 1985, in atti dal 18 dicembre 1997; sotto lettera "**C5**" allega la documentazione catastale afferente l'unità immobiliare sopra descritta.

L'unità immobiliare ha diritto al bene comune non censibile (piazzale) rappresentato al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n° **24** dal mappale n° **525 sub. 12**, comune ai sub. **3, 8, 14 e 15** del mappale n° **525**.

Lo scrivente precisa che l'intestazione catastale delle due unità immobiliari in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari; viceversa per quanto concerne le planimetrie catastali segnala che le stesse non risultano conformi allo stato di fatto ed in particolare che sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove

planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa, nonché di tipo mappale per la esatta rappresentazione grafica del fabbricato sulla mappa catastale.

L'area su cui sorge l'intero fabbricato, unitamente alle aree scoperte, è censita altresì al Catasto Terreni di detto Comune e rappresentata sul foglio di mappa n° 24 dal mappale n° 525, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 5.560, senza redditi; sotto lettera "C6" allega gli elaborati planimetrici con la dimostrazione dei subalterni assegnati relativi ai mappali n. 525 et n. 161 del foglio di mappa n. 24 (non correttamente associati tra loro), unitamente ad un estratto del foglio di mappa n° 24 del Catasto Terreni del Comune di Quarrata sul quale l'intero mappale n. 525 è evidenziato con colorazione gialla.

#### - Provenienza dei beni

Le due unità immobiliari ad uso laboratorio artigianale / magazzino sono pervenute in proprietà ai signori [REDACTED] tra maggiore consistenza e per la quota di **1/3** ciascuno, in virtù di successione legittima in morte del signor [REDACTED] apertasi in data **27 novembre 1993**, denuncia di successione registrata a Pistoia in data 27 maggio 1994 al n° 48, volume n° 1103 ed ivi trascritta in data 10 novembre 1995 al n° 4892 del Registro Particolare e n. 7177 Registro Generale.

Il signor [REDACTED] a sua volta, ne era pervenuto in proprietà in virtù dei seguenti atti:

- successione del signor [REDACTED] apertasi in data **10 agosto 1960** (denuncia n° 39 volume 760, registrata a Pistoia il 12 aprile 1961);
- successione del signor [REDACTED] apertasi in data **6 ottobre 1973** (denuncia n° 69 volume 902, registrata a Pistoia il 2 ottobre 1974);
- estromissione dalla comunione ereditaria del signora [REDACTED] mediante divisione parziale di cui all'atto Renzo Chiostrini in data **24 novembre 1978**, registrato a Pistoia il 12 dicembre 1978 al numero 2938;
- atto pubblico di divisione ai rogiti del notaio Giulio Chiostrini in data **29 gennaio 1987** repertorio n° 7451 fasc. 3235, registrato a Pistoia il 16 febbraio 1987 al numero 589 ed ivi trascritto in data 17 febbraio 1987 al numero 918 del Registro Particolare;
- riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà in morte della signora [REDACTED] deceduta in data **14 novembre 1991**.

Con atto di compravendita ricevuto dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data **20/02/2008**, repertorio n. 86013/36366, registrato a Pistoia il 17/03/2008 al

n. 2300 serie 1T e quivi trascritto in data 20/03/2008 al n. 1514 di Registro Particolare i signori [REDACTED]

- hanno venduto parte dei beni ricompresi nell'attivo ereditario;
- hanno accettato l'eredità del rispettivo coniuge e padre, signor [REDACTED] (trascrizione Reg. Part. 4962 e Reg. Gen. 7720 del 10/10/2011) deceduto in Pistoia il 27/11/1993 (denuncia di successione registrata a Pistoia al n. 48 vol. 1103 e quivi trascritta in data 10/11/1995 al n. 4892 di Registro Particolare).

**- Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni**

Gli accertamenti svolti presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare** hanno permesso di rilevare che le due unità immobiliari in precedenza descritte costituenti il presente **lotto n. 1**, sono gravate dalle seguenti formalità passive ed iscrizioni ipotecarie:

**- Trascrizione Reg. Part. 3812 e Reg. Gen. 5682 del 6 agosto 1998**

Atto unilaterale d'obbligo edilizio derivante da scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Vincenzo Bafunno in data **20/07/1998** rep. 26249 a favore del **Comune di Quarrata** contro la Società [REDACTED] e contro i signori [REDACTED] in virtù del quale questi ultimi si sono obbligati, tra l'altro, ai fini del rilascio della Concessione Edilizia richiesta in data 13/8/1996 prot. 56196, a che i terreni costituiti dalle particelle:

- n. 971 in parte (mq. 1320);
- n. 161 in parte (mq. 4050);
- n. **525** in parte (mq. 4.240)

per le porzioni ricadenti nella zona "B3" di PRG siano da ritenersi e costituiscano un unico lotto edificabile ai fini dell'ampliamento dell'edificio esistente, così come le aree di parcheggio esistenti e di progetto restano vincolate a tale complesso immobiliare.

L'atto unilaterale d'obbligo (allegato sotto lettera "D<sub>1</sub>") è relativo, tra l'altro, al fabbricato contraddistinto dai mappali n. **525 sub. 2** e **n. 525 sub. 3** del foglio di mappa n. **24** del Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata costituenti il presente **lotto n. 1**.

**- Iscrizione Reg. Part. 953 e Reg. Gen. 3903 del 27 aprile 2005**

**Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario per l'importo complessivo di **Euro 3.600.000,00** di cui **Euro 1.800.000,00 per capitale**, derivante da atto pubblico ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data 20/04/2005 rep. 45401/11095 a favore della [REDACTED]

██████████ a contro i signori ██████████  
██████████

L'ipoteca volontaria colpisce oltre al fabbricato artigianale costituente il presente **lotto n. 1** (mappali n. **525 sub. 2** e n. **525 sub. 3**) anche i seguenti ulteriori immobili sempre appartenenti alla parte mutuataria e precisamente:

- NCEU di Quarrata foglio **24** mappale n. **525 sub. 8**
- NCEU di Quarrata foglio **24** mappale n. **525 sub. 9**
- NCEU di Quarrata foglio **24** mappale n. **525 sub. 6**

Sotto lettera "**D2**" allega la nota di Iscrizione Ipotecaria **Reg. Part. 953 e Reg. Gen. 3903 del 27 aprile 2005.**

- **Iscrizione Reg. Part. 2373 e Reg. Gen. 9679 del 4 novembre 2009**

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 2/11/2009 rep. 1251/2009 a garanzia della somma di **Euro 20.000,00** di cui **Euro 16.903,08 per capitale**, a favore della Società ██████████  
██████████ e contro il signor ██████████  
██████████

L'ipoteca giudiziale colpisce oltre alla quota di comproprietà pari ad **1/3** dell'intero spettante al signor ██████████ sopra i beni costituenti il presente **lotto n° 1** (mappali n. **525 sub. 2** e n. **525 sub. 3** del foglio di mappa n. **24** del Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata) ulteriori quote di comproprietà sempre spettanti al suddetto sopra altri numerosi beni immobili (fabbricati e terreni) situati nel Comune di Quarrata.

Sotto lettera "**D3**" allega la nota di Iscrizione Ipotecaria **Reg. Part. 2373 del 4 novembre 2009.**

- **Iscrizione Reg. Part. 102 e Reg. Gen. 620 del 25 gennaio 2010**

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca in data 14/01/2010 rep. 100/2010 a garanzia della somma di **Euro 86.000,00**, di cui **Euro 43.461,36 per capitale**, a favore della ██████████  
██████████ contro i signori ██████████  
██████████ e contro la Società ██████████

L'ipoteca giudiziale colpisce oltre alla quota di comproprietà pari a **2/3** spettante ai signori ██████████ (in ragione di **1/3** ciascuno) sopra i beni costituenti il presente **lotto n. 1** (mappali n. **525 sub. 2** e n. **525 sub. 3** del foglio di mappa n. **24** del Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata), ulteriori quote di comproprietà spettanti ai signori ██████████ ed alla Società ██████████  
██████████ sopra numerosi beni immobili (fabbricati e terreni) sempre situati in Comune di Quarrata.

