

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



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:

- **xx** (Procedimento Camerale n. **2/2017 RG**)
- **xx** (Procedimento Camerale n. **3/2017 RG**)
- **xx** (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**

Integrazione del giorno 21 aprile 2022 alla CTU n° 7

per rapporto di valutazione riferito ad appezzamenti di terreno situati in varie località del Comune di Quarrata (PT) di proprietà dei signori **xxx** (in minima parte posseduti in comproprietà con terzi)

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Felice Bisogni



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 Procedure Camerali indicate in oggetto, in data 21 gennaio 2022 ha ricevuto l'incarico dal Liquidatore dott.ssa Silvia Strazzari di redigere una integrazione alla 7° Consulenza tecnica redatta in data 17/04/2018 relativa ad appezzamenti di terreno situati nel Comune di Quarrata, in quanto successivamente alla redazione della suddetta Consulenza Tecnica il Comune di Quarrata ha approvato un nuovo strumento urbanistico costituito dal Piano Operativo pubblicato sul BURT n. 52 del 23/12/2020 ed efficace dal 22/01/2021 che ha modificato, almeno in parte, le previsioni urbanistiche delle aree di pertinenza della Procedura.

----- § -----

Avuta conoscenza dell'incarico lo scrivente ha effettuato i necessari accertamenti e verifiche presso l'**Ufficio Urbanistica del Comune di Quarrata**, provvedendo altresì ad acquisire il **Certificato di Destinazione Urbanistica** aggiornato all'attualità limitato agli appezzamenti di terreno descritti ai punti "a.1" - "a.2" et "a.4" della suddetta 7° Consulenza Tecnica d'Ufficio rilevato che i due appezzamenti di terreno descritti al punto "a.3" aventi superficie catastale complessiva di mq. 19.210 sono stati alienati per il prezzo di € 160.000,00 alla signora xx con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Giulio Chiostrini di Pistoia in data 18/12/2020 rep. 29561 fascicolo n. 13250 e pertanto esulano dalle problematiche connesse con l'intervenuta approvazione del nuovo strumento urbanistico.

Rilevato che la presente integrazione di perizia è riferita al solo aggiornamento delle previsioni urbanistiche, delle indicazioni dei confini di proprietà (in parte variati rispetto alle risultanze dell'anno 2018) e del valore commerciale attuale dei vari appezzamenti di terreno, per comodità di lettura, per ogni singolo gruppo di immobili, lo scrivente utilizza la medesima numerazione progressiva utilizzata nella precedente Consulenza Tecnica dell'anno 2018, con la precisazione che viene omessa la indicazione relativa alla provenienza dei beni ed alle formalità pregiudizievoli.

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 xx (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.

Confini

Via Vecchia Fiorentina - II° tronco, via Baronciatica, proprietà xx, proprietà xx, proprietà xx, proprietà xx, proprietà xx, proprietà xx, salvo se altri.

Rappresentazione catastale

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

- Previsioni urbanistiche

Sulla base del **Certificato di Destinazione Urbanistica n. 22/2022** rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistica, Edilizia Privata ed Abusivismo del Comune di Quarrata in data 08/02/2022 (unito con il n. **1**) è rilevabile che i terreni anzidetti ricadono in "aree agricole forestali della collina arborata EC2" disciplinate dall'art. 90 delle N.T.A. del Piano Operativo che prescrive quanto segue:

Art. 90 - Aree agricole forestali della collina arborata (EC2)

1. Sono le aree, di elevato valore paesaggistico ed ambientale, delle colture tradizionali

dell'olivo e della vite, caratterizzate dalla diffusa presenza di terrazzamenti e ciglionamenti ed a frange di bosco, storicamente strutturate dagli insediamenti poderali del sistema delle ville- fattorie del Montalbano.

2. In queste aree il Piano Operativo persegue:

- il sostegno delle attività agricole, privilegiando le forme di produzione funzionali al mantenimento dei valori paesaggistici con particolare riguardo alla coltivazione dell'olivo;
- la salvaguardia degli spazi aperti, delle frange di bosco e delle connessioni ecologiche fra la collina e la pianura;
- la tutela del sistema idrografico e delle sistemazioni idraulico agrarie della collina;
- la riqualificazione del sistema viario esistente, la salvaguardia della viabilità poderale ed interpoderale ed il recupero, lungo i percorsi, delle tracce della memoria storica dei luoghi;
- la tutela delle emergenze architettoniche delle ville e ville-fattorie e la salvaguardia dei caratteri degli insediamenti sparsi e dell'identità e dell'originario assetto dei nuclei rurali;
- il contrasto dei fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario;
- l'adeguamento dei servizi e delle attrezzature di interesse pubblico di sostegno dei presidi insediativi, inclusa la realizzazione di adeguamenti viari e di piccole aree di sosta e di parcheggio.

3. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:

- non è ammessa la costruzione di nuovi edifici agricoli ad uso abitativo; gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ancorchè privo di valore, devono mirare a conservare e, se alterati, a ripristinare i caratteri tipici dell'edilizia rurale;
- le sistemazioni idraulico agrarie, connesse a nuove coltivazioni, debbono garantire una corretta regimazione delle acque superficiali, devono essere orientate a favorire l'infiltrazione del terreno e l'aumento dei tempi di corrivazione e debbono mirare al mantenimento ed al recupero delle sistemazioni agrarie tradizionali, esistenti e/o documentate, in conformità alle buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica di cui all'art.81; fatte salve specifiche e documentate esigenze ed in ogni caso a condizione che siano realizzati interventi compensativi, non è ammessa l'alterazione di terrazzamenti e ciglionamenti;
- non sono consentiti insediamenti od attività che possono provocare inquinamento del suolo e delle acque, estese impermeabilizzazioni dei terreni o che possono interrompere o ostacolare il deflusso delle acque superficiali, senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate;
- tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia e di modificazione della morfologia dei luoghi debbono rispettare le caratteristiche del paesaggio agrario e prevedere la conservazione delle essenze arboree d'alto fusto esistenti e ove necessario la loro sostituzione ed integrazione;
- tutti gli interventi di trasformazione debbono essere corredati di un'analisi progettuale che dimostri il rispetto delle caratteristiche dei luoghi o il loro miglioramento dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesaggistico-ambientale;
- sono vietate le discariche nonché la formazione di depositi all'aperto e di mezzi meccanici se non strettamente necessari agli usi forestali o alla conduzione del fondo agricolo;
- la realizzazione di nuove infrastrutture a rete deve di norma seguire il tracciato della viabilità esistente e deve in ogni caso rispettare le caratteristiche ambientali

e paesaggistiche dei luoghi.

4. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività agricole;
- residenza;
- commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato; somministrazione di alimenti e bevande; vendita della stampa;
- artigianale di servizio alla residenza;
- turistico- ricettiva limitatamente alle strutture compatibili con il contesto rurale tipo: piccoli alberghi e dimore d'epoca, albergo diffuso, agriturismo e aree di sosta per turismo itinerante, strutture extraalberghiere per l'accoglienza collettiva;
- attrezzature e servizi pubblici utili alla permanenza degli insediamenti esistenti, all'esercizio delle attività agricole ed alla valorizzazione turistica del territorio.

5. Interventi ammessi

5.1 Edifici a destinazione d'uso agricola

Delle nuove costruzioni e manufatti a destinazione d'uso agricola di cui all'art. 82, sono ammessi esclusivamente:

- annessi rurali di cui all'art.82 commi 4 e 6;
- manufatti aziendali temporanei e serre temporanee installati per periodi non superiori a due anni (art.82 comma 7) e superiori a due anni (art.82 comma 8) a condizione che siano collocati in prossimità degli edifici esistenti, abbiano limitate dimensioni in pianta ed in altezza (di norma non superiori a mq 70 di superficie coperta ed a mt 4,00 di altezza);
- manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui all'art. 82 comma 10 su fondi superiori a 5000 mq;
- manufatti per il ricovero di animali domestici di cui all'art.82 comma 11.

Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati ed agli edifici non classificati esistenti al 1954, sono ammessi:

- tutti gli interventi di cui all'art.83 ad eccezione di:
 - trasferimenti di volumi (art.83 comma 2);
 - sostituzione edilizia;
 - gli interventi di cui all' art. 84 ad eccezione della ristrutturazione urbanistica;
 - l'utilizzazione di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 85).
- i mutamenti della destinazione d'uso agricola alle condizioni indicate all'art. 87 ed esclusivamente verso le funzioni indicate al precedente comma 4.

5.2 Edifici a destinazione d'uso non agricola

Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.86 ad eccezione di:

- ampliamenti "una tantum" di edifici non residenziali (art. 86 comma 2, terzo alinea, lettera b);
- sostituzione edilizia;
- realizzazione di autorimesse pertinenziali non interrato.

I mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi esclusivamente verso le funzioni indicate al comma 4.

Con il n. 2 unisce un estratto del foglio di mappa n. 38 del Catasto Terreni del Comune di Quarrata e con il n. 3 un estratto della cartografia del POC sui quali gli

appezzamenti di terreno sopra descritti sono perimetrati con colorazione rossa, unitamente a stralcio delle NTA.

_____ § _____

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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, a confine con il campo sportivo "Bennati" ed in prossimità dell'ex Ospedale Caselli e di una zona a carattere prevalentemente residenziale, parzialmente urbanizzata; gli stessi confinano con un fosso 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.

Confini

Il terreno contraddistinto dal mappale n. **49** confina: con la via Firenze, proprietà della Parrocchia xx in Santallemura su più lati, salvo se altri;

il terreno contraddistinto dal mappale n. **30** confina: con proprietà xx, proprietà della Parrocchia xx, proprietà xx, proprietà xx, salvo se altri.

Rappresentazione catastale

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Previsioni urbanistiche

Sulla base del **Certificato di Destinazione Urbanistica n. 22/2022** rilasciato dal **Responsabile del Servizio Urbanistica, Edilizia Privata ed Abusivismo del Comune di Quarrata** in data **08/02/2022** (unito con il n. 1) è rilevabile che i due terreni anzidetti risultano classificati come segue:

- l'appezzamento di terreno contraddistinto dal mappale n. **49** del foglio di mappa n. **39** ricade all'interno delle "Aree Agricole di Pianura EP1" disciplinate dall'art. 91 delle NTA del POC che prescrive quanto segue:

Art. 91 - Aree agricole della pianura (EP1)

1.2.1. Sono le aree agricole della pianura situate prevalentemente attorno al capoluogo e nella parte orientale del territorio comunale. Queste aree, dove sono presenti anche isolate coltivazioni a vivaio, sono prevalentemente caratterizzate dalla permanenza dei segni delle sistemazioni agrarie tipiche dell'appoderamento organizzato sul sistema storico delle ville- fattorie della pianura. Tali permanenze, in prossimità degli insediamenti urbani ed industriali, sono fortemente compromesse dalle recenti espansioni edilizie.

1.2.2. In queste aree il Piano Operativo persegue:

- la riduzione del rischio idraulico;
- la tutela e la riqualificazione delle risorse ambientali e dei valori paesaggistici tipici delle isole produttive ed insediative connesse alla tradizionale struttura agraria: filari arborei ed arbustivi, alberi isolati, viabilità poderale ed interpoderale, sistemazioni idraulico-agrarie di piano;
- la conservazione degli spazi agricoli residui come varchi inedificati ed il contenimento della dispersione insediativa;
- la trasformazione o la delocalizzazione dei volumi incoerenti con il contesto rurale per morfologia e destinazione d'uso;
- il recupero degli edifici e la riqualificazione ambientale delle pertinenze degli insediamenti sparsi e dei nuclei residenziali;
- la salvaguardia delle emergenze architettoniche e delle testimonianze di valore storico documentale presenti sul territorio (edifici ed annessi rurali di impianto storico, testimonianze di cultura religiosa e materiale, opere d'arte stradali ed idrauliche);
- la ricostituzione o riqualificazione dei corridoi ecologici costituiti dai corsi d'acqua, con particolare attenzione a Ombrone, Stella e Dogaia;
- il contenimento dei fenomeni di destrutturazione aziendale incentivando la riorganizzazione delle imprese verso produzioni agricole innovative, ad alto valore aggiunto e potenziando il rapporto fra il mercato urbano e le aree agricole periurbane;
- la promozione delle attività compatibili e connesse con le attività agricole.

