

# ESTRATTO PERIZIA ANNO 2014

-I beni individuati come Lotto C sono pervenuti nella loro consistenza originaria, alla società in oggetto, mediante i seguenti atti di compravendita:

- Atto Notaio R.Lenzi del 24.12.2002 rep.36492 trascritto a Pescia in data 21.01.2003 al n.ro 267 di reg.part. relativo all'acquisto della particella 1332 del foglio 17 di mq.2250 ( oggetto di Convenzione Edilizia di cui all'atto R.Lenzi del 1.06.2005 rep.44608 trascritta a PT il 16.06.2005 reg.part.1725);

- Atto Notaio R.Lenzi del 24.12.2002 rep.36492 trascritto a Pescia in data 21.01.2003 al n.ro 268 di reg.part. relativo all'acquisto della particella 1047 del foglio 17 di mq. 2250 (oggetto di Convenzione Edilizia di cui all'atto R.Lenzi del 1.06.2005 rep.44608 trascritta a RT il 16.06.2005 reg.part.1725);

- Atto Notaio R.Lenzi del 20.04.2006 rep.47519 trascritto a Pescia in data 03.05.2006 al n.ro 1474 di reg.part. relativo all'acquisto della particelle derivate da quelle già oggetto di Convenzione Edilizia di cui sopra in quanto di proprietà dei sigg.ri Landini Lauro e Claudio;

\*\*\*\*\*

**Lotti D - Diritti di piena proprietà sopra i Beni immobili ubicati nel Comune di Serravalle Pistoiese e in parte nel Comune di Pieve a Nievole , identificati nei seguenti Lotti:**

**Lotto D.1 - Diritti di piena proprietà sopra fabbricato residenziale libero su quattro lati, elevato su più livelli fuori terra, con corte circostante e ampi appezzamenti di terreno agricolo limitrofi, il tutto posto in Serravalle P.se, loc.tà Forra Gelata, via Dei Palazzi oltre porzione di terreni nel limitrofo Comune di Pieve a Nievole.**

Trattasi di un ampio fabbricato ad uso abitativo ex colonico composto da quattro unità immobiliari come si evince dalle planimetrie catastali e più esattamente da un'ampia unità abitativa su tre piani fuori terra con accesso plurimo e da tre rimesse poste al piano terra accessibili solo dall'esterno.

L'immobile in esame ha una consistenza sia di superficie che di volume molto elevata, risulta infatti formato da un'ampia porzione posta su tre piani, da un'appendice su due piani e da una porzione aggiunta ad un solo piano fuori terra sulla parte tergale ( portico). Ad oggi l'intero complesso edilizio risulta parzialmente ristrutturato, infatti risultano da completare i solai di piano interni e le relative scale di collegamento oltre ai paramenti murari interni. La copertura risulta completata così come le nuove aperture nei paramenti murari esterni che peraltro sono oggetto dell'accertamento di conformità di cui sopra in quanto modificati nel loro aspetto originario.

A corredo del fabbricato risulta un ampio appezzamento di terreno suddiviso in più particelle, in parte boschivo ed in parte uliveto dislocato principalmente nella parte a nord ovest del fabbricato comprendente anche una porzione ricadente nel comune limitrofo di Pieve a Nievole. Detti terreni per quanto riguarda la porzione ad uliveto sono in efficiente stato manutentivo e sono da considerarsi produttivi.

La superficie complessiva Lorda dell'unità abitativa risulta pari a mq. 575,00, la porzione al piano terra adibita a ex stalla risulta pari a mq. 58,00, la rimessa al piano terra posta a nord/est occupa una superficie pari a mq. 42,00 e la rimessa posta nel portico tergale risulta di mq. 40,00 ; la resede esterna pertinenziale adibita a corte

Inquadramento Urbanistico

Area ricadente, nell'ambito dell'attuale Regolamento Urbanistico, in zona E - sottozona E4 quale Collina arborata come meglio definita dalle Norme tecniche di Attuazione vigenti all'art.75 richiamato nel lotto D.1;

**Lotto D.4** - Diritti di piena proprietà sopra appezzamento di terreno agricolo ubicato in via dei Palazzi lungo la stessa via. L'intero lotto comprende un ampio terreno a bosco ceduo della superficie catastale di ha 5.99.30 oltre ad un appezzamento di minore vastità composto da un uliveto di circa 4320 mq. L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica sulla quale si attesta la porzione ad uliveto lungo il lato est, precisando inoltre che una porzione dello stesso risulta gravata da servitù costituita con atti pubblici a favore di terzi quali comproprietari di porzioni dell'edificio condominiale, e più precisamente:

- *perpetua servitù di passo pedonale e carrabile a carico della rampa di accesso al parcheggio posto a sud del complesso immobiliare, rampa insistente sulla porzione nord prospiciente via dei Palazzi delle aree rappresentate al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa 12, dalle particelle 658 e 675;*

Confini: proprietà [redacted], proprietà [redacted], aree urbane della stessa proprietà, via pubblica, salvo se altri e più recenti confini.

