

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

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:

- [REDACTED] (Procedimento Camerale n. 2/2017 RG)
- [REDACTED] (Procedimento Camerale n. 3/2017 RG)
- [REDACTED] (Procedimento Camerale n. 4/2017 RG)

nei confronti delle rispettive Masse dei Creditori

Giudice Delegato: dott.^{ssa} Nicoletta Maria Caterina Curci

Liquidatore: dott.^{ssa} Silvia Strazzari

CTU n° 7 redatta in data 17 aprile 2018

Per rapporto di valutazione riferito a vari appezzamenti di terreno situati in varie località del Comune di Quarrata (PT) di proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED] (in minima parte posseduti in comproprietà con terzi)

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 allegare 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 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, di Pistoia e di 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.

Pertanto in conformità a quanto indicato nella parte preliminare della 1^o CTU datata **17 aprile 2018** la presente **Consulenza Tecnica d'Ufficio n. 7** è riferita esclusivamente agli appezzamenti di terreno situati in varie località del Comune di Quarrata (PT), di proprietà dei signori [REDACTED] [REDACTED] (in minima parte posseduti in comproprietà con terzi) costituenti **il lotto n. 7.**

Indice della 7ª Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa al lotto n. 7

- Descrizione, confini, rappresentazione catastale e previsioni urbanistiche dei vari appezzamenti di terreno di mq. 26.271 in Comune di Quarrata, località "SantAllemura" con accesso da via Ariosto ed ampio fronte su via Baronciatica e per piccolissima porzione su via Vecchia Fiorentina Il tronco pag. 3
- Descrizione, confini, rappresentazione catastale e previsioni urbanistiche dei vari appezzamenti di terreno della estensione catastale di mq. 4.830 in due corpi distaccati, posti in Comune di Quarrata località "Vignacce all'interno di via Firenze" pag. 5
- Descrizione, confini, rappresentazione catastale e previsioni urbanistiche dei vari appezzamenti di terreno agrario in unico corpo, della superficie catastale complessiva di mq. 19.210 posti in Comune di Quarrata con fronte sulla via Baronciatica e sulla via del Bigio pag. 8
- Descrizione, confini, rappresentazione catastale e previsioni urbanistiche dei vari appezzamenti di terreno boschivo a forma di poligono irregolare, in unico corpo, della superficie catastale complessiva di mq. 20.000 posti in Comune di Quarrata frazione Santonuovo lungo la via della Pineta ed il viale Europa pag. 9
- **Provenienza dei beni** pag. 11
- **Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni** pag. 12
- **Criteri di valutazione** pag. 22
- **valutazione dei beni** pag. 22
- **Riepilogo valori di stima e determinazione prezzo a base d'asta** pag. 23
- **Elenco documentazione allegata alla 7ª CTU** pag. 25

----- § -----

LOTTO N. 7

Appezamenti di terreno situati in varie località del Comune di Quarrata (PT) di proprietà dei signori [REDACTED] (in ragione di 1/3 ciascuno)

a - Descrizione, confini, rappresentazione catastale e previsioni urbanistiche

a.1- Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti ai signori [REDACTED] (in ragione di 1/3 ciascuno) sopra appezzamenti di terreno situati in varie località del Comune di Quarrata (PT) e precisamente:

a.1.1 - quattro appezzanti di terreno con giacitura pianeggiante a forma di poligono irregolare e formanti unico corpo della estensione catastale di mq. 26.271, posti in Comune di Quarrata località "SantAllemura" con

accesso da via Ariosto ed ampio fronte su via Baronciatica e per piccolissima porzione su via Vecchia Fiorentina II° tronco.

Sono situati a sud rispetto all'abitato di Quarrata, a ridosso di una zona a carattere prevalentemente residenziale, parzialmente urbanizzata con presenza di edifici di buon livello costruttivo edificati in epoca abbastanza recente.

Per consentire una migliore comprensione e lettura della presente perizia lo scrivente sotto lettera "A1" allega un elaborato grafico che raffigura le cartografie catastali del Regolamento Urbanistico ed una ripresa satellitare, sulle quali i quattro appezzamenti di terreno sono evidenziati con colorazione rossa e con riportate alcune stampe di fotografie digitali a colori che ritraggono lo stato di fatto dei terreni stessi.

Confini

Via Vecchia Fiorentina - II° tronco, via Baronciatica, proprietà [REDACTED] e [REDACTED] proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] salvo se altri.

Rappresentazione catastale

Gli appezzamenti di terreno sono censiti all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio, Servizi Catastali** al giusto conto dei signori [REDACTED]

[REDACTED] in ragione di 1/3 ciascuno, e rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. **38** dai mappali:

- n. **146**, qualità vigneto di 1^a classe, superficie catastale mq. 310, RD € 4,00 e RA € 3,04;
- n. **147**, qualità vigneto di 2^a classe, superficie catastale mq. 4.920, RD € 40,66 e RA € 35,57;
- n. **964**, qualità vigneto di 1^a classe, superficie catastale mq. 3.877, RD € 50,06 e RA € 38,04;
- n. **966**, qualità seminativo arborato di 2^a classe, superficie catastale mq. 17.164, RD € 106,37 e RA € 101,94.