1.2.3. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:

- deve essere garantita la continuità del reticolo idrografico e la funzione di connessione ecologica e paesaggistica fra la collina e la pianura svolta dai principali corsi d'acqua: a tal fine si applicano le specifiche disposizioni dell'art. 93 comma 3.2 relative alle coltivazioni vivaistiche nonché le indicazioni relative alle buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica di cui all'art. 81;
- devono essere tutelate le emergenze architettoniche e le diffuse testimonianze di valore storico-culturale;
- devono essere contenute le tendenze alla dispersione insediativa ed alla

- saldatura dei centri abitati salvaguardando i varchi territoriali e ridefinendo i margini fra gli insediamenti, urbani e sparsi, e la campagna;
- negli spazi adiacenti agli edifici esistenti la realizzazione di attrezzature pertinenziali (quali piscine, impianti sportivi ed altri manufatti) è ammessa solo se compatibile con le caratteristiche ed i valori del paesaggio agrario tradizionale;
 - gli interventi che comportino sbancamenti, modifiche ai sistemi di drenaggio ed alle sistemazioni agrarie preesistenti, la costruzione di strade e piazzali privati e, in genere, significative alterazioni alla morfologia dei luoghi, sono ammessi solo previa verifica, con apposita relazione, del loro corretto inserimento nel contesto ambientale di riferimento;
 - la realizzazione di strutture per attività di interesse sociale, di aree pubbliche attrezzate, di parcheggi, ecc., in ambiti esterni ai sistemi insediativi, è ammessa solo previa verifica della compatibilità degli interventi con le finalità di conservazione dei valori ambientali del territorio di riferimento.

1.2.4. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività agricole;
- residenza;
- commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato; somministrazione di alimenti e bevande; vendita della stampa;
- artigianale di servizio alla residenza;
- turistico - ricettiva limitatamente alle strutture compatibili con il contesto rurale tipo: piccoli alberghi e dimore d'epoca, albergo diffuso, agriturismo e aree di sosta per turismo itinerante, strutture extraalberghiere per l'accoglienza collettiva;
- servizi pubblici utili alla permanenza degli insediamenti esistenti ed all'esercizio delle attività agricole.

1.2.5. Interventi ammessi

5.1 Edifici a destinazione d'uso agricola

Sono ammesse tutte le nuove costruzioni e manufatti di cui all'art.82. Sugli edifici esistenti sono ammessi:

- tutti gli interventi di cui all'art. 83 con la precisazione che le addizioni volumetriche "una tantum" di cui al comma 1 terzo alinea, sono ammesse anche per gli edifici di classe 3 a condizione che non pregiudichino i prospetti principali e gli elementi di valore storico architettonico e ambientale;
- tutti gli interventi di cui all'art. 84, ad eccezione delle addizioni volumetriche e dei trasferimenti di volumetrie che eccedono i limiti dell'art. 83, di cui al comma 1 terzoalinea.
- l'utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 85).
- i mutamenti di destinazione agricola verso le funzioni indicate al comma 4.

5.2 Edifici a destinazione d'uso non agricola

Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.86. Le addizioni volumetriche "una tantum" di cui all'art 86, comma 2 terzo alinea, sono ammesse per gli edifici di classe 3 e 4, oltre che per gli edifici non classificati antecedenti e successivi al 1954, a condizione che non pregiudichino i prospetti principali e gli elementi di valore storico architettonico e ambientale.

I mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi esclusivamente verso le funzioni indicate al comma 4.

- L'appezzamento di terreno contraddistinto dal mappale n. **30** del foglio di mappa n. **39** ricade all'interno delle "Aree a verde pubblico (V) e per impianti sportivi di progetto (VSP)" disciplinate dall'art. 126 delle NTA del POC nonché compreso nell'elenco dei "beni sottoposti a vincoli per fini espropriativi".

L'articolo 126 delle NTA prescrive quanto segue:

Art. 126 - Aree a verde pubblico (V) e per impianti sportivi (VS)

1. Sono le aree indicate con lettera c) dal DM 1444/68, art.3. Esse comprendono le aree alberate, le piazze, il verde di quartiere ed il verde sportivo, i parchi urbani, gli spazi aperti per il gioco e gli impianti aperti e chiusi per le pratiche sportive. Sulle tavole del PO le aree a verde pubblico sono distinte, con apposito simbolo grafico, fra le aree a verde pubblico (V) e le aree per impianti sportivi (VS); esse sono inoltre distinte fra aree esistenti ed aree di progetto.

In tali aree il Piano Operativo si attua per intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti da parte Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti per la specifica attività.

2. Nelle aree a verde pubblico (V), attrezzato e non attrezzato, dovranno essere messe a dimora masse vegetazionali di specie tipiche della zona comunque compatibili con il paesaggio circostante, sulla base di un progetto di massima esteso ad un tratto sufficientemente ampio di area, che indichi la quantità, la specie e la disposizione delle alberature, delle siepi e delle sistemazioni a terra di piste ciclabili, percorsi pedonali e piazzole di sosta e dei relativi materiali di pavimentazione. In dette aree sono ammesse piccole attrezzature ricreative e sportive di basso impatto e rivolte all'utenza diffusa (quali pattinaggio, gioco delle bocce, campetti per il basket, pallavolo e simili); sono inoltre ammesse modeste costruzioni di servizio all'utenza (chioschi, punti di ristoro, servizi igienici e simili) o necessarie per l'uso o la manutenzione dell'area (locali tecnici, impianti tecnologici e simili). Dette indicazioni definiscono le esigenze funzionali proprie di queste aree e, conseguentemente, costituiscono limitazione alla possibilità di edificazione sulle aree medesime.
3. Nelle aree a verde pubblico per impianti sportivi (VS), sia esistenti che di progetto, è ammessa la realizzazione, l'ampliamento o la trasformazione di attrezzature sportive e dei relativi servizi: dette aree saranno realizzate o trasformate mediante organici progetti d'insieme, approvati dalla Giunta Comunale, i quali dovranno prevedere le aree di parcheggio, le aree di gioco vere e proprie e le costruzioni accessorie come tribune, spogliatoi, servizi igienici. L'area coperta non dovrà di norma superare il 40% della superficie dell'intera area: le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde ed alberate per una superficie pari ad almeno il 25% della superficie totale dell'area.
4. Ferme restando le limitazioni di cui ai commi precedenti, nelle aree a verde pubblico e per impianti sportivi l'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici e di compatibilità urbanistica con il contesto.
Sugli edifici esistenti destinati ad attrezzature sportive sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nonché i necessari ampliamenti, sempre

nei limiti delle esigenze funzionali e ferme restando le limitazioni di cui ai commi 3 e 4, e nel rispetto in ogni caso della eventuale classificazione di valore degli edifici.