Sotto lettera "**D4**" allega la nota di Iscrizione Ipotecaria **Reg. Part. 102 del 25 gennaio 2010.**

**- Iscrizione Reg. Part. 186 e Reg. Gen. 946 del 03 febbraio 2010**

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 19 gennaio 2010 rep. 93/2010 a garanzia della somma di **Euro 13.000,00**, di cui **Euro 9.984,00 per capitale**, a favore della signora [REDACTED] contro i signori [REDACTED] e contro la Società [REDACTED].

L'ipoteca giudiziale colpisce oltre alla quota di comproprietà pari a  $\frac{2}{3}$  spettante ai signori [REDACTED] (in ragione di  $\frac{1}{3}$  ciascuno) sopra i beni costituenti il presente **lotto n. 1** (mappali n. **525 sub. 2** e n. **525 sub. 3** del foglio di mappa n. **24** del Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata) ulteriori quote di comproprietà spettanti ai signori [REDACTED] ed alla Società [REDACTED] sopra numerosi beni immobili (fabbricati e terreni) situati in Comune di Quarrata.

Sotto lettera "D5" allega la nota di Iscrizione Ipotecaria **Reg. Part. 186 del 3 febbraio 2010**.

**- Iscrizione Reg. Part. 216 e Reg. Gen. 1076 del 05 febbraio 2010**

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 2 febbraio 2010 rep. 343/2010 a garanzia della somma di **Euro 100.000,00** di cui **Euro 68.962,76 per capitale**, a favore della [REDACTED] contro i signori [REDACTED] e contro la Società [REDACTED].

L'ipoteca giudiziale colpisce oltre ai diritti di piena proprietà spettanti ai signori [REDACTED] (in ragione di  $\frac{1}{3}$  ciascuno) sopra i beni costituenti il presente **lotto n. 1** (mappali n. **525 sub. 2** e n. **525 sub. 3** del foglio di mappa n. **24** del Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata) ulteriori diritti di proprietà spettanti ai suddetti ed alla Società [REDACTED] sopra numerosi beni immobili (fabbricati e terreni) situati in Comune di Quarrata.

Sotto lettera "D6" allega la nota di Iscrizione Ipotecaria **Reg. Part. 216 del 5 febbraio 2010**.

**- Iscrizione Reg. Part. 316 e Reg. Gen. 1517 del 23 febbraio 2010**

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca in data 13 febbraio 2010 rep. 322/2010 a garanzia della somma di **Euro 140.000,00** di cui **Euro 71.523,48 per capitale**, a favore della [REDACTED] contro i signori [REDACTED] e Società [REDACTED].

L'ipoteca giudiziale colpisce oltre alla quota di comproprietà pari a  $\frac{2}{3}$  spettante ai signori [REDACTED] (in ragione di  $\frac{1}{3}$  ciascuno) sopra i beni costituenti il presente **lotto n. 1** (mappali n. **525 sub. 2** e n. **525 sub. 3** del foglio di mappa n.

24 del Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata), ulteriori quote di comproprietà spettanti ai signori [redacted] ed alla Società [redacted] sopra numerosi beni immobili (fabbricati e terreni) situati in Comune di Quarrata.

Sotto lettera "D7" allega la nota di Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 316 del 23 febbraio 2010.

**- Trascrizione Reg. Part. 2213 e Reg. Gen. 3554 del 30 aprile 2010**

**Atto pubblico di destinazione** ai rogiti del notaio Giulio Cesare Cappellini in data **21 aprile 2010** rep. 90857/39531 registrato a Pistoia il 26/4/2010 al n. 307 serie 1T mediante il quale i signori [redacted] si sono obbligati in sede di proposizione della domanda di Concordato della Società [redacted] a garantire fino alla concorrenza dell'importo massimo di Euro 1.170.000,00 il soddisfacimento dei creditori ammessi alla Procedura mediante costituzione di vincolo di destinazione sopra i seguenti beni immobili di loro proprietà e precisamente:

- a - n. 3 quartieri di civile abitazione in Comune di Quarrata via Montalbano nc. 198/a (rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 33 dai mappali n. 6 sub. 2 - n. 6 sub. 3 e n. 6 sub. 4);
- b - fabbricato artigianale di un solo piano fuori terra in Comune di Quarrata in angolo fra il viale Europa e la via Scopelliti costituito da due unità immobiliari ad uso artigianale costituenti il presente **lotto n. 1** (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 24 dai mappali n. 525 sub. 2 e n. 525 sub. 3).

Nel contesto dell'atto di destinazione i signori [redacted] hanno dato preliminarmente atto che l'obbligo di garanzia e il vincolo di destinazione restano risolutivamente condizionati alla ipotesi di mancata omologazione del Concordato Preventivo da parte del Tribunale di Pistoia.

Rilevato che con **Sentenza del 28.09 - 7.10.2010** il Tribunale di Pistoia ha dichiarato il fallimento della Società [redacted] ne consegue che tale circostanza ha comportato la risoluzione/inefficacia dell'atto di destinazione e di ciò **dovrà essere fatto risultare** con apposito **annotamento a margine della Trascrizione Reg. Part. 2213 dell'anno 2010.**

**- Iscrizione Reg. Part. 1428 e Reg. Gen. 6425 del 30 luglio 2010**

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Prato in data 14 luglio 2010 rep. 1390/2010 a garanzia della somma di **Euro 86.000,00** di cui **Euro 80.727,01 per capitale** ed il resto per interessi e spese, a favore della [redacted] contro i signori [redacted] e Società [redacted]

L'ipoteca giudiziale colpisce numerosi beni immobili appartenenti ai suddetti, tra i quali figura anche il mappale n. **525 sub. 6 (oggi 525 sub. 12)** del foglio di mappa n. **24** del Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata relativamente ai diritti di comproprietà pari a complessivi 2/3 spettanti ai signori [REDACTED]

Sotto lettera "Dg" allega la nota di Iscrizione Ipotecaria **Reg. Part. 1428 del 30 luglio 2010.**

**- Iscrizione Reg. Part. 1584 e Reg Gen. 7081 del 16 agosto 2010**

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 15 dicembre 2009 rep. 20187/2009 a garanzia della somma di **Euro 100.000,00** di cui **Euro 78.387,32 per capitale** ed il resto per interessi e spese a favore del [REDACTED]

[REDACTED] contro il signor [REDACTED]

L'ipoteca giudiziale colpisce oltre alla quota di comproprietà pari a 1/3 spettante al signor [REDACTED] sopra i beni costituenti il presente **lotto n. 1** (mappali n. **525 sub. 2** e n. **525 sub. 3** del foglio di mappa n. **24** del Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata), ulteriori quote di comproprietà spettanti al signor [REDACTED] ed alla Società [REDACTED] sopra numerosi beni immobili (fabbricati e terreni) sempre situati in Comune di Quarrata.

Sotto lettera "Dg" allega la nota di Iscrizione Ipotecaria **Reg. Part. 1584 del 16 agosto 2010.**

**- Trascrizione Reg. Part. 5108 e Reg. Gen. 8224 del 15 ottobre 2010**

**Atto pubblico di destinazione** ai rogiti del notaio Giulio Cesare Cappellini in data **13 ottobre 2010** rep. 91778/40077 registrato a Pistoia il 14/10/2010 al n. 6912 serie 1T, mediante il quale i signori [REDACTED]

nel premettere:

- che con atto ai rogiti del notaio Giulio Cesare Cappellini in data 21 aprile 2010 rep. n. 90857/39531 registrato a Pistoia il 26 detto al n. 3072 Serie 1T i signori [REDACTED] destinavano ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 ter del Codice Civile al soddisfacimento del piano concordatario della [REDACTED] di cui erano garanti fino a concorrenza dell'importo massimo di Euro 1.170.000,00 (unmilione centosettantamila), gli immobili di loro proprietà meglio descritti nell'atto stesso e nella perizia di stima allo stesso allegata. Precisavano peraltro che l'obbligo di garanzia e il vincolo di destinazione restavano risolutivamente condizionati alla ipotesi di mancata omologazione del concordato preventivo da parte del Tribunale di Pistoia.;
- che con sentenza del 28 settembre- 7 Ottobre 2010 il Tribunale di Pistoia ha dichiarato il fallimento della [REDACTED] confermando quale Giudice Delegato la dott.ssa Patrizia Martucci e a Curatore fallimentare il Dott. Andrea Giotti. Tale circostanza ha comportato la risoluzione dell'atto di destinazione di cui sopra e di ciò verrà fatto risultare con annotamento a margine della trascrizione eseguita a Pistoia il 30 aprile 2010 al n. 2213 Reg. part.;