Catasto: quanto descritto risulta rappresentato al Catasto Terreni nel foglio 12 dal mappale 87 quale bosco misto di classe 1° di mq.59.930 con R.D. pari a €61,90 e R.A. pari a €18,57, dal mappale 658 quale uliveto di classe 2° di mq.840 con R.D. pari a €2,60 e R.A. pari a €2,17 e dal mappale 675 quale uliveto di classe 2° di mq.3480 con R.D. pari a €10,78 e R.A. pari a €8,99;

Provenienza

Gli immobili di cui soprasono pervenuti con più ampia consistenza mediante atto pubblico Notaio R.Lenzi rep.46622 del 19.02.2003 trascritto a PT in data 22.02.2003 al n.ro 1353 di reg.part.; ad eccezione del mappale 675 acquistato separatamente con Scrittura privata autenticata ai rogiti Notaio R.Lenzi del 13.01.2006 trascritta a PT in data 24.01.2006 al n.ro 463 di reg.part.;

Inquadramento Urbanistico

Area ricadente, nell'ambito dell'attuale Regolamento Urbanistico, in zona E - sottozona E4 quale Collina arborata come meglio definita dalle Norme tecniche di Attuazione vigenti all'art.75 richiamato nel lotto D.1;

**Lotto D.5** - Diritti di piena proprietà sopra appezzamento di terreno boschivo posto a nord del lotto di cui sopra ed accessibile da strada podereale che si diparte dalla via dei Palazzi.

Confini: proprietà [redacted], proprietà [redacted] su più lati, salvo se altri e più recenti confini.

Catasto: quanto sopra risulta rappresentato al Catasto Terreni nel Foglio 12 dal mappale 85 quale bosco ceduo di classe 2° di mq.4130 con R.D. pari a €2,56 e R.A. pari a €1,28, e dal mappale 110 quale bosco ceduo di classe 2° di mq.7420 con R.D. pari a €4,60 e R.A. pari a €2,30; per complessivi ha 1.15.50.

Provenienza

Gli immobili di cui sopra sono pervenuti con più ampia consistenza mediante atto pubblico Notaio R.Lenzi rep.46622 del 19.02.2003 trascritto a PT in data 22.02.2003 al n.ro 1353 di reg.part.;

Inquadramento Urbanistico

Area ricadente, nell'ambito dell'attuale Regolamento Urbanistico, in zona E - sottozona E4 quale Collina arborata come meglio definita dalle Norme tecniche di Attuazione vigenti all'art.75 richiamato nel lotto D.1;

**Lotto D.6** - Diritti di piena proprietà sopra appezzamento di terreno formante area urbana ed ubicato in via dei Palazzi all'interno del complesso edilizio condominiale denominato " via dei Palazzi". Detta porzione risulta accessibile dalla porzione condominiale identificata dal sub.62 della particella 90,

Confini: proprietà [redacted], [redacted], [redacted] parti condominiali, salvo se altri e più recenti confini.

Catasto: quanto sopra risulta rappresentato al Catasto Fabbricati nel **Foglio 12** dal mappale **90 sub.57** quale area urbana di mq.299 come risulta da planimetria di variazione del 17.11.2005 n.22374.1/2005 ( protoc. PT0102417) e dal mappale **90 sub.58** quale area urbana di mq.185 come risulta da planimetria di variazione del 17.11.2005 n.22374.1/2005 ( protoc. PT0102417) per complessivi mq.484,00.

Provenienza

Gli immobili di cui sopra sono pervenuti con più ampia consistenza mediante atto pubblico Notaio R.Lenzi rep.46622 del 19.02.2003 trascritto a PT in data 22.02.2003 al n.ro 1353 di reg.part.;

Inquadramento Urbanistico

Area ricadente, nell'ambito dell'attuale Regolamento Urbanistico, all'interno dell'Area destinata a Piano di recupero ( complesso edificato di Via dei Palazzi) quale zona A.2 come definita dalle Norme tecniche di Attuazione vigenti all'art.41;

**Lotto D.7** - Diritti di piena proprietà sopra appezzamento di terreno formante area urbana ed ubicato in via dei Palazzi all'interno del complesso edilizio condominiale denominato " via dei Palazzi". Detta porzione risulta accessibile dalla porzione comune identificata dal sub.62 della particella 90 nonché dalla particella 807 di proprietà.

Confini: proprietà [redacted] proprietà [redacted], aree condominiali, salvo se altri e più recenti confini.

Catasto: quanto sopra risulta rappresentato al Catasto Fabbricati nel **foglio 12** dal mappale **90 sub.60** quale area urbana di mq.302 come risulta da planimetria di variazione del 17.11.2005 n.22374.1/2005 ( protoc. PT0102417) e dal mappale **90 sub.61** quale area urbana di mq.159 come risulta da planimetria di variazione del 17.11.2005 n.22374.1/2005 ( protoc. PT0102417); per complessivi mq.461,00.

