

TRIBUNALE DI PISTOIA

CONCORDATO PREVENTIVO

XX A RESPONSABILITA' LIMITATA

(R.C.P. n° 3/14)

RELAZIONE DI STIMA

A parziale modifica della precedente depositata in data 03.12.2014

Per incarico ricevuto dal sig. Giudice Delegato del Tribunale di Pistoia Dott. Raffaele D'Amora, il sottoscritto Geom. Giuseppe Di Maio con studio in Pistoia Galleria Nazionale n°21, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pistoia al n°1085, veniva nominato in data 03.10.2014 C.T.U. per la procedura di cui al titolo al fine di redigere la consistenza e la valutazione dei beni immobili di proprietà della XX A RESPONSABILITA' LIMITATA, in raffronto alla relazione peritale di parte allegata alla richiesta di concordato, esprime quanto segue:

In adempimento all'incarico ricevuto il sottoscritto C.T.U. dopo aver eseguito i necessari accertamenti presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari della Provincia di Pistoia (Pistoia e Pescia), nonché quelli catastali presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia, ha accertato che il patrimonio immobiliare della soc. XX [REDACTED] è dislocato sui comuni di Pistoia, Larciano, Monsummano Terme, Montecatini Terme, Pieve a Nievole, Ponte Buggianese, Quarrata e Uzzano, pertanto ha proceduto altresì agli accertamenti tecnici-urbanistici presso i rispettivi uffici comunali, tutto ciò premesso, procedeva alla visione dei beni espletando il sopralluogo di rito.

Effettuate le operazioni necessarie di cui sopra, precisando che della presente non fanno parte quei beni immobili che per convenzioni saranno oggetto di cessione gratuita alle rispettive pubbliche amministrazioni, espone quanto di seguito in merito all'incarico ricevuto:

BENI IMMOBILI POSTI IN COMUNE DI LARCIANO

LOTTO N°1

DESCRIZIONE E RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

Diritti di piena proprietà sopra un fabbricato ad uso residenziale di recente edificazione, realizzato sul lotto n°2, Zona C1.1 del Comparto 11 - area P.E.E.P. Castelmartini, posto in Comune di Larciano, località Castelmartini, via Monsummanese, elevatosi su due piani fuori terra oltre sottotetto e in parte al piano interrato, composto da sei unità ad uso abitazione di cui due villette alle estremità dell'edificio e quattro appartamenti nella parte centrale della costruzione. Le unità immobiliari risultano avere le medesime caratteristiche costruttive intrinseche ed estrinseche e di essere speculari tra loro. Tutte risultano in abbinamento con un posto auto, coperto per le villette e scoperto per gli appartamenti, nello specifico sono così configurate:

a) Villetta posta alla sinistra del prospetto principale contraddistinta con il n°5 nei grafici progettuali, costituita al piano terreno da ingresso-soggiorno, cucina, bagno e lavanderia, n°3 logge di cui una destinata a posto auto coperto e ampio giardino sui tre lati dell'abitazione; al piano primo da tre camere, disimpegno e servizio igienico. Il tutto rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Larciano, in foglio 21, dalle particelle:

- 1215 sub.6, cat.A/3, classe 5, vani 9, R.C. €. 334,66, per quanto riguarda l'abitazione;
- 1215 sub.7, cat.C/6, classe 2, mq.17, R.C. €. 48,29, per quanto riguarda il posto auto.

Il tutto con classamento e rendita proposti a seguito delle planimetrie presentate in data 3 dicembre 2013 al n. PT0099951 di protocollo.

L'abitazione sviluppa una superficie lorda di mq.131,00, il resede esclusivo è di mq.240,00 circa; logge mq.11 e posto auto mq.17,00;

I sopra citati beni sono oggetto di preliminare di compravendita con atto autentificato dal Notaio Nicola Ottavi in data 9 dicembre 2013 Rep.6738/2914, registrato a Pistoia il 8 gennaio 2014 al n.136 serie 1T, trascritto a Pistoia l' 8 gennaio 2014 al n.64 di registro particolare, con il quale la "Xx" prometteva di vendere alla signora xx, la villetta 5 con posto auto, identificati dalla particella 1215 subb.6 e 7.

I beni risultano nel possesso della parte promittente acquirente.

b) Villetta posta alla destra del prospetto principale contraddistinta con il n°6 nei grafici progettuali, costituita al piano terreno da ingresso-soggiorno, cucina, bagno e lavanderia, n°3 logge di cui una destinata a posto auto coperto e ampio giardino sui tre lati dell'abitazione; al piano primo da tre camere, disimpegno e servizio igienico. Il tutto rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Larciano, in foglio **21**, dalle particelle:

- **1215 sub.9**, cat.A/3, classe 5, vani 9, R.C. €. 334,66, per quanto riguarda l'abitazione;

- **1215 sub.8**, cat.C/6, classe 2, mq.17, R.C. €. 48,29, per quanto riguarda il posto auto;

Il tutto con classamento e rendita proposti a seguito delle planimetrie presentate in data 3 dicembre 2013 al n. PT0099951 di protocollo.

L'abitazione sviluppa una superficie lorda di mq.131,00, il resede esclusivo è di mq. 400,00 circa; logge mq.11 e posto auto mq.17,00;

La villetta necessita di opere di completamento e rifiniture sia internamente che esternamente.

I beni di cui sopra sono oggetto di preliminare di compravendita con atto autentico dal Notaio Nicola Ottavi in data 30 dicembre 2013 Rep.6785/2947, registrato a Pistoia il 20 gennaio 2014 al n.415 serie 1T, trascritto a Pistoia il 20 gennaio 2014 al n.292 di registro particolare, con il quale "Xx" prometteva di vendere ai signori xx e xx, la villetta e posto auto, identificati dalla particella 1215 subb.9 e 8.

I beni risultano nella disponibilità di Xx.

c) Appartamento al piano terra, a sinistra per chi entra nell'ingresso condominiale, contraddistinto con il n°1 nei grafici progettuali, composto da ingresso-soggiorno, cucina, lavanderia, ripostiglio, disimpegno, servizio igienico, due camere e loggia sul fronte principale, corredato da resede esclusivo frontale e tergale di complessivi mq.137,00; E' di pertinenza esclusiva dell'appartamento un posto auto scoperto distaccato dal fabbricato principale, ed esattamente il primo a sinistra per chi entra nell'area a parcheggio del lotto in questione; Quanto sopra è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Larciano, in foglio **21**, dalle particelle:

- **1215 sub.1**, di cat.A/3, classe 4, vani 6, R.C. €. 189,02, per quanto riguarda l'abitazione;

- 1215 sub.12, di cat.C/6, classe 1, mq.24, R.C. €. 58,26 per quanto riguarda il posto auto;

Il tutto con classamento e rendita proposti a seguito delle planimetrie presentate in data 3 dicembre 2013 al n. PT0099951 di protocollo.

I beni di cui sopra sono oggetto di preliminare di compravendita con atto autentico dal Notaio Nicola Ottavi in data 12 dicembre 2013 Rep.6749/2925, registrato a Pistoia il 9 gennaio 2014 al n.185 serie 1T, trascritto a Pistoia il 10 gennaio 2014 al n.99 di registro particolare, con il quale la "Xx" prometteva di vendere alla signora xx , l'appartamento 1 con posto auto, identificati dalla particella 1215 subb.1 e 12.

I beni risultano nel possesso della parte promittente acquirente.

L'abitazione sviluppa una superficie lorda di mq. 88,00, il resede esclusivo è di mq. 136,00 circa; loggia mq. 5 e posto auto mq.24,00.

d) Appartamento al piano terra, a destra per chi entra nell'ingresso condominiale, contraddistinto con il n°2 nei grafici progettuali, composto da ingresso-soggiorno, cucina, lavanderia, ripostiglio, disimpegno, servizio igienico, due camere e loggia sul fronte principale, corredato da resede esclusivo frontale e tergale di complessivi mq.137,00; E' di pertinenza esclusiva dell'appartamento un posto auto scoperto distaccato dal fabbricato principale, ed esattamente il secondo a sinistra per chi entra nell'area a parcheggio del lotto in questione; Quanto sopra è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Larciano, in foglio 21, dalle particelle:

- 1215 sub.2, di cat.A/3, classe 4, vani 6, R.C. €. 189,02 per quanto riguarda l'appartamento;

- 1215 sub.13, di cat.C/6, classe 1, mq.24, R.C. €. 58,26 per quanto riguarda il posto auto.

Il tutto con classamento e rendita proposti a seguito delle planimetrie presentate in data 3 dicembre 2013 al n. PT0099951 di protocollo.

I sopra citati beni sono oggetto di preliminare di compravendita con atto autentico dal Notaio Nicola Ottavi in data 7 gennaio 2014 Rep.6789/2951, registrato a Pistoia il 23 gennaio 2014 al n.503 serie 1T, trascritto a Pistoia il 23 gennaio 2014 al n.357 di registro particolare, con il

quale la "Xx" prometteva di vendere ai signori xx e xx, l'appartamento 2 con posto auto, identificati dalla particella 1215 subb.2 e 13.

I beni risultano nel possesso della parte promittente acquirente.

L'abitazione sviluppa una superficie lorda di mq. 84,00, il resede esclusivo è di mq. 136,00 circa; loggia mq. 5 e posto auto mq.24,00.

e) Appartamento al piano primo a destra per chi arriva al piano dalle scale condominiali, contraddistinto con il n°3 nei grafici progettuali, privo delle ultime rifiniture per renderlo completamente finito ovvero delle porte interne dei sanitari e dell'impiantistica in genere (caldaia interruttori elettrici ecc..), composto da ingresso-soggiorno, cucina, lavanderia, ripostiglio, disimpegno, servizio igienico, due camere, loggia e terrazzo sul fronte principale, oltre sottotetto non praticabile accessibile da botola. E' di pertinenza esclusiva dell'appartamento un posto auto scoperto distaccato dal fabbricato principale, ed esattamente il terzo a sinistra per chi entra nell'area a parcheggio del lotto in questione; quanto sopra è rappresentato, al Catasto Fabbricati del Comune di Larciano, in foglio 21, dalle particelle:

- 1215 sub.3, di cat.A/3, classe 4, vani 5,5, R.C. €. 173,27 per quanto riguarda l'abitazione;
- 1215 sub.14, di cat.C/6, classe 1, mq.24, R.C. €. 58,26 per quanto riguarda il posto auto.

Il tutto con classamento e rendita proposti a seguito delle planimetrie presentate in data 3 dicembre 2013 al n. PT0099951 di protocollo.

I beni risultano nel possesso della Xx .

L'abitazione sviluppa una superficie lorda di mq. 88,00 circa, loggia e terrazzo mq. 13,00 circa; posto auto scoperto mq.24,00.

d) Appartamento al piano primo a sinistra per chi arriva al piano dalle scale condominiali, contraddistinto con il n°4 nei grafici progettuali, privo delle ultime rifiniture per renderlo completamente finito ovvero delle porte interne dei sanitari e dell'impiantistica in genere (caldaia interruttori elettrici ecc..), composto da ingresso-soggiorno, cucina, lavanderia, ripostiglio, disimpegno, servizio igienico, due camere, loggia e terrazzo sul fronte principale, oltre sottotetto non praticabile accessibile da botola. E' di pertinenza esclusiva

dell'appartamento un posto auto scoperto distaccato dal fabbricato principale, ed esattamente il quarto a sinistra per chi entra nell'area a parcheggio del lotto in questione; quanto sopra è rappresentato, al Catasto Fabbricati del Comune di Larciano, in foglio 21, dalle particelle:

- 1215 sub.4, di cat.A/3, classe 4, vani 5,5, R.C. €. 173,27 per quanto riguarda l'abitazione;
- 1215 sub.15, di cat.C/6, classe 1, mq.24, R.C. €. 58,26 per quanto riguarda il posto auto.

Il tutto con classamento e rendita proposti a seguito delle planimetrie presentate in data 3 dicembre 2013 al n. PT0099951 di protocollo.

I beni risultano nel possesso della Xx .

L'abitazione sviluppa una superficie lorda di mq. 88,00 circa, loggia e terrazzo mq. 13,00 circa; posto auto scoperto mq.24,00.

Le unità di cui sopra hanno diritto alle utilità comuni rappresentate in foglio 21 dalle particelle:

- 1215 sub.5, B.C.N.C. ingresso e vano scala comuni ai subb.1, 2, 3, 4;
- 1215 sub.10, B.C.N.C. corte comune ai subb.1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15;
- 1215 sub.11, B.C.N.C. corte comune e spazio di manovra comune ai subb.12, 13, 14, 15.

INDAGINE URBANISTICA.

La costruzione del fabbricato in oggetto è stata realizzata in virtù dei seguenti atti amministrativi:

- Convenzione edilizia, con atto ai rogiti del Notaio Nicola Ottavi del 16 giugno 2009 Rep.2783/1140, registrata a Pistoia il 29 giugno 2009 al n.170, trascritta a Pistoia in data 7 luglio 2009 al n.3571 di registro particolare;
- Permesso di Costruire n.8 del 2 Marzo 2010, per il "Piano di Edilizia Economica e Popolare Zona C.1.1 - Comparto 11", disciplinata con Convenzione urbanistica ai rogiti del Notaio Nicola Ottavi del 16 giugno 2009, registrato a Pistoia il 29 giugno 2009 al n.170 IT;
- Permesso di Costruire n.31 del 9 ottobre 2010, per la "realizzazione di n.3 edifici in zona PEEP";
- Permesso di Costruire n.2 del 10 febbraio 2014, variante in corso d'opera al su indicato permesso di costruire.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZA E GRAVAMI:

Provenienza.

Atto di compravendita autenticato dal Notaio Fedele Caramia in data 21 dicembre 2005 Rep.101046/26101, registrato a Firenze il 17 gennaio 2005 al n.387 e trascritto a Pistoia il 19 gennaio 2006 al n.390 di registro particolare.

Gravami.

- Convenzione edilizia, con atto ai rogiti del Notaio Nicola Ottavi del 16 giugno 2009 Rep.2783/1140, registrata a Pistoia il 29 giugno 2009 al n.170, trascritta a Pistoia in data 7 luglio 2009 al n.3571 di registro particolare.

- Ipoteca volontaria n.277 del 15 marzo 2103, a favore del Banco Popolare società cooperativa con sede in Verona, per €.1.320.000,00 di cui €.660.000,00 di capitale, esigibile in anni 10, derivante da atto di mutuo ai rogiti del Notaio Nicola Ottavi del 14 marzo 2013 Rep.6381/2706, gravante le originarie particelle 781 e 782.

- Preliminare di compravendita con atto autenticato dal Notaio Nicola Ottavi in data 9 dicembre 2013 Rep.6738/2914, trascritto a Pistoia l' 8 gennaio 2014 al n.64 di registro particolare, sopracitato.

- Preliminare di compravendita con atto autenticato dal Notaio Nicola Ottavi in data 12 dicembre 2013 Rep.6749/2925, trascritto a Pistoia il 10 gennaio 2014 al n.99 di registro particolare, sopracitato.

- Preliminare di compravendita con atto autenticato dal Notaio Nicola Ottavi in data 30 dicembre 2013 Rep.6785/2947, trascritto a Pistoia il 20 gennaio 2014 al n.292 di registro particolare, sopracitato.

- Preliminare di compravendita con atto autenticato dal Notaio Nicola Ottavi in data 7 gennaio 2014 Rep.6789/2951, trascritto a Pistoia il 23 gennaio 2014 al n.357 di registro particolare, sopracitato.

CARATTERISTICHE DEI BENI E VALUTAZIONE

Il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è ubicato in zona periferica del comune di Larciano in un ambito immobiliare a prevalente destinazione residenziale, con presenza di attività artigianali; risulta ben collegato con le maggiori vie di collegamento circostanti, si erige un falso piano che ne determina una posizione dominante sulla viabilità pubblica. La struttura portante degli edifici risulta in muratura portante mista a c.a., la copertura a tetto e tamponature in muratura con intonaco civile tinteggiato, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione; le finiture delle parti comuni del fabbricato, risultano di media qualità, come pure le finiture interne delle unità abitative sopra descritte. Quest'ultime hanno tutte uguali caratteristiche, pavimenti e rivestimenti in monocottura, porte interne del tipo tamburato color noce tanganica; infissi esterni in legno con requisiti minimi nel rispetto dei caratteri termo acustici vigenti, corredati di persiane. Gli impianti risultano a norma e funzionanti, l'impianto di riscaldamento è alimentato a gas ed è autonomo per ciascuna unità, inoltre sono dotati di solare termico ad integrazione dell'impianto termo idraulico primario completo di caldaia a condensazione.

Per quanto riguarda la sistemazione esterna del complesso residenziale, viabilità interna parcheggi pubblici e privati non risulta completata.

Il valore commerciale è stato attribuito tenendo conto, di quanto sopra descritto con particolare riferimento allo stato di conservazione del fabbricato, del grado di rifinitura delle suddette unità immobiliari, del prezzo di vendita di immobili simili per destinazione, ubicazione e caratteristiche qualitative.

Dunque è da ritenere in via prudenziale, in fede a valori comparativi di zona, distinguere le unità per propria autonomia caratteristiche e commerciabilità.

Dunque è da ritenere in via prudenziale, in fede a valori comparativi di zona, distinguere le unità per propria autonomia e commerciabilità, ovvero quelle abitative con relativi accessori pertinenze scoperte e posti auto.

Si attribuisce agli alloggi oggetto di perizia un valore di € 1.500,00/mq. per la villetta completa in ogni sua parte, € 1.300,00/mq. la villetta n°6 mancante di alcune opere di rifinitura e di

sistemazione esterna; € 1.400,00/mq. per gli appartamenti completi ed € 1.300,00/mq per gli appartamenti mancanti delle ultime rifiniture (come avanti descritte), calcolando come superficie di riferimento quella abitativa per intero, quella destinata a logge e terrazzi di pertinenza al 30%; quella a posto auto coperto al 40%, posto auto scoperto al 30%, mentre quella scoperta a resedi esclusivi e/o giardini (ai sensi del DPR 138/1998) nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto dell'abitazione e del 2% per la parte eccedente.

Ciò preposto si ottiene:

a) Villetta n°5 con posto auto, foglio 21 particella 1215 sub.6 Abitazione e sub.7 posto auto.

- superficie abitativa mq. 131,00;
- superficie logge mq. $11,00 \times 30\% = \text{mq. } 3,30$;
- superficie resede scoperto mq. $(131 \times 10\%) + (240-131) \times 2\% = \text{mq. } 15,28$
- superficie posto auto mq. $17,00 \times 40\% = \text{mq. } 6,80$

superficie da valutare mq. 156,38 arrotond. mq. 156,00

VALUTAZIONE € $1.500,00 \times \text{mq. } 156,00 = 234.000,00$

VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO € 235.000,00

b) Villetta n°6 con posto auto, foglio 21 particella 1215 sub.9 Abitazione e sub.8 posto auto.

- superficie abitativa mq. 131,00;
- superficie logge mq. $11,00 \times 30\% = \text{mq. } 3,30$;
- superficie resede scoperto mq. $(131 \times 10\%) + (400-131) \times 2\% = \text{mq. } 18,48$
- superficie posto auto mq. $17,00 \times 40\% = \text{mq. } 6,80$

superficie da valutare mq. 159,58 arrotond. mq. 160,00

VALUTAZIONE € $1.300,00 \times \text{mq. } 160,00 = 208.000,00$

VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO € 210.000,00

c) Appartamento piano terra n°1 con posto auto, foglio 21 particella 1215 sub.1 Abitazione e sub.12 posto auto.

- superficie abitativa mq. 88,00;

- superficie logge mq. 5,00 x 30% = mq. 1,50;
- superficie resede scoperto mq. $(88,00 \times 10\%) + (136,00-88,00) \times 2\% =$ mq. 9,76
- superficie posto auto mq. 24,00 x 30% = mq. 7,20

superficie da valutare mq. 106,46 arrotond. mq. 106,00

VALUTAZIONE € 1.400,00 x mq. 106,00 = 148.400,00

VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO € 148.000,00

d) Appartamento piano terra n°2 con posto auto, foglio 21 particella 1215 sub.2 Abitazione e sub.13 posto auto.

- superficie abitativa mq. 88,00;
- superficie logge mq. 5,00 x 30% = mq. 1,50;
- superficie resede scoperto mq. $(88,00 \times 10\%) + (136,00-88,00) \times 2\% =$ mq. 9,76
- superficie posto auto mq. 24,00 x 30% = mq. 7,20

superficie da valutare mq. 106,46 arrotond. mq. 106,00

VALUTAZIONE € 1.400,00 x mq. 106,00 = 148.400,00

VALORE COMMERCIALE € 148.000,00

e) Appartamento piano primo n°3 con posto auto, foglio 21 particella 1215 sub.3 Abitazione e sub.14 posto auto.

- superficie abitativa mq. 88,00;
- superficie logge-terrazzo mq. 13,00 x 30% = mq. 3,90;
- superficie posto auto mq. 24,00 x 30% = mq. 7,20

superficie da valutare mq. 99,10 arrotond. mq. 99,00

VALUTAZIONE € 1.300,00 x mq. 99,00 = 128.700,00

VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO € 129.000,00

e) Appartamento piano primo n°4 con posto auto, foglio 21 particella 1215 sub.4 Abitazione e sub.15 posto auto.

- superficie abitativa mq. 88,00;
- superficie logge-terrazzo mq. 13,00 x 30% = mq. 3,90;

- superficie posto auto mq. 24,00 x 30% = mq. 7,20
superficie da valutare mq. 99,10 arrotond. mq. 99,00
VALUTAZIONE € 1.300,00 x mq. 99,00 = 128.700,00



VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO € 129.000,00

LOTTO N°2

DESCRIZIONE E RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

Diritti di piena proprietà sopra un appezzamento di terreno edificabile di forma pressoché trapezoidale con superficie catastale complessiva di mq. 1720,00, con accesso dalla Via Monsummanese e costituente il Lotto 1 del Comparto 11 dell'area PEEP – Castelmartini.

