

TRIBUNALE DI PISTOIA

Procedura Concordato Preventivo n.ro 25/2012 R.C.F.-----

Riferimento: Concordato Preventivo ' [REDACTED]

[REDACTED] corrente in Pistoia (PT), via
Forra Sanguinara n. 81, cod. fisc. [REDACTED]-----

Giudice Delegato: Dr. Garofalo Sergio.-----

Commissario Giudiziale: Dr. Giulio Tabucchi.-----

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Maurizio Bechini, già nominato **C.T.U.** nella
procedura di Concordato Preventivo in oggetto e di cui aveva de-
positato relazione datata 03-07-2013, in data 09-09-2014 riceveva
nuovo incarico di cui depositava la relazione in data 20-01-2016
(relazione datata 28-12-15) oltre all'aggiornamento con relazione
del 03-10-2017, e oltre all'aggiornamento del 03-11-2017 relativo ai
soli lotti 22 e n. 23 posti in Comune di Pistoia, via M. Gianni.-----

La presente relazione è un ulteriore **aggiornamento** a seguito del
conferimento di ulteriore incarico del G.D. Garofalo Sergio in data
20-01-2018 al fine di "[...] *redigere l'accatastamento del fabbricato
in corso di costruzione sito in Comune di Quarrata, località Barba,
Via Brana individuandone le parti comuni e quelle esclusive non-
ché eventuali posti auto che rimarranno ad uso pubblico [...]*" co-
municatomi dal Liquidatore Giudiziale Dr. Paolo Caselli in data 26-
01-2018 (**ex Bene 48**).-----

RELAZIONE DEL C.T.U.

(AGGIORNAMENTO per variazione Lotto 46 Beni da 48 a 66)

**A- DESCRIZIONE IMMOBILE N. 23 IN COMUNE DI QUARRATA,
VIA BRANA**

Trattasi di diritti di piena proprietà su intero immobile posto in Comune di Quarrata (PT), Località Barba, Via Brana c.m., composto da **17 appartamenti di civile abitazione e 20 posti auto**, resedi esclusivi e resede-piazzale condominiale, il tutto edificato mediante intervento di sostituzione edilizia con demolizione del fabbricato esistente e nuova costruzione di fabbricato residenziale, in **corso di costruzione** con alcune opere ed impianti **ancora da ultimare**.

Il Fabbricato condominiale è composto da piano terreno, piano primo e piano secondo, con appartamenti con ingresso dal resede-piazzale condominiale per tramite di resede annesso agli appartamenti stessi oppure mediante i due vani scale:

- il vano scale a Sud (primo da sinistra guardando il fabbricato dalla strada pubblica ed individuato dal **Sub. 2** della Particella 679 del Foglio 6) in cui hanno l'ingresso 5 appartamenti (Sub. 6, 11, 12, 16 e 17); -----
- il vano scale a Nord (posto in angolo del fabbricato ed individuato dal **Sub. 3** della Particella 679 del Foglio 6) in cui hanno l'ingresso 8 appartamenti (Sub. 8, 9, 13, 14, 15, 18, 19 e 20).-----

Preme precisare che una porzione del resede-piazzale a comune

tra tutte le unità immobiliari dell'intera Particella 679, è destinato a **parcheggio a disposizione di tutti** con circa 10 posti auto. -----

Si precisa inoltre che su una porzione del resede-piazzale a comune tra tutte le unità immobiliari dell'intera Particella 679 (individuato nel Foglio di mappa **6** dalla Particella **679 Sub. 1**), grava **servitù di passo e transito**, con qualsiasi mezzo, nonché di attraversamento con tubazioni di ogni genere, per il tratto compreso fra la viabilità pubblica ed il fondo dominante rappresentato dalla Particella n. 645 del Foglio 6. Più precisamente tali servitù sono costituite sul percorso di accesso carrabile al lotto a partire dal passo sulla via Brana e fino a raggiungere il fondo dominante, come meglio descritto ed indicato nell'atto Notaio Lorenzo Zogheri del 03-08-2006 Repertorio 20.874 Raccolta 7.203, registrato a Pistoia il **07-08-2006** al n. 3800/1T ivi trascritto in pari data al **Reg. Part. 5529**, dove l'area gravata dalle servitù è individuata nella planimetria allegata sotto lettera "B" è contornata di colore verde. -----