Provenienza

Gli immobili di cui sopra sono pervenuti con più ampia consistenza mediante atto pubblico Notaio R.Lenzi rep.46622 del 19.02.2003 trascritto a PT in data 22.02.2003 al n.ro 1353 di reg.part.;

Inquadramento Urbanistico

Area ricadente, nell'ambito dell'attuale Regolamento Urbanistico, all'interno dell'Area destinata a Piano di recupero ( complesso edificato di Via dei Palazzi) quale zona A.2 come definita dalle Norme tecniche di Attuazione vigenti all'art.41.

*Si precisa inoltre che risultano ancora di proprietà della società fallita le seguenti particelle, sempre nel citato Comune, che ad oggi costituiscono porzione della strada pubblica via dei Musicanti ( in loc.tà Masotti) oltre al parcheggio posto lungo la strada medesima e porzione del marciapiede lato Ovest , identificate catastalmente come segue:*

-Al Catasto Terreni nel Foglio 8 dal mappale 603 quale seminativo arborato di classe 3° di mq. 16 con R.D. pari a €0,06 e R.A. pari a €0,08 e dal mappale 807 quale seminativo arborato di classe 3° di mq.185 con R.D. pari a €0,67 e R.A. pari a €0,91; Per queste aree il Comune dovrà procedere con la loro acquisizione trattandosi di spazi di uso pubblico.

Provenienza

Gli immobili di cui sopra sono pervenuti alla società insieme ad altri beni mediante atto pubblico ai rogiti Notaio G.C.Cappellini in data 18.09.2002 rep.71479 trascritto a PT in data 15.10.2002 al n.ro 5489 di reg.part.;

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI individuati nei Lotti D:

La zona dove sono ubicati i beni immobili oggetto di stima è inserita in un contesto di tipo residenziale collinare non urbanizzato, storicamente strutturato da insediamenti colonici poderali destinati alla produzione agricola tradizionale ed oggi utilizzati in prevalenza per la residenza e la conduzione part-time dei terreni agricoli prevalenti. La viabilità d'accesso è poco efficiente trattandosi di strade poderali percorribili principalmente per accedere alle proprietà.

Sulla determinazione di un valore di stima concorrono, in maniera positiva o negativa, alcune caratteristiche economiche , intrinseche ed estrinseche, quelle proprie cioè interne e quelle estranee cioè esterne. Le principali da ricordare e da apprezzare riguardano l'ubicazione, la consistenza e l'efficienza dei terreni medesimi , la conformazione e l'ampiezza, l'esposizione e giacitura, la località della zona ( panoramica, residenziale, industriale), la presenza di infrastrutture e servizi pubblici, le condizioni climatiche e salubrità della zona. Per i fabbricati inoltre la destinazione attuale e futura, lo stato di manutenzione e conservazione oltre che la conformazione e ampiezza dei locali e delle pertinenze annesse.

La valutazione di Stima apprezza i lotti in esame con tutte le loro peculiarità, si rileva a maggior svantaggio la forte acclività dei terreni che ne consente uno sfruttamento e/o utilizzo parziale, ed inoltre l'eventuali opere di sistemazione ambientale (eventuali impianti di nuova vegetazione, di rimodellazione del suolo e di messa in sicurezza) che potrebbero interessare la porzione identificata nel foglio 9, necessarie e indispensabili per una riqualificazione paesaggistica e funzionale. Inoltre a maggior svantaggio i gravami relativi alle costituzione di servitù che interessano alcuni lotti identificati nel Foglio 12 . Per i fabbricati in esame , si rileva a svantaggio le eventuali difficoltà per effettuare una completa ristrutturazione considerata l'ubicazione e l'attuale stato conservativo.

Tenendo conto delle caratteristiche sopra riferite, della ubicazione degli immobili, della loro conformazione e distribuzione, praticando criterio comparativo, di confronto con immobili simili, recentemente trattati in compra nella zona, o in zone simili e prossime, ragguagliando opportunamente in relazione alle diverse situazioni e condizioni di mercato, immobili dei quali sono noti i prezzi unitari praticati in condizione di normale e recente compravendita, considerando applicabili i VAM ( Valori agricoli medi aggiornati e pubblicati ), avendo rilevato inoltre i seguenti valori di mercato OMI riferiti al secondo semestre 2013:

- per immobili residenziali € 1.600,00-€ 1.950,00/mq.

vengono formulati i seguenti Valori di stima:

Lotto D.1 formato da :

- fabbricato ex colonico della superficie lorda ragguagliata pari a mq. 695,00 x €/mq.( 1.600,00 -30%)= € 778.400,00;
- appezzamento di terreno in parte boschivo ed in parte uliveto oltre porzione a seminativo, di complessivi mq.44.550 per un valore a corpo di € 153.000,00;
- per un Valore complessivo pari a € 931.400,00 arrotondato a € 930.000,00 ( novecentotrentamila/00)

Lotto D.2 formato da :