- che è pendente inoltre presso la Sezione Fallimentare del Tribunale di Pistoia la procedura n. 1/2010 radicata dal signor [REDACTED] non in proprio ma in qualità di liquidatore della società [REDACTED] giusta domanda, depositata presso la competente cancelleria, di ammissione alla suindicata società al procedimento di concordato preventivo, apertosi il 20 Aprile 2010 con la nomina a Giudice Delegato della Dott.ssa Patrizia Martucci ed a Commissario Giudiziale dell'Associazione Professionale Centro Studi Concorsuali con sede a Quarrata viale Montalbano n. 140;

premessi quanto sopra

i signori [REDACTED] si sono obbligati in sede di proposizione della domanda di Concordato della Società [REDACTED] a garantire nei limiti esposti nella domanda a fino alla concorrenza dell'importo massimo di Euro 1.640.000,00 il soddisfacimento dei creditori ammessi alla Procedura;

- i medesimi signori [REDACTED] e a loro mezzo il signor [REDACTED] intendono rinnovare anche a favore del promovendo Concordato fallimentare della [REDACTED] gli obblighi di garanzia per l'adempimento del concordato stesso, assunti per l'importo di Euro 1.170.000,00 e il vincolo di destinazione già prestato, che dovrebbe essere esteso anche a tutti gli altri beni di cui all'allegata perizia, ed intendono altresì costituire lo stesso vincolo di destinazione anche a favore del concordato preventivo della [REDACTED] di cui sono garanti fino all'importo di Euro 1.640.000,00.

I sopra costituiti danno preliminarmente atto che l'obbligo di garanzia e il vincolo di destinazione restano risolutivamente condizionati alla ipotesi di mancata omologazione da parte del Tribunale di Pistoia del concordato preventivo per la [REDACTED] e del concordato fallimentare per la [REDACTED]. Dopodiché, su tale presupposto, i signori [REDACTED] in proprio per i rispettivi diritti di 1/3 ciascuno, e a nome del rispettivo fratello e figlio, signor [REDACTED] da parte del quale assicurano la ratifica del loro operato per i residuali diritti di 1/3, destinano, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 2645 ter Codice Civile, al soddisfacimento dei piani concordatari di cui sopra, i seguenti beni immobili:

- A** - tre unità immobiliari per civile abitazione costituenti l'intero piano secondo del fabbricato di due piani fuori terra oltre sottotetto posto in Comune di Quarrata, via Montalbano n. 198/A; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. **33** dai mappali:
- n. **6 sub. 2**, categoria A/3, vani 8 RC Euro 371,85;
  - n. **6 sub. 3**, categoria A/3, vani 6 RC Euro 278,89;
  - n. **6 sub. 4**, categoria A/3, vani 6 RC Euro 278,89;
- B** - fabbricato artigianale di un solo piano fuori terra posto in Comune di Quarrata, in angolo fra il viale Europa e la via Scopelliti, costituito da due unità immobiliari in adiacenza, rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. **24** dai mappali:
- n. **525 sub. 2**, categoria C/3, cl. 4, sup. cat. 246, RC Euro 838,52;
  - n. **525 sub. 3**, categoria D/1, sup. cat. 434, RC Euro 3.336,31;
- C** - appezzamento di terreno agricolo in Comune di Quarrata località Santallemura, con fronte su via Fiorentina; rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. **38** dai mappali:
- n. **146** di mq. 310, qualità vigneto, RD Euro 4,00 RA Euro 3,04;
  - n. **147** di mq. 4920, qualità vigneto, RD Euro 40,66 RA Euro 35,57;
  - n. **964** di mq. 3877, qualità vigneto, RD Euro 50,06 RA Euro 38,04;
  - n. **966** di mq. 17164, qualità sem.arb., RD Euro 106,37 RA Euro 101,94;
- D** - appezzamento di terreno in Quarrata località Vignacce ed all'interno di via Firenze, individuato al N.C.T. del Comune di Quarrata e rappresentato sul foglio di mappa n. **39** dai mappali:
- n. **30** di mq. 2190, qualità sem.arb., RD Euro 13,10 RA Euro 13,01;
  - n. **49** di mq. 4920, qualità sem.arb., RD Euro 15,95 RA Euro 15,68;

- E - appezzamento di terreno agricolo in Comune Quarrata lungo la via del Bigio, riportato al Catasto Terreni del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. **39** dai mappali:
- n. **144** di mq. 12130, qualità vigneto, RD Euro 100,23 RA Euro 87,70;
  - n. **240** in parte seminativo mq. 7080, RD Euro 40,28 RA Euro 38,61 ed in parte qualità vigneto - uliveto, mq. 580, RD Euro 3,00 ed RA Euro 2,40;
- F - Porzione di fabbricato commerciale sudi un solo piano posto in Comune Quarrata a tergo di via Scopelliti, rappresentato al Catasto fabbricati del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. **24** dal mappale n. **525 sub. 8**, categoria D/8 RC Euro 8.352,00;
- G - altra porzione del medesimo fabbricato commerciale, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. **24** dal mappale n. **529 sub 9** categoria D/1 RC Euro 13.038,00;
- H - quota di **1/2** della piena proprietà dell'appezzamento di terreno agricolo prospiciente il viale Europa in Quarrata, località Santonuovo, riportato al Catasto Terreni del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. **3** dai mappali:
- n. **153** di mq. 960, qualità vigneto, RD Euro 7,93 RA Euro 6,94;
  - n. **219** di mq. 2080, qualità vigneto, RD Euro 26,86 RA Euro 20,41;
  - n. **322** di mq. 16960, qualità bosco, RD Euro 17,52 RA Euro 5,26.

Sotto lettera "**D10**" allega l'atto pubblico di destinazione ai rogiti del notaio Giulio Cesare Cappellini in data **13/10/2010** rep. 91778/40077 con relativa nota di trascrizione.

**- Trascrizione Reg. Part. 5161 e Reg. Gen. 8317 del 20 ottobre 2010**

**Atto pubblico di ratifica** ai rogiti del notaio Giulio Cesare Cappellini in data **18 ottobre 2010** rep. 91794/40086 registrato a Pistoia il 18/10/2010 al n. 6983 (allegato sotto lettera "**D11**") mediante il quale il signor [REDACTED] ha ratificato totalmente l'operato dei signori [REDACTED] nell'atto di destinazione ricevuto dallo stesso notaio in data 13/10/2010 rep. 91778/40077 menzionato al punto che precede.

**- Iscrizione Reg. Part. 1889 e Reg. Gen. 8406 del 22 ottobre 2010**

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 20 ottobre 2010 rep. 1020 a garanzia della somma di **Euro 65.000,00** di cui **Euro 43.335,23 per capitale** a favore della [REDACTED] contro la signora [REDACTED] e la Società [REDACTED]

L'ipoteca giudiziale colpisce oltre alla quota di comproprietà pari a **1/3** spettante alla signora [REDACTED] sopra i beni costituenti il presente **lotto n. 1** (mappali n. **525 sub. 2** e n. **525 sub. 3** del foglio di mappa n. **24** del Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata), ulteriori quote di comproprietà spettanti alla suddetta ed alla Società [REDACTED] sopra numerosi beni immobili (fabbricati e terreni) situati nei Comuni di Quarrata e Pistoia.

Sotto lettera "D12" allega la nota di Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1889 del 22 ottobre 2010.

**- Iscrizione Reg. Part. 2177 e Reg. Gen. 9655 del 02 dicembre 2010**

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 24 novembre 2010 rep. 1111/2010 a garanzia della somma di Euro 20.000,00 di cui Euro 16.468,94 per capitale a favore della [REDACTED]

[REDACTED] contro i signori [REDACTED] e la Società [REDACTED]

L'ipoteca giudiziale colpisce oltre alla quota di comproprietà pari a 2/3 spettante ai signori [REDACTED] (in ragione di 1/3 ciascuno) sopra i beni costituenti il presente lotto n. 1 (mappali n. 525 sub. 2 e n. 525 sub. 3 del foglio di mappa n. 24 del Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata), ulteriori quote di comproprietà spettanti ai signori [REDACTED] ed alla Società [REDACTED] sopra numerosi beni immobili (fabbricati e terreni) sempre situati in Comune di Quarrata.

Sotto lettera "D13" allega la nota di Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2177 del 2/12/2010.

