

STUDIO PACCIARDI

Ing. Alessandro Pacciardi, & Altri
57124 Livorno - Via della Meridiana, 5
Tel. e Fax: 0586/404125
e-mail: studiopacciardi@tiscali.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Spett.le
Tribunale di Livorno

alla c.a.
G.E. Dr. Luigi DE FRANCO

e
alla c.a.

Dott. Andrea Pedemonte Delegato alla vendita

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: errata corrige e chiarimenti relativamente alla perizia estimativa consegnata in data 08/10/13 ed inerente l'esecuzione immobiliare n° 409/11 [REDACTED] [REDACTED] e contemporanea risposta al delegato alla Vendita, Dott. Andrea Pedemonte

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto Dott. ing. Alessandro Pacciardi, con studio in Livorno via Della Meridiana n° 5, incaricato dalla S.V. il giorno 13/09/12 di eseguire la relazione di stima (come C.T.U.) relativa all'esecuzione immobiliare n° 409/11 promossa da [REDACTED] e consegnata in data 08/10/13, avendo verificato ulteriormente (visto la richiesta del Dott. Pedemonte Andrea) le visure delle numerose particelle oggetto del pignoramento

DICHIARA QUANTO SEGUE:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

che la presente è una integrazione e contemporaneamente una errata corregge della perizia estimativa relativa all'Es. 409/11 nella quale si evidenzia che ,a causa del numero di particelle presenti , e della quantità ingente di variazioni ecc. sono stati trascritti in perizia alcuni valori difformi dalle visure catastali allegate alla perizia ma che non hanno avuto alcuna influenza sulla valutazione finale delle particelle interessate dal momento che la stessa è derivata direttamente dai dati presenti sulle visure e non su ciò che è stato trascritto, in particolare lo scrivente dichiara quanto segue:

- il terreno individuato al NCT al F. 6 part. 8 è di are 0220 catastali come indicato in visura e non 0240 come trascritto erroneamente a pag. 9 della mia perizia (il calcolo del valore della particella comunque è stato effettuato sul valore corretto di 0220 are presente in visura come è visibile nell' All. 17 alla perizia) ;
- in terreno individuato al NCT al F. 6 part. 10 ha un reddito dominicale di euro 0,60 ed un reddito agrario di euro 0,26 come indicato in visura e non un r.d. di euro 1,19 ed un r.a. di euro 1,70 come trascritto erroneamente a pag. 9 della mia perizia (il calcolo del valore della particella comunque non è stato influenzato in alcun modo da questi valori come è visibile nell' All. 17 alla perizia) ;
- il terreno individuato al NCT al F. 6 part. 61 ha un reddito dominicale di euro 1,37 ed un reddito agrario di euro 0,37 come indicato in visura e non un r.d. di euro 0,17 ed un r.a. di euro 0,07 come trascritto erroneamente a pag. 10 della mia perizia (il calcolo del valore della particella comunque non è stato influenzato in alcun modo da questi valori come è visibile nell' All. 17 alla perizia) ;
- il terreno individuato al NCT al F. 4 part. 59 ha un reddito agrario di euro 0,62 come indicato in visura e non un r.a. di euro 12,01 come trascritto erroneamente a pag. 10 della mia perizia (il calcolo del valore della particella comunque non è stato influenzato in alcun modo da questo valore come è visibile nell' All. 17 della perizia) ;

Per ciò che riguarda invece il terreno individuato al Foglio 4 particella 36 sul quale insiste peraltro il fabbricato principale ancora in fase di costruzione ma non accatastato, occorre precisare (perchè richiesto dal delegato alla Vendita Dott. Andrea Pedemonte) che la particella deve essere chiaramente indicata tra i beni in vendita (e che su di essa esiste la struttura in cemento armato di un fabbricato in costruzione non ancora individuato catastalmente, denominato fabbricato principale nella mia perizia) ma, come indicato anche a pagina 3 della perizia in oggetto, la particella non è più individuata al catasto terreni perchè soppressa e risulta presente soltanto come ente urbano di 4210 mq., occorre quindi e chiaramente individuarla come tale (si veda All. 3 alla perizia) . La tassazione però, secondo quanto riferitomi dall'ufficio del registro, non sarà quella dei terreni agricoli infatti essendo riportato sul CDU del 04-10-13 del comune di Riparbella (All.15 alla perizia), che la particella n° 36 del foglio n° 4 ha destinazione urbanistica di tipo E1 agricola in parte e/o E2 agricola di interesse paesaggistico in parte, la tassazione sarà necessariamente del 12% e non del 9% cosa che invece si sarebbe verificata per un terreno realmente urbano.

Nella speranza di aver risposto alle richieste del delegato alla vendita in maniera esaurientemente, lo scrivente, porge alle S.V. distinti saluti .

Livorno, 22/01/2015

IN FEDE IL C.T.U.

Dott. Ing. Alessandro Pacciardi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Luigi DE FRANCO

- Esecuzione Immobiliare n° 409/2011

- Promossa da: **M.P.S. Gestione Crediti Banca S.P.A.**

(Avv

Pisa)

- contro:

- esperto stimatore: **Dott. Ing. Alessandro PACCIARDI**

LOTTO UNICO

La società ¹ nell'atto di compravendita del 2005 nel quale ha comprato terreni e edifici perlopiù rurali, si è impegnata a costituire con gli immobili acquistati un **compendio unico** e a coltivarlo in qualità di **imprenditore agricolo professionale** dando atto che al trasferimento a qualsiasi titolo di terreni agricoli a coloro che si impegnino a costituire un **compendio univoco** e a coltivarlo o a condurlo in qualità di **coltivatore diretto** o di **imprenditore agricolo professionale** per un periodo di almeno 10 anni dal trasferimento si applicano le disposizioni di cui all'art. 5-bis, commi 1 e 2, della legge 31 gennaio 1994 n. 97 . Visto quanto sopra detto, i terreni e le relative pertinenze, compresi i fabbricati, costituenti il **compendio unico**, sono considerati **unità indivisibili** per dieci anni dal momento della

costituzione e durante tale periodo non possono essere frazionati per effetto di trasferimenti a causa di morte o per atti tra vivi, e non essendo ancora trascorsi questi 10 anni, allo stato attuale non sarebbe possibile fare più lotti, ma tutta la proprietà dovrebbe essere considerata un unico lotto (unico compendio). In realtà a causa della presenza sul territorio (che comprende anche particelle incluse nel pignoramento) di un giacimento sotterraneo di calcite pura al 95% il cui diritto di estrazione spetterebbe per il 60% alla società la quale con atto n° 208 del, 25-02-2005 Reg.to a Viareggio Rep. 24277 raccolta 9222 del Notaio Giovanni Simonelli (ALL. n°09) si sarebbe riservata i diritti sulla licenza di estrazione per il 60%, nel caso in cui gli enti preposti (Regione, Provincia, Comune ecc.) avessero dato il loro nulla osta alla possibilità effettiva di estrazione del materiale dal sottosuolo, il restante 40% sarebbe rimasto ai proprietari di terreno. Visto questa possibile destinazione non agricolo/ambientale ma mineraria e vista la clausola a favore della società con atto di rettifica redatto dal Notaio Marta Renieri di Firenze n° generale 2183 n° particolare 1584 del 15 febbraio 2012, le particelle interessate da questo giacimento sono state enucleate dal compendio unico ed in particolare quelle all'interno anche del pignoramento all'oggetto (non escluse già in precedenza per altre motivazioni legate all'eolico ecc.) hanno una superficie totale complessiva di poco meno di 23 ettari. Questa superficie di terreno, piccola rispetto ai cento ettari del compendio unico , perlo più boscata e che peraltro non ha una destinazione ben definita in quanto sicuramente agricola ma con possibilità, alquanto remota, di trasformazione in estrattiva (di cui solo il 40% spetterebbe

al legittimo proprietario del terreno), se venisse posta come lotto a se stante, potrebbe influenzare negativamente la vendita non solo di questo lotto (i 23 ettari di terreno infatti potrebbero essere sopravvalutati illudendo qualche potenziale acquirente di una possibile situazione che potrebbe anche non verificarsi mai oppure anche sottovalutati con la conseguente diminuzione di appetibilità, proprio per la sua ambigua destinazione) ma anche dell'altro che comunque si vedrebbe depauperato di 23 ettari sicuramente strategici per l'azienda. Agricola. Rimanendo invece un lotto unico la situazione di ambiguità di destinazione d'uso, a causa della grandezza del territorio viene indubbiamente meglio ammortizzata e la vendita sicuramente meno falsata. Visto quanto sopra, il sottoscritto non ritiene di dover separare in due lotti e pertanto in questa sede il lotto sarà unico e per una quota di 1/1 della proprietà di:

a) edificio attualmente in costruzione (definito di seguito principale) – derivato dalla demolizione di un edificio che era in parte per civile abitazione (un solo appartamento con un locale di stalla/rimessa/autorimessa) e per la maggiore parte ancora di tipo rurale il tutto posto nel Comune di Riparbella (PI), località Il Pantano censito al NCT di Riparbella af Fg 4 Part 36 ed al NCEU al Fg 4 Part 36 Sub 3 (A4 Abitazione Popolare) e Fg 4 Part 36 Sub 2 (C6 Stalle scuderie Rimesse autorimesse ecc). La particella n° 36 è un ente urbano di 4210 mq.

b) Edificio rurale terminato (definito di seguito secondario),individuabile al Fg 4 Part 88. . la particella 88 del F. 4 sulla quale insiste questo edificio secondario è un ente urbano di 1590 mq.

c) altri piccoli edifici rurali (sparsi e mal individuabili nella realtà perchè diruti e/o sommersi dalle sterpaglie ma presenti nei Fg 4 e 6) per un totale di circa 60 mq. , in questi c'è anche la particella 29 del foglio 6 che è un ente urbano ma che realmente non ha le caratteristiche degli edifici urbani ed è anche quasi totalmente diruto e quindi verrà inserito tra gli annessi agricoli diruti

d) terreni non urbani ed ovviamente non fabbricativi di vario tipo(bosco, pascolo, agricolo ecc.) che dopo le esclusioni dal pignoramento sono risultati essere circa 1.066303,00 mq. cioè 106,63 ettari

e) Terreni all'urbano con edifici soprastanti (edif. Principale, secondario ecc.) per circa 5.800 mq., e da questi viene esclusa la particella n° 29 F. 6 di 113 mq. Per i motivi dati in precedenza (All. 03,04,05)

Φ

CONTITOLARI DEL DIRITTO: nessuno

CREDITORI SEQUESTRANTI: nessuno

DIRITTI REALI: la proprietà dei beni in esame è così suddivisa:

- quota di 1/1 della proprietà è di

STATO DI POSSESSO: al momento dei sopralluoghi gli immobili erano non occupati e sotto sequestro, e pertanto sono da ritenersi liberi dopo il dissequestro

A seguito di ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è scaturito che sugli immobili in esame non gravano contratti di locazione/comodato verso terzi (all. n° 11).

- **VENDITA SOGGETTA AD IVA:** la presente vendita è soggetta ad IVA.

DIRITTO DI PRELAZIONE EX ART. 9 D.LGS. n° 122/2005: non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione .

DIVISIBILITA' DEL BENE: visto il contratto di compravendita del 2005 con il quale la società si impegnava a costituire un compendio unico, i beni non possono essere venduti separatamente uno dall'altro tranne la parte di terreno all'interno della quale sussiste la possibilità di effettuare , qualora gli enti competenti concedano il nullaosta, una cava di calcite pura al 95% e per i quali è stato stipulato un atto di rettifica autenticato nel febbraio 2012 nel quale si espungevano dal compendio unico le particelle che comprendono la cava di calcite (All. 09).

BENE CON CARATTERISTICHE DI LUSO AI SENSI DEL D.M. 02/08/69: i beni in oggetto, trattandosi per lo più di beni a carattere rurale non hanno le caratteristiche di lusso ai sensi del citato DM. Così come l'unico appartamento e l'unica autorimessa presenti al catasto fabbricati.

GRAVAMI E SERVITU': esiste un diritto temporaneo di superficie e di servitù di sorvolo sulle particelle nelle quali insistono le pale eoliche del "Parco Eolico Poggio Malconsiglio" Individuabili nell'atti 1445-1446-1447 del 13-02-12 e censite come segue:

F.4 part. 104,110,86,108,101,105,99. F.6part. 43, 32, 31, 34, 37, 45, 38, 48, 35, 39, 36, 46, 40, mentre esiste soltanto un diritto di servitù di sorvolo sui terreni così censiti : F.6 part. 31,34,37,,45,58,59,61,63

- **Esiste anche una clausola, sulle particelle rimaste nella esecuzione all'oggetto ed identificate al NCT al F.6 Part. 58, 59, 61 e 63 che, concede il 60% dei diritti di estrazione di calcite pura al 95% alla società caso di approvazione all'estrazione da parte degli enti preposti al controllo ed alla tutela (Regione, provincia, comune ecc.)**

SOMMARIO

- A) Descrizione catastale;**
- B) Ricerche alla Conservatoria del RR. II.;**
- C) Descrizione dei luoghi, ed eventuali contratti di affitto e pendenze condominiali;**
- D) Descrizione urbanistica (Pratiche ordinarie, sanatorie, certificati di abitabilità ecc.);**
- E) Descrizione del metodo di stima e stima del bene;**
- F) Determinazione del valore del bene;**
- G) Conclusioni.**

— ◊ —

Il sottoscritto **Dott. Ing. Alessandro PACCIARDI**, nato a Livorno ed ivi praticante la libera professione in Via Della Meridiana n° 5, iscritto al n° 1266 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Livorno, nominato dalla S.V. Ill.ma quale esperto stimatore per i beni immobili interessati dall'Esecuzione in oggetto (all. n° 01), avendo espletato tutti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed il

- Comune di Collesalvetti, stante il quesito posto contenuto nel verbale di giuramento allegato alla presente (all. n° 02) espone quanto segue.

A) DESCRIZIONE CATASTALE

I beni oggetto di perizia sono censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Riparbella come segue:

- un appartamento censito al Foglio 4, Particella 36, Sub. 3, Cat. A/4, Cl. 4[^], Vani 7,5, R.C. € 464,81 intestazione per 1/1 , come da visura catastale allegata (all. n° 03),
- un fondo ad uso rimessa/autorimessa ecc. censito al Foglio 4, Particella 36, Sub. 2, Cat. C/6, Cl. 1[^], C. Mq. 22, R.C. € 76,13, intestazione per 1/1 , come da visura catastale allegata (all. n° 03),

Questi due beni, unici peraltro al catasto fabbricati (tutto il resto è rurale) però non risultano ormai più nella realtà dal momento che l'edificio originario del quale facevano parte è stato demolito ed al suo posto si è iniziato a costruire un nuovo edificio,diverso, da un punto di vista strutturale/funzionale/ed architettonico, dall'originario e pertanto l'appartamento sopra detto e l'autorimessa sono stati inglobati nella nuova struttura ma non più individuabili.