- fabbricato ex annesso agricolo della superficie lorda ragguagliata pari a mq. 120,00 x €/mq.(1.800,00-25%)= € 162.000,00;
- appezzamento di terreno in parte boschivo ed in parte uliveto-vigneto di complessivi mq.64.370,00 per un valore a corpo di € 153.000,00;
- per un Valore complessivo pari a € 315.000,00 ( trecentoquindicimila/00)

Lotto D.3 formato da :

- Appezzamento di terreno agricolo (uliveto-vigneto) della superficie complessiva di mq. 3485,00 per un valore a corpo di € 18.000,00 ( diciottomila/00)

Lotto D.4 formato da :

- Appezzamento di terreno agricolo ( uliveto e bosco ceduo) della superficie complessiva di mq. 64.250,00 per un valore a corpo di € 82.000,00 (ottantaduemila/00)

Lotto D.5 formato da:

- Appezzamento di terreno boschivo della superficie complessiva di ha 01.11.50 per un valore a corpo di € 15.000,00 ( quindicimila/00)

Lotto D.6 formato da:

- Appezzamento di terreno formato da aree urbane della superficie complessiva di mq.484,00 per un valore a corpo di € 12.000,00 ( dodicimila/00)

Lotto D.7 formato da:

- Appezamento di terreno formato da aree urbane della superficie complessiva di mq.461,00 per un valore a corpo di € 11.500,00 ( undicimilacinquecento/00)

**Lotto E - Diritti di piena proprietà sopra appezzamento di terreno edificabile ubicato nel Comune di Serravalle Pistoiese, loc.tà Casalguidi via D.Alighieri e identificato catastalmente come segue.**

- Al Catasto Fabbricati nel Foglio 38 dal mappale 1051 sub.6 quale area urbana di mq.43 come risulta da divisione del 25.05.2006 n.3126.1/2006 ( protoc. PT0039786) e dal mappale 1051 sub.7 quale area urbana di mq. 4;

-Al Catasto Terreni nel Foglio 38 dal mappale 1513 quale seminativo arborato di classe 2° di mq. 1820 con R.D. pari a € 10,81 e R.A. pari a € 10,34, dal mappale 1514 quale seminativo arborato di classe 2° di mq. 30 con R.D. pari a € 0,18 e R.A. pari a € 0,17, dal mappale 1515 quale seminativo arborato di classe 2° di mq. 1475 con R.D. pari a € 8,76 e R.A. pari a € 8,38, dal mappale 1516 quale seminativo arborato di classe 2° di mq. 1200 con R.D. pari a € 7,13 e R.A. pari a € 6,82 dal mappale 1517 quale seminativo arborato di classe 2° di mq. 155 con R.D. pari a € 0,92 e R.A. pari a € 0,88 e dal mappale 1590 quale seminativo arborato di classe 2° di mq. 323 con R.D. pari a € 1,92 e R.A. pari a € 1,83; per complessivi mq.

Una porzione di detta area formata dai mappali 1051 su.6 e sub.7, 1513,1514,1515 e 1590 occupa una superficie complessiva di mq.3.656 e si trova inserita nel vigente Regolamento Urbanistico di detto Comune come zona omogenea "F" sottozona "F1" quali zone per attrezzature e servizi di interesse collettivo regolamentate dall'art.80 delle vigenti N.T.A.

Dall'accertamento effettuato presso l'Ufficio Tecnico Comunale ( SUAP) è stata rilevata la Pratica SUAP n.35/2007 collegata alla Pratica Edilizia n.55/2007 relativa alla richiesta di realizzazione di un fabbricato ad uso commerciale-direzionale in zona "F1", in Casalguidi Via Dante Alighieri. La zona "F1" viene regolamentata dall'art.80 delle NTA del R.U. che individua le modalità d'intervento e nello specifico è possibile intervenire per intervento di iniziativa pubblica, o privata preventivamente concordata con l'Amministrazione Comunale ( P.U.C. o P.P.). La pratica edilizia di cui sopra viene pertanto sottoposta all'approvazione da parte del Consiglio Comunale che delibera di approvare il Progetto Unitario Concordato ( P.U.C.) presentato con alcune proposte di verifica che dovranno essere inserite nella Convenzione Urbanistica da registrare e trascrivere nei pubblici uffici. Ad oggi non risultando ancora firmata la Convenzione tra le parti che avrebbe consentito di poter attivare il procedimento edilizio per l'edificazione di quanto approvato, si deve considerare tale pratica edilizia come decaduta e pertanto il lotto è assoggettabile ad altre iniziative da parte dei privati nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Urbanistico vigente.

La rimanente porzione di area edificabile formata dai mappali 1516 e 1517 occupa una superficie complessiva di mq. 1355 e si trova inserita urbanisticamente in zona perimetrata PUC come B1 regolamentata dall'art.16 e dall'art.48 delle vigenti norme di attuazione. Per detta area non risultano presentate richieste di Permessi edilizi, si

€/mq.  $(113,45 + 87,08) / 2 = 100,27$  €/mq.