Sulla base del doc. n. 4 allegato al Piano Operativo relativo alla individuazione dei beni sottoposti ai fini espropriativi è rilevabile che l'intera consistenza del mappale n. **30** è soggetta al vincolo preordinato all'esproprio per impianti sportivi di progetto (VSP).

Con il n. **4** unisce un estratto del foglio di mappa n. **39** del Catasto Terreni del Comune di Quarrata e con il n. **5** un estratto della cartografia del P.O.C. con stralcio delle NTA; su detti estratti gli appezzamenti di terreno sopra descritti sono perimetrati con colorazione rossa.

In considerazione del fatto che, sulla base delle notizie di cronaca pubblicate di recente sui quotidiani locali (unite con il n. **6**) è emerso che il **Comune di Quarrata** con **Deliberazione di Giunta Comunale n. 20** del 28/02/2022 (unita con il n. **7**) ha approvato la proposta di **Deliberazione della G.C. n. 26 del 26/02/2022** avente ad oggetto "**Riqualficazione dell'area ex Caselli - atto di indirizzo**" che prevede la realizzazione di due residenze sanitarie assistite da 160 posti letto in totale, oltre circa 25 posti per i ricoveri diurni e che la previsione anzidetta poteva interessare anche i terreni di che trattasi essendo prospicienti la via Firenze e limitrofi all'ex Ospedale Caselli, lo scrivente, in accordo con il Liquidatore, con nota a mezzo PEC in data 15/03/2022 (unita con il n. **8**) ha chiesto al signor Sindaco del Comune di Quarrata di poter visionare ed estrarre copia di tutta quanta la documentazione afferente la riqualficazione dell'area "ex Ospedale Caselli" e zone limitrofe.

Il Comune di Quarrata con nota prot. 14310/2022 del 25/03/2022 (unita con il n. **9**) ha informato la Società **xx** che lo scrivente aveva presentato una richiesta di accesso agli atti per acquisire la documentazione relativa alla richiesta di parere preventivo per la realizzazione di n. 2 RSA nel Comune di Quarrata, segnalando che nel termine di giorni 10 la predetta Società avrebbe potuto presentare motivata opposizione all'accesso alla documentazione richiesta.

Il Comune di Quarrata con nota a mezzo PEC in data 12/04/2022 (unita con il n. **10**) in relazione alla richiesta di accesso agli atti prot. 12425 del 15/03/2022 relativa all'area "ex Ospedale Caselli", ha trasmesso allo scrivente la documentazione relativa alla richiesta di parere preventivo per la realizzazione di n. 2 RSA in Comune di Quarrata per complessivi 160 posti letto, con uniti i seguenti elaborati grafici:

- Tav.01 "Individuazione lotti catastali"
- Tav.02 "Area Ex Caselli – Stato di Fatto, Stato di Progetto e Comparativo"
- Tav.03a "Ipotesi progettuale su Catasto"

➤ Tav.03b "Ipotesi progettuale su Piano Operativo"

Il progetto propone di realizzare nell'area sita nel Comune di Quarrata (PT) in adiacenza e con accesso da via Larga 38 - Ex Ospedale Caselli, così catastalmente identificata:

- foglio 33, mappali n. 248 e parte del 253;
- foglio 39, mappali n. **30** (mappale questo oggetto della presente perizia), 31, 296, 539, 540 e parte del 24, 72, 304, 305, 306, 328, 484, 537 e 572;

una struttura polifunzionale ad alta intensità sanitaria, specializzata non solo nell'assistenza alle persone anziane non autosufficienti, ma anche nella cura e riabilitazione di soggetti portatori di varie patologie (fisiche e neurologiche), in costante dialogo con le strutture ospedaliere del territorio.

La proposta prevede, nello specifico:

- l'insediamento di due RESIDENZE SANITARIE ASSISTENZIALI (RSA) per complessivi 160 posti letto (80 posti letto ciascuna RSA) tutti autorizzabili ed eventualmente accreditabili e potenzialmente convenzionabili con il Servizio Sanitario Regionale, per una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) di circa 8.000 mq;
- la parziale demolizione dell'ex "Ospedale Caselli", con conseguente recupero del nucleo storico principale e realizzazione di una nuova struttura, al fine di garantire ulteriori unità o servizi specifici da definire secondo le necessità dell'area (ambulatori, centro diurno, centro minori...).

Nella richiesta di parere preventivo è indicato che coerentemente alla classificazione urbanistica proposta, la realizzanda opera, consistente in struttura socio-sanitaria sia riconducibile alla categoria delle opere di urbanizzazione secondaria (TAR Toscana, Sez. III 16-10-2014, n. 1596) e pertanto qualificata come un'opera di pubblica utilità, derivandone a corollario che:

- fermo il rispetto dei parametri di superficie drenante e superficie coperta, potrà essere sviluppata la SLP necessaria per poter realizzare le RSA di 160 posti letto totali, stimata in circa 50 mq a posto letto indipendentemente dall'attribuzione di un indice di edificabilità;
- la caratura volumetrica assegnata all'area potrebbe essere esclusa dal calcolo del dimensionamento generale del PRG;
- l'intervento sarebbe esonerato dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e dal contributo sul costo di costruzione, per quanto disposto dall'articolo 17, comma 3, lettera c) del DPR 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia). Ciò non di meno la scrivente è disponibile a negoziare una forma di riconoscimento di un beneficio pubblico a favore del Comune (mediante

sottoscrizione di una convenzione sociale) oltre ai vantaggi che l'intervento proposto già genera per la collettività in termini di risanamento ambientale e urbanistico di un sito, indotto occupazionale e aumento dell'offerta di socio assistenza, tuttavia tale forma di beneficio pubblico dovrà comportare oneri a carico della proponente molto contenuti in relazione anche alla consistenza dell'investimento e ai ritorni a lungo termine che dallo stesso derivano;

- l'approvazione di variante ai sensi dell'art. 34 L.R. 65/2014 possa avvenire mediante approvazione del progetto medesimo.