Altri beni oggetto di perizia sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Riparbella come segue:

Fg 4 Part 14 di ha 3 66 50, Bosco Ceduo, Cl. 2°, RD € 33,96, RA € 5,99;

- **Fg 4 Part 25 di ha 7 46 10, Bosco Ceduo, Cl. 2°, RD € 65,51, RA € 11,56;**
- Fg 4 Part 26 di are 02 10, Canneto, Cl. U, RD € 0,76, RA € 0,27;**
- Fg 4 Part 30 di ha 07 83 60, Seminativo, Cl. 3°, RD € 202,35, RA € 161,88;**
- Fg 4 Part 31 di are 01 50, Pasc. Cespug., Cl. 1°, RD € 0,08, RA € 0,04;**
- Fg 4 Part 32 di ha 2 54 40, Semin. Arbor ., Cl. 3°, RD € 65,69, RA € 45,99;**
- Fg 4 Part 35 di are 06 70, Seminativo, Cl. 3°, RD € 1,73, RA € 1,38;**
- Fg 4 Part 37 di are 02 10, Seminativo, Cl. 3°, RD € 0,54, RA € 0,43;**
- Fg 4 Part 39 di are 01 80, Pascolo Arb., Cl. U°, RD € 0,07, RA € 0,03;**
- Fg 4 Part 41 di are 03 20, seminativo., Cl. 3°, RD € 0,83, RA € 0,66;**
- Fg 4 Part 42 di are 13 00, seminativo., Cl. 3°, RD € 3,36, RA € 2,69;**
- di are 00 80 pasc. Cesp. Cl. 2°, RD € 0,02 RA € 0,02;**
- Fg 4 Part 43 di ha 2 15 70 , samlnativo., Cl. 4°, RD € 27,85, RA € 33,42;**
- Fg 4 Part 45 di are 08 20 ,pasc. Cesp. , Cl. 1°, RD € 0,42, RA € 0,21;**
- Fg 4 Part 46 di are 11 00 ,pasc. Cesp. , Cl. 1°, RD € 0,57, RA € 0,28;**
- Fg 4 Part 47 di are 77 50 ,seminativo. Cl. 4°, RD € 10,01, RA € 12,01;**
- Fg 4 Part 48 di ha 9 32 30 ,bosco ceduo. Cl. 2°, RD € 81,85, RA € 14,44;**
- Fg 4 Part 59 di are 19 90 ,, pasc. Cesp Cl. 2°, RD € 0,41, RA € 12,01;**
- Fg 4 Part 60 di ha 1 08,40 ,seminativo. Cl. 4°, RD € 14,00, RA € 16,80;**
- Fg 4 Part 66 dl ha 2 30 50 ,seminativo. Cl. 3°, RD € 59,52, RA € 47,62;**
- Fg 4 Part 86 dl are 06 30 ,seminativo. Cl. 3°, RD € 1,83, RA € 1,30;**
- Fg 4 Part 87 di are 05 35 ,seminativo. Cl. 3°, RD € 1,38, RA € 1,11;**
- Fg 4 Part 88 dl are 15 90 ,ente urbano , ;**

- **Fg 4 Part 100 di ha 5 70 40 ,seminativo. Cl. 4°, RD € 73,65, RA €88,38;**
- Fg 4 Part 102 di are 00 15 ,seminativo. Cl. 4°, RD € 0,02, RA € 0,02;**
- Fg 4 Part 103 di are 94 85 ,seminativo. Cl. 4°,RD € 12,25, RA € 14,70;**
- Fg 4 Part 106 di are 35 45 ,seminativo. Cl. 3°, RD € 9,15, RA € 7,32;**
- Fg 4 Part 107 di ha 1 03 45 ,seminativo. Cl. 3°, RD € 26,71, RA € 21,37;**
- Fg 4 Part 109 di are 06 80 ,seminativo. Cl. 3°, RD € 1,76, RA € 1,40;**
- Fg 6 Part 1 di are 15 00, INCOLT STER;**
- Fg 6 Part 2 di ha 1 55 40, Bosco Ceduo, Cl. 3°, RD € 8,83 RA € 2,41;**
- Fg 6 Part 3 di ha 1 29 40, Bosco Ceduo, Cl. 3°, RD € 7,35 RA € 2,00;**
- Fg 6 Part 4 di are 29 90, Bosco Ceduo, Cl. 4°, RD € 1,08 RA € 0,46;**
- Fg 6 Part 5 di ha 1 50 00, seminativo, Cl. 5°, RD € 10,85 RA € 15,49;**
- Fg 6 Part 6 di ha 1 79 70, pascolo Arb., Cl. U, RD € 6,50 RA € 2,78;**
- Fg 6 Part 7 di are 11 40, pascolo cesp., Cl. 1°, RD € 0,59 RA € 0,29;**
- Fg 6 Part 8 di are 0,2 40 pascolo cesp., Cl. 1°, RD € 0,11 RA € 0,06;**
- Fg 6 Part 10 di are 16 50, pascolo Arb., Cl. U, RD € 1,19 RA € 1,70;**
- Fg 6 Part 11 di are 10 30, pascolo cesp., Cl. 2°, RD € 0,21 RA € 0,32 ;**
- Fg 6 Part 12 di are 01 30, pascolo cesp., Cl. 2°, RD € 0,03 RA € 0,04;**
- Fg 6 Part 13 di are 94 60, pascolo cesp., Cl. 1°, RD € 4,89 RA € 2,44;**
- Fg 6 Part 14 di ha 3 15 30, seminativo, Cl. 5°, RD € 22,80 RA € 32,57;**
- Fg 6 Part 15 di are 06 10, pascolo cesp., Cl. 2°, RD € 0,13 RA € 0,19;**
- Fg 6 Part 19 di ha 2 81 40,seminativo., Cl. 5°, RD € 20,35 RA € 29,07;**
- Fg 6 Part 20 di ha 2 00 30,Bosco ceduo., Cl. 2°, RD € 17,59 RA € 3,10;**

- Fg 6 Part 22 di are 39 40, pascolo cesp., Cl. 2 °, RD € 0,81 RA € 1,22;
- Fg 6 Part 23 di are 24 30, seminativo., Cl. 5 °, RD € 1,76 RA € 2,51;
- Fg 6 Part 26 di are 92 60, pascolo cesp., Cl. 1 °, RD € 4,78 RA € 2,39;
- Fg 6 Part 29 di are 01 13, ente urbano;
- Fg 6 Part 47 di ha 1 36 85, Bosco ceduo., Cl. 4 °, RD € 4,95 RA € 2,12;
- Fg 6 Part 57 di ha 18 46 71, Bosco ceduo., Cl. 4 °, RD € 66,76 RA € 28,61;
- Fg 6 Part 58 di are 06 90, Bosco ceduo., Cl. 4 °, RD € 0,25 RA € 0,11;
- Fg 6 Part 59 di are 04 70, Bosco ceduo., Cl. 4 °, RD € 0,17 RA € 0,07;
- Fg 6 Part 60 di ha 16 33 12, Bosco ceduo., Cl. 3 °, RD € 92,78 RA € 25,30;
- Fg 6 Part 61 di are 24 10, Bosco ceduo., Cl. 3 °, RD € 0,17 RA € 0,07;
- Fg 6 Part 62 di ha 5 98 95, Bosco ceduo., Cl. 4 °, RD € 21,65 RA € 9,28;
- Fg 6 Part 63 di are 18 95, Bosco ceduo., Cl. 4 °, RD € 0,69 RA € 0,29;

PREMESSO che:

in data 08-02-12 il G.E ha escluso dal pignoramento le seguenti particelle:

- Fg 4 Part 86 di are 06 30, Seminativo, Cl. 3°, RD € 1,63, RA € 1,30;
- Fg 4 Part 99 di are 02 10, Seminativo, Cl. 4°, RD € 0,27, RA € 0,33;
- Fg 4 Part 101 di are 07 65, Seminativo, Cl. 4°, RD € 0,99, RA € 1,19;
- Fg 4 Part 104 di are 01 15, Seminativo, Cl. 4°, RD € 0,15, RA € 0,18;
- Fg 4 Part 105 di are 02 15, Seminativo, Cl. 3°, RD € 0,56, RA € 0,44;
- Fg 4 Part 108 di are 05 90, Seminativo, Cl. 3°, RD € 1,52, RA € 1,22;
- Fg 4 Part 110 di are 00 20, Seminativo, Cl. 3°, RD € 0,05, RA € 0,04;
- Fg 6 Part 31 di are 09 80, Bosco Ceduo, Cl. 3°, RD € 0,56 RA € 0,15;

- Fg 6 Part 32 di are 10 70, Bosco Ceduo, Cl. 3°, RD € 0,61 RA € 0,17;
 - Fg 6 Part 34 di are 15 09, Bosco Ceduo, Cl. 4°, RD € 0,55 RA € 0,23;
 - Fg 6 Part 35 di are 25 05, Bosco Ceduo, Cl. 4°, RD € 0,91 RA € 0,39;
 - Fg 6 Part 36 di are 25 06, Bosco Ceduo, Cl. 4°, RD € 0,91 RA € 0,39;
 - Fg 6 Part 37 di are 00 21, Bosco Ceduo, Cl. 4°, RD € 0,01 RA € 0,01;
 - Fg 6 Part 38 di are 09 39, Bosco Ceduo, Cl. 4°, RD € 0,34 RA € 0,15;
 - Fg 6 Part 39 di are 10 85, Bosco Ceduo, Cl. 4°, RD € 0,39 RA € 0,17;
 - Fg 6 Part 40 di are 14 33, Bosco Ceduo, Cl. 4°, RD € 0,01 RA € 0,01;
 - Fg 6 Part 43 di ha 02 03 30, Bosco Ceduo, Cl. 3°, RD € 0,52 RA € 0,22;
 - Fg 6 Part 45 di ha 05 83 60, Bosco Ceduo, Cl. 4°, RD € 21,10 RA € 9,04;
 - Fg 6 Part 46 di ha 01 24 43, Bosco Ceduo, Cl. 4°, RD € 4,50 RA € 1,93;
 - Fg 6 Part 48 di are 09 50, Bosco Ceduo, Cl. 4°, RD € 3,27 RA € 1,40;
- Per un totale di superficie catastale delle particelle escluse pari a 114.897,00 mq. e cioè pari a 11,49 ettari catastali circa

CONSIDERATO che:

dall'esame delle visure catastali risulta che i suddetti identificativi, rappresentativi degli immobili oggetto di istanza, derivano dalle particelle oggetto del medesimo pignoramento a seguito delle seguenti variazioni:

Fg 4 Part 34 è stata oggetto di soppressione e frazionamento n° 8599 del 19-01-12, ha costituito le seguenti particelle:

→ Fg 4 Part 105 – oggetto di istanza di riduzione sopra descritta;

→ Fg 4 Part 106 – oggetto di pignoramento;

• **Fg 4 Part 40** è stata oggetto di soppressione e frazionamento n° 8599 del 19-01-12, ha costituito le seguenti particelle:

→ **Fg 4 Part 99** – oggetto di istanza di riduzione sopra descritta;

→ **Fg 4 Part 100** – oggetto di pignoramento;

→ **Fg 4 Part 101** – oggetto di istanza di riduzione sopra descritta;

→ **Fg 4 Part 102** – oggetto di pignoramento;

Fg 4 Part 44 è stata oggetto di soppressione e frazionamento n° 8599 del 19-01-12, ha costituito le seguenti particelle:

→ **Fg 4 Part 103** – oggetto di pignoramento;

→ **Fg 4 Part 104** – oggetto di istanza di riduzione sopra descritta;

Fg 4 Part 61 è stata oggetto di soppressione e frazionamento n° 112917 del 28-06-10, ha costituito le seguenti particelle:

→ **Fg 4 Part 84** – come sotto in seguito soppressa e frazionata;

→ **Fg 4 Part 85** – come sotto in seguito soppressa e frazionata;

→ **Fg 4 Part 86** – oggetto di istanza di riduzione sopra descritta;

→ **Fg 4 Part 87** – oggetto di pignoramento;

Fg 4 Part 84 è stata a sua volta oggetto di soppressione e frazionamento n° 8599 del 19-01-12, ha costituito le seguenti particelle:

→ **Fg 4 Part 107** – oggetto di pignoramento;

→ **Fg 4 Part 108** – oggetto di istanza di riduzione sopra descritta;

Fg 4 Part 85 è stata a sua volta oggetto di soppressione e frazionamento n° 8599 del 19-01-12, ha costituito le seguenti particelle:

→ Fg 4 Part 109 – oggetto di pignoramento;

→ Fg 4 Part 110 – oggetto di istanza di riduzione sopra descritta;

Fg 6 Part 21 è stata oggetto di soppressione e frazionamento n°

132280.1/2010 del 26-07-10, ha costituito le seguenti particelle:

→ Fg 6 Part 30 – come sotto in seguito soppressa e frazionata;

→ Fg 6 Part 31 – oggetto di istanza di riduzione sopra descritta;

→ Fg 6 Part 32 – oggetto di istanza di riduzione sopra descritta;

Fg 6 Part 30 è stata a sua volta oggetto di soppressione e frazionamento n°

2739 del 10-01-12, ha costituito le seguenti particelle:

→ Fg 6 Part 42 – oggetto di pignoramento;

→ Fg 6 Part 43 – oggetto di istanza di riduzione sopra descritta;

Fg 6 Part 24 è stata oggetto di soppressione e frazionamento n°

34240.1/2007 del 03-04-08, ha costituito le seguenti particelle:

→ Fg 8 Part 28 – come sotto in seguito soppressa e frazionata;

→ Fg 6 Part 29 – oggetto di pignoramento;

Fg 6 Part 28 è stata a sua volta oggetto di soppressione e frazionamento n°

132280 del 26-07-10, ha costituito le seguenti particelle:

→ Fg 6 Part 33 – come sotto in seguito soppressa e frazionata;