B- RIFERIMENTI CATASTALI AGGIORNATI

In data 09-07-2018, in atti dal 10-07-2018, si è proceduto ad "accatastare" l'intero immobile come da **Ricevuta di Avvenuta Dichiarazione di Fabbricato Urbano** Prot. n. **PT0031405** rilasciata dall'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Pistoia, Ufficio Provinciale – Territorio. -----

Con detta dichiarazione si sono costituite n. 37 unità immobiliari urbane (Catasto Fabbricati) di cui n. **17 appartamenti** in Corso di Costruzione e n. **20 posti auto scoperti**, oltre alla costituzione di i

n. 3 “Beni comuni non censibili”.

A seguito della suddetta dichiarazione la Particella n. **679** del Foglio n. **6** del Comune di Quarrata, risulta formata dai seguenti subalterni urbani:

- **Sub. 1:** Bene Comune Non Censibile (resede e aiuole) comune a tutti i subalterni della Particella 679;-----
- **Sub. 2:** Bene Comune Non Censibile (ingresso e scala) comune ai Sub. 6, 11, 12, 16 e 17 della Particella 679;-----
- **Sub. 3:** Bene Comune Non Censibile (ingresso e scala) comune ai Sub. 8, 9, 13, 14, 15, 18, 19 e 20 della Particella 679;-----
- dal **Sub. 4 al Sub. 20:** Unità in Corso di Costruzione;-----
- dal **Sub. 21 al Sub. 40:** posto auto scoperti.-----

L'area su cui sorge l'intero fabbricato e le sue pertinenze è individuata al Catasto Terreni sempre nel **Foglio** di mappa n. **6**, dalla **Particella n. 679** qualità Ente Urbano della superficie di mq. 2.215.

Storia Catasto Terreni

- con Tipo mappale del 04/12/2008 n. 180465 .1/2008 in atti dal 04/12/2008 (protocollo n . PT0180465) veniva soppressa la Particella 227 del Foglio n. 6 della superficie di mq. 1040 generando la Particella 669 di pari superficie;
- con Tabella di variazione del 05/08/2009 n. 117758.1/2009 in atti dal 05/08/2009 (protocollo n. PT0117758) presentato il 30/07/2009 veniva soppressa la Particella 669 del Foglio 6 unendola alla Particella 644 che variava la sua superficie da

mq. 1175 a mq. 2215;

- Con Tipo mappale del 05/08/2009 n. 117758.1/2009 in atti dal 05/08/2009 (protocollo n. PT0117758) presentato il 30/07/2009 veniva soppressa la Particella 644 del foglio n. 6 della superficie di mq. 2215 originando l'odierna Particella **679** del Foglio 6 del Comune di Quarrata.-----

C- SUDDIVISIONE IN LOTTI E LORO REFERENZE CATASTALI

Trattasi di diritti di piena proprietà sui seguenti beni:

- 1) **Bene 48**: Porzione di più ampio fabbricato condominiale posto in Comune di Quarrata sulla via Brana, costituita detta porzione da **Appartamento** al piano terreno (primo da sinistra guardando il fabbricato dalla strada), di quattro vani oltre accessori non ancora ultimato (in corso di costruzione), corredato da **resede anteriore e posteriore** e da **posto auto scoperto**, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata nel Foglio di mappa n. **6** dalla Particella n. **679 Sub. 5** (Cat. F3 senza rendita) l'appartamento in corso di costruzione e dalla Particella n. **679 Sub. 26** (Cat. C6, Cl. 1 Rendita € 32,85) il posto auto scoperto;
- 2) **Bene 49**: Porzione di più ampio fabbricato condominiale posto in Comune di Quarrata sulla via Brana, costituita detta porzione da **Appartamento** al piano terreno (secondo da sinistra guardando il fabbricato dalla strada), con ingresso dalla prima porta a sinistra della scala Sud, di due vani oltre accessori non ancora ultimato (in corso di costruzione),

corredato da **resede anteriore e posteriore** e da **posto auto scoperto**; rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata nel Foglio di mappa n. **6** dalla Particella n. **679 Sub. 6** (Cat. F3 senza rendita) l'appartamento in corso di costruzione e dalla Particella n. **679 Sub. 27** (Cat. C6, Cl. 1 Rendita € 32,85) il posto auto scoperto;-----