Ai fini della continuità storico - catastale si precisa che:

- * il mappale n. **964** del foglio di mappa n. **38** ha avuto origine dal mappale n. **954** in base a tipo di frazionamento n. 50588.1/2005 del 09/05/2005; a sua volta il mappale n. **954** ha avuto origine dal

mappale n. 777 in base a tipo di frazionamento n. 34425.1/2005 del 08/04/2005; infine il mappale n. 777 ha avuto origine dal mappale n. 145 in base a tipo di frazionamento n. 35562.3/1993 del 28/07/1993;

* il mappale n. 966 dello stesso foglio di mappa ha avuto origine dal mappale n. 956 in base a tipo di frazionamento n. 50588.1/2005 del 09/05/2005; a sua volta il mappale n. 956 ha avuto origine dal mappale n. 781 in base a tipo di frazionamento n. 34425.1/2005 del 08/04/2005; a sua volta ancora il mappale n. 781 ha avuto origine dal mappale n. 771 in base a tipo di frazionamento n. 49781.1/1993 del 10/11/1993; infine il mappale n. 771 ha avuto origine dal mappale n. 39 in base a tipo di frazionamento n. 35562.2/1993 del 28/07/1993.

Sotto lettera "A2" allega gli estratti del foglio di mappa n. 38 del Catasto Terreni del Comune di Quarrata sul quale i terreni anzidetti sono evidenziati con colorazione verde, unitamente alle visure storiche per immobile.

- Normativa urbanistica

Sulla base degli accertamenti effettuati presso il Comune di Quarrata è emerso che gli appezzamenti di terreno ricadono, secondo il vigente Regolamento Urbanistico, nelle seguenti zone territoriali:

- per circa mq. 4.300 nelle "Aree a pianificazione differita di medio termine - APD3", disciplinate dall'art. 172 delle NTA, nonché all'interno del "limite di crescita urbana" di cui all'art. 9 bis delle NTA;
- per restanti mq. 21.971 nelle "Aree pedecollinari ad agricoltura tradizionale - EP3", disciplinate dall'art. 202 delle NTA .

Secondo la "tavola P03" del vigente Piano Strutturale i terreni ricadono all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, pertanto gli stessi perdono la potenzialità di APD3 divenendo a tutti gli effetti terreni agricoli non suscettibili di edificabilità (se non per manufatti connessi con l'attività agricola).

Sotto lettera "A3" allega un estratto della cartografia del Regolamento urbanistico sul quale i terreni sopra descritti sono evidenziati con perimetrazione di colore verde, con stralcio delle NTA del Regolamento Urbanistico e del Piano Strutturale.

a.1.2 - Due appezzamenti di terreno della estensione catastale di **mq. 4.830** in due corpi distaccati, posti in Comune di Quarrata località "Vignacce", all'interno di via Firenze.

Entrambi gli appezzamenti di terreno sono situati a sud rispetto all'abitato di Quarrata, in prossimità di una zona a carattere prevalentemente residenziale, parzialmente urbanizzata e confinano con un corso d'acqua pubblica.

Il terreno contraddistinto dal mappale n. 49 è collocato ad una quota più bassa rispetto alla via Firenze mentre l'altro terreno contraddistinto dal mappale n. 30 risulta interessato dalla realizzazione di uno scavo avente larghezza di circa mt. 2,00 e profondità di circa mt. 0,60 eseguito su esplicita richiesta di Enel Distribuzione spa per il rispetto della distanza dalla linea del limitrofo elettrodotto.

Per consentire una migliore comprensione e lettura della presente perizia lo scrivente allega due elaborati grafici (rispettivamente sotto lettera "B1" per quanto attiene il terreno contraddistinto dal mappale n. 49 del foglio di mappa n 39 e sotto lettera "B2" per quanto attiene il terreno contraddistinto dal mappale n. 30 dello stesso foglio di mappa) che raffigurano entrambi le cartografie catastali, del Regolamento urbanistico ed una ripresa satellitare, sui quali i terreni sono evidenziati con colorazione rossa e con riportate alcune stampe di fotografie digitali a colori che ritraggono lo stato di fatto dei terreni stessi.

Confini

Il terreno contraddistinto dal mappale n. 49 confina: con la via Firenze, proprietà [REDACTED] su più lati, salvo se altri;

il terreno contraddistinto dal mappale n. 30 confina: con proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] salvo se altri.

Rappresentazione catastale

I due appezzamenti di terreno sono censiti all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio, Servizi Catastali** al giusto conto dei signori [REDACTED] in ragione di 1/3 ciascuno, e rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. 39 dai mappali:

- n. 49, qualità seminativo arborato di 2^a classe, superficie catastale mq. 2.640, RD € 15,95 e RA € 15,68;

- n. **30**, qualità seminativo arborato di 2^a classe, superficie catastale mq. 2.190, RD € 13,10 e RA € 13,01.