→ Fg 6 Part 34, 35, 36, 37, 38, 39 e 40 – oggetto di istanza di riduzione;

→ Fg 6 Part 41 – come sotto in seguito soppressa e frazionata;

Fg 6 Part 33 è stata a sua volta oggetto di soppressione e frazionamento n°

2739 del 10-01-12, ha costituito le seguenti particelle:

→ Fg 6 Part 44 – oggetto di pignoramento;

→ Fg 6 Part 45 – oggetto di istanza di riduzione sopra descritta;

Fg 6 Part 41 è stata a sua volta oggetto di soppressione e frazionamento n°

2739 del 10-01-12, ha costituito le seguenti particelle:

→ Fg 6 Part 46 – oggetto di istanza di riduzione sopra descritta;

→ Fg 6 Part 47 – oggetto di pignoramento;

→ Fg 6 Part 48 – oggetto di istanza di riduzione sopra descritta;

→ Fg 6 Part 49 – oggetto di pignoramento;

CONSIDERATO anche che:

dall'esame delle visure catastali, eseguite successivamente all'istanza di riduzione del pignoramento, risulta che gli identificativi degli immobili costituiti dai vari frazionamenti sopra descritti hanno subito le seguenti variazioni:

Fg 6 Part 42 è stata a sua volta oggetto di soppressione e frazionamento n°

17228.1/2012 del 03-02-12, ha costituito le seguenti particelle:

→ Fg 6 Part 60 – oggetto di pignoramento;

→ Fg 6 Part 61 – oggetto di pignoramento;

Fg 6 Part 44 è stata a sua volta oggetto di soppressione e frazionamento n°

17228.1/2012 del 03-02-12, ha costituito le seguenti particelle:

→ Fg 6 Part 57 – oggetto di pignoramento;

→ Fg 6 Part 58 – oggetto di pignoramento;

→ Fg 6 Part 59 – oggetto di pignoramento;

Fg 6 Part 49 è stata a sua volta oggetto di soppressione e frazionamento n°

17228.1/2012 del 03-02-12, ha costituito le seguenti particelle:

-> Fg 6 Part 62 – oggetto di pignoramento;

-> Fg 6 Part 63 – oggetto di pignoramento;

NE CONSEGUE CHE:

- l'elenco aggiornato delle particelle, censite al **Catasto Fabbricati** del Comune di Riparbella, oggetto del pignoramento è il seguente:

Al Foglio 4 Particella 36 Subalterni 2 e 3 e Particella 88 (ente Urbano 1590 mq)

Al Foglio 6 Particella 29 (ente urbano 113 mq)

- l'elenco aggiornato delle particelle, censite al **Catasto Terreni** del Comune di Riparbella, oggetto del pignoramento è il seguente:

Al Foglio 4 Particelle 14, 25, 26, 30, 31, 32, 35, 37, 39, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 59, 60, 66, 86, 87, 100, 102, 103, 106, 107, 109.

Al Foglio 6 Particelle 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 19, 20, 22, 23, 26, 47, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63.

Alla presente si allegano gli estratti di mappa catastale (all. n° 04).

Si allega inoltre la planimetria catastale dell'appartamento ormai demolito perché facente parte del più vasto edificio rurale abbattuto (all. n° 05)

Quanto sopra, per ciò che riguarda gli edifici rurali dovrà essere accatastato presentando nuove planimetrie mediante la procedura automatizzata DOGFA, previa, ovviamente l'eventuale regolarizzazione edilizio/urbanistica al Comune di Riparbella là dove non è stato fatto.

Si allega anche la planimetria catastale della autorimessa (all. n° 05) anche

in questo caso l'immobile essendo stato abbattuto e non è più individuabile .

Per gli abusi indicati e non sanabili invece dovrà essere ripristinata, sempre a spese dell'aggiudicatario, la legittima situazione mediante demolizione e trasporto del materiale di risulta alla pubblica discarica e/o trasporto delle abitazioni mobili al loro giusto ricovero .

Le spese per la regolarizzazione catastale si stimano intorno a

€. 7.000,00 comprensive di spese catastali e oneri professionali.

B) Ricerche alla Conservatoria del RR. II.

In data 7/02/2013, con Repertorio aggiornato il sottoscritto si è recato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno per le necessarie visure, che vengono riportate solamente per opportuna nozione, in quanto in atti presente la relazione ventennale, dalle quali è scaturito quanto segue (All. 09):

Trascrizioni:

Part. 1528 del 4/4/1982

Atto del Notaio Andrea NIZZI NUTI di Firenze del 16/02/1982 Rep. 28224,

con il quale nato a
residente a Via cede, vende e
trasferisce:

1. alla Soc. con sede in
.appresentata dal suo Amministratore Unico

nato a residente a .i

Un vasto appezzamento di terreno di forma trapezoidale posto in Comune di Chianni in località denominate "Il Massone", "I Debbi", "Aia di Barsotti", della superficie catastale di Ha. 79.70.30, a corpo e non a misura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N.C.T. Del Comune di Chianni Partita 2562, Foglio di mappa 56, Particelle 17, 19, 36.

2. alla _____ rappresentata dal suo Amministratore Unico
Slg. _____ che n.n. accetta, riceve e compra il seguente immobile:

Vari appezzamenti di terreno con fabbricati rurali e urbani, posti in Comune di Riparbella e nella località denominata "Pantano", "Botro della Faggetta", "Poggio della Leccetta", e "Fontana" della superficie catastale complessiva di Ha. 118.12.00 a corpo e non a misura.

Quanto sopra è in parte distinto al N.C.E.U. del Comune di Riparbella Partita 57, Foglio di mappa 4, Particella 36, Sub. 2 come rimessa in piano terreno in strada comunale Riparbella-Chianni in C/6, Cl. 1, di mq 22;

Foglio di mappa 4 dalla part. 36 sub. 3, come abitazione al piano terreno e primo in A/4, Cl. 4, di v.c. 7,5;

al N.C.T. Alla pagina 2060 nel Foglio di mappa 4 particelle 32, 34, 40, 41, 44, 45, 46, 48, 61, 36 sub. 3, 38, 39, 41, 43, 47;

nel Foglio di mappa 6 particelle 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26 con la superficie catastale di Ha. 95.24.60;

alla Pagina 2215 nel Foglio di Mappa 4 particelle 14, 25, 26, 30, 31, 35, 36 sub. 1, 37, 59, 60, 66 con la superficie catastale di Ha. 22.67.40.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. alla _____ rappresentata dal suo Amministratore

Unico _____ che n.n. accetta e compra:

Un appezzamento di terreni boschivi nei Comuni di Chianni e Riparbella loc.

Pogglo del Grumolo e Viottola del Zolfino facente parte del Poggio del

Lecceto compresa la località "Fonte dei Giglioli" esteso Ha. 76.57.40.

Al N.C.T. di Riparbella F. 6 n.a. 9, 16, 17, 18 e F. 56 di Chianni n. 15.

Part. 1854 del 25/02/2005

Atto del Notaio Giovanni SIMONELLI di Viareggio del 10/02/2005 Rep.

24285, con il quale la Società _____ - SOCIETA'

UNIPERSONALE" con Amministratore Unico e legale rappresentante

_____ vende alla Società _____ con

Amministratore e legale rappresentante _____ i seguenti

immobili in "compendio unico", posti in Riparbella località Pantano e
circostanti terreni in parte anche posti nel Comune di Chianni (Pisa):

La proprietà si estende a nord-est rispetto al vicino paese di Riparbella.

Si precisa che all'interno della proprietà si trova una cava di calcite pura al 95
%, che occupa una superficie di circa ha 30 censita nelle risorse della
Regione Toscana.

Tali immobili si identificano al Catasto Terreni del Comune di RIPARBELLA

come segue:

- al foglio 4, mappale 14, bosco ceduo;
- al foglio 4, mappale 25, bosco ceduo
- al foglio 4, mappale 26, canneto
- al foglio 4, mappale 30, seminativo

- al foglio 4, mappale 31, pasc. cesp.
- al foglio 4, mappale 35, seminativo
- al foglio 4, mappale 36, sub. 1, porz. F. Rur.
- al foglio 4, mappale 37, seminativo
- al foglio 4, mappale 59, pasc. cesp.
- al foglio 4, mappale 60, seminativo
- al foglio 4, mappale 66, seminativo
- al foglio 4, mappale 32, seminativo arboreo
- al foglio 4, mappale 34, vigneto
- al foglio 4, mappale 36, sub. 3
- al foglio 4, mappale 38, fabbr. Rurale
- al foglio 4, mappale 39, pascolo arb.
- al foglio 4, mappale 40, seminativo
- al foglio 4, mappale 41, seminativo
- al foglio 4, mappale 42, pasc. cesp.
- al foglio 4, mappale 43, seminativo
- al foglio 4, mappale 44, seminativo
- al foglio 4, mappale 45, pasc. cesp.
- al foglio 4, mappale 46, pasc. cesp.
- al foglio 4, mappale 47, seminativo
- al foglio 4, mappale 48, bosco ceduo
- al foglio 4, mappale 61, seminativo

- al foglio 6, mappale 1, incolt. Ster.
- al foglio 6, mappale 2, bosco ceduo
- al foglio 6, mappale 3, bosco ceduo
- al foglio 6, mappale 4, bosco ceduo
- al foglio 6, mappale 5, pasc. cesp.
- al foglio 6, mappale 6, pasc. arb.
- al foglio 6, mappale 7, pasc. cesp.
- al foglio 6, mappale 8, pasc. cesp.
- al foglio 6, mappale 10, pasc. arb.
- al foglio 6, mappale 11, pasc. cesp.
- al foglio 6, mappale 12, pasc. cesp.
- al foglio 6, mappale 13, pasc. cesp.
- al foglio 6, mappale 14, seminativo
- al foglio 6, mappale 15, pasc. cesp.
- al foglio 6, mappale 19, pasc. cesp.
- al foglio 6, mappale 20, bosco ceduo
- al foglio 6, mappale 21, bosco ceduo
- al foglio 6, mappale 22, pasc. cesp.
- al foglio 6, mappale 23, seminativo
- al foglio 6, mappale 24, bosco ceduo
- al foglio 6, mappale 26, pasc. cesp.

Al Catasto Fabbricati Comune di RIPARBELLA:

- al foglio 4, mappale 36 sub. 2
- al foglio 4, mappale 36, sub. 3

La società acquirente si impegna a costituire con gli immobili acquistati un **compendio unico** e a coltivarlo in qualità di imprenditore agricolo professionale dando atto che al trasferimento a qualsiasi titolo di terreni agricoli a coloro che si impegnino a costituire un compendio univoco e a **coltivarlo o a condurlo in qualità di coltivatore diretto** o di imprenditore agricolo professionale per un periodo di almeno 10 anni dal trasferimento si applicano le disposizioni di cui all'art. 5-bis, commi 1 e 2, della legge 31 gennaio 1994 n. 97.

I terreni e le relative pertinenze, compresi i fabbricati, costituenti il compendio unico, sono considerati **unità indivisibili** per dieci anni dal momento della costituzione e durante tale periodo non possono essere frazionati per effetto di trasferimenti a causa di morte o per atti tra vivi.

Part. 11362 del 19/11/2009

Atto del Notaio Giovanni SIMONELLI di Viareggio Rep. 24285.

Costituzione di Vincolo di Indivisibilità

Risulta lo stesso testo della Trascrizione **Part. 1854 del 25/02/2005**

Part. 196 del 15/01/2010

Rep. n. 83956

ATTO DI PAGAMENTO A SALDO QUIETANZA E RECOGNIZIONE DEL DEBITO

Notaio TOLOMEI Rodolfo, Notaio in Camaiore e iscritto nel distretto nel Ruolo del Distretto Notarile di Lucca.

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. Con sede in Siena, Piazza
Salimbeni n. 3, Partita IVA 00884060526

per la Società beneficiaria del finanziamento il Sig. nato in

ASTE
GIUDIZIARIE.it

, ivi residente, nella frazione di

in località

via

dottore

commercialista, procuratore speciale della Signora

nata

residente in

, amministratrice della società

con sede in [redacted] Partita

no. nato

ivi residente, in

via

imprenditore,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

residente,

in

imprenditore, ncf:

Amministratori in legale rappresentanza della società

Le parti convengono il consolidamento del mutuo nella somma di Euro
5.000.000,00 finora erogato.

La Banca eroga a titolo di saldo alla ditta Finanziata la somma di 300.000,00 Euro.

La Ditta Finanziata, a parziale modifica di quanto pattuito all'art. 5 dell'atto del
10 Febbraio 2005, si impegna a corrispondere gli interessi semplici sulle
somme erogate, come sopra indicizzati, relativi alla rata scaduta il 31
dicembre 2008, nonché gli interessi semplici e la quota capitale relativi alla
rata scaduta il 30 Giugno 2009. Si obbliga la Ditta Finanziata ad estinguere il

debito residuo, dopo il pagamento della rata scaduta il 30 Giugno 2009, pari a Euro 4.910.902,30 nel termine di anni 18 decorrenti dal 1° Luglio 2009, mediante il pagamento di n. 36 rate semestrali, consecutive, posticipate scadenti il 30 Giugno e il 31 Dicembre di ogni anno di cui la prima scadente il 31 dicembre 2009.

Part. 12516 del 01/12/2011

Atto di Pignoramento Immobiliare del 29/09/2011 con il quale la MPS GESTIONE CREDITI SPA, partita IVA 01079950521, per il recupero del credito e degli accessori, procede ad esecuzione forzata sui seguenti beni immobili dei debitori

in persona del legale rappresentante Sig.

residente in

di chi altri legalmente la rappresenti, con

Gli immobili pignorati sono:

un'abitazione di vani 7,5 con fondo uso garage di mq. 22 censiti al NCEU nel Foglio 4 mappali 36 sub. 3 ctg. A/4 e 36 sub. 2 ctg. C/6.

Ed anche vari appezzamenti di terreno che prima della restrizione risultavano di ha. 118.12.00 con fabbricato rurale NCT Foglio 4 mappali 14, 25, 26, 30, 31, 35, 36 sub. 1, 36 sub. 3, 37, 59, 60, 66, 32, 34, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 61 Foglio 6 mappali 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26°, e con la successiva restrizione sono diminuiti a ha 106,63 circa oltre ai 5800 mq censiti al catasto urbano.