**- Trascrizione Reg. Part. 4296 e Reg. Gen. 6134 del 20 agosto 2013**

**Verbale di pignoramento immobili** emesso dal Tribunale di Pistoia in data 05/08/2013 rep. 2332 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] contro i signori [REDACTED]

Il pignoramento immobiliare colpisce i diritti di piena proprietà spettanti ai signori [REDACTED] in ragione di 1/3 ciascuno, sopra i beni costituenti il presente lotto n. 1 (mappali n. 525 sub. 2 e n. 525 sub. 3 del foglio di mappa n. 24 del Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata) e sopra ulteriori beni immobili posti in Comune di Quarrata:

- fabbricato ad uso magazzino commerciale sito in via Montalbano; rappresentato al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n° 24 dal mappale n° 525 sub. 8 con categoria D/8;
- fabbricato ad uso artigianale - industriale sito in via Montalbano; rappresentato al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n° 24 dal mappale n° 525 sub. 9 con categoria D/1 (il mappale n° 525 sub. 9 è stato soppresso ed ha originato i mappali n° 525 sub. 14 et n° 525 sub. 15).

Sotto lettera "D14" allega la nota di trascrizione Reg. Part. 4296 del 20 agosto 2013.

**- Iscrizione Reg. Part. 282 e Reg. Gen. 1690 del 12 marzo 2015**

Ipoteca legale derivante da 0300 Ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973) emessa da **Equitalia Centro Spa** con sede in Firenze a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a garanzia della complessiva somma di Euro 412.842,84 di cui Euro 206.421,42 per capitale.

L'ipoteca legale colpisce la quota di comproprietà pari ad 1/3 dell'intero spettante al signor [REDACTED] sopra le due unità immobiliari costituenti il presente **lotto n. 1** e sopra ulteriori numerosi beni immobili situati nel Comune di Quarrata.

Sotto lettera "**D15**" allega la nota di Iscrizione Ipotecaria **Reg. Part. 282 del 12 marzo 2015.**

**- Iscrizione Reg. Part. 765 e Reg. Gen. 4163 del 19 giugno 2015**

Ipoteca legale derivante da 0300 Ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973) emessa da **Equitalia Centro Spa** con sede in Firenze a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a garanzia della complessiva somma di Euro 495.117,54 di cui Euro 247.558,77 per capitale.

L'ipoteca legale colpisce la quota di comproprietà pari ad 1/3 dell'intero spettante alla signora [REDACTED] sopra le due unità immobiliari costituenti il presente **lotto n. 1** e sopra ulteriori numerosi beni immobili situati nei Comuni di Pistoia e di Quarrata.

Sotto lettera "**D16**" allega la nota di Iscrizione Ipotecaria **Reg. Part. 765 del 19 giugno 2015.**

**- Trascrizione Reg. Part. 5447 e Reg. Gen. 8289 del 12 ottobre 2017**

**Decreto di apertura della Procedura di Liquidazione del Patrimonio** emesso dal Tribunale di Pistoia in data 21/03/2017 rep. 2, a favore della Massa dei Creditori di [REDACTED] e contro [REDACTED]

La formalità già unita con la lettera "**B<sub>1</sub>**" colpisce la quota di comproprietà pari a 1/3 spettante al signor [REDACTED] sopra i beni costituenti il presente **lotto n. 1** e sopra gli ulteriori beni appartenenti al suddetto situati nel Comune di Quarrata.

**- Trascrizione Reg. Part. 5448 e Reg. Gen. 8290 del 12 ottobre 2017**

**Decreto di apertura della Procedura di Liquidazione del Patrimonio** emesso dal Tribunale di Pistoia in data 21/03/2017 rep. 3, a favore della Massa dei Creditori di [REDACTED] e contro M [REDACTED]

La formalità già unita con la lettera "**B<sub>2</sub>**" colpisce la quota di comproprietà pari a 1/3 spettante al signor [REDACTED] sopra i beni costituenti il presente **lotto n. 1** e sopra gli ulteriori beni appartenenti al suddetto situati nel Comune di Quarrata.

- **Trascrizione Reg. Part. 5449 e Reg. Gen. 8291 del 12 ottobre 2017**

**Decreto di apertura della Procedura di Liquidazione del Patrimonio** emesso dal Tribunale di Pistoia in data 21/03/2017 rep. 4, a favore della Massa dei Creditori di [REDACTED]

La formalità già unita con la lettera "B<sub>3</sub>" colpisce la quota di comproprietà pari a 1/3 spettante alla signora [REDACTED] sopra i beni costituenti il presente **lotto n. 1** e sopra gli ulteriori beni appartenenti alla suddetta situati nei Comuni di Quarrata e di Pistoia.

Lo scrivente segnala inoltre che risulterebbe essere stato sottoscritto dai signori [REDACTED] un ulteriore atto modificativo di vincolo di destinazione ai rogiti del notaio Giulio Cesare Cappellini in data **7/12/2010** rep. 92132 fascicolo 40279, registrato a Pistoia il 3 gennaio 2011 al n. 43 serie 1T (non trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia) mediante il quale i predetti signori a parziale modifica di quanto già stabilito riguardo "l'attuazione del vincolo" con:

- l'atto del **13/10/2010** rep. 91778/40077,
- il successivo atto del **18/10/2010** rep. 91794/40086,

hanno convenuto che:

1) riguardo "l'attuazione del vincolo", a parziale modifica di quanto già stabilito, convengono che la stessa sia affidata al Commissario Liquidatore designato dai competenti organi della Procedura, per la [REDACTED] ed al signor [REDACTED] per il promovendo concordato fallimentare della [REDACTED] i quali subordinatamente a quanto infra, vengono fino da ora autorizzati dai destinanti ad alienare i cespiti in oggetto a prezzi non inferiori ai valori della perizia allegata all'atto di destinazione, salvo espressa autorizzazione di tutti i disponenti per somme di minor importo e salvo l'ipotesi di vendita ai sensi degli articoli da 105 a 108 L.F. così come richiamati dall'art. 182 L.F.

L'amministrazione, la gestione e la rappresentanza dei detti immobili cesseranno con l'estinzione del vincolo di destinazione.

2) per quanto attiene alle "modalità attuative e regolamento della destinazione" i destinanti, a modifica di quanto già stabilito così dispongono:

A) I conferenti, pur conservando la proprietà dei beni, accettano che gli stessi siano amministrati per realizzare il fine della destinazione. Gli stessi manterranno tutti i poteri di ordinaria amministrazione sul compendio immobiliare anche durante la vigenza del vincolo di destinazione, salva l'opponibilità ai terzi del medesimo, con l'espressa eccezione del potere di costituire diritti di godimento sui beni medesimi, che dovrà essere considerato atto di straordinaria amministrazione; durante la vigenza del vincolo, l'amministrazione straordinaria dei beni spetterà ai disponenti i quali potranno esercitarla unicamente previo consenso e con l'autorizzazione degli organi delle rispettive procedure concorsuali.

B) i frutti dei beni nel frattempo prodotti resteranno a vantaggio dei conferenti medesimi.

C) In caso di alienazione a terzi per la realizzazione dello scopo, l'eventuale eccedenza che dovesse risultare, per quanto attiene al concordato preventivo [REDACTED]

rispetto all'importo garantito di Euro 1.640.000,00 e, per quanto attiene il promovendo concordato fallimentare della rispetto all'importo garantito di Euro 1.170.000,00 dovrà essere consegnata ai destinatari.

D) I disponenti concordano e pattuiscono che i proventi della cessione a terzi dei beni, salva la previa estinzione dei crediti assistiti da legittime cause di prelazione iscritte sugli immobili, saranno destinati in maniera proporzionale, rispetto all'importo garantito, all'adempimento delle garanzie prestate in favore del concordato preventivo della e del promovendo concordato fallimentare della ciononostante, in ragione delle diverse scadenze delle obbligazioni di garanzia prestate, i disponenti potranno decidere di destinare in via prioritaria l'intero ricavato della cessione di uno o più beni al soddisfacimento della garanzia avente scadenza precedente; salvo il consenso degli organi delle procedure.

3) Riguardo alla cessazione del vincolo di destinazione i disponenti intendono aggiungere alle ipotesi previste sub. a, b, c, previste nell'atto di costituzione del vincolo anche l'ulteriore ipotesi che viene indicata con la lettera d) e che segue: la destinazione cessa altresì con l'esatto adempimento delle obbligazioni assunte nei confronti dei rispettivi piani concordatari.