Lo stesso nel rispetto del progetto approvato, inerente il sopra citato comparto, risulta avere una capacità edificatoria di 2.250,00 mc. per una superficie coperta massima di mq. 860,00; altezza max dei fabbricati ml. 7,50; numero indicativo degli alloggi realizzabili 8.

Confini: detta via, proprietà Comune di Larciano, xx, s.s.a.

Lo stesso è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Larciano in foglio 21 dalle particelle:

- 790 (ex 737) area urbana (di mq.1540), senza rendita, graffata erroneamente alle particelle 791-792 e 793;
- 785 (ex 708) di mq.180, seminativo arboreo classe 2, con R.D. di €.1,07 e R.A. di €.1,02.

Le particelle 791 e 792 sono state già cedute dalla “Xx” al comune di Larciano con atto Notaio Nicola Ottavi del 16/6/2009 Rep.2783/1140, trascritto a Pistoia il 7/7/2009 al n. 3571 di registro particolare;

La particella 793 è stata già ceduta alla signora xx con atto Notaio Nicola Ottavi del 30/7/2009 Rep.2926/1229, trascritto a Pistoia il 5/8/2009 al n.4335 di registro particolare.

INDAGINE URBANISTICA.

L'area è stata già oggetto dei seguenti atti amministrativi:



- Convenzione edilizia, con atto ai rogiti del Notaio Nicola Ottavi del 16 giugno 2009 Rep.2783/1140, registrata a Pistoia il 29 giugno 2009 al n.170, trascritta a Pistoia in data 7 luglio 2009 al n.3571 di registro particolare;

- Permesso di Costruire n.8 del 2 Marzo 2010, per il “Piano di Edilizia Economica e Popolare Zona C.1.1 - Comparto 11”, disciplinata con Convenzione urbanistica ai rogiti del Notaio Nicola Ottavi del 16 giugno 2009, registrato a Pistoia il 29 giugno 2009 al n.170 IT;

- Permesso di Costruire n.31 del 9 ottobre 2010, per la “realizzazione di n.3 edifici in zona PEEP”.

PROVENIENZA E GRAVAMI

Atto di compravendita autenticato dal Notaio Fedele Caramia in data 21 dicembre 2005 Rep.101046/26101, registrato a Firenze il 17 gennaio 2005 al n.387 e trascritto a Pistoia il 19 gennaio 2006 al n.390 di registro particolare.

Atto di compravendita autenticato dal Notaio Nicola Ottavi del 23 gennaio 2007 Rep.69/59, registrato a Pistoia 7 febbraio 2007 al n.595 e trascritto a Pistoia il 9 febbraio 2007 al n.828 di registro particolare.

- Convenzione edilizia, con atto ai rogiti del Notaio Nicola Ottavi del 16 giugno 2009 Rep.2783/1140, registrata a Pistoia il 29 giugno 2009 al n.170, trascritta a Pistoia in data 7 luglio 2009 al n.3571 di registro particolare.

- Ipoteca volontaria n.1319 del 29 novembre 2013, a favore della Cassa di Risparmio di Pistoia e della Lucchesia spa con sede in Pistoia, per €.446.000,00 di cui €.223.000,00 di capitale, esigibile in anni 10, a garanzia per apertura di credito con atto di ai rogiti del Notaio Nicola Ottavi del 25 novembre 2013 Rep.6719/2899, gravante le particelle 785 e 790.

CARATTERISTICHE DEI BENI E VALUTAZIONE

Il terreno di cui trattasi facente parte del Piano di Edilizia Economica e Popolare Comparto 11 dell'area PEEP – Castelmartini, è ubicato in zona periferica del comune di Larciano in un ambito immobiliare a prevalente destinazione residenziale, con presenza di attività artigianali;

risulta ben collegato con le maggiori vie di collegamento circostanti, si erige un falso piano che ne determina una posizione dominante sulla viabilità pubblica.

Alla luce delle potenzialità edificatorie che prevedono una volumetria di 2.250,00 mc. per una superficie coperta massima di mq. 860,00; altezza max dei fabbricati ml. 7,50; numero indicativo degli alloggi realizzabili 8, nonché dall'esame del progetto iniziale che prevede una superficie di progetto complessiva di circa mq. 650,00 (piano terra e primo) oltre accessori e pertinenze coperte e scoperte, dei vincoli derivanti dalla convenzione edilizia sopra citata, delle opere di urbanizzazione da completare e già quantificate, del prezzo di vendita di immobili simili per ubicazione e destinazione urbanistica, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire un valore a corpo di € 200.000,00.

VALUTAZIONE COMMERCIALE € 200.000,00

LOTTO N°3

DESCRIZIONE E RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

Diritti di piena proprietà sopra un appezzamento di terreno parzialmente edificato, di forma pressoché rettangolare con superficie catastale complessiva di mq. 1.105,00, con accesso dalla Via Monsummanese e costituente il Lotto 3 del Comparto 11 dell'area PEEP – Castelmartini.

Lo stesso nel rispetto del progetto approvato, inerente il sopra citato comparto, risulta avere una capacità edificatoria di 1.800,00 mc. per una superficie coperta massima di mq. 552,00; altezza max dei fabbricati ml. 7,50; numero indicativo degli alloggi realizzabili 4.

Risultano eseguite le fondazioni, il solaio del piano terreno e parte delle pilastature del piano terra.

Confini: detta via, proprietà Comune di Larciano su più lati, s.s.a.

Rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Larciano in foglio 21 dalle particelle:

- 782 (ex 707) di mq.1083, seminativo arboreo classe 2, con R.D. di €6,43 e R.A. di €6,15;
- 789 (ex 709) di mq.22, seminativo arboreo classe 2, con R.D. di €0,13 e R.A. di €0,12.

INDAGINE URBANISTICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'area è stata già oggetto dei seguenti atti amministrativi:

- Convenzione edilizia, con atto ai rogiti del Notaio Nicola Ottavi del 16 giugno 2009 Rep.2783/1140, registrata a Pistoia il 29 giugno 2009 al n.170, trascritta a Pistoia in data 7 luglio 2009 al n.3571 di registro particolare;
- Permesso di Costruire n.8 del 2 Marzo 2010, per il "Piano di Edilizia Economica e Popolare Zona C.1.1 - Comparto 11", disciplinata con Convenzione urbanistica ai rogiti del Notaio Nicola Ottavi del 16 giugno 2009, registrato a Pistoia il 29 giugno 2009 al n.170 IT;
- Permesso di Costruire n.31 del 9 ottobre 2010, per la "realizzazione di n.3 edifici in zona PEEP".

PROVENIENZA E GRAVAMI

E' pervenuto alla XX [REDACTED] P.Iva xxxxxxxxxxxx, con atto di compravendita autenticato dal Notaio Fedele Caramia in data 21 dicembre 2005 Rep.101046/26101, registrato a Firenze il 17 gennaio 2005 al n.387 e trascritto a Pistoia il 19 gennaio 2006 al n.390 di registro particolare.

Lo stesso è sottoposto a Convenzione edilizia, con atto ai rogiti del Notaio Nicola Ottavi del 16 giugno 2009 Rep.2783/1140, registrata a Pistoia il 29 giugno 2009 al n.170, trascritta a Pistoia in data 7 luglio 2009 al n.3571 di registro particolare.

E' gravato da Ipoteca volontaria n.277 del 15 marzo 2103, a favore del Banco Popolare società cooperativa con sede in Verona, per €.1.320.000,00 di cui €.660.000,00 di capitale, esigibile in anni 10, derivante da atto di mutuo ai rogiti del Notaio Nicola Ottavi del 14 marzo 2013 Rep.6381/2706, gravante le particelle 781 e 782.

CARATTERISTICHE DEI BENI E VALUTAZIONE

Il terreno di cui trattasi facente parte del Piano di Edilizia Economica e Popolare Comparto 11 dell'area PEEP – Castelmartini, è ubicato in zona periferica del comune di Larciano in un ambito immobiliare a prevalente destinazione residenziale, con presenza di attività artigianali; risulta ben collegato con le maggiori vie di comunicazione circostanti, si erige su un falso piano che ne determina una posizione dominante sulla viabilità pubblica.

Alla luce delle potenzialità edificatorie che prevedono una volumetria di 1.800,00 mc. per una superficie coperta massima di mq. 552,00; altezza max dei fabbricati ml. 7,50; numero indicativo degli alloggi realizzabili 4 di tipo villetta a schiera, nonché dall'esame del progetto iniziale che prevede una superficie di progetto complessiva di circa mq. 530,00 (piano terra e primo) oltre accessori e pertinenze coperte e scoperte, dei vincoli derivanti dalla convenzione edilizia sopra citata, delle opere di urbanizzazione da completare e già quantificate, del prezzo di vendita di immobili simili per ubicazione e destinazione urbanistica, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire un valore a corpo di € 150.000,00.

VALUTAZIONE COMMERCIALE € 150.000,00

BENI IMMOBILI POSTI IN COMUNE DI MONSUMMANO TERME

LOTTO N°4

DESCRIZIONE E RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

Diritti di piena proprietà sopra un fabbricato di tipo condominiale “allo stato grezzo”, costituente il LOTTO N.2, dell'area PEEP – Candalla, posto in Comune di Monsummano Terme, Via Italo Calvino – traversa di Via Luciano Lama, elevato su tre piani fuori terra, oltre lastrico solare e piano interrato.

Complessivamente il fabbricato comprende 18 appartamenti, dislocati sei per piano, è distinto di fatto con due vani scale e relativo vano ascensore che servono tre abitazioni a piano; la tipologia degli alloggi è uguale e ripetitiva per ogni piano, ciascun piano è composto da due bilocali, due trilocali e due quadrilocali; gli appartamenti posti al piano terra risultano corredati di resede esclusivo.

Al piano interrato sono collocati n°18 vani ad uso cantina e n.9 posti auto coperti, all'esterno, al piano terreno posizionati sul lato sud del lotto sono collocati altri 9 posti auto scoperti.

Confini: proprietà del Comune di Monsummano Terme, Via Italo Calvino, residua proprietà Xx s.c. a r.l., s.s.a.

Il fabbricato con le sue aree scoperte insiste su terreno rappresentato in parte al Catasto Terreni del Comune di Monsummano Terme, al giusto conto della società XX [REDACTED] in foglio 8 dalle particelle:

- 3170, di mq.553, frutteto di classe 2, con R.D. di €.10,54 e R.A. di €.4,00;

- 3197, di mq.96, frutteto di classe 2, con R.D. di €.1,83 e R.A. di €.0,69;

In parte, per la maggior consistenza, al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme, in foglio 8 dalla particella 3166, area urbana, (di mq.949) senza rendita, unita erroneamente alle particelle 3167 e 3168.

La particella 3168 è stata già ceduta dalla "Xx" al Comune di Monsummano Terme, con atto Notaio Nicola Ottavi del 7/1/2011 Rep.5034/2224, trascritto a Pescia il 27/12/2011 al n.3456 di registro particolare.

La particella 3167, intestata alla cooperativa, risulta fra le aree da cedere gratuitamente al Comune di Monsummano Terme, in adempimento delle convezioni in appresso descritte.

INDAGINE URBANISTICA

La costruzione del fabbricato in oggetto è stata realizzata in virtù dei seguenti atti amministrativi:

- Permesso a Costruire n.67 del 16 dicembre 2011 (P.E. n.71/11/PC/E), costituente il Lotto n.2 dell'area PEEP – Candalla, Comparto 14 -15, disciplinata dalla convenzione edilizia con atto ai rogiti del Notaio Nicola Ottavi del 16 novembre 2007 Rep.659/389, successiva convenzione integrativa con atto notaio Nicola Ottavi del 20 luglio 2009 Rep. 2884/1202, ed ulteriore convenzione integrativa con atto notaio Nicola Ottavi del 7 luglio 2011 Rep.4695/2085; per la realizzazione di n.18 alloggi da cedere in locazione a canone sostenibile, da costruire sul lotto n.2 dell'area PEEP Candalla-Orzali;

- comunicazione inizio lavori presentata in data 30 marzo 2012 al n.3632 di protocollo;

- Permesso a Costruire n.1 del 18 gennaio 2012 (P.E. n.118/11/PC/E), per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'intera area PEEP.

Il fabbricato essendo in fase di completamento è mancante, come ovvio che sia, delle relative fine e lavori a variante finale e della successiva Abitabilità/Agibilità.

PROVENIENZA E GRAVAMI

I terreno è pervenuto alla XX per acquisto con atto di compravendita ai rogiti Notaio Nicola Ottavi del 13 luglio 2009 Rep.2861, trascritto a Pescia il 23 luglio 2009 al n.2174 di registro particolare, e successivo atto integrativo ai rogiti Notaio Nicola Ottavi del 28 settembre 2009 Rep.2995/1271, trascritto a Pescia l'8 ottobre 2009 al n.2756 di registro particolare.

Il terreno è gravato da:

- Convenzione edilizia, con atto ai rogiti del Notaio Nicola Ottavi del 16 novembre 2007 Rep.659/389, registrato a Pistoia il 31 novembre 2007 al n.7759, trascritto a Pescia il 23 luglio 2009 al n.2173 di registro particolare.
- Convenzione edilizia integrativa, con atto ai rogiti del Notaio Nicola Ottavi del 20 luglio 2009 Rep.28854/1202, registrato a Pistoia il 27 luglio 2009 al n.1105, trascritto a Pescia il 29 luglio 2009 al n.2249 di registro particolare;
- Preliminare di compravendita, con atto Notaio Lorenzo Zogheri del 23 maggio 2013 Rep.33688/14359, trascritto a Pescia il 3 giugno 2013 al n.1383 di registro particolare, con il quale la "Xx" prometteva di vendere alla "Fondazione Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia" i beni in oggetto insistenti sulle particelle 3170 – 3197 e 3166.
- Ipoteca volontaria n.326 del 3 giugno 2013, a favore della Fondazione Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia spa, per €1.500.000,00 a garanzia di adempimento obbligazioni, con atto Notaio Lorenzo Zogheri del 23 maggio 2013 Rep.33688/14359, contro Xx [REDACTED]

CARATTERISTICHE E VALUTAZIONE

Il fabbricato si presenta allo stato "grezzo", risulta privo di finiture interne, quali intonaci, pavimenti, rivestimenti, sanitari, infissi interni, interruttori e placche dell'impianto elettrico e di riscaldamento, esternamente si presenta solo intonacato, risulta privo di qualsiasi finitura esterna

(infissi in genere, pavimentazione esterna, sistemazione delle aree scoperte e relativa delimitazione); di fatto è ancora un cantiere aperto.

Il fabbricato si presenta ultimato per quanto riguarda le parti strutturali, fondazioni, pareti piano interrato in c.a., vani scala in c.a., le pareti verticali dal piano terra in su e i solai sono stati realizzati in struttura portante in legno massello lamellare; la copertura di tipo piana è stata completata e coibentata, le caratteristiche costruttive interne e le rifiniture sono di tipo alternativo alla classica cantieristica, ovvero troviamo accorgimenti tecnici volti ad ottenere alloggi in una classificazione di tipo "A" nel rispetto del risparmio energetico.

Il fabbricato insiste su di un lotto di terreno denominato "lotto n.2" di superficie mq.1595;

Dai grafici progettuali si evince una superficie lorda costruita piano interrato, piano terra, primo e secondo di circa mq. 2064,00, senza considerare i terrazzi e le aree scoperte di pertinenza, attualmente la costruzione si può ritenere eseguita al 70/80% della sua interezza.

Tenuto conto di quanto sopra esposto nonché della superficie complessiva del fabbricato, dei costi di costruzioni per edifici con simili caratteristiche, tenuto conto inoltre del prezzo di vendita di immobili simili per destinazione, ubicazione e caratteristiche qualitative, lo scrivente ritiene opportuno attribuire allo stato attuale il seguente valore commerciale: €.1.800.000,00.

VALUTAZIONE COMMERCIALE € 1.800.000,00

LOTTO N°5

DESCRIZIONE E RAPPRESENTAZIONE CATASTALE.

Diritti di piena proprietà sopra un appezzamento di terreno parzialmente edificato, posto in Comune di Monsummano Terme, Località Orzali, Via Lama, di forma pressoché rettangolare, della superficie catastale di mq.1482, costituente il LOTTO N.5 dell'area PEEP – Candalla, zona C, con capacità edificatoria residenziale di mc.3000 circa, per la realizzazione di 8 alloggi in due blocchi distinti con tipologia villetta a schiera.

Attualmente sono iniziati i lavori dei due blocchi, per entrambi sono state realizzate le fondazioni e per uno sono spiccati i soli muri portanti del piano terra.

Confini: residua proprietà Xx S.C.E. a r.l. su tre lati, viabilità pubblica, s.s.a.

Rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Monsummano Terme, in foglio 8 dal mappale 3210, di mq.1482, frutteto, classe 2, R.D. €.28,24 e R.A. €.10,72.

INDAGINE URBANISTICA

Il Comune di Monsummano Terme ha rilasciato il permesso di costruire n.66 del 16 dicembre 2011, per la realizzazione di due edifici residenziali, sul Lotto n.5 dell'area PEEP – Candalla, disciplinata dalla convenzione edilizia con atto ai rogiti del Notaio Nicola Ottavi del 16 novembre 2007 Rep.659/389, successiva convenzione integrativa con atto notaio Nicola Ottavi del 20 luglio 2009 Rep.2884/1202, ed ulteriore convenzione integrativa con atto notaio Nicola Ottavi del 7 luglio 2011 Rep.4695/2085.

PROVENIENZA E GRAVAMI

Il terreno saranno realizzate le unità abitative è pervenuto a XX con atto di compravendita ai rogiti Notaio Nicola Ottavi del 27 giugno 2008 Rep.1260/678, registrato a Pistoia il 11 Luglio 2008 n.5800 serie 1T e trascritto a Pescia il 16 settembre 2008 al n. 2283 di registro particolare.

I beni di cui trattasi risultano gravati da:

- Ipoteca volontaria iscritta n.27 del 14 gennaio 2009, a favore della Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia spa, per €.1.400.000,00 di cui €.700.000,00 di capitale, a garanzia di apertura di credito, con atto Notaio Nicola Ottavi del 9 gennaio 2009 Rep.2430/947, contro la Xx Società

- Convenzione edilizia trascritta a Pescia il 29 luglio 2009 al n.2249 di registro particolare, con atto Notaio Nicola Ottavi del 20 luglio 2009 Rep.2884/1202, gravante fra altri beni l'originario mappale 209; integrativa della convenzione ai rogiti del Notaio Nicola Ottavi del 16 novembre 2007 Rep.659/389, registrato a Pistoia il 31 novembre 2007 al n.7759, trascritto a Pescia il 23 luglio 2009 al n.2173 di registro particolare.

- Promessa di Assegnazione trascritta a Pescia il 29 gennaio 2014 al n.259 di registro particolare, con atto privato autenticato dal Notaio Nicola Ottavi in data 7 gennaio 2014 Rep.6887/2949, a favore di xx e xx, relativa alla villetta n.5B.

CARATTERISTICHE DEI BENI E VALUTAZIONE

Alla luce della tipologia di costruzione che prevede il progetto approvato, dell'ubicazione di zona, di vincoli derivanti dalle convenzioni edilizia avanti citate, che risulta parzialmente edificato e che le opere di urbanizzazione interne ed esterne ai Comparti C14 e C15 sono parzialmente eseguite, quelle principali di zona già realizzate (cassa di espansione, parco pubblico ecc.), in considerazione che anche l'amministrazione comunale ha espresso dei valori di base per dette aree, ai fini IMU, con Delibera di Giunta Comunale n°110 del 18.09.2014, dalla comparazione di vendita di immobili similari per ubicazione e destinazione urbanistica, ritenuto che la costruzione dei due blocchi prevede la costruzione di circa 1.000 mq di SUL, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire, a corpo, il seguente valore commerciale: € 250.000,00.

VALUTAZIONE COMMERCIALE € 250.000,00

LOTTO N.6

DESCRIZIONE E RAPPRESENTAZIONE CATASTALE.

Diritti di piena proprietà sopra un appezzamento di terreno posto in Comune di Monsummano Terme, Località Orzali, Via Lama, di forma pressoché rettangolare, della superficie catastale di mq.943, costituente il LOTTO N.4 dell'area PEEP – Candalla, zona C, con capacità edificatoria residenziale di mc.2500 circa, per la realizzazione di 5 alloggi – tipologia a schiera.

Confini: residua proprietà Xx S.C.E. a r.l. su tre lati, s.s.a.

Rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Monsummano Terme, in foglio 8 dal mappale 3193, di mq.943, frutteto, classe 2, R.D. €17,97 e R.A. €6,82.

INDAGINE URBANISTICA

Per il lotto in questione così come per gli altri del comparto C14-C15 il Comune di Monsummano Terme ha rilasciato il Permesso a Costruire n.1 del 18 gennaio 2012 (P.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

n.118/11/PC/E), per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'intera area PEEP, disciplinate prima dalla convenzione edilizia con atto ai rogiti del Notaio Nicola Ottavi del 16 novembre 2007 Rep.659/389, e successivamente con convenzione integrativa atto notaio Nicola Ottavi del 20 luglio 2009 Rep.2884/1202, ed ulteriore convenzione integrativa con atto notaio Nicola Ottavi del 7 luglio 2011 Rep.4695/2085.

Le opere di urbanizzazione risultano parzialmente eseguite.

PROVENIENZA E GRAVAMI

Il terreno di cui trattasi è pervenuto a XX con atto di compravendita ai rogiti Notaio Nicola Ottavi del 27 giugno 2008 Rep.1260/678, registrato a Pistoia il 11 Luglio 2008 n.5800 serie 1T e trascritto a Pescia il 16 settembre 2008 al n. 2283 di registro particolare.