Part. 1445 – 1446 – 1447 del 13/02/2012

Atto Costitutivo di Diritto di Superficie e di Servitù di Sorvolo

Rep. n. 4969

Notaio Marta RENIERI di Firenze

Presenti:
ASTE
GIUDIZIARIE.it

, Amministratore Delegato della Società

Premesso:

1. La Società

l'esclusiva proprietaria degli appezzamenti di terreno, rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Riparbella (Pisa), al foglio 4, particelle:

104 – 110 – 86 – 108 – 101 – 105 – 99

Confini in un sol corpo (si tratta di porzioni tra loro contigue): particella 100 – 48 – 45 – 103 del Foglio 4 da primo lato, Strada Comunale da Riparbella Chianni da secondo e da terzo lato.

Si precisa che le suddette rappresentazioni catastali derivano:

- quanto alle particelle 99 e 101 dal frazionamento n. 8599 del 19 Gennaio 2012 (protocollo n. PI0008599) della originaria particella 40;

- quanto alla particella 104 dal frazionamento n. 8599 del 19 Gennaio 2012 (protocollo PI0008599) della originaria particella 44;

- quanto alla particella 105 dal frazionamento n. 8599 del 19 Gennaio 2012 (protocollo PI0008599) della originaria particella 34;

- quanto alla particella 108 dal frazionamento n. 8599 del 19 Gennaio 2012 (protocollo PI0008599) della originaria particella 84, a sua volta generata dal

frazionamento n. 112971 del 28 Giugno 2010 (protocollo PI0112917)
dell'originaria particella 61;

- quanto alla particella 86 dal frazionamento n. 112971 del 28 Giugno 2010
(protocollo PI0112917) dell'originaria particella 61;

Al Foglio di mappa 6 dalle particelle numero: 43 – 32 – 31 – 37 – 34 – 45 –
38 – 48 – 35 – 39 – 36 – 46 – 40 – 61 – 58 – 63 – 59

Confini in un solo corpo (si tratta di porzioni tra loro contigue): particelle 60 –
62 – 47 del Foglio 6, nonché Strada Vicinale da Castellina, da primo lato,
particella 56 del Foglio 6 secondo lato, particella 57 e 60 da terzo lato.

Si precisa che le suddette rappresentazioni catastali derivano:

- quanto alla particella 43 dal frazionamento n. 2739 del 10 Gennaio
2012 (protocollo n. PI0002739) della particella 30 a sua volta generata
dal frazionamento n. 132280 del 26 luglio 2010 (protocollo n.
PI0132280) della originaria particella 21;

- quanto alle particelle 31 e 32 dal citato frazionamento della particella
21 (n. 132280 del 26 luglio 2010);

- quanto alla particella 45 dal frazionamento n. 2739 del 10 Gennaio
2012 (protocollo PI0002739) della particella 33 a sua volta generata
dal frazionamento n. 132280 del 26 luglio 2010 (protocollo n.
PI01322809), della particella 28, a sua volta generata dal tipo mappale
n. 112916 del 1 Luglio 2010 (protocollo n. PI0112916) della originaria
particella 24;

- quanto alle particelle 46 e 48 dal frazionamento n. 2739 del 10
Gennaio 2012 (protocollo n. PI0002739) della particella 41, a sua volta

generata citato frazionamento della particella 28, come sopra generata dalla particella 24.

- Quanto alle particelle 58 e 59 dal frazionamento della particella 44 (n. 17228 del 3 Febbraio 2012), a sua volta generata dal citato frazionamento della particella 33;
 - quanto alla particella 61 dal frazionamento della particella 42 (n. 17228 del 3 febbraio 2012), a sua volta generata dal citato frazionamento n. 2739 del 10 Gennaio 2012 (protocollo n. PI0002739) della particella 30;
 - quanto alla particella 63 dal frazionamento della particella 49 (n. 17228 del 3 Febbraio 2012), a sua volta generata dal citato frazionamento della particella 41.
2. La società concessionaria ha ottenuto, con Decreto del Dirigente alla Direzione Generale Politiche Territoriali e Ambientali della Regione Toscana n. 2427 del 20 maggio 2010, l'autorizzazione unica per la costruzione e l'esercizio dell'impianto Eolico denominato "Parco Eolico Poggio Malconsiglio" da ubicarsi nel Comune di Riparbella, sui fondi indicati secondo quanto meglio in appresso precisato.
 3. Con il presente atto la società concedente intende costituire a favore della società concessionaria il relativo diritto temporaneo di superficie e le connesse servitù inamovibili di sorvolo sulle aree sotto meglio specificate.

I componenti convengono e stipulano quanto segue:

IN PRIMO LUOGO

COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE:

Articolo 1:

Consenso ed oggetto:

La Società  costituisce a
favore della Società  che come

sopra rappresentata, accetta ed acquista, il diritto di fare e mantenere, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 952 c.c., n. 3 aerogeneratori dell'impianto sui terreni di sua proprietà così censiti al Catasto Terreni del Comune di Riparbella: al Foglio di mappa 4, con le particelle 104, 110, 86, 108, 101, 105, 99, tutte in premessa meglio individuate e descritte; al foglio di mappa 6, con le particelle 43, 32, 31, 34, 37, 45, 38, 48, 35, 39, 36, 46, 40.



La società concessionaria si impegna a costruire piazzole che impegneranno aree di circa 50 metri per lato, mentre l'aerogeneratore con suo plinto di fondazione impegnerà una superficie di circa 18 metri per lato.

IN SECONDO LUOGO

COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SERVITU'

Articolo 3

Consenso ed oggetto

Al fine di consentire l'operatività dell'Impianto Eolico, la società  con tutte le garanzie di legge e con effetti
utili e onerosi decorrenti dal giorno di oggi 
costituisce

A) Servitù di Sorvolo delle pale dell'aereo generatore, le quali potranno occupare lo spazio sovrastante il fondo servente ad una altezza minima di 30

m, a carico dei terreni censiti al Catasto dei Terreni del Comune di Riparbella, al foglio di mappa 6, dalle particelle 58 e 61, meglio descritte in premessa e a favore della parte di impianto che verrà costruito sui terreni censiti al Catasto dei Terreni del Comune di Riparbella, al foglio di mappa 6, dalle particelle 58 e 61 e a favore della parte di impianto che verrà costruito sui terreni censiti al Catasto terreni al foglio di mappa 6, dalle particelle 31, 34, 37, 45 terreni con il presente atto concessi in superficie alla società concessionaria, che accetta;

B) servitù di sorvolo delle pale dell'aereo generatore, le quali potranno occupare lo spazio sovrastante il fondo servente ad una altezza minima di 30 m a carico dei terreni censiti al Catasto dei Terreni del Comune di Riparbella, al foglio di mappa 6, dalle particelle 59 e 63 e a favore della parte di impianto che verrà costruito su terreni censiti al catasto terreni al foglio di mappa 6, dalle particelle 35 e 48, terreni con il presente atto concessi in superficie alla società concessionaria, che accetta.

DISPOSIZIONI COMUNI AL PRIMO E SECONDO LUOGO

Articolo 4

Corrispettivi – Menzioni prescritte dalla legge 248/2006

Rinuncia all'ipoteca legale : le parti espressamente convengono, a titolo di corrispettivo per il diritto di superficie e servitù la somma complessiva di Euro 750.000,00, di cui Euro 749.000,00 per il diritto di superficie ed Euro 1.000,00 per la costituzione delle servitù.

- 1) che il prezzo sopra indicato, improduttivo di interessi, è stato, viene e verrà pagato come segue:

Euro 50.000,00 sono stati versati prima e fuori del presente atto, a mezzo dell'assegno bancario non trasferibile n. 1106084161-00, tratto in data 23 marzo 2010 su Banca "UNICREDIT CORPORATE BANKING", Filiale di Firenze, intestato alla società concedente;

Euro 350.000,00 vengono versati in data odierna, alla sottoscrizione del presente atto, a mezzo dei seguenti assegni:

assegno circolare non trasferibile serie E n. 7.312.968.902-05, emesso in data primo febbraio 2012 dalla Banca "UNICREDIT Spa", agenzia di Livorno – Cairolì, dell'importo di Euro 170.000,00, intestato a "MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A.", in forza di delega di pagamento ordinata dalla società concedente al fine di estinguere parte del debito ipotecario di cui all'art. 9 del presente contratto;

assegno circolare non trasferibile serie E n. 7.312.968.901-04, emesso in data primo Febbraio 2012 dalla Banca "UNICREDIT Spa", Agenzia di Livorno – Cairolì, dell'importo di 180.000,00 Euro intestato alla società concedente; la parte venditrice rilascia quietanza per la somma di Euro 400.000,00 fino ad oggi, come sopra, versata;

quanto alla residua somma di Euro 350.000,00 saranno versati a partire dal giorno 8 giugno 2025, in rate annuali di Euro 30.000,00 (Euro 10.000,00 per ogni aereo generatore, anche in ragione di porzione di anno) da versarsi, entro il giorno 8 giugno di ogni anno.

La rata annuale sarà annualmente aggiornata secondo l'indice dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati e operai ISTAT con riferimento all'indice costo della vita fatto cento a partire dal giorno 8 Giugno 2025.

Articolo 7

La durata del diritto di superficie e della servitù di sorvolo è di 25 anni, fino al giorno 8 febbraio 2037.

Articolo 9

Patti e garanzie

La società concedente garantisce che tutti i fondi in oggetto sono nella sua piena titolarità e disponibilità e che gli stessi sono liberi da diritti e pretese di terzi, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, servitù apparenti e non apparenti, e da vincoli o gravami di qualsiasi natura che impediscano, limitino o rendano più difficoltosa la realizzazione, gestione e manutenzione dell'Impianto, intendendo garantire nel modo più ampio l'evizione, e le relative molestie nel possesso, ad eccezione:

dell'**IPOTECA VOLONTARIA** iscritta, su maggior consistenza, in data 25 febbraio 2005, al n. 1086 di Registro Particolare, per Euro 10.000.000,00, a favore di "MPS Banca per l'Impresa S.p.A.", C.F. 00816350482, solo formalmente gravante sui beni oggetto del presente atto – fatta eccezione per le particelle gravate da servitù di sorvolo (particelle 61, 58, 59, 63 del foglio di mappa 6) che restano gravate da ipoteca – a seguito di atto di assenso a restrizione da me autenticato in data odierna, repertorio nn. 4966/2738, in corso di annotamento;

del **VERBALE DI PIGNORAMENTO** trascritto, su maggior consistenza, in data 01/12/2011, al n. 12516 di Registro Particolare, a favore di "MPS CAPITAL SERVICES SPA", c.f. 00816350482, solo formalmente gravante sui beni oggetto del presente atto – fatta eccezione per le particelle gravate

da servitù di sorvolo, (vale a dire delle particelle 61, 58, 59 e 63 del foglio di mappa 6, sopra individuate), che restano oggetto di pignoramento – a seguito di ordine giudiziale di cancellazione, in data odierna, in corso di annotamento.

La concessione dei diritti reali in oggetto è stata fatta e accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto, in cui i fondi che ne sono oggetto oggi si trovano, visti e bene accetti, liberi da persone e cose, con tutti i loro annessi, connessi, accessori, pertinenze, parti comuni, servitù, attive e passive, anche non apparenti, e tutto ciò che ai fondi è relativo e attinente.

Part. 1584 del 15/02/2012 (giacimento di calcite)

Atto di Rettifica

Rep. n. 4965

Notario Marta RENIERI di Firenze

Presenti:

nata XXXXXXXXXX

Imprenditrice, Co-Amministratore della società

Premesso che in data 10 Febbraio 2005 la Società

acquistava alcuni terreni, fabbricati rurali e relativi annessi posti in Comune di Riparbella (PI) località Partano e circostanti terreni in parte posti anche nel Comune di Chianni (PI);

Che detti terreni venivano costituiti in "compendio unico";

Che venivano vincolati anche i terreni sui quali si trova una cava di calcite pura al 95% che occupa la superficie di circa ha 30 censita nelle risorse della

Regione Toscana;

Che occorre pertanto rettificare detto compendio, espungendo dallo stesso i terreni occupati dalla suddetta cava, in quanto essi sono estranei alle finalità del compendio, consistente nell'esercizio di una conveniente coltivazione del fondo, secondo le regole della buona tecnica agraria;

Rettifica della costituzione del "Compendio Unico" costituito con atto autentificato dal Notaio Giovanni Simonelli di Viareggio, repertorio n. 24285/9228, registrato a Viareggio in data 22 Febbraio 2005 al n. 436 e trascritto a Livorno in data 19 Novembre 2009 al n. 11362 di Registro Particolare, espungendo dallo stesso, i seguenti terreni dove si trova la cava e precisamente i terreni attualmente censiti, al Catasto Terreni del Comune di Riparbella (PISA) nel:

Foglio di mappa 4, particelle:

104 – 110 – 86 – 108 – 101 – 105 – 99

Confini in un sol corpo (si tratta di porzioni tra loro contigue):

particelle 100, 48, 45, 103 del Foglio 4.

Le suddette rappresentazioni catastali derivano:

Dal frazionamento n. 8599 del 19 Gennaio 2012 (Prot. n. PI0008599):

- particelle 99 e 101 dal frazionamento della originaria particella 40.
- particella 104 dal frazionamento della originaria particella 44.
- particella 105 dal frazionamento della originaria particella 34.
- particella 108 dal frazionamento della particella 84 a sua volta generata dal frazionamento n. 112971 del 28/06/2010 (Prot. n. PI0112917) dell'originaria particella 61.

- particella 110 dal frazionamento della particella 85, a sua volta derivata dalla originaria particella 61.

Dal frazionamento n. 112971 del 28/06/2010 (Prot. n. PI0112917):

- particella 86 dal frazionamento dell'originaria particella 61.

Foglio di mappa 6 dalle particelle:

61, 58, 63, 59, 43, 32, 31, 37, 34, 45, 38, 48, 35, 39, 36, 46, 40

Confini in un sol corpo (si tratta di porzioni tra loro contigue):

particelle 60, 62, 47, 57, 60 del Foglio 6.

Le suddette rappresentazioni catastali derivano:

Dal frazionamento n. 2739 del 10/01/2012 (Prot. n. PI0002739)

- particella 43 dal frazionamento della particella 30 a sua volta generata dal frazionamento n. 132280 del 26/07/2010 (Prot. n. PI0132280) della originaria particella 21.
- particelle 31 e 32 dal frazionamento della particella 21.
- particella 45 dal frazionamento della particella 33 a sua volta generata dal frazionamento n. 132280 del 26/07/2010 (Prot. n. PI01322809) della particella 28, a sua volta generata dal tipo mappale n. 112916 del 01/07/2010 (Prot. n. PI0112916) della originaria particella 2, come sopra generata dalla particella 24.
- particelle 34, 35, 36, 37, 38, 39 e 40 dal frazionamento della particella 28, generata dalla particella 24.
- particelle 46 e 48 dal frazionamento della particella 41, a sua volta generata dal frazionamento della particella 28, generata dalla

particella 24.