Sotto lettera "**B3**" allega le visure storiche per immobile ed un estratto del foglio di mappa n. **39** del Catasto Terreni del Comune di Quarrata sul quale i terreni in precedenza descritti sono evidenziati con colorazione fucsia.

- Normativa urbanistica

Sulla base degli accertamenti effettuati presso il **Comune di Quarrata** è emerso quanto segue:

- L'appezzamento di terreno contraddistinto catastalmente dal mappale n. **49** ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico all'interno delle "Aree a pianificazione differita di medio termine - APD3", disciplinate dall'art. 172 delle NTA, nonché all'interno del "limite di crescita urbana" di cui all'art. 9 bis delle NTA.

Secondo la "tavola P03" del vigente Piano Strutturale il terreno ricade all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, pertanto lo stesso perde la potenzialità di APD3 divenendo a tutti gli effetti terreno agricolo non suscettibile di edificabilità (se non per manufatti connessi con l'attività agricola).

E' da notare inoltre che la cartografia del vigente Regolamento Urbanistico riporta una fascia di rispetto del vicino cimitero di Quarrata pari a mt. 100 e tale limite lambisce il terreno in argomento senza interessarlo.

In relazione all'estensione del vincolo cimiteriale lo scrivente segnala che l'articolo 338 T.U. Legge Sanitaria (Regio Decreto 27/07/1934 n. 1265) come modificato dall'articolo 28 della Legge 1^o agosto 2002 n. 166, indica che la fascia di rispetto è pari a mt. 200 e che la suddetta fascia costituisce un vincolo urbanistico posto con Legge dello Stato e come tale è operante indipendentemente dagli Strumenti Urbanistici vigenti ed eventualmente anche in contrasto con essi.

Tale fascia di rispetto può essere derogata soltanto in presenza di particolari presupposti e comunque previo parere favorevole della competente Azienda Sanitaria Locale; stante quanto sopra lo scrivente segnala che esistono incertezze circa l'effettiva delimitazione del vincolo cimiteriale.

- L'appezzamento di terreno contraddistinto catastalmente dal mappale n. **30** ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico all'interno

delle "Aree a pianificazione differita di tipo 1 - APD1", disciplinate dall'art. 170 delle NTA, nonché all'interno del "limite di crescita urbana" di cui all'art. 9 bis delle NTA.

Secondo la "tavola P03" del vigente Piano Strutturale lo stesso è compreso all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

Sotto lettera "B4" allega un estratto della cartografia del Regolamento urbanistico sul quale i terreni sopra descritti sono evidenziati con perimetrazione di colore rosso, con stralcio delle NTA del Regolamento Urbanistico e del Piano Strutturale.

a.1.3 - Due appezzamenti di terreno agrario in unico corpo, della superficie catastale complessiva di **mq. 19.210**, posti in **Comune di Quarrata**, con fronte sulla via Baronciatica e sulla via del Bigio.

La zona circostante, con caratteristiche prettamente agricole e con presenza di fabbricati sia di civile abitazione che artigianale - industriale, risulta servita da discreta viabilità, ma scarsamente urbanizzata; i terreni, situati nelle immediate vicinanze della via Firenze, hanno forma geometrica irregolare e giacitura leggermente acclive.

I terreni risultano in minima parte coltivati ad oliveto (porzione lato nord - est prospiciente la via del Bigio) e per il rimanente classificati a seminativo ed attualmente incolti.

Per consentire una migliore comprensione e lettura della presente perizia lo scrivente sotto lettera "C1" allega un elaborato grafico che raffigura le cartografie catastali e del Regolamento Urbanistico, con evidenziati con colorazione rossa gli appezzamenti di terreno in precedenza descritti e con riportate una ripresa satellitare e alcune stampe di fotografie digitali a colori che ritraggono lo stato di fatto dei terreni.

Confini

Via del Bigio, proprietà [redacted] via Baronciatica, proprietà [redacted] proprietà [redacted] proprietà [redacted] proprietà [redacted] salvo se altri;

Rappresentazione catastale

I due appezzamenti di terreno sono censiti all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio, Servizi Catastali** al giusto conto dei signori [redacted]

██████████ in ragione di **1/3** ciascuno, e rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Quarrata sul foglio di mappa n. **39** dai mappali:

- n. **144** porzione AA, qualità uliveto di 1^a classe, superficie catastale mq. 2.542, RD € 11,16 e RA € 9,85;
- n. **144**, porzione AB qualità vigneto di 2^o classe, superficie catastale mq. 9.588, RD € 79,23 e RA € 69,33;
- n. **240**, qualità uliveto vigneto di 1^o classe, superficie catastale mq. 7.080, RD € 36,57 e RA € 29,25.

Sotto lettera "**C2**" allega copia della documentazione catastale afferente i terreni sopra descritti, comprendente:

- visure storiche per immobile riferite al Catasto Terreni del Comune di Quarrata;
- estratto del foglio di mappa n. **39** del Catasto Terreni del Comune di Quarrata, sul quale i terreni agrari sopra descritti sono evidenziati con colorazione azzurra.