3) **Bene 50:** Porzione di più ampio fabbricato condominiale posto in Comune di Quarrata sulla via Brana, costituita detta porzione da **Appartamento** al piano terreno (terzo da sinistra guardando il fabbricato dalla strada), di tre vani oltre accessori non ancora ultimato (in corso di costruzione), corredato da **resede anteriore e posteriore** e da **posto auto scoperto**; rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata nel Foglio di mappa n. **6** dalla Particella n. **679 Sub. 7** (Cat. F3 senza rendita) l'appartamento in corso di costruzione e dalla Particella n. **679 Sub. 28** (Cat. C6, Cl. 1 Rendita € 32,85) il posto auto scoperto;-----

4) **Bene 51:** Porzione di più ampio fabbricato condominiale posto in Comune di Quarrata sulla via Brana, costituita detta porzione da **Appartamento** al piano terreno (quarto da sinistra guardando il fabbricato dalla strada), con ingresso dalla prima porta a sinistra della scala Nord, di tre vani oltre accessori non ancora ultimato (in corso di costruzione), corredato da **resede anteriore e posteriore** e da **posto auto scoperto**; rappresentati al Catasto Fabbricati del Co-

mune di Quarrata nel Foglio di mappa n. 6 dalla Particella n. 679 Sub. 8 (Cat. F3 senza rendita) l'appartamento in corso di costruzione e dalla Particella n. 679 Sub. 29 (Cat. C6, Cl. 1 Rendita € 32,85) il posto auto scoperto;-----;

- 5) **Bene 52:** Porzione di più ampio fabbricato condominiale posto in Comune di Quarrata sulla via Brana, costituita detta porzione da **Appartamento al piano terreno** (con accesso dalla prima porta a destra della scala Nord), di tre vani oltre accessori non ancora ultimato (in corso di costruzione) e corredato da **resede** a Nord-Ovest e Nord-Est e da **posto auto scoperto**; rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata nel Foglio di mappa n. 6 dalla Particella n. 679 Sub. 9 (Cat. F3 senza rendita) l'appartamento in corso di costruzione e dalla Particella n. 679 Sub. 32 (Cat. C6, Cl. 1 Rendita € 32,85) il posto auto scoperto;-----
- 6) **Bene 53:** Porzione di più ampio fabbricato condominiale posto in Comune di Quarrata sulla via Brana, costituita detta porzione da **Appartamento al piano terreno** (sulla destra della Scala Nord ma non avente accesso da quest'ultima), di quattro vani oltre accessori non ancora ultimato (in corso di costruzione e con diverse opere ancora al grezzo) e corredato da **resede** sui lati Sud, Est e Nord e da due **posti auto scoperti**; rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata nel Foglio di mappa n. 6 dalla Particella n. 679 Sub. 10 (Cat. F3 senza rendita) l'apparta-

mento in corso di costruzione e dalla Particella n. **679 Sub. 33 e Sub. 34** (Cat. C6, Cl. 1 Rendita € 35,58) i due posti auto scoperti;-----

- 7) **Bene 54:** Porzione di più ampio fabbricato condominiale posto in Comune di Quarrata sulla via Brana, costituita detta porzione da **Appartamento** al piano primo (primo da sinistra guardando il fabbricato dalla strada), di quattro vani oltre accessori non ancora ultimato (in corso di costruzione) e corredato da soffitta al secondo piano e da **resede** al piano terreno da cui parte la scala e, sempre al piano terreno, da **posto auto scoperto**; rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata nel Foglio di mappa n. **6** dalla Particella n. **679 Sub. 4** (Cat. F3 senza rendita) l'appartamento in corso di costruzione e dalla Particella n. **679 Sub. 25** (Cat. C6, Cl. 1 Rendita € 32,85) il posto auto scoperto;-----;