Dal frazionamento n. 17228 del 3/2/2012

- particelle 58 e 59 dal frazionamento della particella 44, a sua volta generata dal citato frazionamento della particella 33.
- particella 61 dal frazionamento della particella 42, a sua volta generata dal frazionamento della particella 30.
- particella 63 dal frazionamento della particella 49, a sua volta generata dal frazionamento della particella 41.

Part. 648 del 11/04/2012

Rep. n. 4966

CONSENSO A RESTRIZIONE DI IPOTECA

RENIERI Marta, Notaio in Firenze, iscritta nel collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato.

La MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.p.A. Consente che l'ipoteca di Euro 10.000.000,00 di cui Euro 5.000.000,00 in linea capitale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di LIVORNO in data 25 febbraio 2005 al n. 1086 Reg. Part. Venga cancellata limitatamente alle unità immobiliari di proprietà della società

Poste in Comune di Riparbella (PI) e precisamente:

Appezamenti di terreno censiti al Catasto Terreni di detto Comune nel:

- Foglio di mappa 4 dalle particelle numero:

99, 101, derivanti dal frazionamento della originaria particella 40.

104 derivante dal frazionamento della originaria particella 44.

105 derivante dal frazionamento della originaria particella 34.

108 derivante dal frazionamento della particella 84, a sua volta generata dal frazionamento dell'originaria particella 61.

110 derivante dal frazionamento della particella 85, a sua volta generata dal frazionamento dell'originaria particella 61.

86 derivante dal frazionamento dell'originaria particella 61.

- Foglio di mappa 6 dalle particelle numero:

43 derivante dal frazionamento della particella 30 a sua volta generata dal frazionamento della originaria particella 21.

31.

32 derivante dal frazionamento della originaria particella 24.

34.,36.,37.,38.,39.

40 derivante dal frazionamento della particella 28 a sua volta generata dal tipo mappale della originaria particella 24.

46.

48 derivante dal frazionamento della particella 41 a sua volta generata dal frazionamento della particella 28 a sua volta generata dal tipo mappale della originaria particella 24.

L'iscrizione ipotecaria rimane ferma e valida su tutti gli altri beni per l'intero credito garantito.

Valore degli immobili liberati: 170.000,00 €.

ISCRIZIONI

Part. n. 1086 del 25/02/2005

Iscrizione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a favore di MPS BANCA PER L'IMPRESA S.P.A. e contro:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Debitori non datori di ipoteca:

Unità negoziale n.1

Comune di Riparbella

Catasto terreni, Foglio 4

particella 14, particella 25, Particella 26, particella 30, Particella 31, Particelle 35

Particella 35 Subalterno 1

Particella 37, Particella 59, Particella 60, Particella 66, Particella 32

Particella 34, Particella 36 Subalterno 3, Particella 38, Particelle 39

Particella 40, Particella 41, Particella 42, Particella 43, Particella 44

Particella 45, Particella 46, Particella 47, Particella 48, Particella 61

Comune di Riparbella

Catasto Terreni

Foglio 6

Particella 1, Particella 2, Particella 3, Particella 4, Particella 5, Particella 6

Particella 7, Particella 8, Particella 10, Particella 11, Particella 12

Particella 13, Particella 14, Particella 15, Particella 19, Particella 20

Particella 21, Particella 22 Particella 23, Particella 24, Particella 26

Comune di Riparbella

Catasto Fabbricati

Foglio 4 Particella 36 Subalterno 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio 4 Particella 36 Subalterno 3

Unità Negoziale n. 2

Comune di Chianni

Catasto Terreni

Foglio 56 Particella 15

Comune di Riparbella

Catasto Terreni

Foglio 6 Particella 9, Foglio 6 Particella 16, Foglio 6 Particella 17, Foglio 6 Particella 18

Unità Negoziale n. 3

Comune di Chianni

Catasto Terreni

Foglio 56 Particella 17, Foglio 56 Particella 19, Foglio 56 Particella 36

Part. n. 648 del 11/4/2012

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

Notaio RENIERI MARTA - Sede Firenze

Codice fiscale RNR MRT 69H55 G702 Z

Annotazione a iscrizione per Restrizione di beni

valore degli immobili liberati € 170.000,00

A favore di MPS Banca per l'impresa S.p.A. Con sede in Firenze codice

fiscale 008163504P??

Contro

Con sede

Unità negoziale n. 1

Comune di Riparbella

catasto terreni

foglio 4

particella 99,particella 101,Particella 104,Particella 105,Particella 108

Particella 110,Particella 86

Foglio 6

Catasto Terreni

Particella 43, Particella 31, Particella 32,Particella 45, Particella 34

Particella 35,Particella 36, Particella 37, Particella 38,Particella 39

Particella 40, Particella 47,Particella 48

C) DESCRIZIONE DEI LUOGHI: "contratti di affitto e pendenze condominiali"

In data 14/01/13 lo scrivente provvedeva, a seguito della nomina da lui richiesta del Custode da parte del Giudice che nominava il Dr. Pedemonte Andrea il 08-11-2012 (all. n° 16), a recarsi per la prima volta presso gli immobili oggetto di procedura al fine di effettuare il sopralluogo di rito, e da quella data in poi, visto la mole di immobili pignorati, sempre alla presenza del Custode Dr. Pedemonte, del Custode Penale e della Guardia Forestale dello stato, eseguiva più sopralluoghi, ultimo dei quali quello del 22 Luglio 2013 . da questi sopralluoghi è scaturito che gli immobili oggetto della presente sono costituiti da:

1) un edificio di nuova costruzione attualmente sempre allo stato di

struttura in c.a. nato dopo la demolizione di un edificio esistente danominato "La fattoria" e da ora in avanti denominato per semplicità interpretativa, "**principale**" che si trova sulla particella urbana n° 36 del F. 4 di 4210 mq. (su questa particella insistono anche alcuni edifici diruti mal rilevabili perchè immersi nei rovi e comunque aventi caratteristiche agricole e posti in prossimità dell'edificio principale. L'edificio principale ,ancora allo stato di struttura in c. a. con non ancora finito il tamponamento perimetrale, deriva da una prima DIA la n° 12 prot. 2477 del 31-03-2004 che prevedeva la ristrutturazione dell'edificio rurale esistente ma che poi di fatto non è mai partita, ed è stata sostituita integralmente dalla DIA n° 16 prot. 5107 del 14-03-2006 che prevedeva , anche questa la ristrutturazione edilizia dell'edificio principale esistente e non la sua demolizione e ricostruzione come invece nella realtà è stato fatto e per il quale fu dato diniego da parte del comune anche alla DIA n° 81 del 2007., proprio per questa demolizione di edificio antecedente al 1821, per la posa in opera, sui terreni individuati al NCT di Riparbella al F.4 particelle 30. e 43 e F. 6 particella 19 di 17 cassette prefabbricate di due tipologie differenti (prima tipologia, 9 esemplari in tutto di dimensioni di circa 68 mq; seconda tipologia, 8 esemplari in tutto di circa 46 mq.) e per la costruzione di un grosso fabbricato ad un solo piano inizialmente richiesto come temporaneo e per uso ricovero

attrezzi agricoli ma che in realtà ha subito assunto le caratteristiche tipiche della ricettività turistica e soprattutto della definitività, i lavori furono bloccati con ordinanza di sospensione lavori N° 40 del 05-12-2007 il tutto con anche un procedimento penale contro gli esecutori, progettista ecc. ed un sequestro della Procura della Repubblica dei beni con apposizione dei sigilli sulla proprietà; attualmente la situazione è sfociata in una sentenza penale ovviamente appellabile, la n° 826 del 18-04-13 pubblicata nel maggio 2013 (All.12) che nella sostanza dice quanto segue:

- riconoscimento dei colpevoli individuati negli attori degli abusi,
- confisca delle particelle sopraindicate e della maggior parte delle costruzioni abusivamente costruite sopra,
- ordine di restituzione delle casette alla Banca Italease spa legittima proprietaria
- dissequestro dell'edificio principale.

Al sequestro sopra indicato sono seguiti inoltre due dissequestri parziali al fine di permettere la costruzione della struttura del fabbricato fino alla copertura affinché la stessa struttura non si deteriorasse, fu così concessa una sanatoria dell'edificio principale pratica edilizia n° 2 prot. 257 del 09-01-2008 (accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 140 della L.R. N° 01/2005) alla quale seguì una DIA di completamento dei lavori la n° 12 prot.

1073 del 15-02.2008 nella quale si completavano i lavori limitandosi alla fedela ricostruzione del fabbricato preesistente senza addizioni volumetriche o planimetriche.

A tutto quanto sopra esposto va aggiunto anche che:

- esistono altre baracche di cantiere rimaste in loco.
- Esiste inoltre un edificio (da ora in poi denominato per semplicità di trattazione "**secondario**"), insistente sulla part. 88 del F.4 (particella di 1590 mq.) che è stato restaurato con DIA n° 58 del 14-10-2005 ma non ancora terminato sebbene sia stata inviata al comune di Riparbella la fine lavori che ha il seguente protocollo: prot. 6578 del 13-09-2007.

La tipologia di intervento di questo edificio doveva essere restauro e risanamento conservativo mantenendo ovviamente la destinazione agricola e/o dimostrando con un piano di miglioramento agricolo ambientale che tale edificio non sarebbe più stato funzionale all'agricoltura. In realtà su questo edificio, si è eseguito un innalzamento della linea di gronda (circa 25 cm) ed anche un innalzamento del colmo per circa 60/70 cm.. Tale situazione sanabile in quanto , come riferito dalla stessa funzionaria comunale (si veda All. 10), si è trattato di adeguamento alla normativa sismica della copertura per ciò che riguarda la linea di gronda (con l'esecuzione di cordoli in c.a. perimetrali) mentre per ciò che riguarda l'innalzamento del colmo questo è

possibile perché, presumibilmente dalle misure prese, sembra che le falde di questo tetto rientrino nella pendenza del 33% ammesso per regolamento edilizio. Essendo però questa misura di non facile rilievo con le normali strumentazioni di misura, provveda l'aggiudicatario ad approfondire tale questione. Sempre su questo edificio è stato eseguito un piano soppalcato per il quale l'altezza sottostante al colmo arriva a superare i 330 cm mentre dalla parte più bassa si hanno altezze intorno a 110 cm e dalla parte di affaccio al piano sottostante troviamo altezze di poco superiori ai 200 cm circa per cui le altezze a sinistra mediamente sono inferiori a 240 cm mentre a destra non arrivano mai ad avere medie superiori a 265 cm per cui come detto dalla funzionaria la questione soppalco abitabile o meno potrebbe essere chiarito ed approfondito in sede di sanatoria. Esistono inoltre anche altre notevoli difformità funzionali e di modifiche interne tra gli elaborati presentati con la DIA sopra indicata e lo stato attuale realmente presente sul posto. Tutti gli abusi esistenti effettuati, sono facilmente individuabili negli elaborati contenuti negli All. n° 06,07. L'ultima questione, forse però la più importante di tutte le altre è che, essendoci delle divisioni nette fra le varie zone dell'immobile tali che inconfutabilmente si siano create ben 9 differenti unità immobiliari l'una ben distinta dall'altra, anziché di restauro si è trattato di frazionamento e di conseguenza di ristrutturazione abusiva, la quale sarebbe sanabile solo attraverso la presentazione di un piano di miglioramento agricolo ambientale che preventivamente stabilisse che il fabbricato non essendo più strumentale

all'attività agricola potrebbe essere deruralizzato e soggetto alla ristrutturazione con frazionamento in più unità immobiliari (si veda All.10). Quanto appena detto sulle possibili o meno opere sanabili, non deve essere interpretato come verità assoluta ma più tosto quale contributo professionale per l'eventuale aggiudicatario che dovrà comunque verificare con un tecnico di sua fiducia l'effettiva sanabilità di quanto riscontrato dallo scrivente. In altre parole, quanto appena detto sulla sanabilità o meno delle opere, deve essere interpretato quale contributo indicativo della situazione urbanistica del bene, senza avallo di sanabilità, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative vigenti in materia al momento dell'aggiudicazione del bene.

L'edificio secondario inoltre ed ovviamente (dal momento che insieme alla fine lavori non sono stati consegnati gli elaborati grafici finali in quanto avrebbero avallato la ristrutturazione), è privo di certificato di abitabilità

Occorrerà quindi che l'aggiudicatario provveda a proprie spese a sanare gli interventi sanabili chieda successivamente i necessari certificati di abitabilità e ripristini ciò che sanabile non è.

- Fanno inoltre parte dell'esecuzione immobiliare numerosi fabbricati rurali più o meno deruti e sommersi dalla vegetazione, uno dei quali pur passato al catasto urbano ha le caratteristiche tipiche della ruralità oltretutto deruta per cui come tale sarà valutato. La

dimensione complessiva di tali annessi, sarà pari a circa 60 mq.

- fanno anche parte dell'esecuzione immobiliare particelle di tipo non fabbricativo (agricolo, pascolo, boschivo ecc.) che togliendo quelle escluse dal pignoramento per ordine del giudice all'esecuzione immobiliare in data 8-2-12 risultano attualmente per un totale di circa **106,6303 ettari**.

Il tutto è posto a Nord del paese di Riparbella in una zona immersa nel verde di grande pregio ambientale e nel quale esiste anche un giacimento di calcite pura al 95% di cui però allo stato attuale gli enti competenti hanno dato parere negativo alla sua utilizzazione. Le condizioni globali di manutenzione degli immobili possono definirsi scadenti e comunque quelle tipiche di un cantiere abbandonato ormai da anni e sottoposto a qualsiasi tipo di scorbando e furti.

Alla presente si allegano inoltre copie delle dichiarazioni dei soggetti interessati, dei verbali di sopralluogo ecc. (all. n° 10)

Quanto sopra descritto, meglio visibile nelle planimetrie dello stato di fatto (all. n° 06) e nella documentazione fotografica (all. n° 13);

Gli immobili con i loro annessi e connessi hanno le seguenti dimensioni lorde:

– Superficie edificio principale

Nota 1: Le superfici e i volumi riportati di seguito essendo stati presi su un edificio in costruzione e per di più abbandonato, nel quale non sempre è

possibile accedere a tutte le sue parti se non incorrendo in gravi pericoli,
possono differire, anche se non di molto, dalla realtà .