_____ § _____

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.

Come indicato nelle premesse i 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, descritti al paragrafo **a.1.3** della Consulenza Tecnica redatta nell'anno 2018 sono stati alienati per il prezzo di **Euro 160.000,00** alla signora xx con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Giulio Chiostrini di Pistoia in data 18/12/2020 rep. 29561 fascicolo 13250 (unito con il n. **11**); conseguentemente gli stessi esulano dalle problematiche connesse con l'intervenuta approvazione del Nuovo Strumento Urbanistico.

Tuttavia il contenuto del citato atto pubblico di compravendita risulta di interesse ai fini della presente perizia in quanto dimostra che i terreni agrari collocati in prossimità dei fabbricati residenziali risultano maggiormente appetibili sul mercato immobiliare ed hanno un apprezzamento diverso e superiore rispetto ai terreni agricoli di diversa ubicazione, in ragione del contributo che forniscono al valore del fabbricato a cui si legano.

_____ § _____

a.2- Diritti di piena proprietà pari a complessivi di **3/6** (tre sestimi) dell'intero spettanti ai signori **xxx** in ragione di **1/6** ciascuno (i residui diritti di comproprietà pari a **3/6** competono alla signora **x** nata a **xx** il giorno **xx**) 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.



Confini

Viale Europa, via della Pineta, proprietà xx, proprietà xx, proprietà xx, proprietà xx, salvo se altri.

Rappresentazione catastale

I tre appezzamenti di terreno sono censiti all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio, Servizi Catastali** al conto dei signori **xxx**, in ragione di **1/6** ciascuno (la residua quota pari a **3/6** compete alla signora **xx**) 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.

- Previsioni urbanistiche

Sulla base del **Certificato di Destinazione Urbanistica n. 22/2022** rilasciato dal **Responsabile del Servizio Urbanistica, Edilizia Privata ed Abusivismo del Comune di Quarrata** in data **08/02/2022** (unito con il n. **1**) è rilevabile che i terreni anzidetti ricadono all'interno delle "aree agricole pedecollinari EP3" disciplinate dall'art. 94 delle NTA del Piano Operativo che prescrive quanto segue:

Art. 94 - Aree agricole pedecollinari (EP3)

- 1.3.1. Sono le aree della fascia pedecollinare caratterizzate dalle associazioni colturali del vigneto, dell'oliveto e dei seminativi che caratterizzano il passaggio dal paesaggio collinare a quello di pianura nella parte occidentale del territorio comunale.
- 1.3.2. In queste aree il Piano Operativo persegue:
 - il sostegno delle attività agricole, privilegiando le forme di produzione funzionali al mantenimento dei valori paesaggistici con particolare riguardo alla coltivazione dell'olivo e della vite;
 - la salvaguardia degli spazi aperti, delle frange di bosco e delle connessioni ecologiche fra la collina e la pianura;
 - la tutela del sistema idrografico e delle sistemazioni idraulico agrarie della collina ed il conseguente abbandono di sistemazioni e pratiche agrarie che comportano



- erosione di suolo ed interruzione della rete idrografica;
- la riqualificazione del sistema viario esistente, la salvaguardia della viabilità podereale ed interpodereale ed il recupero, lungo i percorsi, delle tracce della memoria storica dei luoghi;
- la tutela delle emergenze architettoniche delle ville e ville-fattorie e la salvaguardia dei caratteri degli insediamenti sparsi e dell'identità e dell'originario assetto dei nuclei rurali;
- il contrasto dei fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario;
- l'adeguamento dei servizi e delle attrezzature di interesse pubblico di sostegno dei presidi insediativi, inclusa la realizzazione di adeguamenti viari e di piccole aree di soste di parcheggio.

1.3.3. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:

- non è ammessa la costruzione di nuovi edifici ad uso residenziale agricolo; gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ancorchè privo di valore, devono mirare a conservare e, se alterati, a ripristinare i caratteri tipici dell'edilizia rurale;
- le sistemazioni idraulico agrarie, connesse a nuove coltivazioni, debbono garantire una corretta regimazione delle acque superficiali, devono essere orientate a favorire l'infiltrazione del terreno e l'aumento dei tempi di corrivazione e debbono mirare al mantenimento ed al recupero delle sistemazioni agrarie tradizionali, esistenti e/o documentate, in conformità alle buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica di cui all'art.81;
- non sono consentiti insediamenti od attività che possono provocare inquinamento del suolo e delle acque, estese impermeabilizzazioni dei terreni o che possono interrompere o ostacolare il deflusso delle acque superficiali, senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate, in conformità alle buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica di cui all'art.81;
- tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia e di modificazione della morfologia dei luoghi debbono rispettare le caratteristiche del paesaggio agrario e prevedere la conservazione delle essenze arboree d'alto fusto esistenti e ove necessario la loro sostituzione ed integrazione; tutti gli interventi di trasformazione debbono essere corredati di un'analisi progettuale che dimostri il rispetto delle caratteristiche dei luoghi o il loro miglioramento dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesaggistico- ambientale;
- sono vietate le discariche nonché la formazione di depositi all'aperto e di mezzi meccanici se non strettamente necessari alla conduzione del fondo agricolo;
- la realizzazione di nuove infrastrutture a rete deve di norma seguire il tracciato della viabilità esistente e deve in ogni caso rispettare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi;
- deve essere garantita la salvaguardia dei caratteri naturalistici ed ambientali delle aree boscate e dei laghi situati nella zona di Santonuovo, a sud di viale Europa: Boscone, lagoe bosco di Santonuovo.

1.3.4. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività agricole;
- residenza;
- commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato; somministrazione di alimenti e bevande; vendita della stampa;
- artigianale di servizio alla residenza;
- turistico- ricettiva limitatamente alle strutture compatibili con il contesto rurale tipo: piccoli alberghi e dimore d'epoca, albergo diffuso, agriturismo e aree di

- sosta per turismo itinerante, strutture extraalberghiere per l'accoglienza collettiva;
- servizi pubblici utili alla permanenza degli insediamenti esistenti, all'esercizio delle attività agricole ed alla valorizzazione turistica del territorio.