Il terreno in questione è gravato da:

- Convenzione edilizia, con atto ai rogiti del Notaio Nicola Ottavi del 16 novembre 2007 Rep.659/389, registrato a Pistoia il 31 novembre 2007 al n.7759, trascritto a Pescia il 23 luglio 2009 al n.2173 di registro particolare;
- Convenzione edilizia integrativa, con atto ai rogiti del Notaio Nicola Ottavi del 20 luglio 2009 Rep.28854/1202, registrato a Pistoia il 27 luglio 2009 al n.1105, trascritto a Pescia il 29 luglio 2009 al n.2249 di registro particolare.
- Ipoteca volontaria n.27 del 14 gennaio 2009, a favore della Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia spa, per €.1.400.000,00 di cui €.700.000,00 di capitale, a garanzia di apertura di credito, con atto Notaio Nicola Ottavi del 9 gennaio 2009 Rep.2430/947, contro la Xx Società



CARATTERISTICHE DEI BENI E VALUTAZIONE

Alla luce della futura tipologia di costruzione che prevederà un progetto esecutivo per una tipologia di abitazioni a schiera, dell'ubicazione di zona, di vincoli derivanti dalle convenzioni edilizia avanti citate, che non risulta rilasciato alcun permesso esecutivo, che le opere di urbanizzazione interne ed esterne ai Comparti C14 e C15 sono parzialmente eseguite, quelle principali di zona già realizzate (cassa di espansione, parco pubblico ecc.), in considerazione

che l'amministrazione comunale ha espresso dei valori di base per dette aree (già convenzionate) ai fini IMU, con Delibera di Giunta Comunale n°110 del 18.09.2014, dalla comparazione di vendita di immobili simili per ubicazione e destinazione urbanistica, esaminato il progetto plani-volumetrico, ritenuto che la costruzione ammissibile per detto lotto non può superare i 2.500,00 mc, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire, a corpo, il seguente valore commerciale: €. 160.000,00.

VALUTAZIONE COMMERCIALE € 160.000,00

LOTTO N.7

DESCRIZIONE E RAPPRESENTAZIONE CATASTALE.

Diritti di piena proprietà su appezzamento di terreno posto in Comune di Monsummano Terme, Località Orzali, Via Lama, di forma pressoché rettangolare, della superficie catastale di mq.1909, costituente il LOTTO N.6 dell'area PEEP – Candalla, zona C, con capacità edificatoria residenziale di mc. 3500 circa, per la realizzazione di 8 alloggi – tipologia linea/schiera.

Confini: residua proprietà Xx S.C.E. a r.l. su tre lati, s.s.a.

Rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Monsummano Terme, in foglio 8 dal mappale 3192, di mq.1909, frutteto, classe 2, R.D. €36,38 e R.A. €13,80.

INDAGINE URBANISTICA:

Per il lotto in questione così come per gli altri del comparto C14-C15 il Comune di Monsummano Terme ha rilasciato il Permesso a Costruire n.1 del 18 gennaio 2012 (P.E. n.118/11/PC/E), per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'intera area PEEP, disciplinate prima dalla convenzione edilizia con atto ai rogiti del Notaio Nicola Ottavi del 16 novembre 2007 Rep.659/389, e successivamente con convenzione integrativa atto notaio Nicola Ottavi del 20 luglio 2009 Rep.2884/1202, ed ulteriore convenzione integrativa con atto notaio Nicola Ottavi del 7 luglio 2011 Rep.4695/2085.

Le opere di urbanizzazione risultano parzialmente eseguite.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZA E GRAVAMI

Il terreno di cui trattasi è pervenuto a XX con atto di compravendita ai rogiti Notaio Nicola Ottavi del 27 giugno 2008 Rep.1260/678, registrato a Pistoia il 11 Luglio 2008 n.5800 serie 1T e trascritto a Pescia il 16 settembre 2008 al n. 2283 di registro particolare.

Il terreno in questione è gravato da:

- Convenzione edilizia, con atto ai rogiti del Notaio Nicola Ottavi del 16 novembre 2007 Rep.659/389, registrato a Pistoia il 31 novembre 2007 al n.7759, trascritto a Pescia il 23 luglio 2009 al n.2173 di registro particolare;
- Convenzione edilizia integrativa, con atto ai rogiti del Notaio Nicola Ottavi del 20 luglio 2009 Rep.28854/1202, registrato a Pistoia il 27 luglio 2009 al n.1105, trascritto a Pescia il 29 luglio 2009 al n.2249 di registro particolare.
- Ipoteca volontaria n.27 del 14 gennaio 2009, a favore della Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia spa, per €.1.400.000,00 di cui €.700.000,00 di capitale, a garanzia di apertura di credito, con atto Notaio Nicola Ottavi del 9 gennaio 2009 Rep.2430/947, contro la Xx Società

CARATTERISTICHE DEI BENI E VALUTAZIONE

Alla luce della futura tipologia di costruzione che prevederà un progetto esecutivo per una tipologia di abitazioni a schiera, dell'ubicazione di zona, di vincoli derivanti dalle convenzioni edilizia avanti citate, che non risulta rilasciato alcun permesso esecutivo, che le opere di urbanizzazione interne ed esterne ai Comparti C14 e C15 sono parzialmente eseguite, quelle principali di zona già realizzate (cassa di espansione, parco pubblico ecc.), in considerazione che l'amministrazione comunale ha espresso dei valori di base per dette aree (già convenzionate) ai fini IMU, con Delibera di Giunta Comunale n°110 del 18.09.2014; dalla comparazione di vendita di immobili similari per ubicazione e destinazione urbanistica, esaminato il progetto plani-volumetrico, ritenuto che la costruzione ammissibile per detto lotto non può superare i 3.500,00 mc., il sottoscritto ritiene opportuno attribuire, a corpo, il seguente valore commerciale: €. 260.000,00.

VALUTAZIONE COMMERCIALE € 260.000,00

LOTTO N.8

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE E RAPPRESENTAZIONE CATASTALE.

Diritti di piena proprietà sopra un appezzamento di terreno posto in Comune di Monsummano Terme, Località Orzali, Via Lama, di forma irregolare, della superficie catastale di mq.2487, costituente il LOTTO N.7 dell'area PEEP – Candalla, zona C, con capacità edificatoria residenziale di mc.4.800 circa, zona C, per la realizzazione di 13 alloggi – tipologia linea/schiera.

Confini: residua proprietà Xx S.C.E. a r.l. su più lati, s.s.a.

Rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Monsummano Terme, in foglio 8 dal mappale 3183, di mq.2487, seminativo irriguo classe unica, R.D. €21,71 e R.A. €19,27,

INDAGINE URBANISTICA

Per il lotto in questione così come per gli altri del comparto C14-C15 il Comune di Monsummano Terme ha rilasciato il Permesso a Costruire n.1 del 18 gennaio 2012 (P.E. n.118/11/PC/E), per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'intera area PEEP, disciplinate prima dalla convenzione edilizia con atto ai rogiti del Notaio Nicola Ottavi del 16 novembre 2007 Rep.659/389, e successivamente con convenzione integrativa atto notaio Nicola Ottavi del 20 luglio 2009 Rep.2884/1202, ed ulteriore convenzione integrativa con atto notaio Nicola Ottavi del 7 luglio 2011 Rep.4695/2085.

Le opere di urbanizzazione risultano parzialmente eseguite.

PROVENIENZA

Atto di compravendita ai rogiti Notaio Nicola Ottavi del 27 giugno 2008 Rep.1260/678, registrato a Pistoia il 11 Luglio 2008 n.5800 serie 1T e trascritto a Pescia il 16 settembre 2008 al n. 2283 di registro particolare.

Il terreno in questione è gravato da:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Convenzione edilizia, con atto ai rogiti del Notaio Nicola Ottavi del 16 novembre 2007 Rep.659/389, registrato a Pistoia il 31 novembre 2007 al n.7759, trascritto a Pescia il 23 luglio 2009 al n.2173 di registro particolare;

- Convenzione edilizia integrativa, con atto ai rogiti del Notaio Nicola Ottavi del 20 luglio 2009 Rep.28854/1202, registrato a Pistoia il 27 luglio 2009 al n.1105, trascritto a Pescia il 29 luglio 2009 al n.2249 di registro particolare.

- Ipoteca volontaria n.27 del 14 gennaio 2009, a favore della Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia spa, per €.1.400.000,00 di cui €.700.000,00 di capitale, a garanzia di apertura di credito, con atto Notaio Nicola Ottavi del 9 gennaio 2009 Rep.2430/947, contro Xx Società

- Ipoteca volontaria n.326 del 3 giugno 2013, a favore della Fondazione Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia spa, per €.1.500.000,00 a garanzia di adempimento obbligazioni, con atto Notaio Lorenzo Zogheri del 23 maggio 2013 Rep.33688/14359, contro Xx Società Cooperativa

CARATTERISTICHE DEI BENI E VALUTAZIONE

Alla luce della futura tipologia di costruzione che prevederà un progetto esecutivo per una tipologia di abitazioni a schiera, dell'ubicazione di zona, di vincoli derivanti dalle convenzioni edilizia avanti citate, che non risulta rilasciato alcun permesso esecutivo, che le opere di urbanizzazione interne ed esterne ai Comparti C14 e C15 sono parzialmente eseguite, quelle principali di zona già realizzate (cassa di espansione, parco pubblico ecc.), in considerazione che l'amministrazione comunale ha espresso dei valori di base per dette aree (già convenzionate) ai fini IMU, con Delibera di Giunta Comunale n°110 del 18.09.2014; dalla comparazione di vendita di immobili similari per ubicazione e destinazione urbanistica, esaminato il progetto plani-volumetrico, ritenuto che la costruzione ammissibile per detto lotto non può superare i 4.800,00 mc., il sottoscritto ritiene opportuno attribuire, a corpo, il seguente valore commerciale: €. 320.000,00.

VALUTAZIONE COMMERCIALE € 320.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In riferimento ai lotti di cui sopra, nell'ambito dell'intero comparto C14-C15, la XX è titolare dei diritti di piena proprietà sui terreni identificati alle particelle 3171-2997-3167-3048-3049-3180 e 3191, per le quali, come già affermato anche in premessa iniziale non sono state considerate ai fini delle valutazioni in quanto saranno aree oggetto di urbanizzazione da poi cedere all'amministrazione comunale.



LOTTO N°9

DESCRIZIONE E RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

Diritti di piena proprietà sopra una porzione del fabbricato condominiale posto in Comune di Monsummano Terme, via Camillo Torres, n.c.115 detta porzione più precisamente consiste in un appartamento al piano terra, il secondo a sinistra per chi entra nel vano scala condominiale, composto da un vano con angolo cottura, oltre bagno, disimpegno, camera e terrazzo, corredato al piano seminterrato da un vano ad uso cantina ed un garage.

Il tutto rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Monsummano Terme, in foglio 8, dalle particelle:

- 3032 sub.20, di cat.A/2, classe 1, vani 4, R.C. €. 309,87, per quanto riguarda l'abitazione e cantina;
- 3032 sub. 5, di cat.C/6, classe 3, mq.16, R.C. €. 40,49 per quanto riguarda il garage;

Quanto sopra trova giusta rappresentazione grafica nelle planimetrie presentate in data 17/07/2008 al n.PT00116445 di protocollo.

Le unità di cui sopra hanno rispettivamente diritto alle utilità comuni rappresentate in foglio 8 dalle particelle:

- 3032 sub.1, B.C.N.C. rampa e piazzale di manovra, ingressi, scale, vano ascensore e scannafosso, comuni dal sub.4 al sub.33;
- 3032 sub.2, B.C.N.C. corte comune dal sub.19 al sub.33;
- 3032 sub.3, B.C.N.C. corte comune ai map.3032 dal sub.19 al sub.33 ed al map.3033.

Confini:



INDAGINE URBANISTICA

La costruzione del fabbricato in oggetto è stata realizzata in virtù del Permesso di Costruire n.87 del 7 ottobre 2005, Pratica n.21-2005, per la “costruzione di tre edifici per complessivi 27 appartamenti”.

PROVENIENZA E GRAVAMI

Quanto sopra è pervenuto alla XX SCARL per aver edificato su area acquistata con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Fedele Caramia del 29 settembre 2005 Rep.100497/25805, registrato a Firenze il 5 ottobre 2005 al n.6282, trascritto a Pescia il 10 ottobre 2005 al n.2895 di registro particolare.

Per i beni di cui trattasi è stata stipulata Convenzione edilizia, per la realizzazione del Piano di Inquadramento Urbanistico, con atto ai rogiti del Notaio Fedele Caramia del 29 settembre 2005 Rep.100499/25806, registrato a Firenze il 5 ottobre 2005 al n.6281, trascritto a Pescia il 10 ottobre 2005 al n.2896 di registro particolare;

Sui beni sopra descritti grava Ipoteca volontaria n.1390 del 20 settembre 2006, a favore del Banco Popolare di Verona e Novara S.C.R.L., contro la Xx [REDACTED] successivamente frazionata con atto Notaio Nicola Ottavi del 18 dicembre 2008 Rep.2377/915, annotato in data 18 febbraio 2009 al n.156 di registro particolare, di cui la quota n.2 grava sui beni in oggetto, per complessivi €.132.000,00 di cui €.66.000,00 in linea capitale.

CARATTERISTICHE DEI BENI E VALUTAZIONE

Il fabbricato di cui i beni in oggetto fanno parte, si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, è inserito in un contesto con destinazione prevalentemente residenziale; la struttura portante dell'edificio è in c.a., copertura a tetto e tamponatura in muratura, si eleva su tre piani fuori terra oltre seminterrato, per complessivi 15 appartamenti, cinque per piano, oltre garage e cantine.

L'appartamento risulta privo di alcune finiture interne, rivestimento dell'angolo cottura ed alcuni interruttori e placche dell'impianto elettrico; risulta dotato di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia murale a gas posta sul terrazzo, le finiture presentano pavimentazione in

monocottura, porte interne del tipo tamburato color bianco; infissi esterni in legno con requisiti minimi nel rispetto dei caratteri termo acustici vigenti, corredati di persiane.

L'abitazione sviluppa una superficie di circa mq. 54,00, terrazzo mq. 12,50; garage mq. 18,00;

Si attribuisce all'alloggio oggetto di perizia un valore di € 1.600,00/mq., calcolando come superficie di riferimento quella abitativa per intero, quella destinata a terrazza al 30% mentre quella a garage al 50%

Ciò preposto si ottiene:

a) Alloggio piano terra

- superficie abitativa mq. 52,00;

- superficie terrazza mq. $12,50 \times 30\% = \text{mq. } 3,75$;

- superficie garage mq. $18,00 \times 50\% = \text{mq. } 9,00$

superficie da valutare mq. 64,75 arrotond. mq. 65,00

VALUTAZIONE € $1.400,00 \times \text{mq. } 65,00 = 91.000,00$

VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO € 90.000,00

BENI IMMOBILI POSTI IN COMUNE DI UZZANO

LOTTO N°10

DESCRIZIONE RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

Diritti di piena proprietà sopra varie porzioni di complesso immobiliare, composto da due edifici condominiali, blocco A e blocco B, posto in Comune di Uzzano, frazione Villa al Vescovo, via di Quarrata, dette porzioni consistono in n.4 appartamenti nel blocco A e n.3 appartamenti nel blocco B, e più precisamente:

BLOCCO "A"

1) Appartamento al piano terra rialzato, il secondo a sinistra per chi arriva al piano, composto da un monolocale con angolo cottura oltre bagno, disimpegno e terrazzo, corredato al piano seminterrato da garage con antistante resede esclusivo, destinato a posto auto; il tutto rappresentato, al Catasto Fabbricati del Comune di Uzzano, in foglio 5, dalle particelle:

- 1550 sub.12, di cat.A/3, classe 6, vani 2, R.C. € 108,46, per quanto riguarda l'abitazione;

- 1550 sub.34, di cat.C/6, classe 5, mq.16, R.C. € 38,84 per quanto riguarda l'autorimessa;

Quanto sopra trova giusta rappresentazione grafica nelle planimetrie catastali presentate all'Agenzia del Territorio in data 06.08.2010 prot. PT n.0088550.

2) Appartamento al piano terra rialzato, il terzo a sinistra per chi arriva al piano, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e terrazzo, corredato al piano seminterrato da cantina, garage con antistante resede esclusivo, quest'ultimo destinato a posto auto; il tutto rappresentato, al Catasto Fabbricati del Comune di Uzzano, in foglio 5, dalle particelle:

- 1550 sub.13, di cat.A/3, classe 7, vani 4,5, R.C. € 290,51 per quanto riguarda l'abitazione;

- 1550 sub.36, di cat.C/6, classe 5, mq.25, R.C. € 60,68 per quanto riguarda l'autorimessa;

Quanto sopra trova giusta rappresentazione grafica nelle planimetrie catastali presentate all'Agenzia del Territorio in data 06.08.2010 prot. PT n.0088550.

3) Appartamento al piano primo, il secondo a destra per chi arriva al piano, consistente in un monolocale con angolo cottura oltre bagno, disimpegno e terrazzo, corredato al piano seminterrato da n.2 posti auto scoperti; il tutto rappresentato, al Catasto Fabbricati del Comune di Uzzano, in foglio 5, dalle particelle:

- 1550 sub.15, di cat.A/3, classe 6, vani 2, R.C. € 108,46 per quanto riguarda l'abitazione;

- 1550 sub.64, di cat.C/6, classe 1, mq.12, R.C. € 14,87 per quanto riguarda il posto auto;

- 1550 sub.65, di cat.C/6, classe 1, mq.12, R.C. € 14,87 per quanto riguarda il posto auto;

Quanto sopra trova giusta rappresentazione grafica nelle planimetrie catastali presentate all'Agenzia del Territorio in data 06.08.2010 prot. PT n.0088550.

4) Appartamento al piano primo, il terzo a sinistra per chi arriva al piano, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e terrazzo, corredato al piano seminterrato da garage con antistante resede esclusivo, quest'ultimo destinato a posto

auto; il tutto rappresentato, al Catasto Fabbricati del Comune di Uzzano, in foglio 5, dalle particelle:

- 1550 sub.20, di cat.A/3, classe 7, vani 4,5, R.C. € 290,51 per quanto riguarda l'abitazione;
- 1550 sub.35, di cat.C/6, classe 5, mq.19, R.C. € 46,12 per quanto riguarda l'autorimessa;

Quanto sopra trova giusta rappresentazione grafica nelle planimetrie catastali presentate all'Agenzia del Territorio in data 06.08.2010 prot. PT n.0088550.



5) Appartamento su due livelli posto al piano secondo e terzo (ultimo piano), con ingresso dalla prima porta a sinistra per chi arriva al piano, composto da ingresso-soggiorno, cucinotto, due camere, n.2 bagni, disimpegno e terrazzo al piano secondo, vano soffitta ed ampia terrazza in parte coperta sovrastante la parte abitativa sottostante al piano terzo, collegati internamente da scala in legno a vista; corredato al piano seminterrato da garage con antistante resede esclusivo, quest'ultimo destinato a posto auto; il tutto rappresentato, al Catasto Fabbricati del Comune di Uzzano, in foglio 5, dalle particelle:

- 1550 sub.23, di cat.A/3, classe 7, vani 5,5, R.C. € 355,06 per quanto riguarda l'abitazione;
- 1550 sub.32, di cat.C/6, classe 5, mq.21, R.C. € 50,97 per quanto riguarda l'autorimessa;

Quanto sopra trova giusta rappresentazione grafica nelle planimetrie catastali presentate all'Agenzia del Territorio in data 06.08.2010 prot. PT n.0088550.

BLOCCO "B"

6) Appartamento al piano terra, posto in angolo nord-ovest del piano, ovvero il terzo a sinistra in senso antiorario per chi entra nell'atrio condominiale, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, bagno, ripostiglio, due camere e disimpegno, giardino esclusivo, corredato al piano seminterrato da cantina, garage e posto auto scoperto; Il tutto rappresentato, al Catasto Fabbricati del Comune di Uzzano, in foglio 5, dalle particelle:

- 1550 sub.40, di cat.A/3, classe 7, vani 4,5, R.C. € 290,51 per quanto riguarda l'abitazione;
- 1550 sub.56, di cat.C/6, classe 5, mq.21, R.C. € 50,97 per quanto riguarda l'autorimessa;
- 1550 sub.73, di cat.C/6, classe 1, mq.12, R.C. € 14,87 per quanto riguarda il posto auto;



- 1550 sub.91 (ex sub.42), di cat.C/2, classe 3, mq.9, R.C. €. 11,16 per quanto riguarda la cantina;

Quanto sopra trova giusta rappresentazione grafica nelle planimetrie catastali presentate all'Agenzia del Territorio in data 06.08.2010 prot. PT n.0088550.

I beni sopra citati sono oggetto di preliminare di compravendita con atto autentificato dal Notaio Nicola Ottavi in data 15 gennaio 2014 Rep.6796/2955, registrato a Pistoia il 21 gennaio 2014 al n.452 serie 1T, trascritto a Pescia il 22 gennaio 2014 al n.212 di registro particolare, con il quale la "Xx" prometteva di vendere alle signore Xx [REDACTED] l'appartamento 4B con cantina, garage e posto auto, identificati dalla particella 1550 subb.40, 56, 73 e 91; i beni risultano nel possesso della parte promittente acquirente.

7) Appartamento su due livelli posto al piano secondo e terzo (ultimo piano), con ingresso dalla prima porta a sinistra per chi arriva al piano, composto da ingresso-soggiorno, cucinotto, due camere, n.2 bagni, disimpegno e terrazzo al piano secondo, vano soffitta e ampia terrazza in parte coperta sovrastante la parte abitativa sottostante al piano terzo, collegati internamente da scala in legno a vista;

corredato al piano seminterrato da garage e posto auto scoperto; Il tutto rappresentato, al Catasto Fabbricati del Comune di Uzzano, in foglio 5, dalle particelle:

- 1550 sub.49, di cat.A/3, classe 7, vani 6, R.C. €. 387,34 per quanto riguarda l'abitazione;

- 1550 sub.60, di cat.C/6, classe 5, mq.22, R.C. €. 53,40 per quanto riguarda l'autorimessa;

- 1550 sub.84, di cat.C/6, classe 1, mq.13, R.C. €. 16,11 per quanto riguarda il posto auto scoperto;

Quanto sopra trova giusta rappresentazione grafica nelle planimetrie catastali presentate all'Agenzia del Territorio in data 06.08.2010 prot. PT n.0088550.