Piano Seminterrato:

Sup. Lorda: 780 mq

Superficie occupata da Scale: 8 mq

TOTALE SUPERFICIE LORDA P. SEMINTERRATO = 788 mq.

Volume Lordo: 2340 mc

Volume occupato da Scale: 24 mc

TOTALE VOLUME LORDO P. SEMINTERRATO = 2364 mc.

Piano Terra:

Sup. Lorda: 810 mq

Sup. occupata da Scale: 15 mq

TOTALE SUPERFICIE LORDA P. TERRA = 625 mq.

Sup. occupata da Terrazze = 160 mq.

Volume Lordo: 1830 mc

Volume occupato da Scale: 45 mc

TOTALE VOLUME LORDO P. TERRA= 1875 mc.

Piano Primo:

Sup. Lorda: 570 mq

Sup. occupata da Scale: 25 mq

TOTALE SUPERFICIE LORDA P. PRIMO = 595 mq.

Sup. occupata da Terrazze: 40 mq.

Volume Lordo: 1700 mc

Volume Scale: 45 mc

TOTALE VOLUME LORDO P. PRIMO= 1745 mc.

Piano Secondo:

Sup. Lorda: 570 mq

Sup. occupata da Scale: 15 mq

TOTALE SUPERFICIE LORDA P. SECONDO = 595 mq.

Volume Lordo: 1730 mc

- Superficie edificio secondario

Nota 1: Le superfici e i volumi riportati di seguito possono leggermente differire dalla realtà essendo stati presi su un edificio abbandonato, nel quale non sempre è possibile accedere a tutte le sue parti se non incorrendo in pericoli.

Piano Terra:

Sup. Lorda: 240 mq

Sup. occupata Vano Scale e Ascensore: 7 mq

Superficie occupata dal Portico: 4 mq

Superficie Disimpegno Condominiale: 6.5 mq

TOTALE SUPERFICIE LORDA P. TERRA = 257,5 mq.

Volume Lordo: 770 mc

Vol. occupato Vano Scale e Ascensore: 22.5 mq

Vol. Portico: 13 mc

Volume Disimpegno Condominiale: 20 mc

TOTALE VOLUME LORDO P. TERRA = 825,5 mc

SUPERFICI DIVISE PER APPARTAMENTI PRESENTI AL P.T.

Superficie Utile App. 1: 51.5 mq circa

Sup. Utile App. 2: 73.5 mq circa

Sup. Utile App. 3: 45 mq circa

Piano Primo:

Sup. Lorda: 225 mq circa

Sup. occupata Vano Scale e Ascensore: 10 mq circa

Sup. Disimpegno Condominiale: 25 mq circa

TOTALE SUPERFICIE LORDA P. PRIMO = 260 mq. circa

Sup. occupata Terrazza: 12 mq circa

Volume Lordo: 675 mc circa

Vol. occupato Vano Scale e Ascensore: 30 mc circa

Volume Disimpegno Condominiale: 75 mc circa

TOTALE VOLUME LORDO P. PRIMO = 780 mc circa

SUPERFICI DIVISE PER APPARTAMENTI PRESENTI AL P.1°.

Sup. Utile App. 4: 25 mq + 23 mq = 48 mq circa

Sup. Utile App. 5: 26 mq + 20 mq = 46 mq circa

Sup. Utile App. 6: 23 mq + 25 mq = 48 circa

Sup. Utile App. 7: 17 mq + 20 mq = 37 mq circa

Sup. Utile App. 8: 33.5 mq + 26.5 mq = 60 mq circa

Sup. Utile App. 9: 26 mq + 25 mq = 51 mq circa

Sup. Locale Sottotetto (lucernario): 4 mq

Volume Lordo: 580 mc

Annessi agricoli sparsi

- Sono presenti vari Annessi Agricoli sparsi sul territorio per circa 60 mq (misura prossima alla realtà ma sicuramente non esatta in quanto non è stato possibile eseguire un rilievo preciso dal momento che sono immersi nella vegetazione di rovi e spesso deruti e quindi sicuramente pericolosi da rilevare).

Terreni non fabbricati (agricoli, boscati, pascolo ecc) presenti

- Superficie totale terreni non fabbricati circa 106,6303 ha
- Terreni censiti all'urbano (F. 4 part.36 e 88)

sui quali insistono fabbricati che però devono essere di tipo agricolo mq. 5800

Sull'intera area e sugli immobili in oggetto non ci sono contratti di affitto ne di comodato.

D) DESCRIZIONE URBANISTICA (pratiche ordinarie, sanatorie, certificati di abitabilità ecc.)

Al fine di verificare la situazione urbanistica dei beni in oggetto e reperire i necessari documenti, il sottoscritto si è recato presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Riparbella per verificare la presenza di pratiche edilizie

inerenti le unità immobiliari oggetto di perizia.

Dalle stesse è scaturito che i fabbricati oggetto, della presente analisi peritale

hanno le seguenti pratiche depositate presso l'amministrazione comunale di Riparbella:

1) sull'edificio principale:

1/A) D.I.A. N° 12 prot. 2477 del 31-03- 2004 ristrutturazione edificio rurale che però in realtà non è mai stata realizzata ma può attestare lo stato dei luoghi.

1/B) D.I.A. N° 16 prot. 5107 del 14-03- 2006 ristrutturazione edificio rurale che è la base di tutti gli interventi che si sono susseguiti sull'edificio.

1/C) Diniego da parte dell'amministrazione comunale della DIA n° 81 del 2007 dove si richiedeva la demolizione totale del fabbricato principale

1/D) Ordinanza di sospensione lavori n° 40 del 05-12-2007 del comune di Riparbella dovuta alla demolizione di un fabbricato rurale (edificio principale) in regime presunto di salvaguardia e costruzione abusiva di 17 casette (come detto nel paragrafo precedente).

1/E) Permesso di costruire in sanatoria accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 L.R. 1/05 la n° 2 prot. 257 del 09-01-2008 che ha permesso di sanare l'abuso della demolizione dell'edificio principale e la successiva ricostruzione fino ai pilastri che dal piano terra arrivano al piano primo

1/F) D.I.A. N° 12 prot. 1073 del 15 -02-2008 che al fine di salvaguardare la struttura in c.a.o. sanata con la pratica precedente, ha consentito il completamento strutturale fino alla copertura

La situazione venutasi a creare con la costruzione delle 17 casette abusive, del locale che avrebbe dovuto essere temporaneo per il ricovero macchine agricole e che invece ha assunto carattere di permanenza, ed infine la demolizione e ricostruzione del fabbricato principale hanno mosso, come detto in precedenza un procedimento penale contro gli esecutori, progettista ecc. ed un sequestro della Procura della Repubblica dei beni con apposizione dei sigilli sulla proprietà; attualmente la situazione è approdata ad una sentenza penale ovviamente appellabile, la n° 826 del 18-04-13 pubblicata nel maggio 2013 che nella sostanza dice quanto segue:

- riconoscimento dei colpevoli individuati negli attori degli abusi,
- confisca delle particelle sopraindicate e della maggior parte delle costruzioni abusivamente costruite sopra,
- ordine di restituzione delle casette alla Banca Italease spa legittima proprietaria
- dissequestro dell'edificio principale.

Al sequestro dell'edificio principale, sopra indicato, sono seguiti inoltre due dissequestri parziali al fine di permettere la costruzione della struttura del fabbricato fino alla copertura affinché la stessa struttura non si deteriorasse; In definitiva comunque in questo edificio, possono essere ravvisate alcune anomalie che non possono essere definite abusi in quanto facilmente rimediabili nella fasi che porteranno l'edificio stesso alla sua definitiva configurazione finale, tali anomalie possono essere così riassunte:

a) Piano seminterrato (si vedano elaborati Grafici dello stato sovrapposto tra stato autorizzato e stato di fatto il tutto ovviamente, per maggior chiarezza):

- > allargamento del c.a. nel magazzino oltre il filo esterno dei futuri ripostigli attualmente occupati dalla gru (il tutto posto sul prospetto EST)
- > diminuzione della superficie del magazzino sul lato opposto a quello sopra indicato
- > esecuzione di qualche paretina divisoria interna non prevista nel progetto

b) Piano terra:

- > alcune piccole parti(terrazza e scale) non sono ancora state realizzate per la presenza di attrezzature di cantiere (GRU) e non solo.

c) Piano primo:

- > niente da osservare tranne la presenza di una scala ancora da effettuare.

d) Piano secondo:

- > niente da osservare.

2) edificio secondario

c'è una D.I.A. di restauro e risanamento conservativo la n° 58 del 14-

10-2005 che si è conclusa con la fine lavori la n° 6578 del 13-09-2007 la

quale però non conteneva elaborati grafici finali allegati per i motivi individuati

di seguito e nei paragrafi precedenti. . L'edificio è completamente difforme

dagli elaborati presentati per ciò che riguarda gli interni, le altezze di gronda ecc. (si veda stato sovrapposto tra stato autorizzato e stato attuale All. n° 06) infatti la tipologia di intervento su questo edificio doveva essere il restauro e il risanamento conservativo, in realtà su questo edificio, si è eseguito un innalzamento della linea di gronda (circa 25 cm) ed anche un innalzamento del colmo per circa 60/70 cm.. Tale situazione sanabile in quanto , come riferito dalla stessa funzionaria comunale di Riparbella (si veda All. 10), si è trattato di adeguamento alle normative sismica della copertura per ciò che riguarda la linea di gronda (con l'esecuzione di cordoli in c.a. perimetrali) mentre per ciò che riguarda l'innalzamento del colmo questo è possibile perchè, presumibilmente dalle misure prese, sembra che le falde di questo tetto rientrino nella pendenza del 33% che è ammessa per regolamento edilizio. Essendo però questa misura di non facile rilievo con le normali strumentazioni di misura, provveda l'aggiudicatario ad approfondire tale questione. Sempre su questo edificio è stato eseguito un piano soppalcato per il quale l'altezza sottostante al colmo arriva a superare i 330 cm mentre dalla parte più bassa si hanno altezze intorno a 110 cm e dalla parte di affaccio al piano sottostante troviamo altezze di poco superiori ai 200 cm circa per cui le altezze a sinistra mediamente sono inferiori a 240 cm mentre a destra non arrivano mai ad avere medie superiori a 265 cm per cui come detto dalla funzionaria la questione soppalco abitabile o meno potrebbe essere chiarito ed approfondito in sede di sanatoria . Esistono inoltre anche altre notevoli difformi-

tà funzionali e di modifiche interne tra gli elaborati presentati con la DIA sopra indicata e lo stato attuale realmente presente sul posto. Tutti gli abusi esistenti effettuati, sono facilmente individuabili negli elaborati contenuti negli All. n° 06,07. L'ultima questione, forse però la più importante di tutte le altre è che, essendoci delle divisioni nette fra le varie zone dell'immobile tali che inconfutabilmente si siano create ben 9 differenti unità immobiliari l'una ben distinta dall'altra, anziché di restauro si è trattato di frazionamento e di conseguenza di ristrutturazione abusiva, la quale sarebbe sanabile (rispettando anche ed ovviamente tutte le norme di regolamento) solo attraverso la presentazione di un piano di miglioramento agricolo ambientale che preventivamente stabilisse che il fabbricato non essendo più strumentale all'attività agricola potrebbe essere deruralizzato e soggetto alla ristrutturazione con frazionamento in più unità immobiliari (si veda All.10). Quanto appena detto sulle possibili o meno opere sanabili, non deve essere interpretato come verità assoluta ma più tosto quale contributo professionale per l'eventuale aggiudicatario che dovrà comunque verificare con un tecnico di sua fiducia l'effettiva sanabilità di quanto riscontrato dallo scrivente. In altre parole, quanto appena detto sulla sanabilità o meno delle opere, deve essere interpretato quale contributo indicativo della situazione urbanistica del bene, senza avallo di sanabilità, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative vigenti in materia al momento dell'aggiudicazione del bene.

L'edificio secondario inoltre ed ovviamente (dal momento che insieme alla fine lavori non sono stati consegnati gli elaborati grafici finali in quanto avrebbero avallato la ristrutturazione), è privo anche di certificato di abitabilità

Occorrerà quindi che l'aggiudicatario provveda a proprie spese a sanare gli interventi sanabili chieda successivamente i necessari certificati di abitabilità e ripristini ciò che sanabile non è.

Tutti gli abusi esistenti sanabili (come le modifiche interne) e non sanabili , sono facilmente individuabili negli elaborati contenuti negli allegati n° 06, 07.

3) Pratiche minori sugli Immobili

esistono inoltre altre pratiche minori sugli immobili in oggetto , in particolare abbiamo:

3A) varie richieste di costruzione di manufatti precari e temporanei da cantiere (baracche) che in realtà sono rimasti in loco.

3B) Ordinanza di Demolizione o Rimozione del Comune di Riparbella delle 17 casette prefabbricate , la n° 27 del 29-08-2008 attualmente peraltro rinforzata dalla sentenza penale 826 del 18-04-13 che ne ordina la restituzione.

3C) Comunicazioni di costruzione del manufatto temporaneo sul terreno individuato al NCT di Riparbella al F.4 part. 43 (comunicazione prot. 6576 ,del 13 09 2007, tettoia prima e vero e proprio manufatto chiuso dopo comunicazione del 31-03-2008) che poi è stato riconosciuto non legittimo

perché con caratteristiche diverse dalla temporaneità e dal ricovero per macchine agricole dalla sentenza penale sopra citata che ha confiscato il manufatto ed il terreno sul quale sorge.

Esistono anche ingenti sbancamenti nei terreni confiscati non legittimati dal vincolo idrogeologico che occorrerà ripristinare .

Sugli immobili oggetto di Pignoramento dalla primavera del 2013 si trova anche una procedura fallimentare.

Gli abusi sopra descritti (abusì sugli edifici e sul territorio), la dove è possibile, dovranno essere regolarizzati, a spese dell'aggiudicatario, presentando ciò che è dovuto per legge. Invece per gli abusi sopra indicati e non sanabili , dovrà essere ripristinata, sempre a spese dell'aggiudicatario, la legittima situazione mediante demolizione e trasporto del materiale di risulta alla pubblica discarica e /o mediante rimozione degli abusi stessi, come nel caso delle casette e delle baracche in genere da cantiere, restituendole al legittimo proprietario o trasportandole in luogo ammesso dalla legge.