Applicando detto prezzo unitario alla superficie del Lotto in esame si ottiene il seguente Valore:

mq. 1355,00 x €/mq. 100,27 = € 135.859,00 arrotondato ad € 136.000,00

Valore complessivo dell'intera area edificabile di cui al Lotto E identificata nel foglio 38 e ubicata in località Casalquidi pari a € 706.000,00 ( settecentoseimila/00)

Nell'ipotesi di vendita separata dei Lotti in base alla destinazione di piano, si riportano i singoli Valori come sopra calcolati:

Lotto E.1 : area ricadente in zona F1 (PUC) di mq. 3656 del valore di € 570.000,00 ( cinquecentosettantamila/00);

Lotto E.2 : area ricadente in zona B1 (PUC) di mq. 1355 del valore di € 136.000,00 ( centotrentaseimila/00)

Provenienza

I beni immobili identificati nel foglio 38 dai mappali 1516 e 1517 sono pervenuti alla società fallita mediante atto pubblico Notaio D.Castaldo del 19.12.2006 rep.5299 trascritto a PT in data 22.12.2006 al n.ro 2886 di reg.part.; mentre i beni immobili identificati nel foglio 38 dai mappali 1051 sub.6 e 7, 1513,1514,1215 e 1590 mediante Atto pubblico Notaio D.Castaldo del 12.04.2007 rep.5510 trascritto a PT in data 20.04.2007 ai n.ri 2303-2304 di reg.part.;

\*\*\*\*\*

**Lotto F -Diritti di piena proprietà sopra terreno formante Area Urbana ubicato nel Comune di Firenze via di Peretola e identificato al Catasto Fabbricati di detto comune come segue:**

-Nel foglio 29 dal mappale 709 sub.501 quale area urbana (F/1)di mq.85 derivante da frazionamento per trasferimento di diritti del 20.06.2003 n.8637.1/2003 (protoc.n.215490);

Descrizione

Trattasi di un appezzamento di terreno formante una area urbana inserita in più ampio contesto edilizio posto in Firenze località Petriolo con accesso dalla Via Peretola angolo Via di Brozzi, della superficie catastale di mq. 85. Detta area di forma triangolare con giacitura pianeggiante risulta collocata in adiacenza alla porzione di area a parcheggio del lotto edificato a confine con il lato est mentre il confine lato ovest si attesta sulla via pubblica corredata da un area a parcheggio.

Provenienza

Detto bene risulta pervenuto alla società fallita mediante Atto pubblico ai rogiti del Notaio Niccolai Lucia di Firenze del 4.10.2007 rep.27475 trascritto in data 30.10.2007 al n.ro 27718 di reg.part.

Inquadramento Urbanistico attuale

Il sopradetto bene ricade , nell'ambito del regolamento Urbanistico vigente, in zona "F" - attrezzature pubbliche di interesse generale - richiamate nell'art.50 delle NTA per quanto riguarda le disposizioni generali che definisce tali aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici di interesse generale, di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti e nel sottocitato articolo per le norme specifiche da applicarsi a suddette aree.

Art. 51 - Sottozone F1: verde pubblico, verde sportivo e campeggi

Tali sottozone comprendono le aree destinate a verde pubblico, a parchi pubblici, ad attrezzature sportive di interesse urbano territoriale, a campeggi di proprietà pubblica, individuate con apposita simbologia nelle planimetrie del PRG.

a) *Aree destinate a verde pubblico e parchi pubblici.*

Nelle sottozone "F1" destinate a verde e parchi pubblici, sono ammesse opere infrastrutturali e d'arredo, nei limiti della necessità di fruizione e di potenziamento del pubblico servizio.

Valore del Bene

Sulla determinazione di un valore di stima concorrono, in maniera positiva o negativa, alcune caratteristiche economiche , intrinseche ed estrinseche, quelle proprie cioè interne e quelle estranee cioè esterne. Le principali da ricordare e da apprezzare riguardano l'ubicazione, la consistenza e l'efficienza dei terreni medesimi , la conformazione e l'ampiezza, l'esposizione e giacitura, la località della zona ( panoramica, residenziale, industriale), la presenza di infrastrutture e servizi pubblici, le condizioni climatiche e salubrità della zona. Nel caso in esame, trattandosi di una piccola area soggetta ad eventuale acquisizione forzata da parte del Comune considerata l'ubicazione e la destinazione del vigente piano urbanistico, si ritiene equo apprezzare un Valore di stima a corpo quantificabile in €. 10.000,00 (diecimila/00);

\*\*\*\*\*

*La Stima dei beni che precede è stata elaborata sulla base di quanto precisato nella relazione, assumendo come misurazioni ai fini dei valori le superfici catastali rilevate in atti, oltre che sulla base di valutazioni aventi caratteristiche generali, razionali e oggettive necessarie per poter formulare i suddetti valori da ritenersi congrui.*

*Principalmente sono stati considerati gli aspetti fisici dei beni immobili, sia terreni che fabbricati, ( caratteristiche intrinseche ed estrinseche) immediatamente percepibili in quanto determinati da elementi distintivi e evidenti che influenzano in modo determinante l'aspetto economico.*