Restano ferme tutte le altre pattuizioni degli atti di destinazione sopra richiamati non oggetto di espressa modifica con il presente atto, come i beni immobili gravati dal vincolo di destinazione, che si confermano nei seguenti:

A) nel fabbricato due piani fuori terra oltre sottotetto posto in Comune di Quarrata, via Montalbano nc. 198/A:

le tre abitazioni costituenti l'intero piano secondo, rappresentati al Catasto fabbricati del Comune di Quarrata sul foglio 33 dei mappali:

- 6 sub. 2, cat. A/3, vani 8, r.c. Euro 371,85;
- 6 sub. 3, cat. A/3, vani 6, r.c. Euro 278,89;
- 6 sub. 4, cat. A/3, vani 6, r.c. Euro 278,89.

B) il fabbricato artigianale di un sol piano fuori terra in Comune di Quarrata, in angolo fra viale Europa e la via Scopelliti, costituito a due unità immobiliari in adiacenza, rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata sul foglio 24 dai mappali:

- 525 sub. 2, cat. C/3, cl. 4°, sup. cat. 246, r.c. Euro 838,52;
- 525 sub. 3, cat. D/1, sup.cat. 434, r.c. Euro 3.336,31.

C) Appezzamento di terreno agricolo in Comune di Quarrata località Santallemura, con fronte su via Fiorentina, rappresentato al N.C.T. del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 38 dalle particelle:

- 146 di mq. 310, vigneto, R.D. Euro 4,00 R.A. Euro 3,04;
- 147 di mq. 4920, vigneto, R.D. Euro 40,66 R.A. Euro 35,57;
- 964 di mq. 3877, vigneto, R.D. Euro 50,06 R.A. Euro 38,04;
- 966 di mq. 17164, seminativo arborato, R.D. Euro 106,37 R.A. Euro 101,94;

D) Appezzamento di terreno in Quarrata località Vignacce ed all'interno di via Firenze, individuato al N.C.T. del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 39 dalle particelle:

- 30 di mq. 2190, seminativo arborato, R.D. Euro 13,10 E.A. Euro 13,01;
- 49 di mq. 2640 seminativo arborato, R.D. Euro 15,95 R.A. Euro 15,68.

E) Appezzamento di terreno agricolo in Comune di Quarrata lungo via del Bigio, riportato al Catasto Terreni del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 39 dalle particelle:

- 144 di mq. 12130, vigneto R.D. Euro 100,23 R.A. Euro 87,70;
- 240 in parte seminativo mq. 7080 R.D. Euro 40,28 E.A. Euro 38,61 ed in parte vigneto-oliveto, mq. 580, R.D. Euro 3,00 e R.A. Euro 2,40;

F) Porzione di fabbricato commerciale su di un solo piano posto in Comune di Quarrata a tergo di via Scopelliti, rappresentato al Catasto Fabbricati di Quarrata sul foglio n. 24 dal mappale 525 sub. 8, cat. D/8, R.C. Euro 8.352,00.

G) altra porzione del medesimo fabbricato commerciale, rappresentata al Catasto Fabbricati di Quarrata sul foglio 24 dal mappale 529 sub. 9 cat. D/1, R.C. Euro 13.038,00.

H) quota di  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) della piena proprietà dell'appezzamento di terreno agricolo prospiciente il viale Europa in Quarrata, località Santonuovo, riportato al Catasto Terreni di Quarrata in foglio 3 dalle particelle:

- 153 di mq. 960, vigneto, R.D. Euro 7,93 R.A. Euro 6,94;
- 219 di mq. 2080 vigneto, R.D. Euro 26,86 R.A. 20,41;
- 322 di mq. 16960 bosco, R.D. Euro 17,52 R.A. Euro 5,26.

Quest'ultimo atto modificativo di vincolo di destinazione ai rogiti del notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia del 07/12/2010 rep. 92132/40279, **mai trascritto** presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, viene unito alla presente sotto lettera "D17".

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "E" l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico dell'unità immobiliare contraddistinta dal mappale n. **525 sub. 2** del foglio di mappa n. 24;
- sotto lettera "F" l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico dell'unità immobiliare contraddistinta dal mappale n. **525 sub. 3** del foglio di mappa n. 24.

**- Legge n. 47 del 28/2/1985 e DPR n. 380/2001**

Sulla base della documentazione acquisita dallo scrivente presso il **Comune di Quarrata** (PT) è emerso che la costruzione della porzione di fabbricato ad uso artigianale costituente il presente **lotto n. 1**, è avvenuta in base ai seguenti titoli amministrativi:

- **Licenza di Costruzione n° 216 del 04 dicembre 1970** rilasciata in data 24 dicembre 1970.

La realizzazione del Ponte sul Torrente Falchereto che originariamente costituiva l'unico accesso al complesso immobiliare dalla via Montalbano, è avvenuta in forza della **Licenza di Costruzione n. 242** del 8 maggio 1970 rilasciata ai signori

Successivamente il fabbricato artigianale ha formato oggetto di interventi edilizi eseguiti in base ai seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia n. 83** del 03/06/1977 (**PE. n. 83/1976**);
- **Concessione Edilizia n. 8** del 27/01/1981 (**PE. n. 24/1979**);
- **Concessione Edilizia n. 38** del 22/02/1982 rilasciata il 16/4/1982 (PE. n. 140/1981) quale variante in corso d'opera alla C.E. n. 8/1981;
- **Concessione Edilizia n. 21** del 29/05/1984 rilasciata in data 29/06/1984 (PE. n. 12/1984) quale 2ª variante in corso d'opera alla C.E. 8/1981 e n. 38/1982;

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 22** del 30/05/1984 rilasciata in data 29/06/1984 (P.E. n. 102/1984) quale sanatoria alla CE 83 del 03/06/1977;
- **Autorizzazione Edilizia n. 35** del 20/04/1988 rilasciata in data 21/04/1988 (P.E. n. 147/1987);
- **Comunicazione ex art. 26, L. 47/1985** del 7/10/1988 prot. 19855 (P.E. n. 399) ;
- **Autorizzazione Edilizia n° 239** del **9/09/1993** (P.E. 415/1993),
- **Dichiarazione di Inizio Attività** (D.L. 388/96) P.E. n. 554 del 08/08/1996;
- **Dichiarazione di Inizio Attività** (D.L. 154/96) prot. 19096 del 23/05/1996 (P.E. 339/1996 con comunicazione di chiusura lavori e certificato di collaudo finale prot. 4352 del 5/2/1998;
- **Concessione Edilizia n° 194** del **20/07/1999** rilasciata il 22/07/1999 (P.E. n. 561/1996);
- **Autorizzazione Edilizia n. 59 del 26/05/1999** rilasciata il 08/6/1999 (P.E. n. 116/1998);
- **Autorizzazione Edilizia n. 131 del 30/11/2002** rilasciata il 3/12/2002 (P.E. 826/2001);
- **Concessione Edilizia n. 35** del 5/3/2003 rilasciata il 20/03/2003 (P.E. n. 825/2001);
- **DIA n. 55603 del 20/11/2003** integrazioni del 29/01/2004 (P.E. 844/03) e successiva variante finale e Attestazione di Conformità ai sensi dell'art. 39 L.R. 54/1999 prot. n. 62621 del 15/12/2004;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3752** del 21/01/2004 rilasciata il 29/01/2004 (pratica di condono n. 782 del 27/03/1986);
- **SCIA** per manutenzione straordinaria per sostituzione manto di copertura in Eternit (**Pratica SUAP 343/2015** prot. 23536 del 25/05/2015 - **P.E. 302/2015** prot. n. 23535 del 25/05/2015)

Lo scrivente segnala infine che la tettoia metallica presente sul lato sud dell'unità immobiliare contraddistinta dal mappale n. 525 sub. 3, realizzata abusivamente nei primi anni 1990, ha formato oggetto di richiesta di Sanatoria ai sensi della Legge 724/1994 con istanza prot. 7878 del 01/03/1995 (Pratica n. 669/1995).

La stessa ha ottenuto **diniego poiché divenuta improcedibile con nota del Comune di Quarrata prot. 41744/13/1 del 08/09/2003** a seguito della mancata consegna, entro i termini di legge, della documentazione integrativa.