8) Appartamento su due livelli posto al piano secondo e terzo (ultimo piano), con ingresso dalla seconda porta a sinistra per chi arriva al piano, composto da ingresso-soggiorno con angolo

cottura, due camere, n.2 bagni, disimpegno e terrazzo al piano secondo, vano soffitta e ampia terrazza in parte coperta, sovrastante la parte abitativa sottostante al piano terzo, collegati internamente da scala in legno a vista; corredato al piano seminterrato da un vano ad uso cantina, garage e posto auto scoperto; il tutto rappresentato, al Catasto Fabbricati del Comune di Uzzano, in foglio 5, dalle particelle:

- 1550 sub.50, di cat.A/3, classe 7, vani 5, R.C. € 322,79 per quanto riguarda l'abitazione;
- 1550 sub.57, di cat.C/6, classe 5, mq.22, R.C. € 53,40 per quanto riguarda l'autorimessa;
- 1550 sub.79, di cat.C/6, classe 1, mq.12, R.C. € 14,87 per quanto riguarda il posto auto scoperto;
- 1550 sub.87, di cat.C/2, classe 2, mq.8, R.C. € 8,26 per quanto riguarda la cantina;

Quanto sopra trova giusta rappresentazione grafica nelle planimetrie catastali presentate all'Agenzia del Territorio in data 06.08.2010 prot. PT n.0088550.

Le unità sopra citate hanno rispettivamente diritto alle utilità comuni rappresentate in foglio 5 dalle particelle:

- 1550 sub.1, B.C.N.C. corte comune dal sub.7 al sub.91;
- 1550 sub.2, B.C.N.C. vano scala e ascensore comuni dal sub.7 al sub.36, sub.88, 89;
- 1550 sub.3, B.C.N.C. vano scala e ascensore comuni dal sub.37 al sub.61 sub.87, 90, 91;
- 1550 sub.4, B.C.N.C. area di manovra comune ai sub.42, 45, 56, 57, 58, 59, 60, 91;
- 1550 sub.5, B.C.N.C. area di manovra comune ai sub.37, 38, 51, 52, 53, 54, 55, 87;
- 1550 sub.6, B.C.N.C. rampa e corte comune dal sub.37 al sub.61, sub.80, 81, 82, 83, 84, 90, 91.

INDAGINE URBANISTICA

La costruzione dei fabbricati in oggetto è stata realizzata in virtù dei seguenti atti amministrativi:

- Convenzione edilizia per piano di recupero ai rogiti del notaio Fedele Caramia del 10 luglio 2006, Rep.102336/26810, registrato a 5 Firenze il 31 luglio 2006 al n. 5766 e trascritto a Pescia in data 3 agosto 2006 al n. 2856 registro particolare.

- Permesso di Costruire n.8 del 31 gennaio 2008, P.E. n.5/333 "A", per la "costruzione di fabbricato condominiale di n.18 appartamenti - fabbricato A - Piano di Recupero Ex Vetreria xx"; con comunicazione inizio lavori presentata in data 8 febbraio 2008 al n.874 di protocollo; e comunicazione di fine lavori e attestazione di conformità del 17 settembre 2010 prot. 7459 , con attestazione di abitabilità depositata in data 22 novembre 2010 prot. 9257.

- Permesso di Costruire n.9 del 31 gennaio 2008, P.E. n.5/333 "B", per la "costruzione di fabbricato condominiale di n.14 appartamenti - fabbricato B - Piano di Recupero Ex Vetreria xx"; con comunicazione inizio lavori presentata in data 8 febbraio 2008 al n.875 di protocollo; e comunicazione di fine lavori e attestazione di conformità del 17 settembre 2010 protocollo n.7460, con attestazione di abitabilità depositata in data 22 novembre 2010 protocollo n.9259.

PROVENIENZA E GRAVAMI

I fabbricati sono stati edificati su aree pervenute alla XX per i seguenti atti:

- atto di compravendita ai rogiti del notaio Raffele Lenzi del 3 agosto 2005 Rep.45293/23916, registrato a Pescia l'11 agosto 2005 al n. 158 e trascritto a Pescia il 10 agosto 2005 ai numeri 2534 e 2535 di formalità, quanto ai mappali uniti 340 sub.1, 696 sub.5, 1075, 1080 sub.1, 1084 e 1088;

- atto di permuta ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi del 12 dicembre 2005 Rep.46295/24559, registrato a Pescia il 27 dicembre 2005 al n.1133 e trascritto a Pescia il 31 dicembre 2005 al n.3799 di formalità, quanto ai mappali uniti 299, 333 sub.1, 1076, 1079, 1085, 1086 e mappali: 1154, 1081 e 1082.

Gli stessi sono oggetto dei seguenti gravami:

- Servitù di passo costituita con atto notaio Lenzi del 3 agosto 2005 Rep.45293, trascritto a Pescia il 10 agosto 2005 al n. 2535 registro particolare, a carico degli originari mappali 340 subalterno 1, 1075, 1088, 1084, 1080 subalterno 1 e 696 subalterno 5, ed a favore degli immobili rappresentati con i mappali 334 subalterno 6, 335 subalterno 3, 696 subalterno 6 e 1080 subalterno 2;

- Convenzione edilizia per piano di recupero ai rogiti del notaio Fedele Caramia del 10 luglio 2006, Rep.102336/26810, registrato a 5 Firenze il 31 luglio 2006 al n. 5766 e trascritto a Pescia in data 3 agosto 2006 al n. 2856 registro particolare.

- Ipoteca volontaria n.528 del 15 aprile 2008, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa, per €.7.200.000,00 di cui €.3.600.000,00 di capitale, con atto ai rogiti del notaio Nicola Ottavi del 8 aprile 2008, Rep.1009/577, mutuo definito per la minor somma di €.1.630.730,00 e frazionato in 12 quote con atto ai rogiti notaio Raffaele Lenzi del 22 marzo 2011, Rep.58050/33231, annotato in data 3 maggio 2011 al n.361 di reg. part., di cui:

- la quota n.1 per €.156.048,00 di cui €.787.024,00 in linea capitale, sulla particella 1550 subb. 12 e 34;

- la quota n.2 per €.294.924,00 di cui €.147.462,00 in linea capitale, sulla particella 1550 subb. 13 e 36;

- la quota n.3 per €.147.800,00 di cui €.73.900,00 in linea capitale, sulla particella 1550 subb. 15, 64 e 65;

- la quota n.4 per €.277.032,00 di cui €.138.516,00 in linea capitale, sulla particella 1550 subb. 20 e 35;

- la quota n.5 per €.347.614,00 di cui €.173.807,00 in linea capitale, sulla particella 1550 subb. 23 e 32;

- la quota n.8 per €.309.536,00 di cui €.154.768,00 in linea capitale, sulla particella 1550 subb. 40 , 56 e 73;

- la quota n.9 per €.217.312,00 di cui €.108.656,00 in linea capitale, sulla particella 1550 sub.91 (ex sub.42);

- la quota n.12 per €.364.928,00 di cui €.182.464,00 in linea capitale, sulla particella 1550 subb. 49 , 60 e 84;

la su indicata iscrizione risulta annotata in data 3 maggio 2011 al n.360 di particolare, per restrizione dei beni identificati dalla particella 1550 subb.50, 57, 79 e 87;

- Preliminare di compravendita con atto autentificato dal Notaio Nicola Ottavi in data 15 gennaio 2014 Rep.6796/2955, trascritto a Pescia il 22 gennaio 2014 al n.212 di registro particolare, sopra descritto.

CARATTERISTICHE DEI BENI E VALUTAZIONE

Il complesso residenziale di cui fanno parte i fabbricati Blocco "A e B" è collocato a nord della Via Provinciale Lucchese, attualmente è solo una parte delle previsioni progettuali di piano in quanto l'intero complesso prevederà la costruzione di altri due fabbricati nei due lotti adiacenti al momento area libera.

I fabbricati, di cui sono porzioni le unità immobiliari sopra descritte, sono di nuova costruzione, risultano inseriti in un contesto con destinazione prevalentemente residenziale, hanno struttura portante in cemento armato, l'esterno presenta tamponatura in muratura con rivestimento a mattoni faccia vista; la copertura in parte è a tetto ed in parte lastrico solare, suddiviso e annesso in proprietà esclusiva agli alloggi del piano secondo; i fabbricati si elevano su quattro piani oltre seminterrato, il blocco "A" risulta suddiviso in 18 appartamenti, oltre garage e cantine, il blocco "B" risulta suddiviso in 14 appartamenti, oltre garage e cantine; si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione, le finiture interne ed esterne, come pure le parti comuni risultano di media qualità; gli alloggi risultano dotati di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia murale a gas;

I valori commerciali che seguiranno sono stati attribuiti tenendo conto, di quanto sopra descritto con particolare riferimento allo stato di conservazione del fabbricato, del grado di rifinitura delle suddette unità immobiliari, del prezzo di vendita di immobili simili per destinazione, ubicazione e caratteristiche qualitative.

Dunque è da ritenere in via prudenziale, in fede a valori comparativi di zona, distinguere le unità per propria autonomia e commerciabilità, valutando le abitazioni con relative pertinenze scoperte e posti auto.

Si attribuisce agli alloggi oggetto di perizia un valore di € 1.600,00/mq., calcolando come superficie di riferimento quella abitativa per intero, quella a garage al 50%; quella destinata a

terrazzi e cantine di pertinenza al 30%, quella a lastrico solare al 20%; quella a soffitta ma di fatto utilizzata come abitativa al 60%; mentre quella scoperta a resedi esclusivi e/o giardini (ai sensi del DPR 138/1998) nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto dell'abitazione e del 2% per la parte eccedente.

Quanto ai posti auto scoperti autonomi si ritiene di attribuire un valore a corpo pari ad € 8.000,00 cadauno.

Ciò preposto si ottiene:

BLOCCO "A"

1) Appartamento al piano terra rialzato, foglio 5, particelle 1550 sub.12, abitazione; 1550 sub.34, autorimessa;

Dati tecnici: superficie lorda mq.37,00; terrazzo mq. 9,00, garage superficie lorda mq. 23,00; escluso resede esclusivo destinato a posto auto;

- superficie abitativa mq. 37,00;

- superficie terrazzo mq. 9,00 x 30% = mq. 2,70

- superficie garage mq. 23,00 x 50% = mq. 11,50

superficie da valutare mq. 51,20 arrotond. mq. 51,00

VALUTAZIONE € 1.600,00 x mq. 51,00 = 93.150,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA € 81.600,00

VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO € 82.000,00

2) Appartamento al piano terra rialzato con cantina e autorimessa, foglio 5, particelle 1550 sub.13, abitazione; 1550 sub.36, autorimessa;

Dati tecnici: superficie lorda mq.74,00; cantina mq. 5,00; superficie terrazzo mq. 11,00 circa; superficie lorda garage mq.26 escluso resede esclusivo destinato a posto auto;

- superficie abitativa mq. 74,00;

- superficie cantina e terrazzo mq. 16,00 x 30% = mq. 4,80

- superficie garage mq. 26,00 x 50% = mq. 13,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

superficie da valutare mq. 91,80 arrotond. mq. 92,00

VALUTAZIONE € 1.600,00 x mq. 92,00 = 147.200,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA € 147.200,00

VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO € 148.000,00



3) Appartamento al piano primo con n.2 posti auto scoperti; foglio 5 particelle 1550 sub.15, abitazione; 1550 sub.64, posto auto; 1550 sub.65, posto auto;

Dati tecnici: superficie lorda mq.37,00; superficie terrazzo mq. 9,00; n.2 posti auto scoperti di mq. 12,00 ciascuno;

- superficie abitativa mq. 37,00;

- superficie terrazzo mq. 9,00 x 30% = mq. 2,70

superficie da valutare mq. 39,70 arrotond. mq. 40,00

VALUTAZIONE € 1.600,00 x mq. 40,00 = 64.000,00

Valore posti auto € 8.000,00 x2 = 16.000,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA € 80.000,00

VALORE COMMERCIALE € 80.000,00



4) Appartamento al piano primo con garage, foglio 5 particelle 1550 sub.20, abitazione; 1550 sub.35, autorimessa;

Dati tecnici: superficie lorda mq.78,00; superficie convenzionale mq.81; superficie lorda garage mq.20,00 escluso resede esclusivo destinato a posto auto;

- superficie abitativa mq. 74,00;

- superficie terrazzo mq. 11,00 x 30% = mq. 3,30

- superficie garage mq. 20,00 x 50% = mq. 10,00

superficie da valutare mq. 87,30 arrotond. mq. 87,00

VALUTAZIONE € 1.600,00 x mq. 87,00 = 139.200,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA € 139.200,00



VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO € 140.000,00

5) Appartamento su due livelli posto al piano secondo e terzo con garage, foglio 5 particelle 1550 sub.23, abitazione; 1550 sub.32, l' autorimessa;

Dati tecnici: superficie lorda mq. 80,00; terrazzo piano secondo mq. 14,00 circa; soffitta mq.20,00; lastrico solare mq.86,,00 circa; superficie lorda garage mq.23,00 escluso resede esclusivo destinato a posto auto;

- superficie abitativa mq. 80,00;

- superficie terrazzo mq. 14,00 x 30% = mq. 4,80

- superficie lastrico solare mq. 86,00 x 20% = mq. 17,20

- superficie soffitta mq. 20,00 x 60% = mq. 12,00

- superficie garage mq. 23,00 x 50% = mq. 11,50

superficie da valutare mq. 125,50 arrotondato a mq. 125,00

VALUTAZIONE € 1.600,00 x mq. 122,00 = 200.000,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA € 200.000,00

VALORE COMMERCIALE € 200.000,00

BLOCCO "B"

6) Appartamento al piano terra, con garage, cantina e posto auto scoperto; foglio 5 particelle 1550 sub.40, abitazione; 1550 sub.56 autorimessa; 550 sub.73, posto auto; 1550 sub.91 cantina;

Dati tecnici: superficie lorda mq.75,00; resede esclusivo mq.90; cantina mq.9; garage mq.24 e posto auto scoperto;

- superficie abitativa mq. 75,00;

- superficie resede 90,00 x 10% = mq. 9,00

- superficie cantina mq. 9,00 x 30% = mq. 2,70

- superficie garage mq. 24,00 x 50% = mq. 12,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

superficie da valutare mq. 98,70 arrotond. mq. 99,00

VALUTAZIONE € 1.600,00 x mq. 99,00 = 158.400,00

Valore posto € 8.000,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA € 166.400,00

VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO € 166.000,00

7) Appartamento su due livelli posto al piano secondo e terzo con garage e posto auto, foglio 5 particelle 1550 sub.49, abitazione; 1550 sub.60, autorimessa; 1550 sub.84, posto auto scoperto;

Dati tecnici: superficie lorda mq. 80,00; terrazzo piano secondo mq. 14,00 circa; soffitta mq.20,00; lastrico solare mq.86,,00 circa; superficie lorda garage mq.23,00 escluso resede esclusivo destinato a posto auto;

- superficie abitativa mq. 80,00;

- superficie terrazzo mq. 14,00 x 30% = mq. 4,80

- superficie lastrico solare mq. 86,00 x 20% = mq. 17,20

- superficie soffitta mq. 20,00 x 60% = mq. 12,00

- superficie garage mq. 23,00 x 50% = mq. 11,50

superficie da valutare mq. 125,50 arrotond. mq. 125,00

VALUTAZIONE € 1.600,00 x mq. 125,00 = 200.000,00

Valore posto auto € 8.000,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA € 208.000,00

VALORE COMMERCIALE € 208.000,00

8) Appartamento su due livelli posto al piano secondo e terzo con cantina, garage e posto auto scoperto, foglio 5 particelle 1550 sub.50, abitazione; 1550 sub.57, autorimessa; 1550 sub.79, posto auto scoperto; 1550 sub.87, cantina;

Dati tecnici: superficie lorda mq. 80,00; terrazzo piano secondo mq. 14,00 circa; soffitta mq.20,00; lastrico solare mq.86,,00 circa; superficie cantina mq. 8,00; superficie lorda garage mq.23,00; posto auto;

- superficie abitativa mq. 80,00;
- superficie terrazzo mq. 14,00 x 30% = mq. 4,80
- superficie lastrico solare mq. 86,00 x 20% = mq. 17,20
- superficie soffitta mq. 20,00 x 60% = mq. 12,00
- superficie cantina mq. 8,00 x 30% = mq. 2,40
- superficie garage mq. 23,00 x 50% = mq. 11,50

superficie da valutare mq. 127,90 arrotond. mq. 128,00

VALUTAZIONE € 1.600,00 x mq. 128,00 = 204.800,00

Valore posto auto € 8.000,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA € 212.800,00

VALORE COMMERCIALE € 213.000,00

LOTTO N.11

DESCRIZIONE E RAPPRESENTAZIONE CATASTALE.

Diritti di piena proprietà sopra un appezzamento di terreno posto in Comune di Uzzano, frazione Villa al Vescovo, di forma pressoché trapezoidale, della superficie catastale di mq.1004.

Confini: Comune di Uzzano su più lati, via pubblica, s.s.a. e diversi confini.

Rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Uzzano, in foglio 5 dal mappale 1551, di mq.1004, area urbana senza redditi, a seguito di denuncia n.PT0088743 del 6 agosto 2010.

Precisazione: l'immobile in oggetto risulta promesso in vendita, con scrittura privata non trascritta, alla società [REDACTED] o.

INDAGINE URBANISTICA

L'appezzamento di terreno in oggetto ricade in zona RU, oggetto della convenzione edilizia, ai rogiti del notaio Fedele Caramia del 10 luglio 2006, Rep.102336/26810 registrata a Firenze in data 31.07.2006 al n°5766 in appresso citata, per il piano di recupero ex Vetreria xx, di cui sono già parte i fabbricati sopra citati come Blocco "A" e Blocco "B", per la realizzazione sul terreno in oggetto, di quattro villette a schiera.

Il Comune di Uzzano ha rilasciato il Permesso a Costruire n.6 del 30 gennaio 2008, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

PROVENIENZA E GRAVAMI

Il terreno di cui trattasi è pervenuto alla XX S.C.A.R.L. con i seguenti atti:

- atto di compravendita ai rogiti del notaio Raffele Lenzi del 3 agosto 2005 Rep.45293/23916, registrato a Pescia l'11 agosto 2005 al n. 158 e trascritto a Pescia il 10 agosto 2005 ai numeri 2534 e 2535 di formalità, quanto ai mappali uniti 340 sub.1, 696 sub.5, 1075, 1080 sub.1, 1084 e 1088;
- atto di permuta ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi del 12 dicembre 2005 Rep.46295/24559, registrato a Pescia il 27 dicembre 2005 al n.1133 e trascritto a Pescia il 31 dicembre 2005 al n.3799 di formalità, quanto ai mappali uniti 299, 333 sub.1, 1076, 1079, 1085, 1086 e mappali: 1154, 1081 e 1082.

Lo stesso è oggetto dei seguenti gravami:

- Servitù di passo costituita con atto notaio Lenzi del 3 agosto 2005 Rep.45293, trascritto a Pescia il 10 agosto 2005 al n. 2535 registro particolare, a carico degli originari mappali 340 subalterno 1, 1075, 1088, 1084, 1080 subalterno 1 e 696 subalterno 5, ed a favore degli immobili rappresentati con i mappali 334 subalterno 6, 335 subalterno 3, 696 subalterno 6 e 1080 subalterno 2;
- Convenzione edilizia per piano di recupero ai rogiti del notaio Fedele Caramia del 10 luglio 2006, Rep.102336/26810, registrato a 5 Firenze il 31 luglio 2006 al n. 5766 e trascritta a Pescia in data 3 agosto 2006 al n. 2856 registro particolare.

CARATTERISTICHE DEI BENI E VALUTAZIONE

Il lotto in questione è parte dell'intera area di cui fanno già parte i fabbricati Blocco "A e B" avanti citati, è collocato in posizione nord-est rispetto all'intero compendio immobiliare, ha un andamento pianeggiante ed è collocato per due lati su via pubblica.

Tenuto conto di quanto sopra descritto, con riferimento alla convenzione edilizia, che prevede, su detto lotto, la realizzazione di 4 villette a schiera, del prezzo di vendita di immobili simili per ubicazione e destinazione urbanistica, con riferimento anche alle valutazioni espresse per gli immobili limitrofi, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire, a corpo, il seguente valore commerciale: € 130.000,00.

VALORE COMMERCIALE € 130.000,00

LOTTO N.12

DESCRIZIONE E RAPPRESENTAZIONE CATASTALE.

Diritti di piena proprietà sopra un appezzamento di terreno posto in Comune di posto in Comune di Uzzano, frazione Villa al Vescovo, via di Quarrata, di forma pressoché trapezoidale, della superficie catastale di mq.780.

Confini: Comune di Uzzano su più lati, Via Pubblica, x-y, s.s.a.

Rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Uzzano, in foglio 5 dal mappale 1553, di mq.780, area urbana senza redditi, a seguito di denuncia n.PT0088740 del 6 agosto 2010.

Il terreno risulta promesso in vendita, con scrittura privata non trascritta, alla società [REDACTED] Uzzano.

INDAGINE URBANISTICA

L'appezzamento di terreno in oggetto ricade in zona RU, oggetto della convenzione edilizia, ai rogiti del notaio Fedele Caramia del 10 luglio 2006, Rep.102336/26810 in appresso citata, per il piano di recupero ex Vetreria Xx, per la realizzazione sul terreno in oggetto, di tre villette a schiera.

Il Comune di Uzzano ha rilasciato il Permesso a Costruire n.6 del 30 gennaio 2008, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, per la maggior parte realizzate a seguito della costruzione dei sopra citati fabbricati Blocco "A" e Blocco "B".