- 8) **Bene 55:** Porzione di più ampio fabbricato condominiale posto in Comune di Quarrata sulla via Brana, costituita detta porzione da **Appartamento** al piano primo (secondo da sinistra guardando il fabbricato dalla strada), con ingresso dalla scala Sud e accesso dalla porta a destra per chi arriva al primo piano, di due vani oltre accessori non ancora ultimato (in corso di costruzione), corredato al piano terreno da **posto auto scoperto**; rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata nel Foglio di mappa n. **6**

dalla Particella n. **679 Sub. 11** (Cat. F3 senza rendita) l'appartamento in corso di costruzione e dalla Particella n. **679 Sub. 31** (Cat. C6, Cl. 1 Rendita € 32,85) il posto auto scoperto;

- 9) **Bene 56:** Porzione di più ampio fabbricato condominiale posto in Comune di Quarrata sulla via Brana, costituita detta porzione da **Appartamento** al piano primo (terzo da sinistra guardando il fabbricato dalla strada), con ingresso dalla scala Sud e accesso dalla porta a sinistra per chi arriva al primo piano, di tre vani oltre accessori non ancora ultimato (in corso di costruzione), corredato al piano terreno da **posto auto scoperto**; rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata nel Foglio di mappa n. **6** dalla Particella n. **679 Sub. 12** (Cat. F3 senza rendita) l'appartamento in corso di costruzione e dalla Particella n. **679 Sub. 30** (Cat. C6, Cl. 1 Rendita € 32,85) il posto auto scoperto;-

- 10) **Bene 57:** Porzione di più ampio fabbricato condominiale posto in Comune di Quarrata sulla via Brana, costituita detta porzione da **Appartamento** al piano primo con ingresso dalla scala Nord e accesso dalla porta a destra per chi arriva al primo piano, di tre vani oltre accessori non ancora ultimato (in corso di costruzione), corredato al piano terreno da **posto auto scoperto**; rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata nel Foglio di mappa n. **6** dalla Particella n. **679 Sub. 13** (Cat. F3 senza rendita) l'apparta-

mento in corso di costruzione e dalla Particella n. **679 Sub.**

35 (Cat. C6, Cl. 1 Rendita € 32,85) il posto auto scoperto;-

11) **Bene 58:** Porzione di più ampio fabbricato condominiale

posto in Comune di Quarrata sulla via Brana, costituita det-

ta porzione da **Appartamento al piano primo** con ingresso

dalla scala Nord e accesso dalla prima porta a sinistra per

chi arriva al primo piano, di tre vani oltre accessori non an-

cora ultimato (in corso di costruzione), corredato al piano

terreno da **posto auto scoperto**; rappresentati al Catasto

Fabbricati del Comune di Quarrata nel Foglio di mappa n.

6 dalla Particella n. **679 Sub. 14** (Cat. F3 senza rendita)

l'appartamento in corso di costruzione e dalla Particella n.

679 Sub. 36 (Cat. C6, Cl. 1 Rendita € 32,85) il posto auto

scoperto;-----

12) **Bene 59:** Porzione di più ampio fabbricato condominiale

posto in Comune di Quarrata sulla via Brana, costituita det-

ta porzione da **Appartamento al piano primo** con ingresso

dalla scala Nord e accesso dalla seconda porta a sinistra

per chi arriva al primo piano, di quattro vani oltre accessori

non ancora ultimato (in corso di costruzione), corredato al

piano terreno da **posto auto scoperto**; rappresentati al

Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata nel Foglio di

mappa n. **6** dalla Particella n. **679 Sub. 15** (Cat. F3 senza

rendita) l'appartamento in corso di costruzione e dalla Par-

ticella n. **679 Sub. 37** (Cat. C6, Cl. 1 Rendita € 32,85) il

posto auto scoperto;-----

- 13) **Bene 60:** Porzione di più ampio fabbricato condominiale posto in Comune di Quarrata sulla via Brana, costituita detta porzione da **Appartamento** al piano secondo con ingresso dalla scala Sud e accesso dalla porta a destra per chi arriva al secondo piano, di due vani oltre accessori non ancora ultimato (in corso di costruzione), corredato al piano terreno da **posto auto scoperto**; rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata nel Foglio di mappa n. **6** dalla Particella n. **679 Sub. 16** (Cat. F3 senza rendita) l'appartamento in corso di costruzione e dalla Particella n. **679 Sub. 23** (Cat. C6, Cl. 1 Rendita € 32,85) il posto auto scoperto;-----