Per la pratica di sanatoria delle opere che possono essere regolarizzate come ad esempio le opere eseguite nell'edificio secondario si prevede un costo di

€. 80.000,00 comprensivo di sanzione amministrativa ed oneri professionali.

Per la demolizione e/o la rimozione delle opere non sanabili si stima un

costo così suddiviso:

Per lo smontaggio il trasporto e lo scarico al legittimo proprietario e/o in discarica (secondo quale sarà la decisione del legittimo proprietario) di tutte e 17 le cassette prefabbricate si ha un costo pari a

€. 17.500,00

per la demolizione di tutti i basamenti in calcestruzzo armato di tutte le cassette prefabbricate ed il successivo ripristino del natural declivio del terreno con scavi e riporti relativi si prevede un costo pari a

€. 25.500,00

per la demolizione ed il trasporto in discarica di tutto il materiale costituente il grande locale ricettivo che avrebbe invece dovuto essere un ricovero temporaneo per macchinari agricoli, comprendendo anche tutte le opere fondazionali in c.a. e gli scavi ed i riporti per far assumere al terreno il natural declivio, si prevede un costo pari a:

€. 60.000,00

per la demolizione il carico ed il trasporto di tutte le baracche , ancora presenti comprese le fondazioni se esistenti e le operazioni di scavo e riporto per ristabilire il natural declivio del terreno si prevede un costo

€.10.000,00

i costi complessivi presunti per ripristinare e/o sanare gli abusi effettuati compreso le spese catastali ecc. saranno quindi pari a €.:

7000,00 +80.000,00 +17.200,00 + 25.000,00 + 60.000,00 +

10.000,00 = 199.200,00 che arrotondando diviene

200.000,00 €.	Tot costi complessivi per ripristinare e/o sanare gli abusi da detrarre alla valutazione complessiva
----------------------	--

L'importo appena indicato , non deve essere essere interpretato come valore esatto ma più tosto quale contributo professionale per l'eventuale aggiudicatario che dovrà comunque verificare con un tecnico di sua fiducia l'effettivo costo per sanare e/o togliere le opere abusive. In altre parole, l'importo appena detto deve intendersi come di massima e deve essere interpretato quale contributo professionale all'aggiudicatario , che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dallo stesso al momento effettivo della sanatoria e/o del ripristino delle opere abusive.

Alla presente si allega inoltre il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni (all. n° 15).

E) DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA E STIMA DEL BENE

Come richiesto dal quesito procederemo alla determinazione del valore di mercato e del valore a base d'asta, o per meglio dire del "prezzo" a base d'asta.

Infatti uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani¹ definendo il "principio dello scopo" e cioè che "il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima"² che, come si è visto, in questo caso è duplice. Gli standard internazionali di valutazione³ stabiliscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

¹ Codice Delle Valutazioni Immobiliari (CVI), pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell'ABI, l'A.d.T., il Censis, i Consigli Nazionali delle professioni tecniche, le Federazioni degli Agenti Immobiliari, l'UNI, l'Unioncamere, varie Università e vari altri Istituti

² CVI III edizione, capitolo 4, punto 2.2.3

³ International Valuation Standards, l'ultima edizione risale al 2007 (IVS 2007)

Per valore di mercato si intende *"..l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*⁴

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"⁵ che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia relativa alle esposizioni garantite da un'ipoteca su un immobile o connesso a contratti di leasing immobiliare e cioè *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Questi concetti sono ripresi anche dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari"⁶. Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato⁷ al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista.

I valori diversi dal valore di mercato sono il valore equo, il valore speciale, il valore di liquidazione, il valore di realizzo, il valore di vendita forzata; tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi.

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere quindi svolta in funzione di determinati principi e regole⁸.

Come si è già visto, gli Standard di Valutazione Italiani indicano tra questi anche il "principio dello scopo" che, come detto, in questo caso è quello di formulare un valore di mercato, da cui trarre poi il prezzo base d'asta.

4 IVS 2007 – S.1 punto 3.1

5 Cosiddette "Linee Guida A.B.I.", pubblicate dall'Associazione Bancaria Italiana nell'ottobre 2010 – Requisito 1, punto R.1.2.1

6 CVI, quarta edizione, capitolo 4, punto 2 e segg., pubblicato da Tecnoborsa e che definisce gli Standard Italiani di Valutazione.

7 IVS 2007 – S.2

8 IVS 2007 – GN.1

Per questo scopo i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del confronto di mercato⁹, quello finanziario¹⁰ e quello dei costi¹¹, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico). Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri

⁹ Sales comparison approach;

¹⁰ Income capitalisation approach;

¹¹ Cost approach;

fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Le ricerche, eseguite in zona sui fogli catastali in questione e su quelli adiacenti (compreso quelli insistenti nel Comune di Chianni) per verificare l'esistenza di atti di compravendita di immobili simili a quelli in esame non hanno portato ad alcun risultato, e perciò, considerata la tipologia dei beni, la loro ubicazione e consistenza, si ritiene che il procedimento di stima applicabile possa essere il metodo del confronto di mercato, ancorchè in forma indiretta, per quanto riguarda i terreni ed il metodo dei costi per i fabbricati, anche per ciò che è emerso durante le indagini e più compiutamente descritto ai precedenti punti in ordine alla situazione urbanistica. E' stato inoltre tenuto in debito conto anche l'andamento negativo del mercato immobiliare, il grado praticamente inesistente di urbanizzazione, la dotazione altrettanto inesistente di servizi della zona ecc.. Il sottoscritto non ritiene di dover utilizzare altre procedure estimative poiché non compatibili con il caso in esame. Infine, ma non per questo meno importante, abbiamo anche tenuto presenti le indagini effettuate, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto della presente relazione estimativa e considerato che:

- 1) esiste una zona che, se autorizzata dai competenti enti (Regione, provincia, Comune), i quali però in altre occasioni si sono espressi in maniera negativa, potrebbe divenire estrattiva
- 2) esistono delle particelle sulle quali, a causa della presenza di un parco eolico, sussiste un diritto temporaneo di superficie e di servitù di sorvolo a

favore dell'ente gestore del parco eolico fino al 08 febbraio 2037.

3) esistono delle particelle (la 19 del F.6 e la 30 e la 43 del F.4) sulle quali, causa gli abusi edilizi e gli sbancamenti abusivi perpetrati, la sentenza n° 826 del 18-04-13 ha ordinato la confisca e le stesse se venissero tolte a favore dello stato e/o di altri tenderebbero a dividere in due l'intero territorio in oggetto in quanto trovasi proprio nel bel mezzo dello stesso,

4) esistono vari e notevoli abusi da sanare ed anche non sanabili, Visto quanto sopra riportato, effettueremo la stima secondo quanto indicato di seguito:

E.1.) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI TERRENI AGRICOLI.

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato sia dall'International Valuation Standards che dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, è il Market Comparison Approach (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA è la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

Ma in mancanza di dati, considerata la tipologia dei beni (terreni) si può procedere anche mediante verifiche di beni offerti in vendite o dati acquisiti da fonti indirette quali i vari bollettini.

In questo caso non avendo reperito né offerte di vendita né dati generali dai vari bollettini si procederà alla determinazione del valore usufruendo dell'unico dato disponibile che è il valore agricolo medio della zona (Comune di Riparbella) ragguagliato con un opportuno coefficiente (nel caso si assume 1.5 per l'estensione degli stessi) come avviene nella norma per equipararli a valori di mercato più reali.

Per quanto sopra esposto, in base alle indagini di mercato svolte dal sottoscritto, tenuto conto che i terreni si trovano in una zona prettamente a

vocazione agricola, lontano da negozi e servizi, le non buone condizioni di manutenzione e la vocazione non fabbricativa degli stessi, considerati i valori agricoli medi della zona (a seconda della tipologia di particella) che, come detto, saranno moltiplicati per un coefficiente di ragguglio pari a 1,5 e per la superficie catastale delle particelle, si ritiene di poter attribuire le valutazioni sotto riportate sulla base delle misurazioni effettuate sul posto.

Essendo quindi l'estensione complessiva del terreno a caratteristiche agricolo/ambientali pari a circa 106,6303 ha, ed essendo i terreni censiti al catasto dei fabbricati esterni ai fabbricati stessi pari a circa 5800 mq ed essendo inoltre i valori agricoli medi quelli riportati nell'all. 17, il valore commerciale complessivo di tutti i terreni in pignoramento presenti sui fogli 4 e 6 sarà pari a €. 771.618,81 consapevolmente arrotondabile a

€. 772.000,00 (valore commerciale complessivo di tutti i terreni)

E.2.) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEI FABBRICATI.

Il metodo a costo, detto anche di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato, si basa sul principio di sostituzione che afferma che un soggetto non è disposto a pagare, per un immobile, una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che abbia la stessa utilità funzionale.

Per immobili di una certa vetustà sono applicabili delle detrazioni in considerazione delle varie forme di deprezzamento che possono essere relative a:

- deprezzamento fisico, derivato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo;

- obsolescenza funzionale, legata alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori (prestazioni ed esigenze);
- obsolescenza economica, relativa a condizioni esterne all'immobile quali ad esempio cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, insufficiente livello della domanda, inquinamento e congestioni, situazione economica generale, ecc.

Per cui la stima del valore di mercato del bene immobile in oggetto (fabbricato principale e fabbricato secondario) sarà determinata mediante la seguente analisi¹²:

a - Valore terreno

b - Costi

b.1 - costo costruzione a nuovo della porzione di fabbricato

b.2 - oneri professionali

b.3 - oneri comunali

c - Profitto promotore

d - Deprezzamenti

d.1 - fisico

d.2 - funzionale

Una volta ottenuto il valore di mercato a costo dei fabbricati, considerato che non sono ancora ultimati, questi sarà ridotto ad una percentuale dovuta all'incidenza delle lavorazioni eseguite rispetto alla costruzione completa.

Nel merito:

E.2.1 valore terreno

Per la valutazione dal terreno non potendo applicare il procedimento del confronto del mercato e specificatamente il market comparison approach che consente di determinare il valore di mercato mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili di prezzo noto e ricadenti nel medesimo segmento di mercato, per la mancanza di beni comparabili, si procede mediante la ripartizione del valore tra terreno ed im-

¹² Nel caso non si è ritenuto di procedere ad effettuare una stima di trasformazione che tenga conto dei tempi, attraverso una DCFA (analisi di flusso di cassa scontato), ma semplicemente una elencazione di costi senza previsione dell'aspetto temporale.

mobile, e nello specifico assumendo l'incidenza dell'area sul valore complessivo dell'immobile, mediando il dato normalmente ricavabile dal mercato che è compreso, per le zone agricole, tra il 10 ed il 15% per la tipologia di cui trattasi. Si assume il valore più basso vista l'ubicazione.

E.2.2 costi

I costi si suddividono in costi di costruzione, spese tecniche ed oneri di urbanizzazione, come riportato nella tabella allegata.

E.2.2.1 costo costruzione a nuovo dei fabbricati

I costi sono ricavati come costi parametrici indicati da pubblicazioni di settore quali "Prezzi Tipologie Edilizie" della DEI – Tipografia del Genio Civile, Tabella dei costi di costruzione di manufatti edilizi adottata dal Consiglio dell'Ordine degli Architetti, da varie Amministrazioni, ecc., assumendo costi diversi per le singole porzioni di fabbricati in ragione della tipologia costruttiva degli stessi.

E.2.2.2 oneri professionali

Visto l'ingente importo dei costi di costruzione si ritiene di poter applicare un'aliquota del 7% sul costo di costruzione per lo svolgimento delle prestazioni professionali necessarie per la costruzione delle opere (progetto, direzione lavori, contabilità, sicurezza ecc.), in funzione del costo di costruzione.

E.2.2.3 oneri concessori

Derivano dalle tabelle pubblicate dal Comune di Riparbella (*all. n° 17*), in funzione del volume, nonché il contributo sul costo di costruzione.

E.3 profitto del promotore

Gli Standard di valutazione prevedono che laddove applicabile ai costi di costruzione si somma la stima del profitto per l'imprenditore e dell'operatore immobiliare. Nel caso in esame, in considerazione della mancanza di dati comparabili, si ritiene di applicare una percentuale pari al 15% del costo di realizzazione.

E.4 deprezzamento

Si ritiene che il costo dei fabbricati a nuovo debba essere deprezzato in virtù del deperimento fisico dei fabbricati da valutare (quale quota di

deprezzamento maturata alla data della stima rispetto alla vita utile ipotizzata degli immobili) e funzionale (legato ai costi di ristrutturazione e ammodernamento necessari per il ripristino all'uso dei manufatti da valutare).

E.4.1. deterioramento fisico

Trattandosi di manufatti edili costruttivamente semplici, si ritiene di poter far ricorso alla formula del deprezzamento lineare sotto riportata, per il deterioramento non eliminabile.

$$C_t = C \times \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

Dove:

C_t = Costo deprezzato al tempo t

C = Costo di costruzione a nuovo

t = momento della stima

n = vita utile ipotizzata

Nella tabella allegata vengono forniti per ciascun immobile la vita effettiva e la vita utile sulle quali si basa il deprezzamento.

E.4.2. obsolescenza funzionale

Nel caso in esame non si ritiene di dover applicare il deprezzamento per quanto riguarda l'obsolescenza funzionale eliminabile, mentre quella ineliminabile è compresa nel deterioramento fisico.

F.4.3. obsolescenza economica

Nel caso in esame non si ritiene di dover applicare il deprezzamento per quanto riguarda l'obsolescenza economica, non essendovi stati fattori che influenzano la zona in questione.

Le superfici commerciali dei fabbricati oggetto di perizia, comprese terrazze ecc. che sono state anche opportunamente ragguagliate sono:

- **Superficie edificio principale così suddivisa:**
- Piano Seminterrato:
- Sup. Lorda compresi gli accessori: 788 mq.

- Piano Terra:

- Sup. Lorda compresi gli accessori : 641 mq.

- Piano Primo:

- Sup. Lorda compresi gli accessori: 599 mq.

- Piano Secondo:

- Sup. Lorda compresi gli accessori: 585 mq

- **Superficie edificio secondario così suddivisa:**

- Piano Terra:

- Sup. Lorda compreso accessori 258 mq

- Piano Primo:

- Sup. Lorda comprensiva di accessori: 262 mq

- Piano Soppalco:

- Sup. soppalchi 144 mq.