PROVENIENZA E GRAVAMI

Il terreno di cui trattasi è pervenuto alla XX S.C.A.R.L. con i seguenti atti:

- atto di compravendita ai rogiti del notaio Raffele Lenzi del 3 agosto 2005 Rep.45293/23916, registrato a Pescia l'11 agosto 2005 al n. 158 e trascritto a Pescia il 10 agosto 2005 ai numeri 2534 e 2535 di formalità, quanto ai mappali uniti 340 sub.1, 696 sub.5, 1075, 1080 sub.1, 1084 e 1088;

- atto di permuta ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi del 12 dicembre 2005 Rep.46295/24559, registrato a Pescia il 27 dicembre 2005 al n.1133 e trascritto a Pescia il 31 dicembre 2005 al n.3799 di formalità, quanto ai mappali uniti 299, 333 sub.1, 1076, 1079, 1085, 1086 e mappali: 1154, 1081 e 1082.

Lo stesso è oggetto dei seguenti gravami:

- Servitù di passo costituita con atto notaio Lenzi del 3 agosto 2005 Rep.45293, trascritto a Pescia il 10 agosto 2005 al n. 2535 registro particolare, a carico degli originari mappali 340 subalterno 1, 1075, 1088, 1084, 1080 subalterno 1 e 696 subalterno 5, ed a favore degli immobili rappresentati con i mappali 334 subalterno 6, 335 subalterno 3, 696 subalterno 6 e 1080 subalterno 2;

- Convenzione edilizia per piano di recupero ai rogiti del notaio Fedele Caramia del 10 luglio 2006, Rep.102336/26810, registrato a 5 Firenze il 31 luglio 2006 al n. 5766 e trascritta a Pescia in data 3 agosto 2006 al n. 2856 registro particolare.

CARATTERISTICHE DEI BENI E VALUTAZIONE

Il lotto in questione è parte dell'intera area di cui fanno già parte i fabbricati Blocco "A e B" avanti citati, inserito nell'ambito del Piano di Recupero Ex Vetreria Xx, è collocato sulla destra per chi accede in Via di Quarrata dalla Via Prov.le Lucchese.

Tenuto conto di quanto sopra descritto, con riferimento alla convenzione edilizia, che prevede, su detto lotto, la realizzazione di 3 villette a schiera, del prezzo di vendita di immobili simili per ubicazione e destinazione urbanistica, con riferimento anche alle valutazioni espresse per gli immobili limitrofi, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire, a corpo, il seguente valore commerciale: €.100.000,00.

VALORE COMMERCIALE € 100.000,00

BENI IMMOBILI POSTI IN COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE

LOTTO N.13

DESCRIZIONE E RAPPRESENTAZIONE CATASTALE.

Diritti di piena proprietà sopra porzioni del complesso immobiliare, posto in Comune di Pieve a Nievole, con accesso da via della Libertà; dette porzioni consistono in n.4 posti auto scoperti al piano terra, disposti in linea, di cui tre sul lato nord ed uno sul lato ovest del complesso, tutti accessibili tramite passo comune.

Gli stessi trovano rappresentazione al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole, in foglio 6 dalle particelle:

- 2130 sub.100, di cat.C/6 cl.1 mq.21 e R.C. €.39,04;
- 2130 sub.101, di cat.C/6 cl.1 mq.15 e R.C. €.27,89;
- 2130 sub.102, di cat.C/6 cl.1 mq.12 e R.C. €.22,31;
- 2130 sub.103, di cat.C/6 cl.1 mq.12 e R.C. €.22,31;

Gli stessi trova giusta rappresentazione grafica nelle planimetrie a variazione presentate in data 25 gennaio 2005 al n.PT0008688 di protocollo.

I posti auto hanno diritto all'utilità comune rappresentata in foglio 6 dalla particella 2130 sub.2, B.C.N.C. strada interna comune ai subb. dal 21 al 47, dal 53 al 57, dal 63 al 84 e dal 97 al 108.

INDAGINE URBANISTICA

Il complesso immobiliare di cui fanno parte i beni in oggetto è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n.27/2000 del 15 novembre 2002, successiva variante finale, ai sensi della

L.R.1/2005 art.83 comma 12, presentata in data 23 marzo 2005 al n.5104/VI/3 di protocollo; a seguito della quale risulta presentata attestazione di abitabilità in data 23 marzo 2005 al n.5105/VI/3 di protocollo.

PROVENIENZA E GRAVAMI

I beni insistono su area destinata all'edilizia residenziale pervenuta con atto ricevuto dal segretario generale del Comune di Pieve a Nievole dott.ssa Bucarelli Anna Maria del 5 novembre 2002 Rep.2233, registrato a Pescia il 15 novembre 2002 al n.1869/1V, trascritto a Pescia il 26 novembre 2002 al n.3694 di registro particolare.

Gli stessi sono stati realizzati nell'ambito di un complesso eseguito nel rispetto della Convenzione edilizia per la cessione di proprietà di aree destinate all'edilizia residenziale con atto ricevuto dal segretario generale del Comune di Pieve a Nievole dott.ssa Bucarelli Anna Maria del 5 novembre 2002 Rep.2233, registrato a Pescia il 15 novembre 2002 al n.1869/1V, trascritto a Pescia il 26 novembre 2002 al n.3694 di registro particolare.

CARATTERISTICHE DEI BENI E VALUTAZIONE

Tre dei quattro posti auto si trovano sul retro del complesso in angolo nord-est del lotto uno adiacente all'altro, il quarto distaccato dagli altri e collocato in angolo nord ovest; hanno un unico accesso attraverso la viabilità a comune del complesso residenziale di cui sono parte. Si trovano in buono stato di conservazione, la zona di collocazione è di modesto interesse commerciale in quanto la zona è ben dotata di parcheggi pubblici che soddisfano il fabbisogno di residenziale. Alla luce di quanto sopra descritto, del prezzo di vendita di immobili similari per destinazione, ubicazione e caratteristiche il sottoscritto ritiene adeguato attribuire dei valori a corpo per i singoli posti auto, ovvero :

- posto auto particella 2130 sub.100 mq.21 - **Valore commerciale € 10.000,00**
- posto auto particella 2130 sub.101 mq.15 - **Valore commerciale € 6.000,00**
- posto auto particella 2130 sub.102 mq.12 - **Valore commerciale € 6.000,00**
- posto auto particella 2130 sub.103 mq.12 - **Valore commerciale € 6.000,00**

LOTTO N.14

DESCRIZIONE E RAPPRESENTAZIONE CATASTALE.

Diritti di piena proprietà su un appezzamento di terreno, posto in Comune di Pieve a Nievole, all'interno dell'area PEEP, di forma irregolare, della superficie catastale di mq.2095, inserito all'interno del piano particolareggiato Melo Nord, con capacità edificatoria di mc.5250, per una Superficie Utile Lorda (S.U.L.) convenzionale massima realizzabile di mq. 1750,00.

Confini: Y. edilizia, Comune di Pieve a Nievole, X, s.s.a.

Lo stesso trovasi rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pieve a Nievole, in foglio 7 dal mappale 1928, di mq.2095, seminativo arboreo di cl.1, R.D. €.15,04 e R.A. €.14,61.

INDAGINE URBANISTICA

L'appezzamento di terreno in oggetto ricade all'interno dell'area PEEP, del piano particolareggiato Melo Nord, disciplinata dalla convenzione urbanistica ai rogiti del notaio Giordano Sossio del 19 dicembre 2011 Rep.2879.

PROVENIENZA E GRAVAMI

Il terreno è pervenuto alla soc. xx con atto ai rogiti del notaio Giordano Sossio del 19 dicembre 2011 Rep.2879, registrato a Pescia il 4 gennaio 2012 al n.2, ed ivi trascritto il 12 gennaio 2012 al n.132.

Lo stesso ricadente in zona PEEP è gravato da Convenzione edilizia ai rogiti del notaio Giordano Sossio del 19 dicembre 2011 Rep.2879, registrato a Pescia il 4 gennaio 2012 al n.2, ed ivi trascritto il 12 gennaio 2012 al n.134 di registro particolare.

Il terreno è colpito dall'Ipoteca volontaria iscritta a Pescia il 3 giugno 2013 al n.326 di registro particolare, a favore della Fondazione Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia spa, per €.1.500.000,00 a garanzia di adempimento obbligazioni, con atto Notaio Lorenzo Zogheri del 23 maggio 2013 Rep.33688/14359, contro Xx Società [REDACTED]

CARATTERISTICHE DEI BENI E VALUTAZIONE

Alla luce della futura tipologia di costruzione, dei vincoli derivanti dalla convenzioni edilizia avanti citata, che non risulta rilasciato alcun permesso esecutivo, che le opere di urbanizzazione

come previste dalla convenzione non state eseguite, dalla comparazione di vendita di immobili simili per ubicazione e destinazione urbanistica, convenuto che il progetto plani-volumetrico non potrà superare i 5.250,00 mc, per una Superficie Utile Lorda (S.U.L) convenzionale massima realizzabile di mq. 1750,00; considerato inoltre i valori medi attribuiti dal Comune di Pieve a Nievole, per le aree edificabili al fine delle imposte e tributi per l'anno 2014, con Deliberazione di Giunta Comunale n°99 del 06.09.2014, il sottoscritto dopo un'attenta analisi dello stato oggettivo delle cose, del prezzo di vendita di immobili simili per ubicazione e destinazione urbanistica, ritiene opportuno attribuire, a corpo, il seguente valore commerciale: € 250.000,00.

VALUTAZIONE COMMERCIALE € 250.000,00

BENI IMMOBILI POSTI IN COMUNE DI PONTE BUGGIANESE

LOTTO N.15

DESCRIZIONE E RAPPRESENTAZIONE CATASTALE.

Diritti di piena proprietà sopra una porzioni del fabbricato condominiale posto in Comune di Ponte Buggianese, piazza Banditori n.c.3, dette porzioni consiste in un appartamento di civile abitazione al piano primo, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, bagno, antibagno, disimpegno, camera e terrazzo, corredato da un vano ad uso cantina al piano terra, la terza sulla destra per chi entra dall'ingresso condominiale al n.c.4.

Confini: parti condominiali, x, proprietà x SRL, salvo se altri e diversi confini.

Le porzioni immobiliari sono rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Ponte Buggianese, in foglio 7, dalle particelle:

- 64 sub.20 graffata alla particella 66 sub.10, di cat.A/3, classe 4, vani 3 e R.C. € 119,30 per quanto riguarda l'abitazione;
- 64 sub.16, di cat.C/2, classe 5, mq.3 e R.C. € 7,75 per quanto riguarda il vano cantina;

Entrambe le unità trovano giusta rappresentazione grafica nelle planimetrie di variazione presentate in data 12 maggio 2009 al n.PT0076213 di protocollo.

Le stesse hanno diritto alle parti comuni rappresentate dalle particelle:

- 66 sub.15, B.C.N.C. ingresso, vano scale, ascensore e locale tecnico, comuni ai sub.7,20,21,22,23,24 e 25 della particella 64 ed ai sub.5,9,10,11,12,13 e 14 della particella 66;
- 64 sub.26, B.C.N.C. corridoio comune a tutti i subalterni della particella 64, escluso il sub.1, e a tutti i subalterni della particella 66, escluso il sub.8;
- 64 sub.31, B.C.N.C. disimpegno comune comuni ai sub.7,20,21,22,23,24 e 25 della particella 64 ed ai sub.5,9,10,11,12,13 e 14 della particella 66;
- 405, B.C.N.C. chiostrina comune a tutti i subalterni della particella 64, escluso il sub.1, e a tutti i subalterni della particella 66, escluso il sub.8.

INDAGINE URBANISTICA

Il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al primo settembre 1967, successivamente è stato oggetto dei seguenti atti amministrativi:

- Concessione edilizia in sanatoria n.2/06 del 30 giugno 2006, su domanda presentata, ai sensi della L.47/85, in data 28 marzo 1986, protocollo n.1906 – pratica n.152/86;
- comunicazione n.10 del 1990, ai sensi dell'art.26 L.47/85;
- D.I.A. presentata in data 8 luglio 2006 al n.7654 di protocollo, con stato finale dei lavori del 6 luglio 2009 protocollo n.7647; comunicazione fine lavori del 6 luglio 2009 protocollo n.7648;
- D.I.A. presentata in data 13 novembre 2009 al n.12491 di protocollo;
- Comunicazione di inizio lavori del 04.12.2009 protocollo n.13.854;
- Comunicazione fine lavori del 08.02.2010 protocollo n.1.589;
- Attestazione di Abitabilità presentata in data 10 Giugno 2010 protocollo n. 7.130;

PROVENIENZA E GRAVAMI

Quanto sopra citato è pervenuto alla soc. XX atto di compravendita autenticato dal Notaio Marcello Calamari in data 25 settembre 2006, registrato a Firenze in data 6 ottobre 2006 al n.6737-6738 e trascritto a Pescia il 13 ottobre 2006 ai nn.3511-3512 di registro particolare.

I beni di cui trattasi sono gravati di:

- Ipoteca volontaria iscritta a Pescia il 13 ottobre 2006 al n.1518 di registro particolare, a favore della Cassa di Risparmio di San Miniato spa, contro Xx Società [REDACTED] annotata di frazionamento in quote in data 7 dicembre 2009 al n.1070 di r.p., con atto notaio Nicola Ottavi del 4 novembre 2009 Rep.3130/1336, di cui la quota n.2 sopra i beni in oggetto, per €.161.800,00 di cui €.80.900,00 di capitale.

CARATTERISTICHE DEI BENI E VALUTAZIONE

I beni di cui trattasi fanno parte in fabbricato collocato nel pieno centro del paese di Ponte Buggianese prospiciente la piazza principale, lo stesso si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, è inserito in un contesto con destinazione prevalentemente residenziale, con presenza di attività commerciali e turistico-alberghiere; la struttura portante dell'edificio è in c.a. e tamponatura in muratura, si eleva su cinque piani fuori terra, le abitazioni sono servite da ingresso, disimpegni, vano scala ed ascensore comuni.

L'appartamento in oggetto presenta finiture di media qualità, necessita di opere di manutenzione ordinaria, risulta dotato di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia murale a gas; risulta collocato all'interno del corpo di fabbrica, le finestre della camera e dell'antibagno attestano su una chiostrina interna, le finestre del bagno e del vano soggiorno sul terrazzo interno.

L'abitazione sviluppa una superficie lorda di mq.43, il terrazzo mq.6 e la cantina mq.3,00;

Il valore commerciale è stato attribuito tenendo conto, di quanto sopra descritto con particolare riferimento allo stato di conservazione del fabbricato, del grado di rifinitura della suddetta unità immobiliare, del prezzo di vendita di immobili simili per destinazione, ubicazione e caratteristiche qualitative.

Dunque è da ritenere in via prudenziale, in fede a valori comparativi di zona, distinguere le unità per propria autonomia e commerciabilità, ovvero quella abitativa con relativi accessori dai posti auto scoperti e dal fondo commerciale.

Si attribuisce agli alloggi oggetto di perizia un valore di € 1.400,00/mq., calcolando come superficie di riferimento quella abitativa per intero, quella destinata a terrazza e cantina di pertinenza al 30%.

Ciò preposto si ottiene:

Alloggio piano primo

- superficie abitativa mq. 43,00;
- superficie terrazza e cantina mq. $9,00 \times 30\% =$ mq. 2,70;
- superficie da valutare mq. 45,70 arrotond. mq. 46,00

VALUTAZIONE € 1.400,00 x mq. 46,00 = 64.400,00

VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO € 64.000,00

LOTTO N.16

DESCRIZIONE E RAPPRESENTAZIONE CATASTALE.

Diritti di proprietà pari a 33,13/100 della piena proprietà sopra vari appezzamenti di terreno, posti in Comune di Ponte Buggianese, all'interno di via Collodi, inseriti per la maggior porzione in area PEEP, per costruzioni di tipo economico e popolare, di forma irregolare della superficie complessiva catastale di mq.7205.

Confini:

Lo stesso è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Ponte Buggianese, al giusto conto di Xs [REDACTED] per la quota di 3313/10000 e di [REDACTED] per la quota di 6687/10000, in foglio 6 dalle particelle:

- 825, di mq.1640, seminativo arboreo di cl.1, R.D. €12,62 e R.A. €11,43;
- 828, di mq.340, seminativo arboreo di cl.1, R.D. €2,62 e R.A. €2,37;
- 826, di mq.140, seminativo arboreo di cl.1, R.D. €1,08 e R.A. €0,98;
- 831, di mq.462, seminativo arboreo di cl.1, R.D. €3,56 e R.A. €3,22;
- 832, di mq.877, seminativo arboreo di cl.1, R.D. €6,75 e R.A. €6,11;
- 833, di mq.130, seminativo arboreo di cl.1, R.D. €1,00 e R.A. €0,91;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 834, di mq.360, seminativo arboreo di cl.1, R.D. €2,77 e R.A. €2,51;
- 835, di mq.15, seminativo arboreo di cl.1, R.D. €0,12 e R.A. €0,10;
- 836, di mq.237, seminativo arboreo di cl.1, R.D. €1,82 e R.A. €1,65;
- 837, di mq.14, seminativo arboreo di cl.1, R.D. €0,11 e R.A. €0,10;
- 838, di mq.5, seminativo arboreo di cl.1, R.D. €0,04 e R.A. €0,03;
- 847, di mq.1527, seminativo arboreo di cl.1, R.D. €11,75 e R.A. €10,65;
- 848, di mq.802, seminativo arboreo di cl.1, R.D. €6,17 e R.A. €5,59;
- 849, di mq.656, seminativo arboreo di cl.1, R.D. €5,05 e R.A. €4,57.

Ai fini storico catastali si precisa che:

ACCERTAMENTI URBANISTICI.

L'appezzamento di terreno in oggetto ricade, per la maggior porzione, all'interno dell'area PEEP D.C.C. 72/04.

PROVENIENZA

- atto di compravendita autenticato dal Notaio Fedele Caramia in data 30 giugno 2006 Rep.102268/26763, trascritto a Pescia il 27 luglio 2006 al n.2757 di registro particolare;
- atto di compravendita autenticato dal Notaio Fedele Caramia in data 30 giugno 2006 Rep.102270/26764, trascritto a Pescia il 27 luglio 2006 al n.2758 di registro particolare; con il quale la parte acquirente si impegna e si obbliga durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, ad eseguire con ogni onere e spesa a suo carico, sul nuovo confine di proprietà una fossa di scolo delle acque superficiali con parziale intubamento (tubi con diametro non inferiore a 60 cm.) opportunamente rinfiancata e ricoperta con calcestruzzo del tratto necessario all'esecuzione del nuovo passo carrabile (non inferiore ai metri 6 lineari di accesso, idoneo al transito di mezzi pesanti), alla rimanente porzione di terreno;
- viene dato inoltre che con atto notaio Bellandi del 20 giugno 1960, registrato a Pescia il 1 luglio 1960 al n.3 vol.185, trascritto a Pescia il 1 luglio 1960 al n.466-823, veniva costituito diritto di passo a piedi e con ogni mezzo di trasporto a favore del terreno oggetto di vendita sulla viottola esistente di proprietà dei signori X, della larghezza di ml.5,25.

- atto di compravendita autenticato dal Notaio Fedele Caramia in data 28 luglio 2006 Rep.102428/26886, trascritto a Pescia il 9 agosto 2006 al n.2966 di registro particolare;

- atto di compravendita autenticato dal Notaio Fedele Caramia in data 28 luglio 2006 Rep.102430/26887, trascritto a Pescia il 9 agosto 2006 al n.2967 di registro particolare.

CARATTERISTICHE DEI BENI E VALUTAZIONE

L'appezzamento di terreno facente parte dell'area PEEP, con superficie catastale complessiva di mq.7205, compreso le aree a viabilità e verde, si inserisce in zona assai tranquilla a prevalente destinazione residenziale, è ubicato a nord della direttrice Via Buggianese che collega Ponte Buggianese con Chiesina Uzzanese, il sottoscritto dopo un'attenta analisi dello stato oggettivo delle cose, del fatto che non risulta rilasciato alcun permesso esecutivo, che non è stata realizzata alcuna opera di urbanizzazione, riscontrata la comparazione di vendita di immobili simili per ubicazione e destinazione urbanistica, ritiene opportuno attribuire a corpo, alla quota di proprietà della [REDACTED] pari a 33,13/100, il seguente valore commerciale: €.145.000,00.

VALUTAZIONE COMMERCIALE € 145.000,00

BENI IMMOBILI POSTI IN COMUNE DI MONTECATINI TERME

LOTTO N.17

DESCRIZIONE E RAPPRESENTAZIONE CATASTALE.

Diritti di piena proprietà su n°12 appartamenti del complesso immobiliare, composto da due edifici condominiali distinti, blocco A e blocco B, ubicato in Comune di Montecatini Terme, frazione Il Gallo, via dello Zizzolo n°19, di cui 11 nel blocco B e n.1 nel blocco A, oltre a n.10 posti auto.

Premesso che gli stessi hanno uguali caratteristiche costruttive e simili rifiniture nello specifico si distinguono come segue:

FABBRICATO BLOCCO "B"

1) Appartamento al piano terra con ingresso dal civico n.c.19/A interno 2, composto da 3 vani oltre bagno, ripostiglio e disimpegno, corredato da due resedi esclusivi, uno frontale ed uno tergale, oltre posto auto scoperto di pertinenza al piano terra lato nord dell'edificio. Rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, in foglio **28**, dalle particelle:

- **1080 sub.4** unita alla particella **1074 sub.9**, di cat.A/3, classe 5, vani 4,5, R.C. € 278,89 per quanto riguarda l'abitazione e e parte dei resedi esclusivi;
- **1074 sub.30**, di cat.C/6, classe 1, mq.12, R.C. € 27,89, per quanto riguarda il posto auto scoperto;

Quanto sopra trova giusta rappresentazione grafica nelle planimetrie catastali presentate all'Agenzia del Territorio in data 20.01.2010 con prot. PT0007041.