- 14) **Bene 61:** Porzione di più ampio fabbricato condominiale posto in Comune di Quarrata sulla via Brana, costituita detta porzione da **Appartamento** al piano secondo con ingresso dalla scala Sud e accesso dalla porta a sinistra per chi arriva al secondo piano, di tre vani oltre accessori non ancora ultimato (in corso di costruzione), corredato al piano terreno da **posto auto scoperto**; rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata nel Foglio di mappa n. **6** dalla Particella n. **679 Sub. 17** (Cat. F3 senza rendita) l'appartamento in corso di costruzione e dalla Particella n. **679 Sub. 24** (Cat. C6, Cl. 1 Rendita € 32,85) il posto auto scoperto;-----

15) **Bene 62:** Porzione di più ampio fabbricato condominiale posto in Comune di Quarrata sulla via Brana, costituita detta porzione da **Appartamento** al piano secondo con ingresso dalla scala Nord e accesso dalla porta a destra per chi arriva al secondo piano, di tre vani oltre accessori non ancora ultimato (in corso di costruzione), corredato al piano terreno da **posto auto scoperto**; rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata nel Foglio di mappa n. **6** dalla Particella n. **679 Sub. 18** (Cat. F3 senza rendita) l'appartamento in corso di costruzione e dalla Particella n. **679 Sub. 38** (Cat. C6, Cl. 1 Rendita € 32,85) il posto auto scoperto;-----

16) **Bene 63:** Porzione di più ampio fabbricato condominiale posto in Comune di Quarrata sulla via Brana, costituita detta porzione da **Appartamento** al piano secondo con ingresso dalla scala Nord e accesso dalla prima porta a sinistra per chi arriva al secondo piano, di tre vani oltre accessori non ancora ultimato (in corso di costruzione), corredato al piano terreno da **posto auto scoperto**; rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata nel Foglio di mappa n. **6** dalla Particella n. **679 Sub. 19** (Cat. F3 senza rendita) l'appartamento in corso di costruzione e dalla Particella n. **679 Sub. 39** (Cat. C6, Cl. 1 Rendita € 32,85) il posto auto scoperto;-----

17) **Bene 64:** Porzione di più ampio fabbricato condominiale

posto in Comune di Quarrata sulla via Brana, costituita detta porzione da **Appartamento** al piano secondo con ingresso dalla scala Nord e accesso dalla seconda porta a sinistra per chi arriva al secondo piano, di due vani oltre accessori non ancora ultimato (in corso di costruzione), corredato al piano terreno da **posto auto scoperto**; rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata nel Foglio di mappa n. 6 dalla Particella n. **679 Sub. 20** (Cat. F3 senza rendita) l'appartamento in corso di costruzione e dalla Particella n. **679 Sub. 40** (Cat. C6, Cl. 1 Rendita € 32,85) il posto auto scoperto;-----

18) **Bene 65**: Porzione di più ampio fabbricato condominiale posto in Comune di Quarrata sulla via Brana, costituita detta porzione da **posto auto scoperto** al piano terreno, sito nel piazzale antistante il fabbricato in corso di costruzione e più esattamente il primo a sinistra accedendo al piazzale condominiale dalla via Brana; rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata nel Foglio di mappa n. **6** dalla Particella n. **679 Sub. 21** (Cat. C6, Cl. 1 Rendita € 32,85);-----