1.3.5. Interventi ammessi

5.1 Edifici a destinazione d'uso agricola

Delle nuove costruzioni e manufatti a destinazione d'uso agricola di cui all'art.82, sono ammessi esclusivamente:

- annessi rurali di cui all'art.82 commi 4, 5 e 6;
- manufatti aziendali temporanei e serre temporanee installati per periodi non superiori a due anni (art.82 comma 7) e superiori a due anni (art.82 comma 8) a condizione che siano collocati in prossimità degli edifici esistenti, abbiano limitate dimensioni in pianta ed in altezza (di norma non superiori a mq 70 di superficie coperta ed a mt 4,00 di altezza);
- manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui all'art. 82 comma 10 su fondi superiori a 3000 mq;
- manufatti per il ricovero di animali domestici di cui all'art.82 comma 11.

Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati ed agli edifici non classificati esistenti al 1954, sono ammessi:

- tutti gli interventi di cui all'art.83 ad eccezione di:
 - trasferimenti di volumi (art.83 comma 2);
 - sostituzione edilizia;
 - gli interventi di cui all' art.84 ad eccezione della ristrutturazione urbanistica;
 - l'utilizzazione di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 85).
 - i mutamenti della destinazione d'uso agricola alle condizioni indicate all'art.87 ed esclusivamente verso le funzioni indicate al precedente comma 4.

5.2 Edifici a destinazione d'uso non agricola

Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.86 ad eccezione di:

- ampliamenti "una tantum" di edifici non residenziali (art.86 comma 2, terzo alinea, lettera b);
- sostituzione edilizia;
- realizzazione di autorimesse pertinenziali non interrate (art.86 comma 5 lettera a).

I mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi esclusivamente verso le funzioni indicate al comma 4.

Con il n. **12** unisce un estratto del foglio di mappa n. 3 del Catasto Terreni del Comune di Quarrata e con il n. **13** un estratto della cartografia del POC con stralcio delle NTA; su detti estratti gli appezzamenti di terreno sopra descritti sono perimetrati con colorazione rossa.

b - Criteri di valutazione

b.1 - Per quanto concerne i terreni classificati secondo il P.O.C. come "agricoli" e perciò non edificabili tenuto conto delle loro possibilità legali ed effettive.

Per quanto concerne il criterio di stima, il sottoscritto ha ritenuto opportuno adottare per i terreni agrari la procedura della stima sintetica per comparazione, secondo i dettami fondamentali della dottrina estimativa, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed

estrinseche dei terreni in oggetto, descritte in precedenza ed in particolare:

- della giacitura e della qualità catastale;
- dell'ubicazione rispetto all'agglomerato urbano;
- della destinazione prevista dallo strumento urbanistico che ne esclude all'attualità la trasformazione urbanistica;
- della forma topografica dei lotti e della collocazione rispetto a strade comunali;
- della dotazione di opere di urbanizzazione ed infrastrutture;
- della attuale condizione del micromercato immobiliare locale.

- Valutazione e stima dei beni

Da informazioni assunte presso primarie agenzie immobiliari e studi professionali che operano nel **Comune di Quarrata** e per esperienza diretta del sottoscritto per terreni simili per consistenza, giacitura, conformazione e destinazione urbanistica a quelli di cui trattasi, tenuto conto della loro collocazione rispetto ai nuclei abitativi, i valori attuali medi di mercato sono i seguenti:

- appezzamenti di terreno con giacitura abbastanza 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^a tronco (descritti al paragrafo **a.1.1.** che precede)
- valore medio di mercato €/mq. **6,00**
pertanto:
mq. 26.271 a €/mq. **6,00** € **157.626,00**
- appezzamento di terreno della estensione catastale di **mq. 2.640** posto in Comune di Quarrata località "Vignacce" all'interno di via Firenze (facente parte dei beni descritti al paragrafo **a.1.2.** che precede)
- valore medio di mercato €/mq. **4,00**
pertanto:
mq. 2.640 a €/mq. **4,00** € **10.560,00**
- 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 xxx compete la complessiva quota di comproprietà pari a 3/6 dell'intero (in quanto la residua quota di 3/6 compete alla

signora xx) ne consegue che il valore di detta quota è pari ad

€ 15.000,00

b.2 - Per quanto concerne il terreno edificabile contraddistinto dal mappale n. 30 del foglio di mappa n. 39 (descritto al punto a.1.2)

Per il terreno di cui sopra, pur in considerazione delle attuali incertezze dovute, allo stato attuale, ad una duplice previsione urbanistica, la prima delle quali derivante dal Piano Operativo che, come già detto, include l'rea in esame tra i beni sottoposti a vincoli per fini espropriativi ricadendo il terreno all'interno delle aree a verde pubblico (V) e per impianti sportivi di progetto (VSP) e la seconda, senz'altro assai più favorevole, relativa alla proposta formulata al Comune di Quarrata dall'impresa xx spa in data 28/09/2021 acquisita al n. 44713 di protocollo che prevede la realizzazione di una struttura polifunzionale ad alta densità sanitaria specializzata nell'assistenza di persone anziane non autosufficienti e nella cura e riabilitazione di soggetti portatori di varie tipologie che coinvolge anche l'ex Ospedale Caselli, limitrofo all'area in parola, lo scrivente ritiene quest'ultima previsione senz'altro più concretamente attuabile per i seguenti motivi:

- la xx con **Deliberazione n. 14 del 14/05/2021** avente ad oggetto "Parere per attivare nuove RSA nel territorio della xx "si è espressa circa la richiesta del Sindaco di Quarrata (prot. in arrivo SdS Pistoiese n. 426 del 15/02/2021) per la realizzazione nel Comune di Quarrata di due nuove Residenze Sanitarie Assistite per complessivi 160 posti letto;
- il **Comune di Quarrata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 20 del 28/02/2022** ha approvato la proposta di Deliberazione della G.C. n. 26 del 26/02/2022 avente ad oggetto "Riqualificazione dell'area ex Caselli - atto di indirizzo";
- la Società "xx" nell'ambito delle aree costituenti l'ex Ospedale Caselli e di quelle contermini (attualmente di proprietà di terzi) ha previsto, oltre al recupero dell'ex Ospedale Caselli acquistato dalla USL Toscana Centro, la realizzazione di nuovi padiglioni per la RSA che comprenderà due diverse unità per 80 posti letto ciascuna, previa approvazione da parte del Comune di Quarrata di una variante urbanistica;
- il fenomeno di invecchiamento demografico, legato all'aumento della richiesta di servizi socio-assistenziali, ha determinato negli ultimi anni un aumento considerevole di residenze per anziani che rappresentano la forma più elevata di servizi socio - sanitari. Tra le varie tipologie di residenze per anziani figurano anche le RSA (Residenze Sanitarie Assistenziali), costituite da strutture residenziali extra - ospedaliere finalizzate a fornire accogliimento, prestazioni sanitarie e di recupero, tutela e

trattamenti riabilitativi ad anziani in condizioni di autosufficienza fisica e psichica, privi di supporto familiare.