La tettoia dovrà essere pertanto demolita.

Lo scrivente ha operato un confronto tra quanto rappresentato nelle tavole progettuali allegate alle pratiche edilizie in precedenza menzionate e fornite dal **Comune di Quarrata** (fatta eccezione per la C.E. n. 83/1977 perché non rintracciata negli archivi del Comune) con quanto effettivamente riscontrato in loco ed ha potuto rilevare in tal modo che sussistono alcune difformità sia di sagoma che prospettiche ed interne distributive.

Alcune di esse risulterebbero rientrare entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 ovvero nei disposti del Decreto Legislativo n. 115/2008, mentre le restanti potranno essere regolarizzate con una richiesta di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale n. 65/2014 il cui costo per spese tecniche, sanzione etc, comprensivo delle attività catastali, pari a circa **Euro 18.000,00** verrà portato in detrazione rispetto al valore di stima.

Pertanto l'immobile dovrà essere posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova; conseguentemente tutte le spese occorrenti per la sua regolarizzazione edilizia e per l'ottenimento del Certificato di Agibilità, restano ad unico ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Lo scrivente segnala che:

- la **Concessione Edilizia n. 83** del 03/06/1977 (C.E. n. 83/1976) relativa ad ampliamento del complesso immobiliare **non è stata rintracciata negli archivi del Comune di Quarrata** e conseguentemente non è stato possibile per lo scrivente stabilire la conformità delle opere ivi previste con quanto effettivamente realizzato; a conferma di quanto sopra allega sotto lettera "G1" le corrispondenze intercorse con l'Ufficio Pratiche Edilizie del Comune di Quarrata;
- le pratiche edilizie acquisite presso il Comune di Quarrata riferite ai vari cespiti immobiliari costituenti oltre che il presente **lotto n. 1**, anche gli ulteriori **lotti n. 2** et **n. 3**, sono numerosissime e rappresentano una mole notevole.  
Per questo motivo al momento sono state conservate dallo scrivente presso il proprio studio e verranno consegnate al signor Liquidatore (ovvero al signor Giudice Delegato) a semplice richiesta.

#### - **Previsioni urbanistiche**

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del **Comune di Quarrata** è emerso che il complesso immobiliare che comprende tra maggiore consistenza anche le due unità immobiliari ad uso laboratorio artigianale/magazzino costituenti il presente **lotto n° 1** ricade negli "Ambiti di connotazione urbana (ACU), normati dall'articolo n. 168 delle NTA:

1. Gli ambiti di connotazione urbana sono identificati nelle tavole del Regolamento Urbanistico con apposito perimetro, comprendente, di norma, sia aree edificate che aree libere.
2. Il perimetro degli ambiti di connotazione urbana individua l'insieme degli edifici, delle aree e delle infrastrutture riservati alla creazione di nuove centralità ed alla definizione di una nuova immagine urbana del capoluogo mediante di interventi coordinati tra loro e contraddistinti da elevata qualità architettonica ed insediativa. Detto perimetro comprende anche le aree inedificate che, in quanto essenziali per tali processi, risultano suscettibili di trasformazione.
3. L'attuazione degli interventi ammessi negli ambiti di connotazione urbana è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano Complesso d'Intervento, di cui all'art. 56 della L.R. 1/2005, che individui:

- l'organizzazione e la destinazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, con particolare attenzione alla dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico nonché agli spazi verdi (da organizzarsi prevalentemente in diretto contatto, o comunque in forte ed inequivoca relazione, con le direttrici di cui all'art. 119, comma 3);
  - un sistema di percorsi carrabili, ciclabili e pedonali coordinato e coerente con il sistema della sosta, con l'obiettivo di ridurre l'intensità del traffico veicolare e di favorire forme di mobilità alternative;
  - le modalità di attuazione delle previsioni del Piano Complesso d'Intervento, in modo tale da garantire non solo la contestuale realizzazione delle attrezzature pubbliche e delle infrastrutture previste ma anche un elevato livello di qualità delle architetture e dello spazio urbano nel suo complesso;
  - gli interventi ammessi sugli edifici esistenti e la loro destinazione d'uso;
  - l'eventuale utilizzazione delle aree libere per nuove edificazioni coerenti con i criteri sopra esposti nei limiti delle quote di edificabilità indicate nell'allegato "A".
4. Il Piano Complesso d'Intervento è, di norma, esteso a tutte le aree comprese nel perimetro indicato sulle tavole del Regolamento Urbanistico. E' facoltà del Comune adottare Piani Complessi d'Intervento estesi solo ad una parte del perimetro quando siano riconosciuti comunque funzionali a conseguire gli obiettivi indicati. Il Comune può inoltre includere nel Piano Complesso d'Intervento aree contigue al perimetro dell'Ambito di Connotazione Urbana, seppur esterne ai limiti di crescita urbana indicati nel Piano Strutturale, al fine di incrementare la dotazione di attrezzature pubbliche ed aree verdi.
5. All'interno dei perimetri degli Ambiti di Connotazione Urbana, le previsioni del Regolamento Urbanistico, ivi comprese quelle relative ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, possono essere specificate, integrate e modificate dal Piano Complesso d'Intervento, fermo restando gli obiettivi da conseguire e le potenzialità edificatorie aggiuntive assegnate a ciascuno di essi dal Regolamento Urbanistico.
6. Fino all'approvazione del Piano Complesso d'Intervento, all'interno del relativo perimetro gli interventi privati sono soggetti alle seguenti limitazioni:
- non sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente eccedenti la ristrutturazione edilizia;
  - non sono ammesse variazioni di destinazione verso l'uso residenziale.
7. Nell'allegato "A" delle presenti norme sono indicati gli obiettivi del Piano Complesso d'Intervento per ciascun Ambito di Connotazione Urbana e le eventuali potenzialità edificatorie aggiuntive assegnate a ciascuno di essi.

**Ambito di connotazione urbana: viale Montalbano - Quarrata ACU**

Ubicazione Viale Montalbano fra torrente Stella e incrocio viale Europa e via Torino Obiettivi

1. Costruire la porta di accesso al capoluogo e ad un ambito urbano caratterizzato da forti qualità insediative per la specificità delle funzioni, per le tipologie edilizie, per le relazioni con il contesto ambientale ed il sistema della mobilità.
2. Qualificare ed innovare l'asse delle strutture di promozione e vendita delle tipiche produzioni locali.
3. Riorganizzare la viabilità di attraversamento est-ovest del capoluogo e selezionare i flussi di traffico lungo la via.
4. Potenziare le dotazioni di aree di sosta ed incentivare sistemi di mobilità alternativa.
5. Favorire e coordinare la trasformazione fisica e la riorganizzazione funzionale delle strutture espositive e commerciali esistenti.
6. Favorire l'insediamento di strutture ricettive e di strutture per il turismo di affari.
7. Delocalizzare la scuola media superiore esistente e riorganizzare le attrezzature di interesse collettivo e generale esistenti nell'area.
8. Recuperare il fosso Falchereto come asse di collegamento pedonale dell'area.
9. Incrementare le dotazioni di attrezzature di interesse comunale e sovracomunale, di piazze, aree a verde e parcheggi pubblici. Dimensionamento Superficie utile lorda massima per nuova edificazione al netto degli interventi per attrezzature e servizi di interesse urbano e territoriale:  
S.U.L. per direzionale commerciale = mq. 10.000

S.U.L. per ricettivo = mq. 5.000

S.U.L. per residenza = mq. 8.000

Strumento di intervento Piano complesso di intervento.

Lo scrivente sotto lettera "G2" allega un estratto della cartografia del Regolamento Urbanistico con unito stralcio delle NTA.