19) **Bene 66**: Porzione di più ampio fabbricato condominiale posto in Comune di Quarrata sulla via Brana, costituita detta porzione da **posto auto scoperto** al piano terreno, sito nel piazzale antistante il fabbricato in corso di costruzione e più esattamente il secondo a sinistra accedendo al piazzale

zale condominiale dalla via Brana; rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata nel Foglio di mappa n. 6 dalla Particella n. 679 Sub. 22 (Cat. C6, Cl. 1 Rendita € 32,85).-----

D- ATTI DI PROVENIENZA

• Con atto Notaio Lorenzo Zogheri in data 03/08/2006 repert. 20.873, Raccolta 7202, registrato a Pistoia in data 07/08/2006 al n. 3799, trascritto a Pistoia in data 07/08/2006 al n. 5527 del Reg. Particolare, la [REDACTED] ebbe ad acquistare dalla [REDACTED] la piena proprietà di un fabbricato ad uso artigianale, ubicato in Comune di Quarrata (PT) via Brana n. 51 (Catasto Fabbricati di Quarrata foglio 6 Particella 227, Cat. C/3 cl. 3, consistenza mq. 403 e rendita Euro 1.165,54); l'area su cui insisteva detto fabbricato, tra coperto e scoperto, era identificata al Catasto Terreni di Quarrata nel Foglio 6 dalla Particella 227 quale Ente Urbano della superficie di mq. 1040.-----
Alla [REDACTED] quanto venduto gli è pervenuto in forza dei seguenti titoli, e precisamente:
- la piena proprietà in ragione di una metà (=1/2=) con l'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Marchitelli di Pistoia in data 20 gennaio 1966, rep. n. 7.982/5.785, registrato a Pistoia il 03/02/1966 al n. 377 vol. 287 mod. 1 e ivi trascritto in data 7 febbraio 1966 al vol. 1901, art. 724.;

- la piena proprietà in ragione della restante meta' (=1/2=), per successione del [REDACTED] già proprietario al ventennio, apertasi a Quarrata il 28 gennaio 1992 e devolutasi in forza del testamento olografo pubblicato con il Verbale ricevuto dal Notaio Marrese in data 17 luglio 1992, Rep. 1.825/668, registrato a Pistoia il 30 luglio 1992 al n. 1.062 e ivi trascritto il 5 agosto 1992 art. 4.009 (Den. Succ. registrata a Pistoia al n. 6 vol. 1082 e ivi trascritta il 16 novembre 1993 art. 4.700 con accettazione di eredità compiuta con il citato atto ai rogiti del Notaio Marrese in data 17 luglio 1992, Rep. 1.825/668 e trascritta a Pistoia il 5 agosto 1992 art. 4.010); e successiva riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà a seguito del decesso della [REDACTED] [REDACTED] nata a Firenze il 16 maggio 1909.

- Con atto Notaio Lorenzo Zogheri in data 03/08/2006 repert. 20.874, Raccolta 7203, registrato a Pistoia in data 07 Agosto 2006 al n. 3800, trascritto a Pistoia in data 07/08/2006 al n. 5528/5529 del Reg. Particolare, la [REDACTED] [REDACTED] ebbe a **permutare** dalla Sig.ra [REDACTED] la piena proprietà di un appezzamento di terreno edificabile, ubicato in Comune di Quarrata (PT), località Barba, via Brana (foglio **6** Particella **644** della superficie di mq. 1.175) con la piena proprietà di porzioni di edificio da costruirsi a cura e spese della [REDACTED] [REDACTED]

_____ sia sul terreno come sopra ceduto in permuta sia su area di proprietà della società cedente per acquisto fattone dalla _____

—Alla _____ detto terreno è pervenuto, unitamente a maggior consistenza, in forza dell'atto di compravendita ricevuto Notaio Giulio Chiostrini di Pistoia in data 09 Ottobre 1981, Rep. 2.093/966, registrato a Pistoia il 22 Ottobre 1981 al n. 2,873 e ivi trascritto il 29/10/1981 all'art. 4.265.

E- STIMA SINTETICA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IMMOB. 23

Come indicato in premessa, per facilità di lettura, viene riportato il valore di cui alla stima sintetica indicata nella precedente relazione del 03-07-2013, quantificando però il valore di ciascun LOTTO corredato delle relative pertinenze ed accessori.