- **Normativa urbanistica**

Sulla base degli accertamenti effettuati presso il Comune di Quarrata è emerso che gli appezzamenti di terreno, secondo il vigente Regolamento Urbanistico, ricadono nelle "Aree agricole della Collina - EC", disciplinate dall'art. 192 delle NTA, e precisamente nelle "Aree della collina arborata - EC2" disciplinate dall'art. 194 delle NTA.

Sotto lettera "**C3**" allega un estratto della cartografia del Regolamento urbanistico sul quale i terreni sopra descritti sono evidenziati con perimetrazione di colore azzurro, con stralcio delle NTA del Regolamento Urbanistico e del Piano Strutturale.

a.2- Diritti di piena proprietà pari a complessivi di **3/6** (tre sestimi) dell'intero spettanti ai signori ██████████ in ragione di **1/6** ciascuno (i residui diritti di comproprietà pari a **3/6** competono alla signora ██████████ nata a ██████████ il giorno ██████████ sopra tre appezzamenti di terreno boschivo a forma di poligono irregolare, in unico corpo, della superficie catastale complessiva di **mq. 20.000**, posti in **Comune di Quarrata**, frazione Santonuovo lungo la via della Pineta ed il viale Europa.

Gli appezzamenti di terreno, caratterizzati da copertura boschiva di latifoglie miste, sono situati nella frazione Santonuovo e presentano ampi fronti su via della Pineta e sul viale Europa.

Per consentire una migliore comprensione e lettura della presente perizia il sottoscritto sotto lettera "D1" allega un elaborato grafico raffigurante le cartografie catastali e del Regolamento Urbanistico sulle quali i tre appezzamenti di terreno sono evidenziati con colorazione rossa e con riportate una ripresa satellitare ed alcune stampe di fotografie digitali a colori che ritraggono lo stato di fatto degli stessi.

Confini

Viale Europa, via della Pineta, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] [REDACTED], salvo se altri.

Rappresentazione catastale

I tre appezzamenti di terreno sono censiti all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio, Servizi Catastali** al giusto conto dei signori [REDACTED] in ragione di **1/6** ciascuno (la residua quota pari a **3/6** compete alla signora [REDACTED] e sono rappresentati al Catasto Terreni del **Comune di Quarrata** sul foglio di mappa n. **3** dai mappali:

- n° **219**, qualità vigneto, classe 1°, superficie catastale mq. 2.080, Reddito Dominicale Euro 26,86 ed Agrario Euro 20,41;
- n° **153**, qualità vigneto, classe 2°, superficie catastale mq. 960, Reddito Dominicale Euro 7,93 ed Agrario Euro 6,94;
- n° **322** qualità bosco misto, classe 1°, superficie catastale mq. 16.960, Reddito Dominicale Euro 17,52 ed Agrario Euro 5,26.

Sotto lettera "D2" il sottoscritto allega le visure storiche per immobile unitamente ad un estratto del foglio di mappa n. **3** del Catasto Terreni del Comune di Quarrata sul quale i terreni anzidetti sono evidenziati con colorazione rosa.

- Normativa urbanistica

Sulla base degli accertamenti effettuati presso il Comune di Quarrata è emerso che gli appezzamenti di terreno, secondo il vigente Regolamento Urbanistico, ricadono all'interno delle "aree agricole della collina - EC", disciplinate dall'art. 192, e precisamente per maggior porzione nelle "Aree boscate della Magia, del Santonovo e del Boscone - EC3.1", disciplinate dall'art. 195 delle NTA, e per minor porzione nelle "aree associate alle aree boscate - EC4", disciplinate dall'art. 198 delle NTA.

Sulla base della "tavola V01 - Carta dei vincoli sovraordinati del Piano Strutturale è rilevabile che gli appezzamenti di terreno ricadono nei "territori coperti da foreste e da boschi" di cui alla lettera "g" dell'art. 142 D. Lgs. 42/2004 e sono altresì soggetti al Vincolo Idrogeologico.

Sotto lettera "D3" allega un estratto della cartografia del Regolamento urbanistico sul quale i terreni sopra descritti sono evidenziati con perimetrazione di colore verde, con stralcio delle NTA del Regolamento Urbanistico e del Piano Strutturale.

Sotto lettera "D4" allega il **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato dal **Comune di Quarrata in data 08/2/2018** recante il numero 25 riferito a tutti quanti gli appezzamenti di terreno costituenti il **lotto n. 7** che formano oggetto della presente CTU.

Lo scrivente in relazione ai suddetti appezzamenti di terreno dislocati in varie località del **Comune di Quarrata** segnala al signor Liquidatore che gli stessi potranno essere alienati in blocco ovvero in 4 lotti separati e perciò secondo le consistenze indicate ai paragrafi **a.1.1 - a.1.2 - a.1.3 - a.2** che precedono, in quanto lo scrivente ha provveduto ad una valutazione separata per ciascuno di essi.