### - Consistenza dei beni

La superficie commerciale complessiva delle due unità immobiliari destinate a laboratorio artigianale - magazzino che compongono il fabbricato posto in Comune di Quarrata (PT), viale Montalbano e via Scopelliti, angolo viale Europa risulta pari a **mq. 678,75**, come rilevabile dai seguenti prospetti:

<b>Unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale - magazzino</b> (mappale n° 525 sub. 2)		<i>All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138</i>		
<b>Descrizione</b>	<b>Superficie utile lorda mq.</b>	<b>Coefficiente di ragguaglio</b>	<b>Superficie Commerciale mq.</b>	
locali ad uso laboratorio artigianale - magazzino	240,00	1,00	240,00	
locali ad uso centrale termica	15,00	0,25	3,75	
corte esclusiva lato nord - ovest	30,00	0,10	3,00	
		<b>Totale sup. commerciale</b>	<b>mq. 246,75</b>	

<b>Unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale - magazzino</b> (mappale n° 525 sub. 3)		<i>All. "C" DPR 23/03/1998 n. 138</i>		
<b>Descrizione</b>	<b>Superficie utile lorda mq.</b>	<b>Coefficiente di ragguaglio</b>	<b>Superficie Commerciale mq.</b>	
locali ad uso laboratorio artigianale - magazzino	425,00	1,00	425,00	
corte esclusiva lato nord - ovest	70,00	0,10	7,00	
		<b>Totale sup. commerciale</b>	<b>mq. 432,00</b>	

### - Metodologia estimativa

La redazione della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili nella fattispecie, al fine di poter meglio rispondere alla richiesta.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio dei beni in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di

operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato".

La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (*unicità del metodo estimale*): il primo *diretto o sintetico*, il secondo *indiretto od analitico*.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- ◆ metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- ◆ metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; sono basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso in esame, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia dei beni oggetto di stima (unità immobiliari ad uso laboratorio artigianale – magazzino, comprese in un più ampio complesso immobiliare aventi caratteristiche assai diffuse nella zona);
- della presenza sul mercato di un certo numero di immobili da comparare con i beni oggetto di valutazione;

lo scrivente ha effettuato la valutazione dei beni utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato *Market Comparison Approach*, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il *Market Comparison Approach* opera attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili compravenduti e/o posti in vendita di recente ad un prezzo noto.

Il confronto si svolge in base alle caratteristiche possedute dagli immobili, e per questo è un procedimento che considera numerosi parametri, e non uno solo come il procedimento di stima sintetico.

#### ❖ **Analisi del mercato immobiliare**

Il mercato immobiliare si presenta ancora in una fase di contrazione, seppure siano riscontrabili deboli segnali di ripresa ed un assestamento dei prezzi degli immobili; il grado di commerciabilità appare comunque scarso.

I valori acquisiti presso primarie Agenzie Immobiliari e studi professionali che operano nella città di Quarrata sono stati confrontati altresì con i dati raccolti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e/o da altre pubblicazioni specialistiche del settore.

In particolare le interrogazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle quotazioni immobiliari riferite al **1° semestre 2017** (ultimo dato disponibile), allegate sotto lettera "H", riportano per il Comune di Quarrata, fascia periferica, zona Santallemura, Collecchio, Magia, i seguenti valori:

tipologia	stato conservativo	valore di mercato €/mq.	
		min.	max
capannoni tipici	normale	500	650
laboratori	normale	650	850
magazzini	normale	700	800

Le interrogazioni effettuate presso il Borsino Immobiliare, riferite al mese di **marzo 2018** (allegate sotto lettera "I") per la suddetta zona e tipologia e per immobili in buono stato di conservazione riportano, i seguenti valori:

tipologia	valore di mercato (€/mq.)		
	2° fascia	fascia media	1° fascia
capannoni tipici	390	448	507
laboratori	507	604	702
magazzini	546	604	663

Lo scrivente segnala comunque che:

- \* i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI ed anche dal Borsino Immobiliare rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
- \* i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.

❖ **Esposizione del procedimento (Market Comparison Approach)**

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- **quantitative**, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- **qualitative ordinabili**, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- **qualitative non ordinabili**, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "**prezzo marginale**". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale.

Detta scala associa un punteggio (**quantità**) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (**subject**) e gli immobili di confronto (**comparables**).

Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il **subject** del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai **comparables** dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il **subject**.

Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun **comparables** del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto.

Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento.

Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima.

Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del **6%**

dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i **comparables** che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato.

La percentuale del **6%** precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari.

Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), tutti situati nel Comune di Quarrata, di seguito riportati:

Comparables n. 1	Comparables n. 2	Comparables n. 3
Fabbricato ad uso laboratorio artigianale - magazzino, articolato su due piani fuori terra e libero su quattro lati, corredato da ampia corte esclusiva e tettoia, composto da due locali ad uso laboratorio artigianale - magazzino (di cui una porzione soppalcata) al piano terreno oltre locali accessori, servizi e uffici al piano primo.	Fabbricato ad uso laboratorio artigianale, elevato su un solo piano fuori terra, corredato da piccola corte esclusiva, composto da un unico locale oltre ufficio e servizio igienico - w.c.	Fabbricato ad uso laboratorio artigianale - magazzino, elevato su un solo piano fuori terra, corredato da corte esclusiva, composto da due locali ad uso laboratorio ed un locale ad uso magazzino/deposito oltre accessori.

### - Valutazione dei beni

TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Tipologia/destinazione dell'immobile	laboratorio artig. /magaz.	laboratorio artig./magaz.	laboratorio artig./magaz.	laboratorio artig./magaz.	/
Prezzo rilevato	560.000,00	210.000,00	685.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	/
Data (mesi dal rilevamento)	1	3	1	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	20%	26%	20%	-----	%
Prezzo adottato	448.000,00	155.400,00	548.000,00	-----	Euro
Superficie commerciale	800,00	290,00	950,00	678,75	mq.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	3	2	3	2	n.
Zona (es. +1,+2,..,-1,-2,...)	-1	-1	-1	0	n.

Qualità (es. +1,+2,..,-1,-2..)	2	4	4	0	n.
--------------------------------	---	---	---	---	----

#### TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	35.000,00
Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%	
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%	

#### **Comparables n. 1**

Superficie commerciale	800,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	560,00
------------------------	--------	---------------------------	--------

#### **Comparables n. 2**

Superficie commerciale	290,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	535,86
------------------------	--------	---------------------------	--------

#### **Comparables n. 3**

Superficie commerciale	950,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	576,84
------------------------	--------	---------------------------	--------

#### **Subject**

Superficie commerciale	678,75	Prezzo marginale (€/mq.)=	<b>576,84</b>
------------------------	--------	---------------------------	---------------

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Data	298,67	103,60	365,33
Superficie commerciale	535,86	535,86	535,86
Qualità	4.480,00	1.554,00	5.480,00
Manutenzione	35.000,00	35.000,00	35.000,00
Zona	4.480,00	1.554,00	5.480,00

#### TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	448.000,00	155.400,00	548.000,00
Data	-298,67	-310,80	-365,33
Superficie commerciale	-64.973,28	208.316,38	-145.352,59
Qualità	-8.960,00	-6.216,00	-21.920,00
Manutenzione	-35.000,00	0,00	-35.000,00
Zona	4.480,00	1.554,00	5.480,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>343.248,06</b>	<b>358.743,58</b>	<b>350.842,08</b>

<b>Prezzo corretto medio</b>	<b>350.945,00</b>
------------------------------	-------------------

<b>Errore medio % sui prezzi corretti</b> (divergenza % assoluta)	<b>4,51%</b>	errore < 6% accettabile
--	--------------	-------------------------

<b>Valore stimato</b> <b>Subject (€)</b>	<b>351.000,00</b>
---	-------------------

### - Sintesi della valutazione

In conseguenza delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il **valore commerciale** del bene in precedenza descritto, costituente il **lotto n° 1**, in complessivi **€ 351.000,00** secondo il seguente prospetto:

#### CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. commerciale mq.	Valore unitario €/mq.	Valore (in conto tondo) €
<b>Unità immobiliare ad uso Laboratorio art. - magazzino</b> (mapp. n. 525 sub. 2)	246,75	<b>518,00</b>	<b>127.000,00</b>
<b>Unità immobiliare ad uso Laboratorio art. - magazzino</b> (mapp. n. 525 sub. 3)	432,00	<b>518,00</b>	<b>224.000,00</b>
		<b>Totale €</b>	<b>351.000,00</b>

### - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base della metodologia estimativa adottata, il valore "commerciale" del bene costituente il presente **lotto n° 1**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in assenza di vincoli locativi ed in condizioni di libero mercato, può essere determinato in complessivi **Euro 333.000,00** al netto degli oneri e costi per la regolarizzazione edilizia e catastale quantificata in complessivi **Euro 18.000,00** (€ 351.000,00 - € 18.000,00).