Parte del resede esclusivo tergale è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Montecatini Terme, in foglio **28** dalla particella **1119**, seminativo arborato, classe 1, mq.74, R.D. € 0,47, R.A. €0,46;

Le unità immobiliari risultano nel possesso del signor x , a seguito di promessa di vendita con scrittura privata non trascritta.

2) Appartamento al piano terra con ingresso dal civico n.c.19/B interno 3, composto da 3 vani oltre bagno, ripostiglio e disimpegno, corredato da due resedi esclusivi, uno frontale ed uno tergale, oltre posto auto scoperto di pertinenza al piano terra lato nord dell'edificio .

Rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, in foglio **28**, dalle particelle:

- **1080 sub.3** unita alla particella **1074 sub.8**, di cat.A/3, classe 5, vani 4,5, R.C. € 278,89 per quanto riguarda l'abitazione e parte dei resedi esclusivi;
- **1074 sub.27**, di cat.C/6, classe 1, mq.12, R.C. € 27,89 per quanto riguarda il posto auto scoperto.

Quanto sopra trova giusta rappresentazione grafica nelle planimetrie catastali presentate all'Agenzia del Territorio in data 20.01.2010 con prot. PT0007041.

Parte del resede esclusivo tergale è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Montecatini Terme, in foglio **28** dalla particella **1120**, seminativo arborato, classe 1, mq.96, R.D. €. 0,61, R.A. €.0,59;

3) Appartamento al piano terra con ingresso dal civico n.c.19/B interno 4, mancante di alcune finiture interne, composto da 3 vani oltre bagno, ripostiglio e disimpegno, corredato da due resedi esclusivi, uno frontale ed uno tergale.

Rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, in foglio **28**, dalle particelle:

- **1080 sub.2** unita alla particella **1074 sub.7**, di cat.A/3, classe 5, vani 4,5, R.C. €. 278,89 per quanto riguarda l'abitazione e parte dei resedi esclusivi;

Quanto sopra trova giusta rappresentazione grafica nella planimetria catastale presentata all'Agenzia del Territorio in data 20.01.2010 con prot. PT0007041.

Parte del resede tergale è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Montecatini Terme, in foglio 28 dalla particella 1121, seminativo arborato, classe 1, mq.70, R.D. €. 0,45, R.A. €.0,43;

4) Appartamento al piano terra, con ingresso da civico n.c.19/C interno 5, mancante di alcune rifiniture interne, composto da 3 vani oltre bagno, ripostiglio e disimpegno, corredato da due resedi esclusivi, uno frontale ed uno tergale, oltre posto auto scoperto di pertinenza al piano terra lato sud dell'edificio.

Rappresentati, al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, in foglio **28**, dalle particelle:

- **1080 sub.1** unita alla particella **1074 sub.6**, di cat.A/3, classe 5, vani 4,5, R.C. €. 278,89 per quanto riguarda l'abitazione e parte dei resedi esclusivi;

- **1074 sub.25**, di cat.C/6, classe 1, mq.12, R.C. €. 27,89 per quanto riguarda il posto auto scoperto;

Quanto sopra trova giusta rappresentazione grafica nelle planimetrie catastali presentate all'Agenzia del Territorio in data 20.01.2010 con prot. PT0007041.

Parte del resede esclusivo tergale è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Montecatini Terme, in foglio **28** dalla particella **1122**, seminativo arborato, classe 1, mq.144, R.D. €. 0,92, R.A. €.0,89;

5) Appartamento al piano primo, ingresso dal civico n.19/A interno 7, composto da 3 vani oltre bagno, ripostiglio, disimpegno e terrazzo, corredato da posto auto scoperto di pertinenza al piano terra lato nord dell'edificio.

Rappresentati, al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, in foglio **28**, dalle particelle:

- **1080** sub.12, di cat.A/3, classe 4, vani 4, R.C. €. 206,58 per quanto riguarda l'abitazione;
- **1074** sub.29, di cat.C/6, classe 1, mq.11, R.C. €. 25,56 per quanto riguarda il posto auto scoperto.

Quanto sopra trova giusta rappresentazione grafica nelle planimetrie catastali presentate all'Agenzia del Territorio in data 20.01.2010 con prot. PT0007041.

6) Appartamento al piano primo, ingresso dal civico n.19/B interno 8, composto da 3 vani oltre bagno, ripostiglio, disimpegno e terrazzo, corredato da posto auto scoperto di pertinenza al piano terra lato est dell'edificio.

Rappresentati, al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, in foglio **28** dalle particelle:

- **1080** sub.11, di cat.A/3, classe 4, vani 4, R.C. €. 206,58 per quanto riguarda l'abitazione ;
- **190** sub.11, di cat.C/6, classe 1, mq.14, R.C. €. 32,54 per quanto riguarda il posto auto scoperto.

Quanto sopra trova giusta rappresentazione grafica nelle planimetrie catastali presentate all'Agenzia del Territorio in data 20.01.2010 con prot. PT0007041 per quanto riguarda l'abitazione; in data 16.07.2010 prot. PT0081149 per quanto riguarda il posto auto scoperto.

7) Appartamento al piano primo, ingresso dal civico n.19/B interno 9, composto da 3 vani oltre bagno, ripostiglio, disimpegno e terrazzo, corredato da un posto auto scoperto di pertinenza al piano terra lato sud dell'edificio.

Rappresentati, al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, in foglio 28, dalle particelle:

- 1080 sub.10, di cat.A/3, classe 4, vani 4, R.C. € 206,58 per quanto riguarda l'abitazione ;
- 1074 sub.26, di cat.C/6, classe 1, mq.12, R.C. € 27,89 per quanto riguarda il posto auto scoperto.

Quanto sopra trova giusta rappresentazione grafica nelle planimetrie catastali presentate all'Agenzia del Territorio in data 20.01.2010 con prot. PT0007041.

I beni in oggetto risultano locati alla signora X, a seguito del contratto di locazione sottoscritto in data 2 maggio 2013, registrato a Pistoia il 29 novembre 2013 al n.6365;

8) Appartamento posto al piano primo, con ingresso indipendente al piano terra dal civico n.19/D per mezzo di scala esterna insistente su resede esclusivo, mancante di alcune finiture interne, si compone di 3 vani oltre bagno, ripostiglio, disimpegno e terrazzo, con accesso proprio dal resede esclusivo al piano terra.

Rappresentato, al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, in foglio 28, dalla particella:

- 1080 sub.9 graffata alla particella 1074 sub.5, di cat.A/3, classe 5, vani 4,5, R.C. € 278,89.

Quanto sopra trova giusta rappresentazione grafica nella planimetria catastale presentata all'Agenzia del Territorio in data 20.01.2010 con prot. PT0007041.

9) Appartamento al piano secondo, con ingresso dal civico n. 19/A interno 12 privo di alcune finiture interne, composto da 3 vani oltre bagno, ripostiglio, disimpegno e terrazzo, corredato da un posto auto scoperto di pertinenza al piano terra lato nord dell'edificio.

Rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, in foglio 28, dalle particelle:

- 1080 sub.16, di cat.A/3, classe 4, vani 4, R.C. €. 206,58 per quanto riguarda l'abitazione ;

- 1074 sub.28, di cat.C/6, classe 1, mq.11, R.C. €. 25,56 per quanto riguarda il posto auto scoperto.

Quanto sopra trova giusta rappresentazione grafica nelle planimetrie catastali presentate all'Agenzia del Territorio in data 20.01.2010 con prot. PT0007041.

10) Appartamento al piano secondo, con ingresso dal civico n.19/B interno 13, composto da 3 vani oltre bagno, ripostiglio, disimpegno e terrazzo, corredato da un posto auto scoperto di pertinenza al piano terra lato est dell'edificio.

Rappresentati, al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, in foglio 28, dalla particella:

-1080 sub.15, di cat.A/3, classe 4, vani 4, R.C. €. 206,58 per quanto riguarda l'abitazione ;

- 190 sub.12, di cat.C/6, classe 1, mq.10, R.C. €. 23,24 per quanto riguarda il posto auto scoperto.

Quanto sopra trova giusta rappresentazione grafica nelle planimetrie catastali presentate all'Agenzia del Territorio in data 20.01.2010 con prot. PT0007041 per quanto riguarda l'abitazione; in data 16.07.2010 prot. PT0081149 per quanto riguarda il posto auto scoperto.

11) Appartamento al piano secondo, con ingresso dal civico n.19/B interno 14, composto da 3 vani oltre bagno, ripostiglio, disimpegno e due terrazzi, corredato da un posto auto scoperto di pertinenza al piano terra lato sud dell'edificio.

Rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, in foglio **28**, dalle particelle:

- **1080 sub.14**, di cat.A/3, classe 4, vani 4,5, R.C. €. 232,41 per quanto riguarda l'abitazione;
- **1074 sub.24**, di cat.C/6, classe 1, mq.14, R.C. €. 32,54 per quanto riguarda il posto auto scoperto.

Quanto sopra trova giusta rappresentazione grafica nelle planimetrie catastali presentate all'Agenzia del Territorio in data 20.01.2010 con prot. PT0007041.

I sopra citati beni sono oggetto di preliminare di compravendita con atto autentificato dal Notaio Nicola Ottavi in data 9 dicembre 2013 Rep.6739/2915, trascritto a Pescia l'8 gennaio 2014 al n.48 di registro particolare, con il quale "Xx" prometteva di vendere alla società "x sne", l'alloggio 14B con posto auto, identificati dalle particelle: 1080 sub.14 e 1074 sub.24.

FABBRICATO BLOCCO "A"

12) Appartamento posto al piano primo, con ingresso indipendente al piano terra dal civico n.19/G interno 21, mediante scala esterna insistente su resede esclusivo, composto da 3 vani oltre bagno, ripostiglio, disimpegno, terrazzo, sovrastante lastrico solare con accesso dal terrazzo per mezzo di scala esterna.

Rappresentato, al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, in foglio **28**, dalle particella:

- 1073 sub.7 unita alla particella **1074 sub.11**, di cat.A/3, classe 5, vani 4,5, R.C. €. 278,89;

Quanto sopra trova giusta rappresentazione grafica nella planimetria catastale presentata all'Agenzia del Territorio in data 20.01.2010 con prot. PT0007041.

Le unità immobiliari sopra citate hanno diritto rispettivamente alle utilità comuni rappresentate in foglio 5 dalle particelle:

- 1073 sub.5, B.C.N.C. (centrale termica comune al map.1073 sub.1,2,3,4,7,8,9,10,11 e 12);
- 1073 sub.6, B.C.N.C. (ascensore comune al map.1073 sub.1,2,3,4,7,8,9,10,11 e 12);
- 1074 sub.1, B.C.N.C. (corte comune al map.1073 dal sub.1 al sub.12 compresi, al map.1080 dal sub.1 al sub.17 compresi, al map.1074 dal sub.2 al 15 e dal 18 al sub.34 compresi); corte

gravata da servitù di passo a favore di terzi con atto Notaio Raffaele Lenzi del 29 settembre 1989 Rep.9992, trascritto a Pescia il 20 ottobre 1989 al n.2499 di r.p.;

- 1074 sub.2, B.C.N.C. (scala esterna comune al map.1073 dal sub.2,3,4,8,9,10,11 e 12);
- 1074 sub.3, B.C.N.C. (scala esterna comune al map.1080 sub.2,3,10,11,14 e 15);
- 1074 sub.4, B.C.N.C. (scala esterna comune al map.1080 sub.4,5,12,13,16 e 17);
- 1080 sub.6, B.C.N.C. (centrale termica comune al map.1080 subb.1, 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17);
- 1080 sub.7, B.C.N.C. (ascensore comune al map.1080 subb.2, 3, 10, 11, 14 e 15);
- 1080 sub.8, B.C.N.C. (ascensore comune al map.1080 subb.4,5,12,13,16 e 17).
- 190 sub.8, B.C.N.C. (corte comune al map.190 dal sub.9 al sub.12; map.1073 dal sub.1 al sub.12 compresi, al map.1080 dal sub.1 al sub.17 compresi, al map.1074 dal sub.2 al 33 compresi).

INDAGINE URBANISTICA

La costruzione del complesso immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari sopra descritte, è stato realizzato in virtù dei seguenti atti amministrativi:

- Permesso di Costruire n.139 del 4 settembre 2007;
- Variante in corso d'opera n.2008/0710, P.G. n.32325/2008, con dichiarazione di fine lavori depositata in data 20 gennaio 2010;
- Attestazione di abitabilità presentata in data 21 gennaio 2010, protocollo n°2482.

PROVENIENZA E GRAVAMI

Acquisto del terreno con atto di permuta ai rogiti del Notaio Nicola Ottavi del 6 dicembre 2007 Rep.703/416, registrato a Pistoia il 21 dicembre 2007 al n.8923/1T, trascritto a Pescia il 27 dicembre 2007 al n.4569 di registro particolare e successivo atto ricognitivo ai rogiti del Notaio Nicola Ottavi del 23 luglio 2010 Rep.3798/1689, registrato a Pistoia il 27 luglio 2010 al n.5499, trascritto a Pescia il 30 luglio 2010 al n.2189 di registro particolare.

I beni risultano gravati dall'Ipoteca volontaria n.2576 del 27 dicembre 2007, a favore della CARIPRATO – Cassa di Risparmio di Prato spa con sede in Prato per €5.000.000,00 di cui

€2.500.000,00 di capitale, a garanzia di mutuo edilizio con atto Nicola Ottavi del 14 dicembre 2007 Rep.729/431, gravante le originarie particelle 1039, 735, 557, 558 e 190 sub.6.

CARATTERISTICHE DEI BENI E VALUTAZIONE

Il complesso residenziale di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è collocato a sud della città di Montecatini Terme in zona periferica non molto appetibile dal punto di vista commerciale, si inserisce in un contesto si a prevalente destinazione residenziale ma con presenza anche di attività artigianali e commerciali.

Gli edifici che lo compongono sono stati realizzati con struttura portante in c.a., la copertura è in parte a tetto e in parte a copertura piana; le tamponature sono in muratura in parte con mattoni a faccia vista in parte con intonaco civile tinteggiato. Il complesso è costituito da due fabbricati, il fabbricato B è dotato di due vani scala esterni con relativi ascensori; il fabbricato A è servito da un vano scala esterno con ascensore.

Nonostante la recente costruzione gli immobili non si presentano in buone condizioni di manutenzione e conservazione, alcuni alloggi sono privi di finiture interne le finiture delle parti comuni del fabbricato, risultano di media qualità, come pure le finiture interne delle abitazioni ultimate. Vi sono evidenti infiltrazioni dalle coperture, in particolar modo da quelle piane a terrazzi, con conseguente deterioramento delle parti interne degli alloggi vedi pavimentazione in parquet, infissi interni ed esterni ecc..

Gli impianti risultano funzionanti, l'impianto di riscaldamento è alimentato a gas con centrale termica centralizzata con comando singolo per ogni alloggio.

La maggior parte delle unità immobiliari è dotata di impianto di climatizzazione completo.

I valori commerciali che seguiranno sono stati attribuiti tenendo conto, di quanto sopra descritto con particolare riferimento allo stato di conservazione del fabbricato, del grado di rifinitura delle suddette unità immobiliari, del prezzo di vendita di immobili simili per destinazione, ubicazione e caratteristiche qualitative.

Dunque è da ritenere in via prudenziale, in fede a valori comparativi di zona, distinguere le unità per propria autonomia e commerciabilità, valutando le abitazioni con relative pertinenze scoperte e posti auto.

Si attribuisce agli alloggi oggetto di perizia un valore di € 1.350,00/mq. per quelli completi ed € 1.200,00/mq per quelli da rifinire e con problemi di infiltrazioni, calcolando come superficie di riferimento quella abitativa per intero, quella destinata a terrazzi di pertinenza al 30%, mentre quella scoperta a resedi esclusivi e/o giardini (ai sensi del DPR 138/1998) nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto dell'abitazione e del 2% per la parte eccedente.

Quanto ai posti auto scoperti si ritiene di attribuire un valore a corpo pari ad € 8.000,00 cadauno.

Ciò preposto si ottiene:

FABBRICATO BLOCCO "B"

1) Alloggio piano terra, con resede e posto auto, foglio 28 particella 1080 sub. 4, particella 1074 sub. 9 e sub. 30 – resede particella 1119. BLOCCO "B"

dati tecnici:, superficie lorda mq.58,00; resedi esclusivi mq.147; posto auto ;

- superficie abitativa mq. 58,00;

- superficie resede mq. $(58,00 \times 10\%) + (147 - 58) \times 2\% =$ mq. 7,58

superficie da valutare mq. 65,58 arrotond.66,00

VALUTAZIONE € 1.350,00 x mq. 66,00 = 89.100,00

Valore posto € 8.000,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA € 97.100,00

VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO € 97.000,00

2) Alloggio piano terra, con resede e posto auto, foglio 28 particella 1080 sub. 3, particella 1074 sub.8 e sub.27 – resede particella 1120. BLOCCO "B"

dati tecnici:, superficie lorda mq.58,00; resedi esclusivi mq.143; posto auto;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- superficie abitativa mq. 58,00;

- superficie resede mq. $(58,00 \times 10\%) + (143-58) \times 2\% =$ mq. 7,5

superficie da valutare mq. 65,5 arrotond. 66,00

VALUTAZIONE € 1.350,00 x mq. 66,00 = 89.100,00

Valore posto € 8.000,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA € 97.100,00

VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO € 97.000,00

**3) Alloggio piano terra, con resede, foglio 28 particella 1080 sub. 2, particella 1074 sub.7–
resede particella 1121. BLOCCO “B”**

dati tecnici:, superficie lorda mq.58,00; resedi esclusivi mq.104;

- superficie abitativa mq. 58,00;

- superficie resede mq. $(58,00 \times 10\%) + (104-58) \times 2\% =$ mq. 6,72

superficie da valutare mq. 64,72 arrotond. mq. 65,00

VALUTAZIONE € 1.200,00 x mq. 65,00 = 71.500,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA € 78.000,00

VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO € 78.000,00

**4) Alloggio piano terra, con resede e posto auto, foglio 28 particella 1080 sub. 1, particella
1074 sub.6 e sub.25– resede particella 1122. BLOCCO “B”**

dati tecnici:, superficie lorda mq.58,00; resedi esclusivi mq.204; posto auto;

- superficie abitativa mq. 58,00;

- superficie resede mq. $(58,00 \times 10\%) + (204-58) \times 2\% =$ mq. 8,72

superficie da valutare mq. 66,72 arrotond. mq. 67,00

VALUTAZIONE € 1.200,00 x mq. 67,00 = 80.400,00

Valore posto € 8.000,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA € 88.400,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO € 88.000,00

5) Alloggio piano primo e posto auto, foglio 28 particella 1080 sub. 12, particella 1074 sub.29 . BLOCCO "B"

dati tecnici:, superficie lorda mq.58,00; terrazzo mq. 6,50; posto auto ;

- superficie abitativa mq. 58,00;

- superficie terrazzo mq. 6,50 x 30% = mq. 1,95

superficie da valutare mq. 59,95 arrotond. mq. 60,00

VALUTAZIONE € 1.200,00 x mq. 60,00 = 72.000,00

Valore posto € 8.000,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA € 80.000,00

VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO € 80.000,00

6) Alloggio piano primo e posto auto, foglio 28 particella 1080 sub. 11, particella 190 sub.11 . BLOCCO "B"

dati tecnici:, superficie lorda mq.58,00; terrazzo mq. 6,50; posto auto ;

- superficie abitativa mq. 58,00;

- superficie terrazzo mq. 6,50 x 30% = mq. 1,95

superficie da valutare mq. 59,95 arrotond. mq. 60,00

VALUTAZIONE € 1.350,00 x mq. 60,00 = 81.000,00

Valore posto € 8.000,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA € 89.000,00

VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO € 90.000,00

7) Alloggio piano primo e posto auto, foglio 28 particella 1080 sub. 10, particella 1074 sub.26 . BLOCCO "B"

dati tecnici:, superficie lorda mq.58,00; terrazzo mq. 13,00; posto auto ;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- superficie abitativa mq. 58,00;
- superficie terrazzo mq. 13,00 x 30% = mq. 3,90
superficie da valutare mq. 61,90 arrotond. mq. 62,00
VALUTAZIONE € 1.350,00 x mq. 62,00 = 83.700,00

Valore posto € 8.000,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA € 91.700,00

VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO € 92.000,00

8) Alloggio piano primo, foglio 28 particella 1080 sub. 9, particella 1074 sub.5.