Precisa inoltre che trattandosi di terreni i cui confini di proprietà non risultano materializzati in loco, non è dato conoscere l'effettivo stato di possesso e/o di costituzione di servitù da parte di terzi, ovvero vincoli colonici, mezzadrili, di affittanza e rapporto agrario in genere.

Pertanto dovrà essere accertato quanto sopra dal Liquidatore dott.ssa **Silvia Strazzari** attraverso dichiarazioni rese dai signori [REDACTED] (tenuto conto che attraverso l'Agenzia delle Entrate non sono stati rinvenuti contratti di locazione, comodato etc, di alcun genere).

Per questo motivo i terreni dovranno essere posti in vendita e quindi trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano secondo lo stato di possesso goduto dall'attuale ditta proprietaria e suo i autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti e ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparente 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.

Provenienza dei beni

Gli appezzamenti di terreno in precedenza descritti costituenti il presente **lotto n. 7**, sono pervenuti in proprietà ai signori [REDACTED]

[redacted] tra maggiore consistenza e per le quote sopra menzionate, in virtù di successione legittima in morte del signor [redacted] apertasi in data **27/11/1993**, denuncia di successione registrata a Pistoia il 27/05/1994 al n. 48 volume 1103 ed ivi trascritta in data 10/11/1995 al n. 4892 di Registro Particolare. 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 effettuati presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare** hanno permesso di rilevare che i terreni in precedenza descritti, costituenti il presente **lotto n. 7**, sono gravati dalle seguenti formalità passive ed iscrizioni ipotecarie:

- Iscrizione Reg. Part. 1541 e Reg. Gen. 6753 del 27 luglio 2009

Ipoteca volontaria nascente da atto pubblico di mutuo ai rogiti del notaio Marco Regni di Pistoia in data 27/07/2009 rep. 205966/41161 a garanzia della complessiva somma di **Euro 170.000,00** di cui **Euro 150.966,36 per capitale** ed il resto per interessi e spese, a favore della Società [redacted] con sede in [redacted] [redacted] codice fiscale [redacted] contro i signori [redacted] [redacted] in qualità di terzi datori di ipoteca e contro la Società [redacted] con sede in [redacted] quale debitore non datore.

L'ipoteca volontaria colpisce esclusivamente i diritti di piena proprietà spettanti ai signori [redacted] sopra l'appezzamento di terreno contraddistinto dal mappale n. **30** del foglio di mappa n. **39** del Catasto Terreni del Comune di Quarrata, con superficie catastale di mq 2.190.

Sotto lettera "E1" allega la nota di Iscrizione Ipotecaria **Reg. Part. 1541 del 27/7/2009**.

- 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 [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] e contro il signor [redacted] nato a [redacted]

L'ipoteca giudiziale colpisce oltre alle quote di comproprietà spettanti al signor [redacted] sopra i terreni costituenti il presente **lotto n. 7**, ulteriori quote di comproprietà sempre spettanti al signor [redacted] sopra altri numerosi beni immobili situati nel Comune di Quarrata.

Sotto lettera "E2" allega la nota di **Iscrizione Reg. Part. 2373 del 4/11/2009**.

- 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 [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] contro i signori [redacted] e contro la Società [redacted]

L'ipoteca giudiziale colpisce oltre alle quote di comproprietà spettanti ai signori [redacted] sopra i terreni costituenti il presente **lotto n. 7**, ulteriori quote di comproprietà spettanti ai signori [redacted] ed alla Società [redacted] sopra numerosi beni immobili situati in Comune di Quarrata.

Sotto lettera "E3" allega la nota di **Iscrizione Reg. Part. 102 del 25/01/2010**.

- 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 alle quote di comproprietà spettanti ai signori [redacted] sopra i terreni costituenti il presente **lotto n. 7**, ulteriori quote di comproprietà spettanti ai signori [redacted] e [redacted] ed alla Società [redacted] sopra numerosi beni immobili situati in Comune di Quarrata.

Sotto lettera "E4" allega la nota di **Iscrizione Reg. Part. 186 del 3/02/2010**.

- 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] codice fiscale [redacted] contro i signori [redacted]

[REDACTED] e contro la Società

L'ipoteca giudiziale colpisce oltre ai diritti di comproprietà spettanti ai signori [REDACTED] sopra i terreni costituenti il presente **lotto n. 7**, ulteriori diritti di proprietà spettanti ai suddetti ed alla Società [REDACTED] sopra numerosi beni immobili situati in Comune di Quarrata.

Sotto lettera "E5" allega la nota di **Iscrizione Reg. Part. 216** del 05/02/2010.

- 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] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro i signori [REDACTED] e Società [REDACTED]

L'ipoteca giudiziale colpisce oltre alle quote di comproprietà spettanti ai signori [REDACTED] sopra i terreni costituenti il presente **lotto n. 7**, ulteriori quote di comproprietà spettanti ai signori [REDACTED] ed alla Società [REDACTED] sopra numerosi beni immobili situati in Comune di Quarrata.

Sotto lettera "E6" allega la nota di **Iscrizione Reg. Part. 316** del 23/02/2010.