Valore degli interi diritti di proprietà, arrotondando, **Euro 2.550.000,00** (Duemilionicinquecentocinquantamila/00 Euro).

Suddiviso nei seguenti Lotti:

1) Appartamento al piano terreno (primo da sinistra guardando il fabbricato dalla strada), corredato da resede anteriore e posteriore e da posto auto scoperto

-----Euro 213.000,00

2) Appartamento al piano terreno (secondo da sinistra guardando il fabbricato dalla strada), con ingresso dalla prima porta a sinistra della scala Sud, corredato da resede anteriore e posteriore e da posto auto scoperto

-----Euro 115.500,00

- 3) Appartamento al piano terreno (terzo da sinistra guardando il fabbricato dalla strada), corredato da resede anteriore e posteriore e da posto auto scoperto

-----Euro 135.500,00

- 4) Appartamento al piano terreno (quarto da sinistra guardando il fabbricato dalla strada), con ingresso dalla prima porta a sinistra della scala Nord, corredato da resede anteriore e posteriore e da posto auto scoperto

-----Euro 135.500,00

- 5) Appartamento al piano terreno (con accesso dalla prima porta a destra della scala Nord), corredato da resede a Nord-Ovest e Nord-Est e da posto auto scoperto

-----Euro 165.000,00

- 6) Appartamento al piano terreno (sulla destra della Scala Nord), corredato da resede sui lati Sud, Est e Nord e da posti auto scoperti

-----Euro 182.500,00

- 7) Appartamento al piano primo (primo da sinistra guardando il fabbricato dalla strada), corredato da resede al piano terreno e da posto auto scoperto

-----Euro 230.000,00

- 8) Appartamento al piano primo (secondo da sinistra guardando il fabbricato dalla strada), con ingresso dalla scala Sud e accesso dalla porta a destra per chi arriva al primo piano e da posto auto scoperto

-----Euro 111.000,00

- 9) Appartamento al piano primo (terzo da sinistra guardando il fabbricato

dalla strada), con ingresso dalla scala Sud e accesso dalla porta a sinistra per chi arriva al primo piano e da posto auto scoperto

-----Euro 133.000,00

10) Appartamento al piano primo con ingresso dalla scala Nord e accesso dalla porta a destra per chi arriva al primo piano e da posto auto scoperto

-----Euro 133.000,00

11) Appartamento al piano primo con ingresso dalla scala Nord e accesso dalla prima porta a sinistra per chi arriva al primo piano e da posto auto scoperto

-----Euro 152.000,00

12) Appartamento al piano primo con ingresso dalla scala Nord e accesso dalla seconda porta a sinistra per chi arriva al primo piano e da posto auto scoperto

-----Euro 180.000,00

13) Appartamento al piano secondo con ingresso dalla scala Sud e accesso dalla porta a destra per chi arriva al secondo piano e da posto auto scoperto

-----Euro 112.000,00

14) Appartamento al piano secondo con ingresso dalla scala Sud e accesso dalla porta a sinistra per chi arriva al secondo piano e da posto auto scoperto

-----Euro 134.000,00

15) Appartamento al piano secondo con ingresso dalla scala Nord e accesso dalla porta a destra per chi arriva al secondo piano e da posto auto scoperto

scoperto

-----Euro 134.000,00

- 16) Appartamento al piano secondo con ingresso dalla scala Nord e accesso dalla prima porta a sinistra per chi arriva al secondo piano e da posto auto scoperto

-----Euro 153.000,00

- 17) Appartamento al piano secondo con ingresso dalla scala Nord e accesso dalla seconda porta a sinistra per chi arriva al secondo piano e da posto auto scoperto

-----Euro 117.000,00

- 18) Posto auto scoperto (primo a sinistra)

-----Euro 6.000,00

- 19) Posto auto scoperto (secondo a sinistra)