BLOCCO "B"

dati tecnici:, superficie lorda mq.58,00; resede mq. 15,00, terrazzo mq. 22,00;

- superficie abitativa mq. 58,00;
- superficie resede mq. 15,00 x 10% = mq. 1,50
- superficie terrazzo mq. 22,00 x 30% = mq. 6,60

superficie da valutare mq. 66,10 arrotond. mq. 66,00

VALUTAZIONE € 1.200,00 x mq. 66,00 = 79.200,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA € 79.200,00

VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO € 79.000,00

9) Alloggio piano secondo con posto auto, foglio 28 particella 1080 sub. 16, particella 1074 sub.28. BLOCCO "B"

dati tecnici:, superficie lorda mq.58,00; terrazzo mq. 6,50, posto auto;

- superficie abitativa mq. 58,00;
- superficie terrazzo mq. 6,50 x 30% = mq. 1,95

superficie da valutare mq. 59,95 arrotond. mq. 60,00

VALUTAZIONE € 1.200,00 x mq. 60,00 = 72.000,00

Valore posto € 8.000,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA € 80.000,00

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO € 80.000,00

10) Alloggio piano secondo con posto auto, foglio 28 particella 1080 sub. 15, particella 190 sub.12 . BLOCCO “B”

dati tecnici:, superficie lorda mq.58,00; terrazzo mq. 6,50; posto auto ;

- superficie abitativa mq. 58,00;

- superficie terrazzo mq. 6,50 x 30% = mq. 1,95

superficie da valutare mq. 59,95 arrotond. mq. 60,00

VALUTAZIONE € 1.350,00 x mq. 60,00 = 81.000,00

Valore posto € 8.000,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA € 89.000,00

VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO € 90.000,00

11) Alloggio piano secondo con posto auto, foglio 28 particella 1080 sub. 14, particella 1074 sub.24 . BLOCCO “B”

dati tecnici:, superficie lorda mq.58,00; terrazzo mq. 35,00; posto auto ;

- superficie abitativa mq. 58,00;

- superficie terrazzo mq. 35,00 x 30% = mq. 10,50

superficie da valutare mq. 68,50 arrotond. mq. 69,00

VALUTAZIONE € 1.350,00 x mq. 69,00 = 93.150,00

Valore posto € 8.000,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA € 101.150,00

VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO € 101.000,00

12) Alloggio piano primo, foglio 28 particella 1073 sub. 7, particella 1074 sub.11. BLOCCO “A”

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dati tecnici:, superficie lorda mq. 60,00; resede esclusivo mq. 18,00: terrazzo/lastrico solare mq. 74,00;

- superficie abitativa mq. 60,00;

- superficie resede mq. 18,00 x 10 % = mq. 1,80

- superficie terrazzo mq. 74,00 x 30% = mq. 22,20

superficie da valutare mq. 84,00

VALUTAZIONE € 1.200,00 x mq. 84,00 = 100.800,00

VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO € 101.000,00



BENI IMMOBILI POSTI IN COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE

LOTTO N°18

DESCRIZIONE E RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

Diritti di piena proprietà su porzioni del maggior fabbricato condominiale elevato su tre piani fuori terra oltre piano seminterrato e sottotetto, di cui l'intero piano terreno destinato ad attività commerciali e sovrastanti piani ad un uso residenziale, posto in Comune di Serravalle Pistoiese, frazione Masotti, località Stazione, via Vecchia Provinciale Lucchese, dette porzioni più precisamente consistono in:

a) appartamento di civile abitazione al piano primo, lato est, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, ripostigli e terrazzo parzialmente coperto, corredato da un vano cantina e da un posto auto coperto al piano seminterrato; il tutto rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese, in foglio 8, dalle particelle:

- 938 sub.9, di cat.A/3, classe 4, vani 4,5, R.C. € 348,61, per quanto riguarda l'abitazione e cantina;

- 938 sub.19, di cat.C/6, classe 2, mq.13, R.C. € 30,21, per quanto riguarda il posto auto coperto al piano seminterrato;



Per entrambe giusta rappresentazione grafica a seguito delle planimetrie presentate in data 12 gennaio 2010 al n.PT0002941 di protocollo.

L'abitazione sviluppa una superficie lorda di mq. 70,00 circa, cantina mq. 8,00, terrazzo mq. 28,00 circa; posto auto coperto mq. 13,00.

Confini:

b) fondo commerciale, al piano terra, sulla sinistra per chi guarda il fabbricato dalla via pubblica, composto da un unico ampio vano oltre ripostiglio, disimpegno, antibagno e bagno, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese, in foglio 8, dalla particella 938 sub.34 (ex sub.3) di cat.C/1, classe 6, mq.75, R.C. €1712,05; giusta rappresentazione grafica a seguito della planimetria presentata in data 2 aprile 2012 al n.PT0033941 di protocollo.

Confini:

L'immobile in oggetto è nel possesso del Circolo Ricreativo che lo utilizza come sala ristorante; lo stesso risulta comunicante dall'interno con altra unità immobiliare di proprietà del Circolo stesso, identificata dalla particella 938 sub.4.

L'unità di cui trattasi sviluppa una superficie lorda di circa mq.95,00;

c) tre posti auto scoperti al piano seminterrato, disposti in linea, posti sul retro del fabbricato, accessibili dall'esterno tramite rampa e corsia di manovra a comune, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese, in foglio 8 dalle particelle:

- 938 sub.31, di cat.C/6, classe 1, mq.15, R.C. € 29,44;

- 938 sub.32, di cat.C/6, classe 1, mq.15, R.C. € 29,44;

- 938 sub.33, di cat.C/6, classe 1, mq.15, R.C. € 29,44;

I tre posti auto trovano giusta rappresentazione grafica nelle planimetrie catastali presentate in data 30.07. 2010 al n. PT0086595 di protocollo;

I suddetti posti auto risultano in uso al Circolo Ricreativo.

Le unità immobiliari sopra citate hanno diritto rispettivamente alle utilità comuni rappresentate dalle particelle:



- 938 sub.1, B.C.N.C. (corte, rampa, spazi di manovra, scannafosso e locale autoclave comuni a tutti i subalterni del map.938);
- 938 sub.2, B.C.N.C. (scale e ascensore comuni a tutti i subalterni del map.938);
- 938 sub.17, B.C.N.C. (spazi di manovra comuni ai sub.8, 9, 10, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 23 del map.938);

INDAGINE URBANISTICA

Il fabbricato di cui sono porzioni le unità immobiliari sopra descritte, è stato realizzato in virtù dei seguenti atti amministrativi:

- Convenzione urbanistica con atto autentificato dal Notaio Marco Regni in data 1 febbraio 2006 Rep.193538/33394, registrato a Pistoia il 17 febbraio 2006 al n.474/s, trascritta a Pistoia il 1 marzo 2006 al n.1243 di registro particolare;
- Permesso di costruire n.376/1997 del 6 ottobre 2007 (P.E. n.13219), volturata a nome di "Xx" con pratica N°297/2006 prot. n.15068 del 1 agosto 2007; successiva comunicazione inizio lavori del 22 ottobre 2007 protocollo n.20520;
- Variante in corso d'opera n.203/2009 del 27 luglio 2010, P.E. n.410/2009;
- Variante finale depositata il 9 agosto 2010 al n.13873 di protocollo;
- Comunicazione di fine lavori depositata il 4 dicembre 2010 protocollo n.19870;
- Comunicazione ai sensi dell'art.6 comma 2 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., presentata in data 29.11.2010 prot.19570, relativa all'unità ad uso direzionale al piano terra, per modifiche interne e apertura di una porta interna di collegamento con l'adiacente fondo commerciale;
- Attestazione di Agibilità presentata il 6 Dicembre 2010 protocollo n. 19999, a firma dell'Arch.Giamuca Leporatti, relativa agli immobili contraddistinti alla particella 938 sub.3 e sub.4;
- Attestazione di abitabilità presentata il 17 Dicembre 2010 protocollo n. 20563, a firma dell'Arch.Giamuca Leporatti, relativa agli immobili contraddistinti alla particella 938 sub.5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32- e 33; particella 939 sub. 1-3-4-5-6-8-10-12-13-14-15-17-18-20-21-22-23 e 25;

Il fondo commerciale risulta oggetto di ulteriori atti amministrativi:

- S.C.I.A. n.69/2012 del 3 aprile 2012, per cambio di destinazione d'uso da direzionale a commerciale senza opere, e successiva comunicazione di fine lavori inviata per posta certificata in data 4 aprile 2012;
- Attestazione di agibilità inviata per posta certificata in data 12 aprile 2012, a firma dell'Arch. Giamuca Leporatti.

Si precisa che le opere di urbanizzazione, relative al complesso immobiliare, sono state legittimate da Permesso di Costruire n.2 del 18 luglio 2007 e n.297 del 10 ottobre 2006; successivo collaudo da parte del Comune di Serravalle Pistoiese protocollo n.14760 del 28 luglio 2007, per la parte adibita a parcheggio pubblico.

PROVENIENZA E GRAVAMI

I beni di cui sopra sono pervenuti alla XX [REDACTED]

LIMITATA P.Iva xxxxxxxxxxxx per aver edificato su terreno acquistato con atto di compravendita autenticato dal Notaio Marcello Calamari in data 14 settembre 2006 Rep.72265/8719, registrato a Firenze il 3 ottobre 2006 al n.6555, trascritto a Pistoia il 4 ottobre 2006 al n.6290 di registro particolare.

I beni risultano gravati dalle seguenti formalità:

- Convenzione urbanistica con atto autenticato dal Notaio Marco Regni in data 1 febbraio 2006 Rep.193538/33394, registrato a Pistoia il 17 febbraio 2006 al n.474/s, trascritta a Pistoia il 1 marzo 2006 al n.1243 di registro particolare;
- Ipoteca volontaria n.2860 del 21 dicembre 2006, a favore della Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia spa, per €.7.000.000,00 di cui €.3.500.000,00 di capitale, a garanzia di mutuo con atto Marcello Calamari del 7 dicembre 2006 Rep.77610/8896; formalità annotata, con atto notaio Nicola Ottavi del 25 febbraio 2011 Rep.4231/1931, di:
 - restrizione beni in data 15 marzo 2011 n.295 di r.p., relativamente al map.938 subb.3, 31, 32, 33,

- frazionamento in quota in data 15 marzo 2011 al n.296 di r.p., di cui la quota n.6 per €1.680.000,00 di cui €840.000,00 di capitale grava, fra altri beni, il mappale 938 subalterni 9 e 19.

CARATTERISTICHE DEI BENI E VALUTAZIONE

Il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è ubicato in un ambito immobiliare a prevalente destinazione residenziale, con presenza di attività artigianali e commerciali; ha struttura portante in c.a., copertura a tetto e tamponatura in muratura con rifiniture esterne a mattoncini faccia vista, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione; le finiture interne risultano di media qualità. Quella abitativa ha pavimenti e rivestimenti in monocottura, porte interne del tipo tamburato; infissi esterni in legno con requisiti minimi nel rispetto dei caratteri termo acustici vigenti, corredati di persiane in legno. Gli impianti risultano a norma e funzionanti, l'impianto di riscaldamento è alimentato a gas con autonoma caldaia murale.

Il valore commerciale è stato attribuito tenendo conto, di quanto sopra descritto con particolare riferimento allo stato di conservazione del fabbricato, del grado di rifinitura delle suddette unità immobiliari, del prezzo di vendita di immobili simili per destinazione, ubicazione e caratteristiche qualitative.

Dunque è da ritenere in via prudenziale, in fede a valori comparativi di zona, distinguere le unità per propria autonomia e commerciabilità, ovvero quella abitativa con relativi accessori dai posti auto scoperti e dal fondo commerciale.

Si attribuisce agli alloggi oggetto di perizia un valore di € 1.600,00/mq., calcolando come superficie di riferimento quella abitativa per intero, quella destinata a terrazza e cantina di pertinenza al 30%, quella a posto auto coperto al 40%

Quanto al fondo commerciale un valore pari ad € 1.500,00/mq. quanto ai posti auto scoperti considerando che la zona consente facilità di parcheggio si ritiene di attribuire un valore a corpo pari ad € 8.000,00 cadauno.

Ciò preposto si ottiene:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

a) Alloggio piano primo e garage, foglio 8 particella 938 sub. 9 e sub. 19

- superficie abitativa mq. 70,00;
- superficie terrazza e cantina mq. $36,00 \times 30\% =$ mq. 10,80;
- superficie posto auto coperto mq. $13,00 \times 40\% =$ mq. 4,20

superficie da valutare mq. 85,00

VALUTAZIONE € $1.600,00 \times$ mq. 85,00 = 136.000,00

VALORE COMMERCIALE € 136.000,00

b) Fondo commerciale posto al piano terra , foglio 8 particella 938 sub.34

- superficie mq. 95,00

VALUTAZIONE € $1.500,00 \times$ mq. 95,00 = 142.500,00

VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO € 142.000,00

c) Posti auto scoperti

- 938 sub.31, VALORE COMMERCIALE € **8.000,00**
- 938 sub.32, VALORE COMMERCIALE € **8.000,00**
- 938 sub.33, VALORE COMMERCIALE € **8.000,00**

BENI IMMOBILI POSTI IN COMUNE DI PISTOIA

LOTTO N.19

DESCRIZIONE E RAPPRESENTAZIONE CATASTALE:

1) Diritti di piena proprietà su porzioni del complesso immobiliare residenziale di recente edificazione posto in Comune di Pistoia, "Area PEEP Ex Pallavicini", oggi via Sorelle Cecchi, composto da tre edifici denominati "fabbricato B - C e D", in particolare quanto di cui trattasi fanno parte dei fabbricati "B e C" consistenti rispettivamente in due edifici condominiali di tre piani fuori terra oltre piano quarto sottotetto e piano interrato, nello specifico consistono in:

UNITA' IMMOBILIARI POSTE ALL'INTERNO DEL FABBRICATO "B" AVENTI ACCESSI DAI CIVICI 22/15 E 22/35.

a) Appartamento di civile abitazione posto al piano terra, con ingresso dal civico n°22/15, interno 2, con accesso dalla porta posta frontalmente a chi accede nel vano scala condominiale, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio, n.2 logge e resede esclusivo, corredato da un vano cantina al piano interrato, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia, in foglio **206**, dalla particella **626 sub.2**, cat.A/2, classe 2, vani 5, R.C. €. 464,81 (Abitazione e cantina) giusta rappresentazione grafica con planimetria catastale presentata in data 21.12.2011 prot. PT 163695;

L'abitazione sviluppa una superficie lorda di circa mq. 78, oltre logge per circa mq. 11,00, resede per circa mq. 50,00 e cantina per mq. 3,00 circa;

b) posto auto coperto posto al piano interrato dell'edificio con accesso dall'unica rampa carrabile del fabbricato ed esattamente il terz'ultimo a destra per chi entra dall'esterno nella corsia carrabile del piano, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in foglio di mappa **206**, dalla particella **626 sub.24**, cat.C/6, classe 4, mq.12, R.C. €. 57,02, giusta rappresentazione grafica con planimetria catastale presentata in data 21.12.2011 prot. PT 163695.

Il posto auto sviluppa una superficie di circa mq. 13,00.

I sopra citati beni sono locati al signor x con contratto del 1 ottobre 2012, per la durata di anni 4 + 4, al canone mensile di €.450,00 oltre iva.

c) Cantina al piano interrato, della superficie catastale di mq.5; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia, in foglio **206**, dalla particella **626 sub.52**, di cat.C/2, classe 4, mq.5, R.C. €. 16,27 giusta rappresentazione grafica con planimetria catastale presentata in data 21.12.2011 prot. PT 163695;

d) Cantina al piano interrato, della superficie catastale di mq.3; rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia, in foglio **206**, dalla particella **626 sub.53**, di cat.C/2, classe 4, mq.3, R.C. €. 9,76 giusta rappresentazione grafica con planimetria catastale presentata in data 21.12.2011 prot. PT 163695.

Quanto sopra hanno diritto rispettivamente alle utilità comuni rappresentate dalle particelle :

- 626 sub.43, B.C.N.C. (corte, spazi di manovra, rampa comuni ai mappali 626 dal sub.1 al sub.42 e sub.53, 54);
- 626 sub.44, B.C.N.C. (locale tecnico e autoclave comuni ai mappali 626 dal sub.1 al sub.21 e sub.24);
- 626 sub.45, B.C.N.C. (disimpegno comune ai mappali 626 sub.1, 2, 3, 8, 9, 53);
- 626 sub.46, B.C.N.C. (ingresso, vano scala, ascensore, vani contatori comuni ai mappali 626 sub.4, 5, 6, 10, 11, 12, 16, 17, 18, 19, 20);
- 626 sub.49, B.C.N.C. (disimpegno, centrale termica comuni ai mappali 626 dal sub.1 al sub.21 e sub.54);
- 626 sub.50, B.C.N.C. (lastrico solare comune ai mappali 626 dal sub.1 al sub.21 e sub.54).

Costituiscono inoltre pertinenza comune, per la quota millesimale di spettanza delle unità immobiliari in oggetto, due strisce di terreno, destinate a camminamenti esterni e area fronteggiante accessi carrabili, aventi superficie catastale complessiva di mq. 128 e precisamente:

- quota di 11239/50000 e comunque i diritti spettanti, su una striscia di terreno posta sul lato est del fabbricato abitativo in oggetto, rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune in foglio di mappa **206**, dalla particella **625**, seminativo arborato di classe 3, di mq. 64, redditi dominicale di € 0,23 ed agrario di € 0,36;
- quota di 224780/2000000 (11,239/100) e comunque i diritti spettanti, su una striscia di terreno posta in adiacenza alle rampe di uscita dei piani interrati del fabbricato abitativo in oggetto e del limitrofo fabbricato abitativo (insistente sulla particella 631 del medesimo foglio 206) ed a comune con quest'ultimo, rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune in foglio di mappa **206**, dalla particella **611**, seminativo arborato di classe 3, di mq.64, redditi dominicale di € 0,23 ed agrario di € 0,36.

UNITA' IMMOBILIARI POSTE ALL'INTERNO DEL FABBRICATO "C" AVENTI ACCESSI DAI CIVICI 23/16 E 23/36.

e) Appartamento di civile abitazione posto al piano terra, con ingresso dal civico n°23/16, interno 6, con accesso dalla prima porta a destra per chi accede nel vano scala condominiale, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio, n.2 logge e piccolo resede esclusivo, corredato da un vano cantina al piano interrato, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia, in foglio **206**, dalla particella **627 sub.6**, cat.A/2, classe 2, vani 4,5 e R.C. €. 418,33 (Abitazione e cantina), giusta rappresentazione grafica con planimetria catastale presentata in data 14.12.2011 prot. PT 157102;

L'abitazione sviluppa una superficie lorda di circa mq. 72, oltre logge per circa mq. 10,00, resede per circa mq. 10,00 e cantina per mq. 3,00 circa;

f) posto auto coperto posto al piano interrato dell'edificio con accesso dall'unica rampa carrabile del fabbricato ed esattamente il secondo sulla sinistra per chi entra dall'esterno nella corsia carrabile del piano, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in foglio di mappa **206**, dalla particella **627 sub.23**, cat.C/6, classe 4, mq.12, R.C. €. 57,02 , giusta rappresentazione grafica con planimetria catastale presentata in data 14.12.2011 prot. PT 157102;

Il posto auto sviluppa una superficie di circa mq. 12,00.

I sopra citati beni di cui ai punti "e e f" sono attualmente locati alla sig. x con contratto di affitto con decorrenza dal 1° ottobre 2012 per la durata di anni 4 + 4, al canone mensile di €.430,00 oltre iva.

Quanto sopra hanno diritto rispettivamente alle utilità comuni rappresentate dalle particelle :

- 627 sub.43, B.C.N.C. (corte, spazi di manovra, rampa comuni ai mappali 627 dal sub.1 al sub.42 e sub.51, 52);
- 627 sub.44, B.C.N.C. (locale tecnico e autoclave comuni ai mappali 627 dal sub.1 al sub.21);
- 627 sub.47, B.C.N.C. (ingresso, vano scala, ascensore, vani contatore comuni ai mappali 627 sub.4, 5, 6, 10, 11, 12, 16, 17, 18, 19, 20, 52);
- 627 sub.48, B.C.N.C. (disimpegno comune ai mappali 627 sub.4, 6, 10, 11, 12, 17);

- 627 sub.49, B.C.N.C. (disimpegno, centrale termica comuni ai mappali 627 dal sub.1 al sub.21).

Costituiscono inoltre pertinenza comune, per la quota millesimale di spettanza delle unità immobiliari in oggetto, due strisce di terreno esterne al fabbricato, destinate a camminamenti e area fronteggiante accessi carrabili aventi superficie catastale complessiva di mq. 108 e precisamente:

- quota di 26471/100000, e comunque i diritti spettanti, su una striscia di terreno posta sul lato est del fabbricato abitativo in oggetto e rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune in foglio di mappa **206**, dalla particella **624**, seminativo arborato di classe 3, superficie catastale mq. 64, redditi dominicale di € 0,23 ed agrario di € 0,36;

- quota di 26471/200000, e comunque i diritti spettanti, su una striscia di terreno posta in adiacenza alle rampe di uscita dei piani interrati del fabbricato abitativo in oggetto e del limitrofo fabbricato abitativo (insistente sulla particella 630 del medesimo foglio 206) ed a comune con quest'ultimo, rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune in foglio di mappa 206, dalla particella **613**, seminativo arborato di classe 3, superficie catastale mq.44, redditi dominicale di Euro 0,16 ed agrario di Euro 0,25.

INDAGINE URBANISTICA.

Il complesso residenziale di cui fanno parte i fabbricati di cui sono porzioni le unità immobiliari sopra descritte, è stato realizzato in virtù dei seguenti atti amministrativi:

- **Convenzione urbanistica** con atto notaio Nicola Ottavi del 22 dicembre 2008 Rep.2390/918, registrato a Pistoia il 15 gennaio 2009 al n.369, ed ivi trascritto il 16 gennaio 2009 dal n.264 di registro particolare.

- Permesso di costruire n.73 del 24 settembre 2009 (P.E. n.2334/2008 del 15.11.2008);

- Comunicazione di Fine lavori con certificazione di conformità e variante finale prot. n.27872 presentata in data 26 aprile 2012;

- Attestazione di abitabilità presentata in data 3 agosto 2012 prot. n.53143 P.E. n.180/a/2012.

PROVENIENZA E GRAVAMI:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Compravendita e convenzione con atto notaio Nicola Ottavi del 22 dicembre 2008 Rep.2390/918, registrato a Pistoia il 15 gennaio 2009 al n. 369 ed ivi trascritto il 16 gennaio 2009 ai nn.264 e 268 di registro particolare, e successivo atto notaio Nicola Ottavi del 13 settembre 2012 Rep.5957/2480, registrato a Pistoia in data 2 ottobre 2012 al n. 5638/1T, trascritto a Pistoia il 4 ottobre 2012 ai nn.5219, 5220 e 5223 di formalità; (il Comune di Pistoia con deliberazione della Giunta Comunale n. 273 del 18 dicembre 2008 assegnava alla società "XX [REDACTED] un'area fabbricabile posta in Pistoia, località "Santa Cristina", destinata all'edilizia di tipo economico e popolare compresa all'interno dell'omonimo PEEP (Area ex Pallavicini), formato ai sensi della L. 18 aprile 1962 n. 167; ed in esecuzione della citata delibera il Comune di Pistoia trasferiva alla predetta società la proprietà del suddetto terreno distinto allora al Catasto Terreni del Comune di Pistoia nel foglio 206 dalle particelle 544, 545 e 546 della superficie catastale complessiva di mq. 2.889.)