- 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] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro i signori [REDACTED] e Società [REDACTED]

L'ipoteca giudiziale colpisce oltre alle quote di comproprietà spettanti ai signori [REDACTED] sopra i terreni costituenti il presente **lotto n. 7**, ulteriori quote di comproprietà spettanti ai signori [REDACTED] ed alla Società [REDACTED] sopra numerosi beni immobili situati in Comune di Quarrata.

Sotto lettera "E7" allega la nota di **Iscrizione Reg. Part. 1428** del 30/07/2010.

- 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] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro il signor [REDACTED] e contro la Società [REDACTED]

L'ipoteca giudiziale colpisce oltre alle quote di comproprietà spettanti al signor [redacted] sopra i terreni costituenti il presente lotto n. 7, ulteriori quote di comproprietà spettanti al signor [redacted] ed alla Società '[redacted]' sopra numerosi beni immobili situati in Comune di Quarrata.

Sotto lettera "Eg" allega la nota di **Iscrizione Reg. Part. 1584 del 16/08/2010.**

- 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] in liquidazione con sede in [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] in liquidazione, 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]' con sede legale in [redacted] iscritta al Registro Imprese di Pistoia al [redacted] ed alla C.C.I.A.A. di Pistoia Numero R.E.A. [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]. Dopodichè, 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 residui 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 su di 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 "E9" 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 "E10") 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] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro la signora [REDACTED] e la Società [REDACTED].

L'ipoteca giudiziale colpisce oltre alle quote di comproprietà spettanti alla signora [REDACTED] sopra i terreni costituenti il presente **lotto n. 7**, ulteriori quote di comproprietà spettanti alla suddetta ed alla Società [REDACTED] sopra numerosi beni immobili situati nei Comune di Quarrata e Pistoia.

Sotto lettera "E11" allega la nota di **Iscrizione Reg. Part. 1889** del 22/10/2010.

- 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] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro i signori [REDACTED] e la Società [REDACTED].

L'ipoteca giudiziale colpisce oltre alle quote di comproprietà spettanti ai signori [REDACTED] sopra i terreni costituenti il presente **lotto n. 7**, ulteriori quote di comproprietà spettanti ai signori [REDACTED] ed alla Società [REDACTED] sopra numerosi beni immobili situati in Comune di Quarrata.

Sotto lettera "E12" allega la nota di **Iscrizione Reg. Part. 2177** del 02/12/2010.

- Trascrizione Reg. Part. 3256 e Reg. Gen. 5024 del 17/06/2011

Verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 06/06/2011 rep. 1725 a favore della [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] contro la signora [REDACTED] in virtù ed esecuzione del Decreto Ingiuntivo n. 1020/10 RG 3066/10 emesso dal Tribunale di Pistoia il 20/10/2010 notificato il 04/12/2010 e successivo atto di precetto notificato il 3/03/2011 con il quale la

Banca ha intimato alla signora [REDACTED] il pagamento della complessiva somma di **Euro 49.058,29** oltre interessi e spese.

Il pignoramento immobiliare colpisce oltre ai diritti di comproprietà spettante alla signora [REDACTED] sopra i terreni costituenti il presente **lotto n. 7**, ulteriori diritti di piena proprietà spettanti alla suddetta sopra beni immobili situati in Comune di Quarrata.

Sotto lettera "E13" allega la nota di Trascrizione Reg. **Part. 3256 del 17/06/2011**.

- 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 [REDACTED] con sede [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] a garanzia della complessiva somma di Euro 412.842,84 di cui Euro 206.421,42 per capitale.

L'ipoteca legale colpisce le quote di comproprietà spettanti al signor [REDACTED] sopra terreni costituenti il presente **lotto n. 7** e sopra ulteriori numerosi beni immobili situati nel Comune di Quarrata.

Sotto lettera "E14" allega la nota di **Iscrizione Reg. Part. 282 del 12/03/2015**.

- 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 [REDACTED] con sede in [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] nata a [REDACTED] giorno [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] a garanzia della complessiva somma di Euro 495.117,54 di cui Euro 247.558,77 per capitale.

L'ipoteca legale colpisce le quote di comproprietà spettanti alla signora [REDACTED] sopra i terreni costituenti il presente **lotto n. 7** e sopra ulteriori numerosi beni immobili situati nei Comuni di Pistoia e di Quarrata.

Sotto lettera "E15" allega la nota di **Iscrizione Reg. Part. 765 del 19/06/2015**.

- 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] nato a [REDACTED] il 1 [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

La formalità colpisce le quote di comproprietà spettanti al signor [REDACTED] sopra i beni costituenti il presente **lotto n. 7** e sopra gli ulteriori beni appartenenti al suddetto situati nel Comune di Quarrata.

Sotto lettera "E16" allega la nota di **Trascrizione Reg. Part. 5447 del 12/10/2017**.

- 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 [REDACTED] nato a [REDACTED]

La formalità colpisce le quote di comproprietà spettanti al signor [REDACTED] sopra i beni costituenti il presente **lotto n. 7** e sopra gli ulteriori beni appartenenti al suddetto situati nel Comune di Quarrata.