-----Euro 6.000,00

F- LEGITTIMAZIONE URBANISTICA E RIFERIMENTI L. 47/85

Si premette che in data 08/09/2005, su richiesta delle [REDACTED] e [REDACTED] fu presentata domanda di Permesso a Costruire per intervento di sostituzione edilizia (demolizione di fabbricato ex produttivo e nuova costruzione di fabbricato residenziale composto da 17 unità immobiliari); con comunicazione del 12/05/2006 Prot. 27009/13/1 il Comune di Quarrata comunicava l'accoglimento della domanda a seguito del parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 10/05/2006;-

Il fabbricato oggetto della presente relazione, è stato legittimato dai seguenti titoli edilizi:

- fabbricato costruito in forza di Concessione edilizia n. 122 del 17/11/2006 (pratica edilizia n. 586/2005), rilasciata dal Comune di Quarrata (costruzione di fabbricato residenziale composto da 17 unità immobiliari previa demolizione di esistente fabbricato produttivo). La segnalazione di inizio lavori è stata comunicata in data 15/01/2007 con prot. 2188;-----
- successiva variante in corso d'opera con permesso a costruire n. 25 del 20/03/2010 (pratica edilizia n. 642/2009), con scadenza dei termini per la fine dei lavori alla data del 15/01/2011.-----

Preme precisare che il fabbricato **non è stato ultimato** entro il termine assegnato nel permesso a costruire, e tutt'ora risultano da ultimare alcune opere.-----

Per le opere di completamento ancora da realizzare occorrerà procedere con formale richiesta al Comune di Quarrata, ai sensi della Legge Regione Toscana n. 65/2014 e del Regolamento edilizio e urbanistico comunale con la rinnovazione dei permessi scaduti, o comunque richiedendo il permesso per completare le opere, oltre a procedere con le certificazioni da reperire dalle ditte installatrici complete delle dichiarazioni di conformità con allegate relazioni descrittive dei materiali utilizzati o eventuali dichiarazioni di rispondenza, oltre ai collaudi finali, con la necessità di **verificare la rispondenza** del fabbricato al nuovo regolamento edilizio attualmente in vigore oltreché ai requisiti acustici passivi previsti dal D.P.C.M. 05/12/1997, visto che da controlli sommari sembra che

non siano state del tutto “applicate” le indicazioni riportate nella relazione redatta dagli Archh. Gianfranco Cellai e Simone Cecchi, depositata in allegato al originario progetto.-----

Inoltre ai fini del completamento occorrerà ritirare le certificazioni giacenti presso il laboratorio Sigma di Campi Bisenzio (come da informazioni assunte dal sottoscritto C.T.U. presso lo studio dell'Architetto Gabriele Cacioli progettista e direttore dei lavori).-----

G- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione privo dell'abitabilità o dell'agibilità, come indicato dalle Linee Guida di cui al Decreto 26 giugno 2015 (Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici), lo stesso non necessita dell'Attestato di Prestazione Energetica se venduto allo stato attuale.

ELENCO ALLEGATI

A miglior chiarimento della presente relazione, si allegano alla presente i seguenti elaborati:-----

- I) Ricevuta di avvenuta dichiarazione di fabbricato Urbano, compreso Mod. D1 con Elaborato planimetrico Catastale e relative planimetrie per l'immobile n. 23 via Brana a Quarrata;
- L) visure catastali aggiornate immobili in Comune di Quarrata;--
- A2) elaborati grafici in cui vengono riportati l'immobile n. 23 (A2 TAV. 23-Quarrata, via Brana) con la loro suddivisione in lotti.-----

.....

Si ritiene con quanto sopra esposto di aver assolto l'incarico ricevuto.-----

Montecatini Terme 24 Luglio 2018.-----

Il C.T.U.

(Geom. Maurizio Bechini)

Indice generale

PREMESSA.....	1
A- Descrizione Immobile n. 23 in Comune di QUARRATA, Via Brana.....	2
B- Riferimenti Catastali aggiornati.....	3
Storia Catasto Terreni.....	4
C- Suddivisione in Lotti e loro referenze Catastali.....	5
D- Atti di Provenienza.....	14
E- Stima sintetica del più probabile Valore di mercato immob. 23.....	16
F- Legittimazione urbanistica e riferimenti L 47/85.....	19
G- Certificazione Energetica.....	22
ELENCO ALLEGATI.....	23

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it