- **Superficie totale annessi agricoli sparsi:** circa 60 mq.

Considerando le superfici sopra indicate, il valore di mercato dei fabbricati qualora fossero stati terminati e qualora fossero nuovi è indicato nella tabelle allegate e cioè:

1° fabbricato principale €. 4.802 333,00

2° fabbricato secondario €. 1.163 858,94

3° annessi agricoli €. 77.530,12

Ai valori sopra riportati va tolto il deprezzamento dovuto alla vetustà che nei vari casi è pari a :

1° 369.589,00 €. (Edif. Principale)

2° 88.162,80 €. (Edif. Secondario)

3° 36.210,00 €. (Annessi Agricoli)

Visto quanto sopra, avremo come valore di mercato attuale dei fabbricati che però sono stati terminati non adesso ma all'epoca della loro effettiva esecuzione i seguenti valori:

1° 4.802.333,00 – 369.589,00 = 4.432.744,00 €.

2° 1.163.858,94 – 88.162,80 = 1.075.696,14 €.

3° 77.530,12 – 36.210,00 = 41.320,12 €.

Per la determinazione del valore di mercato dei fabbricati per come si presentano, si applicherà, come detto, un'aliquota percentuale in funzione dell'effettivo stato dei lavori, ricavata sempre da pubblicazioni del settore (DEI Tipografia del Genio civile, schede standard bancarie utilizzate per la determinazione dei costi nei finanziamenti dei S.A.L.).

Per quanto riguarda il fabbricato principale considerato che sono stati effettuati oltre agli scavi anche i lavori strutturali ed iniziati i tamponamenti perimetrali con qualche divisione interna in foratelle o simili, si stabilisce un'aliquota media del totale dei lavori pari al 28%.

Per il fabbricato secondario, considerato che erano state effettuate praticamente quasi tutte le opere edili ma che poi le scorribande di ladri e vandali hanno annientato la maggior parte degli impianti e degli infissi presenti, dal totale abbiamo decurtato queste voci ottenendo un'aliquota media dei lavori totali ancora in essere pari al 60%.

Per gli annessi agricoli presenti invece trattandosi praticamente di ruderi da ristrutturare completamente, possiamo considerare solo il valore dell'area perchè poi tutto il resto dovrà essere effettuato;

Da quanto appena visto avremo:

Valore di mercato fabbricato principale

€. 4.432.744 * 0,28 = €. 1.241.168,32

Valore di mercato del fabbricato secondario

€. 1.075.696,14 * 0,6 = €. 645.417,684

Valore di mercato dei ruderi ad uso agricolo

€. 7.753,00

Visto quanto sopra il valore del compendio immobiliare sarebbe fissato in

€. (772.000,00 + 1.241.168,32 + 645.417,68 + 7.753,00) = €. 2.666.339,00 al

quale , per avere il definitivo valore di mercato, vanno tolti anche i costi relativi al ripristino ed alla sanatoria degli abusi commessi (pari a 200.000,00 e leggibili nel paragrafo D) e pertanto il valore di mercato definitivo dell'intero compendio immobiliare è:

€. 2.666339,00 - €. 200.000,00 = €. 2.466 339,00 Il valore di mercato definitivo dell'intero compendio dopo gli arrotondamenti consapevoli è pari a:

€. 2.467 000,00

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore di mercato, stabilito al punto precedente, si basa sulla legge della domanda e dell'offerta nelle compravendite immobiliari, derivando quindi direttamente dalla libera contrattazione tra chi vende e chi acquista. Quando viene concordato il prezzo definitivo, l'acquirente ha piena consapevolezza delle caratteristiche del bene, lo può comparare cercando di soddisfare il più possibile le proprie esigenze, può concordare le modalità ed i tempi del pagamento nonché la data dell'entrata in possesso dello stesso.

Nel caso di asta giudiziaria, il prezzo iniziale è un dato che può subire variazioni anche notevoli, dovute alla competizione tra i partecipanti, i quali difficilmente, hanno potuto prendere visione diretta e completa del bene oggetto d'asta. I potenziali compratori, inoltre verranno in possesso del bene dopo l'effettuazione di tutte le formalità necessarie al caso e quindi ad una certa distanza di tempo dal pagamento.

Visto quanto detto sopra, lo scrivente ritiene che per determinare il valore a base d'asta, debba essere determinato un abbattimento percentuale del

valore di mercato dell'intera proprietà prima calcolato pari al 10% circa e
cioè: € 2.467 000,00 - 246.700,00 = € 2.220 300,00. che con i consapevoli
arrotondamenti del caso diventa:

VALORE A BASE D'ASTA = 2.220 000,00 €

F) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

Per quanto sopra esposto, riepilogando avremo:

- 1) **Valore di mercato per la quota di 1/1 dei beni: € 2.467 000,00**
(dicono i duemilioni quattrocentosessantasettemila euro)
- 2) **Valore a base d'asta di 1/1 del bene: € 2.220 000,00**
(dicono i duemilioni duecentoventimila euro)

G) CONCLUSIONI

Il sottoscritto nell'espone quanto sopra ha considerato la natura del bene
stesso sia come qualità che come zona, considerando la sua disponibilità e
le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie.

A disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni,
ringraziando per l'incarico ricevuto ed elencando di seguito tutti gli allegati
alla presente, distintamente ossequia.

IL CONSULENTE

(Dott. Ing. Alessandro PACCIARDI)

Livorno, li , 08-10-2013

Allegati:

- n° 01 decreto di nomina;
- n° 02 verbale di giuramento;
- n° 03 visure catastali
- n° 04 Estratti di Mappa Catastale, F.4 e F.6
- n° 05 Planimetria Catastali
- n° 06 Elaborati grafici di Rilievo, di diritto e sovrapposti (dell'edif. principale e secondario)
- n° 07 Autorizzazioni edilizie, sanatorie con allegate le planimetrie di diritto di interesse per il pignoramento ecc..;
- n° 08 esclusione di particelle dal pignoramento originario
- n° 09 Ispezioni ipotecarie, atti, ecc.;
- n° 10 comunicazioni, dichiarazioni e verbali di sopralluogo;
- n° 11 missiva dell'Agenzia delle Entrate (uff. del Registro);
- n° 12 sentenza n° 826 del 18-04 13;
- n° 13 Documentazione fotografica,
- n° 14 Zona di P.R.G. (Aree normative ecc.);
- n° 15 Certificato di conformità urbanistica;
- n° 16 Nomina del custode
- n°17 Tabelle sui Valori agricoli medi e calcoli dei valori terreni e fabbricati.



STUDIO PACCIARDI
Ing. Alessandro Pacciardi, & Altri
57124 Livorno - Via della Meridiana, 5
Tel. e Fax: 0586/404125
e-mail: studtopacciardi@iseali.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Spett.le
Tribunale di Livorno
alla c.a.
G.E. Dr. Luigi DE FRANCO

Oggetto: errata corrige alla perizia estimativa consegnata in data 08/10/13 relativa all' esecuzione immobiliare n° 409/11 (

Il sottoscritto Dott. ing. Alessandro Pacciardi, con studio in Livorno via Della Meridiana n° 5, incaricato dalla S.V. il giorno 13/09/12 di eseguire la relazione di stima (come C.T.U.) relativa all' esecuzione immobiliare n° 409/11 promossa da contro c consegnata in data 08/10/13 , avendo verificato ulteriormente (visto l' approssimarsi della vendita) le numerose particelle oggetto del pignoramento e le loro variazioni catastali eseguite anche dopo il pignoramento stesso comprese le cancellazioni delle trascrizioni di alcune particelle dal pignoramento avvenute in data 08-02-12

DICHIARA

che la presente è una errata corrige della perizia estimativa relativa all' Es. 409/11 nella quale si evidenzia che , a causa delle numerose particelle presenti e delle notevoli variazioni catastali eseguite su di esse (soppressioni, frazionamenti ecc.) anche dopo il pignoramento , nella descrizione catastale dei beni in oggetto presenti in perizia a pagina 15 , si elenca erroneamente anche la particella n°86 del foglio 4 di 630 mq catastali che invece fa parte delle particelle cancellate dal pignoramento con ordinanza del 08-02-2012 e che quindi non deve essere considerata nella vendita sopra menzionata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Considerando inoltre che la particella è di piccolissima entità rispetto all'intero compendio (pari cioè a poche centinaia di metri contro gli oltre 106.000,00 mq. di terreni ed altri 3300 mq circa di edifici) e che quindi la riduzione dei valori sia commerciali che a base d'asta risultano essere irrisori e rientranti comunque nella normale routine degli arrotondamenti, il sottoscritto ritiene consapevolmente di non modificare alcuno dei valori commerciali ed a base d'asta stabiliti a suo tempo in perizia.

Con l'occasione lo scrivente porge alla S.V. i suoi più distinti saluti .

Livorno, 05/02/2014

IN FEDE IL C.T.U.

Dott. Ing. Alessandro Pacciardi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STUDIO PACCIARDI
Ing. Alessandro Pacciardi, & Altri
57124 Livorno - Via della Meridiana, 5
Tel. e Fax: 0586404125
e-mail: studiopacciardi@niscali.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Luigi DE FRANCO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Esecuzione Immobiliare n° **409/2011**

- Promossa da:

(Avv. Giovanni Frescura Pisa)

- contro:

- esperto stimatore: Dott. Ing. **Alessandro PACCIARDI**

Esclusi i beni confiscati (con sentenza N° 826 del 18-04-2013 Trib. Di Livorno sez. Penale)

PREMESSA

A seguito dell'ulteriore incarico che il sottoscritto Dott. ing. Alessandro Pacciardi, con studio in Livorno via Della Meridiana n° 5, ha ricevuto il giorno 09-04-2014 dall'ill.mo Giudice Luigi De Franco dove si chiedeva al sottoscritto di eseguire anche la relazione di stima come C.T.U. relativa all'esecuzione immobiliare n° 409/11 promossa da _____ contro _____ togliendo dai beni in vendita tutti quelli confiscati dalla sentenza n° 826 del 18-04-2013 Trib. di Livorno Sezione Penale, è emerso quanto di seguito indicato :

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A) tutto ciò che non viene indicato nella presente ulteriore relazione di stima, va ricercato nella perizia originale a suo tempo depositata (ad esempio contitolari del diritto, creditori sequestranti, diritti reali, stato di possesso, vendita soggetta ad iva, diritti di prelazione, divisibilità del bene, bene con caratteristiche di lusso, gravami e servitù, descrizione catastale, ricerche alla conservatoria dei RR.II., descrizione dei luoghi ed eventuali contratti ecc., descrizione urbanistica, descrizione del metodo di stima ecc.) in questa sede indicheremo soltanto quali sono le particelle che non rientrano nella vendita e quale è di conseguenza il valore complessivo dell'intero compendio tolte particelle confiscate.

B) Le particelle interessate dalla confisca ed il cui valore verrà tolto dal valore complessivo sono censite al N.C.T. del comune di Riparbella come segue:

Foglio 4 ; Particella 30 ; Classe seminativo 3 ; superficie 78360 mq.; Reddito D. 202,35 € A. 161,88

Foglio 4 ; Particella 43 ; Classe seminativo 4 ; superficie 21570 mq.; Reddito D. 27,85 € A. 33,42

Foglio 6 ; Particella 19 ; Classe seminativo 5 ; superficie 28140 mq.; Reddito D. 20,35 € A. 29,07

C) Avendo tolto dai beni in vendita proprio quei terreni nei quali erano presenti gli abusi non sanabili e quindi da demolire ecc., i costi da detrarre alla valutazione complessiva saranno solo quelli inerenti le sanatorie, il catasto ecc. e cioè pari a **87.000,00 €.** anziché 200.000,00 € della perizia originaria (si veda le pagine da 55 a 57 della perizia originaria).

D) come è possibile vedere dall'allegato 17 della perizia originaria il valore commerciale delle particelle confiscate sopraindicate è rispettivamente il seguente:

F. 4 Part. 30

Valore totale 130.469,40 €.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

F. 4 Part. 43

Valore totale 35.914,05 €

F. 6 Part. 19

Valore totale 46.853,10 €

Pertanto avremo un totale per le tre particelle di

213.236,55 €.

IL VALORE COMMERCIALE DI TUTTI I TERRENI TOGLIENDO LE PARTICELLE

CONFISCATE DIVIENE PERTANTO: $771.618,81 - 213.236,55 = 558.382,26$ €.

Ricordando inoltre che la stima totale dei fabbricati (principale, secondario e ruderi agricoli) nella perizia originaria era pari a $1.241.168,32 + 645.417,68 + 7.753,00 = 1.894.339,00$ €. e ricordano anche quanto scritto nel punto e) della presente abbiamo che il **valore di mercato complessivo dell'intero compedio, togliendo le particelle confiscate diventa:**

$1.894.339,00 + 558.382,26 - 87.000,00 = 2.365.721,26$ €.

E) Valore a base d'asta nel caso di esclusione dei terreni confiscati:

Effettuando le stesse considerazioni fatte nella perizia originaria a pag. 68/69 , il sottoscritto ritiene che per determinare il valore a base d'asta , debba essere determinato un abbattimento percentuale del valore di mercato dell'intera proprietà prima calcolato, pari al 10% circa e cioè:

€. $2.365.721,26 - 236.572,13 = 2.129.149,13$ €. che con i consapevoli arrotondamenti del caso diventa:

VALORE A BASE D'ASTA 2.129 000,00 €.

F) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

Per quanto sopra esposto, riepilogando avremo:

1) Valore di mercato per la quota di 1/1 dei beni: € 2.365 721,26 (diconsi
duemilionitrecentosessantacinquemilasettecentoventuno euro circa)

2) Valore a base d'asta di 1/1 del bene: € 2.129 000,00

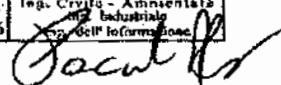
(diconsi duemilionicentoventinovemila euro)

Livorno, 28/04/2014

IN FEDE IL C.T.U.

Dott. Ing. Alessandro Pacciardi

Dott. Ing. Alessandro PACCIARDI	
ORDINE INGEGNERI PROV. LIVORNO	
SEZ. A	Ing. Civile - Ambientale
N. 1266	Ing. Industriale
Esp. dell'Informazione	



ASTE
GIUDIZIARIE.it
Allegati

Per tutti gli allegati si rimanda alla perizia originaria tranne che per l'incarico che qui di seguito
alleghiamo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it