Sotto lettera "E17" allega la nota di **Trascrizione Reg. Part. 5448** del 12/10/2017.

- 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] e contro [REDACTED] nata a [REDACTED]

La formalità colpisce le quote di comproprietà spettanti alla signora [REDACTED] sopra i beni costituenti il presente **lotto n. 7** e sopra ulteriori beni appartenenti alla suddetta situati nei Comuni di Quarrata e di Pistoia.

Sotto lettera "E18" allega la nota di **Trascrizione Reg. Part. 5449** del 12/10/2017.

Lo scrivente segnala che risulterebbe essere stato sottoscritto dai signori [REDACTED] un ulteriore atto modificativo di vincoli 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] per [REDACTED] rispetto all'importo garantito di Euro 1.640.000,00 e, per quanto attiene il promovendo concordato fallimentare della [REDACTED] rispetto all'importo garantito di Euro 1.170.000,00 dovrà essere consegnata ai destinanti.

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 [REDACTED] e del promovendo concordato fallimentare della [REDACTED] 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) Appezamento 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) Appezamento 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) Appezamento 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 "**E19**".

Lo scrivente allega:

- sotto lettera "**E20**" l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del terreno contraddistinto dal mappale n. **966** del foglio di mappa n. **38**;
- sotto lettera "**E21**" l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del terreno contraddistinto dal mappale n. **49** del foglio di mappa n. **39**;

pertanto:
mq. 2.190 a €/mq. 30,00 € 65.700,00

- terreno agrario contraddistinto dal mappale n. 49
- valore medio di mercato €/mq. 4,00

pertanto:
mq. 2.640 a €/mq. 4,00 € 10.560,00

sommano € 76.260,00 € 76.260,00

- due appezzamenti di terreno agrario della estensione catastale di mq. 19.210 in due corpi distaccati, posti in Comune di Quarrata con fronte sulla via Baronciatica e sulla via del Bigio (descritti al paragrafo a.1.3. che precede)
- valore medio di mercato €/mq. 4,00

pertanto:
mq. 19.210 a €/mq. 4,00 € 76.840,00

- tre appezzamenti di terreno boschivo a forma di poligono irregolare, in unico corpo, della estensione catastale di mq. 20.000 posti in Comune di Quarrata (PT) frazione "Santonuovo" lungo la via della Pineta ed il viale Europa (descritti al paragrafo a.2 che precede)
- valore medio di mercato €/mq. 1,50

pertanto:
mq. 20.000 a €/mq. 1,50 € 30.000,00

Tenuto conto che relativamente ai suddetti tre terreni boschivi ai signori [REDACTED]

[REDACTED] compete la complessiva quota di comproprietà pari a 3/6 dell'intero (in quanto la residua quota di 3/6 compete alla signora Nucci Ebe Daniela) ne consegue che il valore di detta quota è pari ad

€ 15.000,00

Lo scrivente segnala tuttavia che la quota di comproprietà pari ad 1/2 dell'intero risulta difficilmente alienabile; inoltre ove non intervenga un accordo con la comproprietaria signora [REDACTED] per la vendita della piena proprietà si renderà necessario attivare un giudizio di divisione, con tempi assai lunghi e costi ingenti.

- Riepilogo valori stimati e determinazione prezzo a base d'asta

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" dei beni costituenti il presente **lotto n° 7** (relativamente ai diritti di spettanza dei signori [REDACTED]) risulta pari a complessivi **Euro 273.184,00** (€ 105.084,00 + € 76.260,00 + € 76.840,00 + € 15.000,00).

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;
- 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 limitato;
- assenza di garanzia per vizi (quali ad esempio eventuali servitù costituite nel corso del tempo a favore di terzi ovvero occupazioni/utilizzazioni a vario titolo, nonché garanzie che i terreni non presentano fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini conterminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs n. 152/2006 e nel D? Lgs n. 4/2008 e loro s.m.i.);
- 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 ai valori determinati in precedenza, considerando i beni in condizioni di **"libero mercato"**, stimabile prudenzialmente nella misura del **10%**.

Ne consegue pertanto che il **prezzo a base d'asta** dei beni in precedenza descritti costituenti il **lotto n° 7**, così nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, può essere indicato in **€ 246.000,00** in conto tondo (€ 273.184,00 - 10%).