*Considerando inoltre i beni immobili come beni economici e quindi dotati di scarsità o di utilità è stata valutata la caratteristica dell'immobilità che vincola gli stessi ad una specifica localizzazione determinante ai fini dell'utilizzo nella posizione in cui si trova,*

evidenziando che gli eventuali cambiamenti che potrebbero avvenire nelle immediate vicinanze oltre agli effetti positivi e negativi derivanti da fattori esterni andrebbero ad influenzare il valore dei beni sia in positivo che in negativo. L'altro aspetto considerato nelle valutazioni, riguarda in particolare l'esistenza di pianificazione territoriale verificata dalla presenza di Piani Regolatori, Regolamenti Urbanistici e vincoli diretti oltre alle rilevate numerose servitù costituite che tendono a limitare la proprietà dei beni in esame.

### TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure aggiornate, eseguite presso le varie Agenzie del Territorio – ex Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 05.07.2013 e 23.07.2014, gli immobili oggetto della presente relazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

*Agenzia del Territorio di Pistoia – Ufficio distaccato di Pescia*

#### Iscrizioni

-**Ipoteca volontaria** iscritta a Pescia in data **03.05.2006** al n.ro 637 di reg. particolare e al n.ro 2564 di reg.generale, derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario dell'importo complessivo di € 3.600.000,00 di cui € 1.800.000,00 di capitale a favore della ██████████, codice fiscale ██████████ contro la società ██████████ con sede in ██████████ codice fiscale ██████████ gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Massa e Cozzile – loc.tà Biscolla Via E.Fermi e identificati nel foglio 17 dai seguenti mappali 1864,1865, 1866, 1867,1842, 1843,1846,1847,1848, 1849, 1850, 1851,1869, 1870, 1871, 1872 , per la quota di piena proprietà;

-**Ipoteca volontaria** iscritta a Pescia in data **15.12.2006** al n.ro 1892 di reg. particolare e al n.ro 7533 di reg.generale, derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario dell'importo complessivo di € 1.200.000,00 di cui € 600.000,00 di capitale a favore della ██████████ con sede in ██████████, codice fiscale ██████████ contro la società ██████████ con sede in ██████████, codice fiscale ██████████ gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Pieve a Nievole e identificati nel foglio 1 dai mappali 145 e 117 per la quota di piena proprietà;

-**Ipoteca giudiziale** iscritta a Pescia in data **01.02.2010** al n.ro 106 di reg. particolare e al n.ro 471 di reg.generale, derivante da Decreto Ingiuntivo rep.507 del 21.04.2009 del Tribunale di Pistoia dell'importo complessivo di € 546.224,02 di cui € 430.308,07 di capitale a favore di ██████████ con sede in ██████████, codice fiscale ██████████ contro la società ██████████ con sede in ██████████, codice fiscale ██████████ gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Massa e Cozzile – loc.tà Biscolla Via E.Fermi e identificati nel foglio 17 dai seguenti mappali 1842,1843,1846,1847, 1848,1849, 1850,1851, 1866, 1867,1869, 1870,1871,1872 ,

1954, 1956 e nel Comune di Pieve a Nievole identificati nel foglio 1 dai mappali 145 e 117 per la quota di piena proprietà;

-**ipoteca giudiziale** iscritta a Pescia in data **21.06.2010** al n.ro 641 di reg. particolare e al n.ro 2918 di reg. generale, derivante da Decreto Ingiuntivo rep.1096 del 3.06.2010 del Tribunale di Lucca a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Massa e Cozzile identificati nel foglio 17 dai seguenti mappali 1955, 1957, 1842, 1843, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1853, 1854, 1860, 1861, 1862, 1863, 1866, 1867, 1869, 1870, 1871, 1872, 1954, 1971 e nel Comune di Pieve a Nievole identificati nel foglio 1 dai mappali 145 e 117 per la quota di piena proprietà;

### Trascrizioni

-Trascrizione contro del 18.08.2010 reg.part.2427 reg.gen.4036 derivante da Decreto di Sequestro Conservativo rep.2125 del 5.08.2010 del Tribunale di Pistoia a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] gravante sopra i beni posti nel Comune di Massa e Cozzile identificati nel foglio 17 dai seguenti mappali 1843, 1954, 1971 e nel Comune di Pieve a Nievole identificati nel foglio 1 dai mappali 145 e 117 per la quota di piena proprietà; segue Annotazione n.375 del 3.7.2012 ( sentenza condanna esecutiva);

-Trascrizione contro del 24.01.2011 reg.part.159 reg.gen.290 derivante da Verbale di Pignoramento immobili rep.8 del 14.01.2011 del Tribunale di Monsummano Terme a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Massa e Cozzile quali terreni e fabbricati identificati nel foglio 17 dai seguenti mappali 1955, 1957, 1842, 1843, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1853, 1854, 1860, 1861, 1862, 1863, 1866, 1867, 1869, 1870, 1871, 1872, 1954, 1971 e nel Comune di Pieve a Nievole identificati nel foglio 1 dai mappali 145 e 117 per la quota di piena proprietà;