CARATTERISTICHE DEI BENI E VALUTAZIONE

Il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è ubicato nella zona est della città di Pistoia in un ambito immobiliare a prevalente destinazione residenziale, con una buona presenza di attività commerciali; risulta ben collegato con il tessuto della città e con le maggiori arterie stradali e autostradali. La struttura portante degli edifici risulta in cemento armato, la copertura a tetto e tamponature in muratura con rifiniture esterne a mattoncini faccia vista, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione; le finiture delle parti comuni del fabbricato, risultano di media qualità, come pure le finiture interne delle unità immobiliari sopra descritte. Quest'ultime hanno entrambe uguali caratteristiche, pavimenti e rivestimenti in monocottura, porte interne del tipo tamburato color noce tanganica; infissi esterni in legno con requisiti minimi nel rispetto dei caratteri termo acustici vigenti, corredati di avvolgibili in pvc. Gli impianti risultano a norma e funzionanti, l'impianto di riscaldamento è alimentato a gas con centrale termica centralizzata con comando singolo per ogni alloggio.

Il valore commerciale è stato attribuito tenendo conto, di quanto sopra descritto con particolare riferimento allo stato di conservazione del fabbricato, del grado di rifinitura delle suddette unità

immobiliari, del prezzo di vendita di immobili simili per destinazione, ubicazione e caratteristiche qualitative.

Dunque è da ritenere in via prudenziale, in fede a valori comparativi di zona, distinguere le unità per propria autonomia e commerciabilità, ovvero quelle abitative con relativi accessori dai posti auto coperti e le singole cantine.

Si attribuisce agli alloggi oggetto di perizia un valore di € 1.800,00/mq., calcolando come superficie di riferimento quella abitativa per intero, quella destinata a logge e cantina di pertinenza al 30%; mentre quella scoperta (ai sensi del DPR 138/1998) nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto dell'abitazione e del 2% per la parte eccedente.

Quanto ai posti auto coperti e le cantine autonomamente commerciabili € 1.000,00/mq.

Ciò preposto si ottiene:

a) Alloggio piano terra al civico 22/15, foglio 206 particella 626 sub.2

- superficie abitativa mq. 78,00;

- superficie logge e cantina mq. $14,00 \times 30\% =$ mq. 4,80;

- superficie resede scoperto mq. $50 \times 10\% =$ mq. 5,00

superficie da valutare mq. 87,80 arrotond. mq. 88,00

VALUTAZIONE € 1.800,00 x mq. 88,00 = 158.400,00

VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO € 158.000,00

b) Posto auto coperto, al piano interrato, foglio 206 particella 626 sub.24

- superficie mq. 13,00

VALUTAZIONE € 1.000,00 x mq. 13,00 = 13.000,00

VALORE COMMERCIALE € 13.000,00

c) Cantina, posta al piano interrato civico n°22/35, foglio 206 particella 626 sub.52

- superficie cantina mq. 5,00

VALUTAZIONE € 1.000,00 x mq. 5,00 = 5.000,00

VALORE COMMERCIALE € 5.000,00

d) Cantina, posta al piano interrato civico n°22/15, foglio 206 particella 626 sub.53

- superficie cantina mq. 3,00

VALUTAZIONE € 1.000,00 x mq. 3,00 = 5.000,00

VALORE COMMERCIALE € 3.000,00



d) Alloggio piano terra al civico 23/16, foglio 206 particella 627 sub.6

- superficie abitativa mq. 72,00;

- superficie logge e cantina mq. 13,00 x 30% = mq. 3,90;

- superficie resede scoperto mq. 10 x 10% = mq. 1,00

superficie da valutare mq. 76,90 arrotond. mq. 77,00

VALUTAZIONE € 1.800,00 x mq. 77,00 = 138.600,00

VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO € 140.000,00

e) Posto auto coperto, al piano interrato, foglio 206 particella 627 sub.23

- superficie mq. 12,00

VALUTAZIONE € 1.000,00 x mq. 12,00 = 12.000,00

VALORE COMMERCIALE € 12.000,00



DESCRIZIONE E RAPPRESENTAZIONE CATASTALE:

Diritti di piena proprietà su n.2 posti auto scoperti, non contigui fra loro, ed un area urbana già adibita a tre posti auto, posti all'interno dell'area a parcheggio del complesso immobiliare posto in fregio alla Via dello Stadio; detti posti auto trovati sono collocati in seconda fila rispetto alla via pubblica, tutti accessibili tramite area di manovra comune; Rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia, in foglio 184 dai mappali:

- 1672 sub.138, cat.C/6, classe 1, mq.11 e R.C. €32,38, giusta rappresentazione grafica con planimetria catastale presentata in data 16.12.2003 prot. PT 161645;

- 1672 sub.140, cat.C/6, classe 1, mq.11 e R.C. €32,38, giusta rappresentazione grafica con planimetria catastale presentata in data 16.12.2003 prot. PT 161645 ;



- 1672 sub.163, area urbana di mq.33, senza rendita, giusta rappresentazione grafica con planimetria catastale presentata in data 02.03.2006 prot. PT 16641.

Confini: parti comuni su più lati, X, s.s.a.



INDAGINE URBANISTICA.

Il complesso immobiliare di cui fanno parte i beni in oggetto è stato edificato e reso conforme in virtù dei seguenti atti amministrativi:

- Convenzione urbanistica con atto notaio Fedele Caramia del 3 gennaio 2001 Rep.87717/20238, trascritto a Pistoia il 25 gennaio 2006 al n.453 di registro particolare;
- Concessione Edilizia n.114 del 29 marzo 2001, pratica edilizia n°47/2001 del 03.01.02001;
- Concessioni Edilizie n. 122 del 23 aprile 2002 a variante della principale n°114/2001;
- Dichiarazione di conformità delle opere realizzate, variante finale, presentata in data 20 aprile 2004 protocollo n.25404 dall' Arch. Patrizio Andreini.

PROVENIENZA E GRAVAMI:

– Provenienza.

Cessione di diritti e convenzione con atto notaio Fedele Caramia del 3 gennaio 2001 Rep.87717/20238, trascritto a Pistoia il 25 gennaio 2006 al n.453 di registro particolare.

– Gravami.

- Convenzione urbanistica con atto notaio Fedele Caramia del 3 gennaio 2001 Rep.87717/20238, trascritto a Pistoia il 25 gennaio 2006 al n.453 di registro particolare.

CARATTERISTICHE DEI BENI E VALUTAZIONE

I posti auto e l'area urbana, quest'ultima comprendente di fatto tre posti auto, sono parte dell'area a parcheggio, in fregio alla via Dello stadio, del complesso immobiliare realizzato a seguito del Piano di Recupero dell'area ex Macelli Comunali. Sono collocati in seconda fila rispetto alla via pubblica ovvero di fronte all'ingresso della Farmacia Comunale n°3, sono accessibili attraverso l'area e spazio di manovra comune a più unità immobiliari, in area di parcheggio a pettine, la pavimentazione è del tipo autobloccante; lo stato di conservazione è buono, la zona è di buon interesse commerciale, nonostante la larghezza minima degli stessi.



Il valore commerciale è stato attribuito tenendo conto, di quanto sopra descritto con particolare riferimento all'ubicazione che risulta di buon interesse.

- posto auto particella 1672 sub.138 mq.11 - VALORE COMMERCIALE €.11.000,00

- posto auto particella 1672 sub.140 mq.11 - VALORE COMMERCIALE €.11.000,00

- area urbana, di fatto comprendente n°3 posti auto,

particella 1672 sub. 163, mq.33 - VALORE COMMERCIALE €.33.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENI IMMOBILI POSTI IN COMUNE DI QUARRATA

LOTTO N°21

DESCRIZIONE E RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

Diritti di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ sopra un appezzamento di terreno di forma irregolare e andamento pianeggiante, avente superficie catastale complessiva di mq. 10.026,00, ubicato in località Ronchi, con accesso dalla via Santa Lucia, si colloca in posizione sud-est rispetto al centro città, e comunque nelle immediate vicinanze dello stesso.

Confini: via Santa Lucia, XX, XX, XX, "XX", s.s.a.

Rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Quarrata, al giusto conto di XX
[REDACTED], per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuna, in foglio 38 da mappale 764, di mq.10.026, seminativo arborato, Classe 1, R.D. Euro 75,08, R.A. Euro 67,31.

INDAGINE URBANISTICA

L'appezzamento di terreno in oggetto ricade, in area a pianificazione differita per insediamenti non produttivi APD1 (art.170 delle NTA del R.U.), il Comune di Quarrata con Determinazione Dirigenziale n. 431 del 30 maggio 2011 ha approvato la graduatoria definitiva in esito al bando di gara sopra citato, nel quale le società Xx [REDACTED] e xx Società [REDACTED] sono rientrate tra i vincitori della procedura competitiva e

ASTE
GIUDIZIARIE.it

comparativa; e successiva adozione Variante 4 al R.U. per il piano attuativo area APD1.02 via dei Ronchi – Via S.Lucia, con Deliberazione del Consiglio Comunale n.20 del 25 marzo 2013.

PROVENIENZA E GRAVAMI

I diritti spettanti alla XX [REDACTED], sono ad essa pervenuti con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Vincenzo Bafunno del 16 dicembre 2010, Rep. 56.864/18.974, registrato a Pistoia il 20 dicembre 2010 al n. 9120/T, trascritto a Pistoia il 31 dicembre 2010 al n. 6592 del registro particolare; e successivo atto di avveramento della condizione sospensiva autenticato dal Notaio Vincenzo Bafunno del 1 agosto 2011, Rep. 58150/19.887.

CARATTERISTICHE DEI BENI E VALUTAZIONE

Per l'appezzamento di terreno in questione, avente superficie catastale complessiva di mq.10.026, tenuto conto che la soc. XX [REDACTED] per i rispettivi diritti di $\frac{1}{2}$, ciascuna sono risultate vincitrici del bando promosso dal Comune di Quarrata per la procedura competitiva e comparativa delle are APD "A pianificazione differita", come previsto dal R.U. comunale, ratificata in via definitiva con determinazione del Dirigente dell'Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio n°431 del 30.05.2011, nonché con sottoscrizione da parte delle sopra citate cooperative di accordo con il Comune di Quarrata, avvenuto in data 30.06.2011 rep. n°32/11, per l'attuazione della proposta di intervento sulla porzione di Area APD1.02 di cui fa parte il terreno in questione, che prevede la programmazione e l'attuazione dell'area APD1 .02 su cui realizzare mq. 5.400,00 di SUL residenziale e mq. 600 di SUL commerciale a fronte di opere di urbanizzazione, di un intervento sulla scuola di S.Lucia e della realizzazione di edilizia sociale; Con Delibera del Consiglio Comunale del Comune di Quarrata n°20 del 25.03.2013 si adottava la variante n°4 al R.U. redatta in conformità alla proposta vincitrice della prima gara riservata alle aree APD (a pianificazione differita). Tutto ciò premesso alla luce che non si è verificato la presentazione di Permessi di Costruire per il definitivo dettaglio progettuale delle opere, nonché eseguite opere di urbanizzazione di alcun genere, lo scrivente ritiene opportuno attribuire al terreno in questione il valore stabilito per dette aree dalla Deliberazione di Giunta

Comunale n°55 del 19.05.2014 (vedi allegato "A" alla medesima) che prevede, nello specifico per l'area APD1.02, la determinazione del più probabile valore di mercato ai fini dell'imposta municipale unica per l'anno 2014, pari ad € 100,00/mq., indi per cui si determina il presente valore:

- superficie mq. 10.026,00 x € 100,00/mq. = € 1.002.600,00

VALORE DELLA QUOTA DI 1/2, di proprietà della "XX" € 501.300,00.

RIEPILOGO VALUTAZIONI:

DESCRIZIONE	VALUTAZIONE
Lotto 1 Edificio Residenziale Loc. Castelmartini -LARCIANO	
Villetta n°5 con resede e posto auto - foglio 21 particella 1215 sub.6 Abitazione e sub.7 posto auto	€ 235.000,00
Villetta n°6 con resede e posto auto, foglio 21 particella 1215 sub.9 Abitazione e sub.8 posto auto	€ 210.000,00
Appartamento n°1 piano terra con resede e posto auto, foglio 21 particella 1215 sub.1 Abitazione e sub.12 posto auto	€ 148.000,00
Appartamento n°2 piano terra con resede e posto auto, foglio 21 particella 1215 sub.2 Abitazione e sub.13 posto auto.	€ 148.000,00
Appartamento n°3 piano primo e posto auto, foglio 21 particella 1215 sub.3 Abitazione e sub.14 posto auto.	€ 129.000,00
Appartamento n°4 piano primo e posto auto, foglio 21 particella 1215 sub.4 Abitazione e sub.15 posto auto.	€ 129.000,00
Lotto 2 - terreno edificabile Loc. Castelmartini - LARCIANO Terreno di mq. 1720 in Area PEEP, fg. 21 particelle 785-790	€ 200.000,00
Lotto 3 - terreno edificabile Loc. Castelmartini - LARCIANO Terreno di mq. 1105 in Area PEEP, fg. 21 particelle 782-789	€ 150.000,00
Lotto 4 - Edificio a grezzo Monsummano Terme, 18 Alloggi con relative pertinenze, fg. 8 part. 3170-3197-3166	€ 1.800.000,00
Lotto 5 - terreno parzialmente edificato - Monsummano Terme terreno di mq.1482 area PEEP - Candalla, fg. 8 particella 3210	€ 250.000,00
Lotto 6 - terreno parzialmente edificato - Monsummano Terme, terreno di mq. 943 area PEEP - Candalla, fg. 8 particella 3193	€ 140.000,00
Lotto 7 - terreno parzialmente edificato - Monsummano Terme terreno di mq.1909 area PEEP - Candalla, fg. 8 particella 3192	€ 260.000,00

Lotto 8 - terreno parzialmente edificato - Monsummano Terme, terreno di mq. 2487 area PEEP - Candalla, fg.8 particella 3183	€ 320.000,00
--	--------------

Lotto 9 - Monsummano Terme Appartamento con Garage - Via C. Torres	€ 90.000,00
--	-------------

Lotto 10 - Appartamenti Uzzano	
BLOCCO "A"	
1) Appartamento al piano terra rialzato, foglio 5, particelle 1550 sub.12, abitazione; 1550 sub.34, autorimessa	€ 82.000,00
2) Appartamento al piano terra rialzato con cantina e autorimessa, foglio 5, particelle 1550 sub.13, abitazione; 1550 sub.36, autorimessa	€ 148.000,00

3) Appartamento al piano primo con n.2 posti auto scoperti; foglio 5 particelle 1550 sub.15, abitazione; 1550 sub.64, posto auto; 1550 sub.65, posto auto;	€ 80.000,00
--	-------------

4) Appartamento al piano primo con garage, foglio 5 particelle 1550 sub.20, abitazione; 1550 sub.35, autorimessa	€ 140.000,00
--	--------------

5) Appartamento su due livelli posto al piano secondo e terzo con garage, foglio 5 particelle 1550 sub.23, abitazione; 1550 sub.32, l'autorimessa	€ 200.000,00
---	--------------

BLOCCO "B"	
------------	--

6) Appartamento al piano terra, con garage, cantina e posto auto scoperto; foglio 5 particelle 1550 sub.40, abitazione; 1550 sub.56 autorimessa; 550 sub.73, posto auto; 1550 sub.91 cantina	€ 166.000,00
--	--------------

7) Appartamento su due livelli posto al piano secondo e terzo con garage e posto auto, foglio 5 particelle 1550 sub.49, abitazione; 1550 sub.60, autorimessa; 1550 sub.84, posto auto scoperto	€ 208.000,00
--	--------------

8) Appartamento su due livelli posto al piano secondo e terzo con cantina, garage e posto auto scoperto, foglio 5 particelle 1550 sub.50, abitazione; 1550 sub.57, autorimessa; 1550 sub.79, posto auto scoperto; 1550 sub.87, cantina	€ 213.000,00
--	--------------

Lotto n°11 - Terreno Uzzano Terreno mq. 1004, foglio 5 particella 1551	€ 130.000,00
--	--------------

Lotto n°12 - Terreno Uzzano Terreno mq. 780, foglio 5 particella 1553	€ 100.000,00
---	--------------

Lotto n°13 - Posti auto Pieve a Nievole	
--	--

posto auto particella 2130 sub.100	€ 10.000,00
posto auto particella 2130 sub.101	€ 6.000,00
posto auto particella 2130 sub.102	€ 6.000,00
posto auto particella 2130 sub.103	€ 6.000,00

Lotto n°14 - Terreno Pieve a Nievole	
Terreno in zona PEEP di mq. 2095, fg. 7 particella 1928	€ 250.000,00

Lotto n°15 - Appartamento Ponte Buggianese	
Appartamento con Contina foglio 7 particelle 64 sub.20 graffata alla particella 66 sub.10, l'abitazione; - 64 sub.16, cantina;	€ 64.000,00

Lotto n°16 - Terreno Ponte Buggianese, prop. 33,13/100	
Terreno in zona PEEP di mq. 7205	€ 145.000,00

Lotto n°17 - Appartamenti Montecatini Terme - Il Gallo	
BLOCCO "B"	
Alloggio piano terra, con resede e posto auto, foglio 28 particella 1080 sub. 4, particella 1074 sub. 9 e sub. 30 – resede particella 1119	€ 97.000,00

Alloggio piano terra, con resede e posto auto, foglio 28 particella 1080 sub. 3, particella 1074 sub.8 e sub.27 – resede particella 1120	€ 97.000,00
--	-------------

Alloggio piano terra, con resede, foglio 28 particella 1080 sub. 2, particella 1074 sub.7– resede particella 1121	€ 78.000,00
---	-------------

Alloggio piano terra, con resede e posto auto, foglio 28 particella 1080 sub. 1, particella 1074 sub.6 e sub.25– resede particella 1122	€ 88.000,00
---	-------------

Alloggio piano primo e posto auto, foglio 28 particella 1080 sub. 12, particella 1074 sub.29	€ 80.000,00
--	-------------

Alloggio piano primo e posto auto, foglio 28 particella 1080 sub. 11, particella 190 sub.11	€ 90.000,00
---	-------------

Alloggio piano primo e posto auto, foglio 28 particella 1080 sub. 10, particella 1074 sub.26	€ 92.000,00
--	-------------

Alloggio piano primo, foglio 28 particella 1080 sub. 9, particella 1074 sub.5	€ 79.000,00
---	-------------

Alloggio piano secondo con posto auto, foglio 28 particella 1080 sub. 16, particella 1074 sub.28.	€ 80.000,00
---	-------------

Alloggio piano secondo con posto auto, foglio 28 particella 1080 sub. 15, particella 190 sub.12	€ 90.000,00
Alloggio piano secondo con posto auto, foglio 28 particella 1080 sub. 14, particella 1074 sub.24	€ 101.000,00
BLOCCO "A"	
Alloggio piano primo, foglio 28 particella 1073 sub. 7, particella 1074 sub.11	€ 101.000,00
Lotto n°18 - Serravalle P.se - Loc. Masotti	
Alloggio piano primo e garage, foglio 8 particella 938 sub. 9 e sub. 19	€ 136.000,00
Fondo commerciale posto al piano terra , foglio 8 particella 938 sub.34	€ 142.000,00
Posto auto scoperto fg.8 part.938 sub.31	€ 8.000,00
Posto auto scoperto fg.8 part.938 sub.32	€ 8.000,00
Posto auto scoperto fg.8 part.938 sub.33	€ 8.000,00
Lotto n°19 - Pistoia - Area ex Pallavicini	
Alloggio piano terra al civico 22/15, foglio 206 particella 626 sub.2	€ 158.000,00
Posto auto coperto, al piano interrato, foglio 206 particella 626 sub.24	€ 13.000,00
Cantina, posta al piano interrato civico n°22/35, foglio 206 particella 626 sub.52	€ 5.000,00
Cantina, posta al piano interrato civico n°22/15, foglio 206 particella 626 sub.53	€ 3.000,00
Alloggio piano terra al civico 23/16, foglio 206 particella 627 sub.6	€ 140.000,00
Posto auto coperto, al piano interrato, foglio 206 particella 627 sub.23	€ 12.000,00
Lotto n°20 - Pistoia Via dello Stadio	
posto auto particella 1672 sub.138	€ 11.000,00
posto auto particella 1672 sub.140	€ 11.000,00
area urbana, n°3 posti auto, particella 1672 sub.163	€ 33.000,00
Lotto n°21 - Terreno in Quarrata quota di 1/2	
Terreno di mq. 10,026,00 - Area APD1.02	€ 501.300,00
TOTALE	€ 8.425.300,00

Con quanto sopra espresso, il sottoscritto geom. Giuseppe Di Maio ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto.

Pistoia li

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T. U

Geom. Giuseppe Di Maio

Allegati Tecnici:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 1) Allegati relativi ai Beni in Comune di Larciano, Lotto n°1 – Lotto n°2 e Lotto n°3;
- 2) Allegati relativi ai Beni in Comune di Monsummano Terme, Lotto n°4 – Lotto n°5 – Lotto n°6 – Lotto n°7 e Lotto n°8;
- 3) Allegati relativi ai Beni in Comune di Uzzano, Lotto n°10 – Lotto n°11 e Lotto n°12;
- 4) Allegati relativi ai Beni in Comune di Pieve a Nievole, Lotto n°13 e Lotto n°14;
- 5) Allegati relativi ai Beni in Comune di Ponte Buggianese, Lotto n°15 e Lotto n°16;
- 6) Allegati relativi ai Beni in Comune di Montecatini Terme, Lotto n°17;
- 7) Allegati relativi ai Beni in Comune di Serravalle P.se, Lotto n°18;
- 8) Allegati relativi ai Beni in Comune di Pistoia, Lotto n°19 e Lotto n°20;
- 9) Allegati relativi ai Beni in Comune di Quarrata, Lotto n°21.

Pistoia li

Il C.T. U

Geom. Giuseppe Di Maio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it