Le RSA possono essere strutture pubbliche, private accreditate o strutture private.

Di norma le residenze per anziani vengono localizzate in ambiti urbani a destinazione residenziale o nelle aree espressamente riservate dagli strumenti urbanistici, purchè inserite in contesti urbani già consolidati o in zone in fase di sviluppo programmato, in modo tale da essere inserite in centri di vita attiva, dotati cioè di elementi essenziali: ufficio postale, farmacia, bar, edicola, chiesa, negozi di generi alimentari o supermercati, fermate di autobus, verde attrezzato, etc.

Nel caso di specie, l'obiettivo della localizzazione nell'ambito urbano, risulta conseguito mediante edifici esistenti in disuso, già di proprietà pubblica costituenti l'ex Ospedale Caselli, acquistati dalla Società xx nonché attraverso l'insediamento di due residenze Sanitarie Assistenziali (RSA) per complessivi 160 posti letto (80 posti letto ciascuno RSA), eventualmente accreditabili e potenzialmente convenzionabili con il Servizio Sanitario Regionale, per una superficie lorda di pavimento (SLP di circa mq. 8.000).

Ne consegue pertanto che la previsione concernente la realizzazione di una importante "Residenza Sanitaria Assistenziale" che interessa anche l'area di proprietà dei signori xx, determina una notevole valorizzazione dal punto di vista economico dell'area nell'ambito della quale, e di altre aree contermini, è previsto l'insediamento delle due nuove RSA da 80 posti letto cadauna.

Tale destinazione ha natura di vincolo preordinato all'esproprio e comunque sostanzialmente espropriativo e la relativa indennità, in caso di mancato accordo bonario, dovrà essere determinata sulla base di una previsione di area con destinazione edificatoria. Pur in mancanza di un progetto definitivo relativo alla futura Residenza Sanitaria Assistenziale, sulla base della documentazione fornita dal Comune di Quarrata, è stato possibile rilevare che l'appezzamento di terreno contraddistinto dal mappale n. 30 del foglio di mappa n. 39 avente una superficie catastale di mq. 2.190 risulta destinato, unitamente ad altri terreni contermini di proprietà di terzi, ad accogliere edifici polifunzionali destinati a RSA.

Considerato che i terreni ricadenti nel **comparto 1** destinati ad accogliere Residenze Sanitarie Assistenziali ad alta intensità, risulterebbero avere una consistenza complessiva di circa mq. 11.800 e che nell'ambito degli stessi è prevista la realizzazione di due edifici per complessivi mq. 8.000 di superficie di pavimento, corrispondente a circa mq. 9.200 di superficie edificabile, ne consegue che risulta ammissibile poter considerare per il terreno

di proprietà dei signori xx una potenzialità pari a circa mq. 1.708 di superficie edificabile secondo la seguente formula:

$$I_f = 0,78 \text{ (mq. } 9.200 : \text{mq. } 11.800)$$

mq. 2.190 x 0,78 = **mq. 1.708** (S.E. riferita al mappale n. **30** di proprietà dei signori xx)

Rilevato che il costo per la realizzazione degli edifici costituenti la RSA può essere quantificato nella misura minima di €/mq. 2.000,00 ed applicando il suddetto importo alla S.E. riferita all'area di proprietà dei signori xx, ne consegue un costo complessivo della porzione di fabbricato ivi realizzabile pari ad **€ 3.416.000,00** (mq. 1.708 di S.E x €/mq. 2.000,00); il suddetto costo risulta senz'altro inferiore al valore commerciale del bene.

L'incidenza percentuale delle aree edificabili varia in funzione della localizzazione (periferica, semicentrale, centrale) del tipo di edilizia realizzabile (residenziale, commerciale, artigianale, industriale, R.S.A. etc) e della disponibilità di aree in una determinata zona urbanizzata.

Nel ricercare il valore venale della porzione edificabile dell'area in oggetto lo scrivente ha proceduto nel modo seguente:

- 1 - ricerca della capacità edificatoria misurata in mq. lordi di edifici ad uso R.S.A.;
- 2 - ricerca dell'incidenza dell'area nella determinazione del valore di mercato del metro quadrato lordo edificabile;
- 3 - ricerca del valore di mercato del mq lordo per la destinazione R.S.A.

Il valore dell'area è stato desunto con i maggiori approfondimenti che seguono, come prodotto dei tre termini anzidetti:

Valore dell'area = superficie lorda edificabile x incidenza percentuale dell'area x valore unitario del fabbricato ad uso R.S.A.

Il prezzo commerciale di un metro quadrato di superficie commerciale (valore unitario) è la sommatoria di tutti i costi che deve sostenere l'imprenditore nel corso della realizzazione, ivi compreso l'utile dell'impresa.

Le voci costitutive del costo sono le seguenti:

- costo dell'opera;
- costo opere di urbanizzazione compresa monetizzazione dei relativi standards;
- oneri professionali (progettisti e direttore dei lavori architettonici e strutturali, per la sicurezza, per gli impianti, collaudatori, intermediari, etc);
- oneri concessori;
- costo delle opere strutturali;
- costo delle opere impiantistiche;

- costo delle opere di finitura;
- costo delle opere esterne di recinzione;
- oneri fiscali;
- utile di impresa.

Determinanti ai fini dell'appetibilità di un'area, oltre all'ubicazione ed alla morfologia, sono i seguenti fattori:

- la presenza di viabilità e servizi adeguati alle esigenze correnti;
- l'agevole possibilità di eseguire gli allacciamenti ai servizi fondamentali (luce, acqua, metano, fognature etc);
- la dimensione del lotto.

L'ubicazione, la superficie del lotto, la destinazione d'uso ivi prevista, la posizione del terreno rispetto alla pubblica via, sono state tali da far ritenere congrua un'incidenza dell'area nella misura del 18% del valore dell'edificio potenziale.