Viceversa, ove venga dimostrato che il contratto di locazione ad uso commerciale con opzione di acquisto sottoscritto in data 15/11/2014 e registrato a Pistoia in pari data al n. 3473/3T/2014 risulti opponibile alla procedura (ancorchè stipulato in epoca successiva al pignoramento immobiliare) lo scrivente segnala che il valore commerciale del bene **si ridurrà di almeno il 25%** stante la indisponibilità sino al 14/11/2026.

Conseguentemente in tale ultima ipotesi il valore commerciale attuale di bene in condizioni di libero mercato e locato a terzi in base a contratto di locazione, può essere determinato in **Euro 250.000,00 in conto tondo** (€ 333.000,00 - 25%).

Nel caso di specie trattandosi di una Procedura di Liquidazione Giudiziale dei beni e considerati ulteriormente:

- i tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- le condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- assenza di garanzia per vizi (quali ad esempio la eventuale necessità di dover effettuare la bonifica/sostituzione delle coppelle di copertura in fibro-cemento e le problematiche connesse con la irregolare situazione delle pratiche dei Vigili del Fuoco e delle dell'impianto antincendio);
- incertezze circa i tempi di emissione del Decreto di Trasferimento da parte del Tribunale e quindi per la immissione nel possesso;

lo scrivente è del parere che la vendita coattiva comporti un **deprezzamento** rispetto al valore determinato in precedenza, considerando il bene in condizioni di "**libero mercato**", stimabile prudenzialmente nella misura del **10%**.

Ne consegue pertanto che il **prezzo a base d'asta** del bene in precedenza descritto costituente il **lotto n° 1**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, può essere indicato in:

- **€ 300.000,00** in conto tondo (€ 337.000,00 - 10%) per immobile libero da vincoli locativi;
- **€ 225.000,00** in conto tondo (€ 250.000,00 - 10%) per immobile locato a terzi a regime vincolistico.

Ritenendo con tutto quanto sopra esposto di avere fedelmente assolto l'incarico ricevuto e fornito le notizie richieste, resta comunque a disposizione degli Organi della Procedura per fornire ogni e qualsiasi chiarimento al riguardo.

Con osservanza

**Pistoia 17 aprile 2018**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
geom. **Felice Bisogni**



**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA**

alla 1<sup>a</sup> **Consulenza Tecnica d'Ufficio** datata **17.04.2018**

relativa al **LOTTO n° 1**

- ALLEGATO "A1":** atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data 06/10/1998 rep. 26757/3413 trascritto a Pistoia il 13/10/1998 al n. 4537 del Registro Particolare;
- ALLEGATO "A2":** atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data 3/11/2005 rep. 46620/11734, trascritto a Pistoia il 01/12/2005 al n. 7036 del Registro Particolare;
- ALLEGATO "A3":** Certificazioni anagrafiche e di stato civile riferite al signor [REDACTED]
- ALLEGATO "A4":** Certificazioni anagrafiche e di stato civile riferite al signor [REDACTED]
- ALLEGATO "A5":** Certificato cumulativo completo rilasciato dal Comune di Quarrata riferito alla signora [REDACTED]
- ALLEGATO "B1":** nota di trascrizione del Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio a carico di [REDACTED] trascritto a Pistoia in data 12/10/2017 al n. 8289 del Registro Generale ed al n. 5447 del Registro Particolare;
- ALLEGATO "B2":** nota di trascrizione del Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio a carico di [REDACTED] trascritto a Pistoia in data 12/10/2017 al n. 8290 del Registro Generale ed al n. 5448 del Registro Particolare;
- ALLEGATO "B3":** nota di trascrizione del Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio a carico di [REDACTED] trascritto a Pistoia in data 12/10/2017 al n. 8291 del Registro Generale ed al n. 5449 del Registro Particolare;
- ALLEGATO "B4":** nota di trascrizione del Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio a carico di [REDACTED] trascritto a Cagliari in data 18/10/2017 al n. 29599 del Registro Generale ed al n. 21924 del Registro Particolare;

- ALLEGATO "B5":** nota di trascrizione del Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio a carico di [REDACTED] trascritto a Cagliari in data 18/10/2017 al n. 29603 del Registro Generale ed al n. 21926 del Registro Particolare;
- ALLEGATO "B6":** nota di trascrizione del Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio a carico di [REDACTED] trascritto a Cagliari in data 18/10/2017 al n. 29604 del Registro Generale ed al n. 21927 del Registro Particolare;
- ALLEGATO "C1":** contratto di locazione ad uso commerciale con opzione di acquisto datato 15/11/2014 registrato a Pistoia il 15/11/2014 al n. 3473/3T/2014;
- ALLEGATO "C2":** documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni e degli interni delle due unità immobiliari ad uso laboratorio artigianale- magazzino;
- ALLEGATO "C3":** elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura la consistenza schematica dell'intero fabbricato promiscuo sul quale le porzioni costituenti il presente **lotto n. 1** sono evidenziate con colorazione arancio;
- ALLEGATO "C4":** documentazione catastale afferente il mappale n° **525 sub. 2**;
- ALLEGATO "C5":** documentazione catastale afferente il mappale n° **525 sub. 3**;
- ALLEGATO "C6":** elaborati planimetrici con la dimostrazione dei subalterni assegnati, ed estratto del foglio di mappa n° **24** del Catasto Terreni del Comune di Quarrata;
- ALLEGATO "D1":** nota di trascrizione **Reg. Part. 3812 del 6 agosto 1998**;
- ALLEGATO "D2":** nota di Iscrizione **Reg. Part. 953 del 27 aprile 2005**;
- ALLEGATO "D3":** nota di Iscrizione **Reg. Part. 2373 del 4/11/2009**;
- ALLEGATO "D4":** nota di Iscrizione **Reg. Part. 102 del 25/1/2010**;
- ALLEGATO "D5":** nota di Iscrizione **Reg. Part. 186 del 3 febbraio 2010**;
- ALLEGATO "D6":** nota di Iscrizione **Reg. Part. 216 del 5 febbraio 2010**;
- ALLEGATO "D7":** nota di Iscrizione **Reg. Part. 316 del 23/2/2010**;
- ALLEGATO "D8":** nota di Iscrizione **Reg. Part. 1428 del 30/7/2010**;
- ALLEGATO "D9":** nota di Iscrizione **Reg. Part. 1584 del 16/8/2010**;

**ALLEGATO "D10"**: atto pubblico di destinazione ai rogiti del notaio Giulio Cesare Cappellini in data **13/10/2010** rep. 91778/40077 con relativa nota di trascrizione;

**ALLEGATO "D11"**: **Atto pubblico di ratifica** ai rogiti del notaio Giulio Cesare Cappellini in data **18 ottobre 2010** rep. 91794/40086, con relativa nota di trascrizione;

**ALLEGATO "D12"**: nota di Iscrizione **Reg. Part. 1889 del 22/10/2010**;

**ALLEGATO "D13"**: nota di Iscrizione **Reg. Part. 2177 del 2/12/2010**;

**ALLEGATO "D14"**: nota di trascrizione **Reg. Part. 4296 del 20 agosto 2013**;

**ALLEGATO "D15"**: nota di Iscrizione **Reg. Part. 282 del 12 marzo 2015**

**ALLEGATO "D16"**: nota di Iscrizione **Reg. Part. 765 del 19 giugno 2015**

**ALLEGATO "D17"**: **atto modificativo di vincolo di destinazione** ai rogiti del notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia del **07/12/2010** rep. 92132/40279;

**ALLEGATO "E"**: elenco sintetico delle formalità rilevate a carico dell'unità immobiliare mappale n. **525 sub. 2** del foglio di mappa n. 24;

**ALLEGATO "F"**: elenco sintetico delle formalità rilevate a carico dell'unità immobiliare mappale n. **525 sub. 3** del foglio di mappa n. 24;

**ALLEGATO "G1"**: corrispondenze intercorse con l'Ufficio Pratiche Edilizie del Comune di Quarrata;

**ALLEGATO "G2"**: estratto della cartografia del Regolamento Urbanistico con unito stralcio delle NTA;

**ALLEGATO "H"**: interrogazioni presso l'Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle quotazioni immobiliari riferite al **1° semestre 2017** per il Comune di Quarrata, fascia periferica, zona Santallemura, Collecchio, Magia;

**ALLEGATO "I"**: interrogazioni effettuate presso il Borsino Immobiliare, riferite al mese di **marzo 2018** per il Comune di Quarrata, fascia periferica, zona Santallemura, Collecchio, Magia.