-Trascrizione contro del 18.02.2011 reg.part.398 reg.gen.705 derivante da Verbale di Pignoramento immobili rep.147 del 11.02.2011 del Tribunale di Pistoia-sede di Monsummano terme a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Massa e Cozzile quali terreni e fabbricati identificati nel foglio 17 dai seguenti mappali 1842, 1843, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1866, 1867, 1869, 1870, 1871, 1872, 1954, 1971 per la quota di piena proprietà;

-Trascrizione a favore e contro del 16.05.2011 reg.part.1364 reg.gen.2224 derivante da Decreto di Ammissione al Concordato preventivo rep.9 del 26.01.2011 del Tribunale di Pistoia a favore della Massa dei creditori del Concordato preventivo della società ██████████ contro la società ██████████ con sede in ██████████, codice fiscale ██████████ gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Massa e Cozzile quali terreni identificati nel foglio 17 dai seguenti mappali 1842, 1843, 1846,1847,1848, 1849,1850, 1851,1853,1854,1860,1861,1862,1863,1866, 1867, 1869, 1870,1871, 1872 , 1954, 1971 e al catasto fabbricati identificati nel foglio 17 dai mappali 1955 e 1957 oltre ai beni identificati al C.T. del Comune di Pieve a Nievole nel foglio 1 dai mappali 117 e 145 per la quota di piena proprietà;

-Trascrizione contro del 13.01.2012 reg.part.152 reg.gen.204 derivante da Atto amministrativo rep.1 del 10.11.2011 - Espropriazione per pubblica utilità - a favore del Comune di Massa e Cozzile codice fiscale 00356350470 contro la società ██████████ con sede in ██████████, codice fiscale ██████████ gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Massa e Cozzile quali terreni e fabbricati identificati nel foglio 17 dai seguenti mappali 1842, 1846,1847,1848, 1849, 1851,1860,1861,1862,1866, 1867, 1869, 1870,1871, 1872 ,1955,1957 per la quota di piena proprietà;

-Trascrizione a favore e contro del 23.07.2013 reg.part.1805 reg.gen.2597 derivante da Atto giudiziario - Sentenza Dichiarativa di fallimento rep.51 del 2.05.2013 del Tribunale di Pistoia a favore della Massa dei creditori del fallimento della società ██████████ contro ██████████ con sede in ██████████, codice fiscale ██████████ gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Massa e Cozzile quali terreni e fabbricati identificati nel foglio 17 dai seguenti mappali 1842, 1843, 1846,1847,1848, 1849,1850, 1851,1866, 1867, 1869, 1870,1871, 1872 , 1954, 1971 per la quota di piena proprietà;

*Agenzia del territorio di Pistoia-Servizio di Pubblicità Immobiliare*

Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta a Pistoia in data 15.12.2006 al n.ro 2828 di reg. particolare e al n.ro 12633 di reg.generale, derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario dell'importo complessivo di €.1.200.000,00 di cui €. 600.000,00 di capitale a favore della ██████████ con sede in ██████████, codice fiscale ██████████ contro la società ██████████ con sede in ██████████, codice fiscale ██████████ gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Serravalle P.se e identificati nel foglio 9 dai mappali 163 sub.2,sub.3,sub.4 sub.5, 133, 162, 173, 174,175, 176,240, 241, 242 per la quota di piena proprietà;

**Ipoteca volontaria** iscritta a Pistoia in data **22.12.2006** al n.ro 2886 di reg. particolare e al n.ro 12893 di reg.generale, derivante da Concessione a garanzia di Apertura di Credito dell'importo complessivo di €.1.500.000,00 di cui €. 750.000,00 di capitale a favore della [REDACTED] società cooperativa con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Serravalle P.se e identificati nel foglio 38 dai mappali 1516 e 1517 per la quota di piena proprietà;

**Ipoteca volontaria** iscritta a Pistoia in data **18.04.2007** al n.ro 1040 di reg. particolare e al n.ro 3964 di reg.generale, derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato dell'importo complessivo di €.270.000,00 di cui €. 135.000,00 di capitale a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Serravalle P.se e identificati nel foglio 9 dai mappali 164,165,166,168 per la quota di piena proprietà;

**Ipoteca volontaria** iscritta a Pistoia in data **20.04.2007** al n.ro 1083 di reg. particolare e al n.ro 4074 di reg.generale, derivante da Concessione a garanzia di Apertura di Credito dell'importo complessivo di €.1.300.000,00 di cui €. 650.000,00 di capitale a favore della [REDACTED] società [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Serravalle P.se e identificati nel foglio 38 dai mappali 1051 sub.7, 1513,1514,1515,1590 e 1051 sub.6 per la quota di piena proprietà;