La suddetta percentuale di incidenza del costo - valore del terreno edificabile sulle quotazioni di mercato del fabbricato ad uso R.S.A. realizzabile nell'ambito del terreno, rappresentano la parte della quotazione che è attribuibile a:

- 1 - costo di acquisto dell'area;
- 2 - oneri fiscali relativi all'acquisto e all'ottenimento dei Permessi di Costruire;
- 3 - oneri finanziari sul costo iniziale dell'area dalla data di acquisto a quella di ultimazione della costruzione (nel caso di specie, trattandosi di edifici ad uso Residenze Sanitarie Assistenziali, variabile da mesi 24 a mesi 36);
- 4 - utile lordo normale spettante al promotore edilizio per remunerare l'investimento effettuato.

Pertanto la stessa percentuale è riferita al momento finale della nuova costruzione.

L'individuazione dell'incidenza dell'area nuda (o costo netto prima dell'inizio della costruzione) si effettua moltiplicando la percentuale di incidenza pari come già detto al 18% per il coefficiente teorico pari allo 0,60 quale che sia l'ubicazione dell'area, sempreché essa sia legalmente edificabile in base agli strumenti urbanistici attuativi.

Ne consegue pertanto che la percentuale di incidenza dell'area nuda così come lo è all'attualità per il terreno edificabile oggetto della presente perizia (o costo netto prima dell'inizio della costruzione) è pari al **10,80%** ($18 \times 0,60 : 100$).

Pertanto, considerato che la percentuale di incidenza dell'area nuda (o costo netto prima dell'inizio della costruzione) riferito all'attualità, è stata determinata dallo scrivente nella misura del **10,80%**, ne consegue che il valore di mercato dell'area legalmente edificabile (secondo le previsioni del Piano Operativo) ed a vocazione edificatoria secondo la proposta formulata al Comune di Quarrata dall'impresa xxx x in data 28/09/2021 riferito all'attualità può essere determinato in complessivi **Euro 370.000,00** in conto

tondo (Euro 3.416.000,00 x **10,80%**).

Riepilogo valori stimati e determinazione prezzo a base d'asta per ciascun gruppo di terreni

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 contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.L.gs 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 suddivisi per gruppi di terreni, sono i seguenti:

- appezzamenti 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^a tronco (descritti al paragrafo

a.1.1. che precede)

valore medio di mercato €/mq. **6,00** pertanto:

mq. 26.271	a €/mq. 6,00	€ 157.626,00
deprezzamento 10%		€ 15.762,60

----- § -----

- 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 (facente parte dei beni descritti al paragrafo

a.1.2. che precede):

- terreno contraddistinto dal mappale n. **30** con superficie catastale di

mq. 2.190 ricadente in "aree a verde pubblico (V) e per impianti

sportivi (VSP)" ed interessato da una previsione per la realizzazione di Residenze Sanitarie Assistenziali (RSA)

- **valore medio di mercato**

- terreno contraddistinto dal mappale n. 49 con superficie catastale di **mq. 2.640**

- valore medio di mercato €/mq. 4,00 pertanto:

mq. 2.640	a	€/mq. 4,00	€ 10.560,00
		sommano	€ 380.560,00

deprezzamento 10%			€ 38.056,00
--------------------------	--	--	--------------------

resta il valore a base d'asta	€ 342.504,00
--------------------------------------	---------------------

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 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 xxx compete la complessiva quota di comproprietà pari a 3/6 dell'intero (in quanto la residua quota di 3/6 compete alla signora xx) ne consegue che il valore di detta quota è pari ad

€ 15.000,00

deprezzamento 10%

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 eventuali chiarimenti.

Con osservanza

Pistoia 21 aprile 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. **Felice Bisogni**



ASTE
GIUDIZIARIE.it

- ALLEGATO " 1 "**: **Certificato di Destinazione Urbanistica n. 22/2022** rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistica, Edilizia Privata ed Abusivismo del Comune di Quarrata in data 08/02/2022;
- ALLEGATO " 2 "**: estratto del foglio di mappa n. **38** del Catasto Terreni del Comune di Quarrata (appezzamenti di terreno in loc. Santallemura);
- ALLEGATO " 3 "**: estratto della cartografia del POC, con stralcio delle NTA (appezzamenti di terreno in loc. Santallemura);
- ALLEGATO " 4 "**: estratto del foglio di mappa n. **39** del Catasto Terreni del Comune di Quarrata (appezzamenti di terreno in loc. Vignacce);
- ALLEGATO " 5 "**: estratto della cartografia del P.O.C, con stralcio delle NTA (appezzamenti di terreno in loc. Vignacce);
- ALLEGATO " 6 "**: notizie di cronaca pubblicate di recente sui quotidiani locali riferite alla previsione di realizzazione di RSA in adiacenza all'ex Ospedale Caselli di Quarrata;
- ALLEGATO " 7 "**: **Deliberazione di Giunta Comunale n. 20** del 28/02/2022 con la quale è stata approvata la proposta di **Deliberazione della G.C. n. 26 del 26/02/2022** avente ad oggetto **"Riqualificazione dell'area ex Caselli - atto di indirizzo"**;
- ALLEGATO " 8 "**: richiesta di accesso agli atti trasmessa a mezzo PEC in data 15/03/2022 al signor Sindaco del Comune di Quarrata afferente la riqualificazione dell'area "ex Ospedale Caselli" e zone limitrofe;
- ALLEGATO " 9 "**: nota informativa prot. 14310/2022 del 25/03/2022 trasmessa dal Comune di Quarrata alla Società **xx**;
- ALLEGATO " 10 "**: PEC del Comune di Quarrata prot. 14310/2022 del 25/03/2022 per trasmissione documentazione relativa alla richiesta di parere preventivo per realizzazione RSA;
- ALLEGATO " 11 "**: atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Giulio Chiostrini di Pistoia in data 18/12/2020 rep. 29561 fascicolo 13250 (vendita alla signora **xx**);
- ALLEGATO " 12 "**: estratto del foglio di mappa n. 3 del Catasto Terreni del Comune di Quarrata (appezzamenti di terreno nella frazione Santonuovo);

ALLEGATO " 13": estratto della cartografia del POC, con stralcio delle NTA (appezzamenti di terreno nella frazione Santonuovo)