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 **7ª Consulenza Tecnica d'Ufficio** datata **17.04.2018**
relativa al **LOTTO n° 7**

- ALLEGATO "A1"**: elaborato grafico che raffigura le cartografie catastali del Regolamento Urbanistico ed una ripresa satellitare, dei quattro appezzamenti di terreno descritti al punto **a.1.1**;
- ALLEGATO "A2"**: estratti del foglio di mappa n. **38** del Catasto Terreni del Comune di Quarrata (riferiti ai terreni descritti al punto a.1.1);
- ALLEGATO "A3"**: estratto della cartografia del Regolamento urbanistico con stralcio delle NTA del Regolamento Urbanistico e del Piano Strutturale del Comune di Quarrata (riferiti ai terreni descritti al punto a.1.1);
- ALLEGATO "B1"**: elaborato grafico che raffigura il terreno contraddistinto dal mappale n. **49** del foglio di mappa n. 39 descritto al punto **a.1.2**;
- ALLEGATO "B2"**: elaborato grafico che raffigura il terreno contraddistinto dal mappale n. **30** del foglio di mappa n. 39 descritto al punto **a.1.2**;
- ALLEGATO "B3"**: visure storiche per immobile ed un estratto del foglio di mappa n. **39** del Catasto Terreni del Comune di Quarrata (riferiti ai terreni descritti al punto a.1.2);
- ALLEGATO "B4"**: estratto della cartografia del Regolamento urbanistico del Comune di Quarrata (riferiti ai terreni descritti al punto a.1.2);
- ALLEGATO "C1"**: elaborato grafico che raffigura le cartografie catastali e del Regolamento Urbanistico dei terreni descritti al punto **a.1.3**;
- ALLEGATO "C2"**: documentazione catastale riferita ai terreni descritti al punto **a.1.3**;
- ALLEGATO "C3"**: estratto della cartografia del Regolamento urbanistico sul quale i terreni descritti al punto **a.1.3** sono evidenziati con perimetrazione di colore azzurro, con stralcio delle NTA del Regolamento Urbanistico e del Piano Strutturale;
- ALLEGATO "D1"**: elaborato grafico raffigurante le cartografie catastali e del Regolamento Urbanistico sulle quali i tre appezzamenti di terreno descritti al punto **a.2** sono evidenziati con colorazione rosa;
- ALLEGATO "D2"**: visure storiche per immobile unitamente ad un estratto del foglio di mappa n. **3** del Catasto Terreni del Comune di Quarrata riferiti ai terreni descritti al punto **a.2**;
- ALLEGATO "D3"**: estratto della cartografia del Regolamento urbanistico sul quale i terreni descritti al punto **a.2** sono evidenziati con perimetrazione di colore verde, con stralcio delle NTA del Regolamento Urbanistico e del Piano Strutturale;

- ALLEGATO "D4": Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato dal **Comune di Quarrata** in data **08/2/2018** riferito a tutti quanti gli appezzamenti di terreno costituenti il lotto n. 7;
- ALLEGATO "D5":** sintetico delle formalità rilevate a carico dell'unità immobiliare costituente il presente lotto n. 6 con aggiornamento al 25/9/2017 e perciò ad epoca antecedente alla trascrizione del Decreto di Liquidazione del patrimonio;
- ALLEGATO "E1":** nota di Iscrizione **Reg. Part. 1541 del 27/7/2009**;
- ALLEGATO "E2":** nota di Iscrizione **Reg. Part. 2373 del 4/11/2009**;
- ALLEGATO "E3":** nota di Iscrizione **Reg. Part. 102** del 25/01/2010;
- ALLEGATO "E4":** nota di Iscrizione **Reg. Part. 186** del 3/02/2010;
- ALLEGATO "E5":** nota di Iscrizione **Reg. Part. 216** del 05/02/2010;
- ALLEGATO "E6":** nota di Iscrizione **Reg. Part. 316** del 23/02/2010;
- ALLEGATO "E7":** nota di Iscrizione **Reg. Part. 1428** del 30/07/2010;
- ALLEGATO "E8":** nota di Iscrizione **Reg. Part. 1584 del 16/08/2010**;
- ALLEGATO "E9":** 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 "E10": 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 con relativa nota di trascrizione;
- ALLEGATO "E11":** nota di Iscrizione **Reg. Part. 1889** del 22/10/2010;
- ALLEGATO "E12":** nota di Iscrizione **Reg. Part. 2177** del 02/12/2010;
- ALLEGATO "E13":** nota di Trascrizione **Reg. Part. 3256** del 17/06/2011;
- ALLEGATO "E14":** nota di Iscrizione **Reg. Part. 282** del 12/03/2015;
- ALLEGATO "E15":** nota di Iscrizione **Reg. Part. 765** del 19/06/2015;
- ALLEGATO "E16":** nota di Trascrizione **Reg. Part. 5447** del 12/10/2017;
- ALLEGATO "E17":** nota di Trascrizione **Reg. Part. 5448** del 12/10/2017;
- ALLEGATO "E18":** nota di Trascrizione **Reg. Part. 5449** del 12/10/2017;
- ALLEGATO "E19":** atto modificativo di vincolo di destinazione ai rogiti del notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia del 07/12/2010 rep. 92132/40279;
- ALLEGATO "E20":** elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del terreno contraddistinto dal mappale n. **966** del foglio di mappa n. **38**

ALLEGATO "E21": elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del terreno contraddistinto dal mappale n. **49** del foglio di mappa n. **39**

ALLEGATO "E22": elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del terreno contraddistinto dal mappale n. **144** del foglio di mappa n. **39**

ALLEGATO "E23": l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del terreno contraddistinto dal mappale n. **322** del foglio di mappa n. **3**.