**Ipoteca legale** iscritta a Pistoia in data **14.08.2009** al n.ro 1793 di reg. particolare e al n.ro 7701 di reg.generale, derivante da Iscrizione a ruolo dell'importo complessivo di €.91.920,20 di cui €. 45.960,10 di capitale a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Serravalle P.se e identificati nel foglio 9 dal mappale 163 sub.2 per la quota di piena proprietà;

**Ipoteca giudiziale** iscritta a Pistoia in data **28.01.2010** al n.ro 142 di reg. particolare e al n.ro 797 di reg.generale, derivante da Decreto Ingiuntivo rep.507 del 21.04.2009 del Tribunale di Pistoia dell'importo complessivo di €.546.224,02 di cui €.430.308,07 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Serravalle P.se e identificati in foglio 38 dai mappali 1513,1514,1515,1590,1516 e 1517 in foglio 8 dai mappali 603 e 807, in foglio 9 dai mappali 133, 241,242,164,163 sub.2,3,4,5, 162, 165,166, 168, 173, 174,175, 176, 240, in foglio 12 dai mappali 85, 87, 110, 658, 795, 796,797,799,800, 801, 802, 803, 804, 806, 807, 808, 809, nel Comune di Marliana in foglio 10 dai mappali 265 sub.3,599,249,410,411 e 598 per la quota di piena proprietà;

**Ipoteca giudiziale** iscritta a Pistoia in data **17.06.2010** al n.ro 1109 di reg. particolare e al n.ro 5088 di reg. generale, derivante da Decreto Ingiuntivo rep.1096 del 3.06.2010 del Tribunale di Lucca a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Pistoia e identificati in foglio 238 dai mappali 447 sub.40,sub.43,sub.151,sub.153,sub.148 e in foglio 239 dal mappale 489 sub.19, nel Comune di Serravalle P.se e identificati in foglio 38 dai mappali 1051 sub.7 e sub.6, 1513,1514,1515,1590,1516 e 1517 in foglio 8 dai mappali 603 e 807, in foglio 9 dai mappali 133, 241, 242, 164, 163 sub.2,3,4,5, 162, 165, 166, 168, 173, 174, 175, 176, 240, in foglio 12 dai mappali 90 sub.57,58,60,61, mappali 85,87 110, 658,675,795, 796, 797, 799, 800, 801, 802, 803,804, 806,807, 808,809, nel Comune di Marliana in foglio 10 dai mappali 265 sub.3,599,249,410,411 e 598 per la quota di piena proprietà, oltre altri beni di altri soggetti;

#### Trascrizioni

Trascrizione contro del 18.08.2010 reg.part.4516 reg.gen.7134 derivante da Decreto di Sequestro Conservativo rep.2125 del 5.08.2010 del Tribunale di Pistoia a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] gravante sopra i beni posti nel Comune di Pistoia e identificati nel foglio 239 dal mappale 489 sub.19 per la quota di piena proprietà; segue annotazione n.567 reg. part. del 3.07.2012 derivante da atto del Tribunale di Pistoia rep.800 del 8.05.2012;

Trascrizione contro del 08.02.2011 reg.part.684 reg.gen.1003 derivante da Verbale di Pignoramento immobili rep.8 del 14.01.2011 del Tribunale di Pistoia a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Pistoia e identificati in foglio 238 dai mappali 447 sub.40,sub.43,sub.151,sub.153,sub.148 e in foglio 239 dal mappale 489 sub.19, nel Comune di Serravalle P.se e identificati in foglio 38 dai mappali 1051 sub.7 e sub.6, 1513,1514,1515,1590,1516 e 1517 in foglio 8 dai mappali 603 e 807, in foglio 9 dai mappali 133, 241, 242,164,163 sub.2,3,4,5, 162, 165,166, 168,173,174, 175,176,240, in foglio 12 dai mappali 90 sub.57,58,60,61, mappali 85,87,110,658,675, 795, 796, 797,799,800,801, 802,803,804,806,807, 808, 809, nel Comune di Marliana in foglio 10 dai mappali 265 sub.3,599,249,410,411 e 598 per la quota di piena proprietà, oltre altri beni di altri soggetti;

-Trascrizione a favore e contro del 11.05.2011 reg.part.2507 reg.gen.3883 derivante da Decreto di Ammissione al Concordato preventivo rep.9 del 26.01.2011 del Tribunale di Pistoia a favore della Massa dei creditori del Concordato preventivo della società [REDACTED] contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] gravante sopra i beni

ubicati nel Comune di Pistoia e identificati in foglio 238 dai mappali 447 sub.40,sub.43,sub.151,sub.153,sub.148 e in foglio 239 dal mappale 489 sub.19, nel Comune di Serravalle P.se e identificati in foglio 38 dai mappali 1051 sub.7 e sub.6 , 1513,1514,1515,1590,1516 e 1517 in foglio 8 dai mappali 603 e 807, in foglio 9 dai mappali 133, 241, 242,164,163 sub.2,3,4,5, 162, 165,166, 168,173,174, 175,176,240, in foglio 12 dai mappali 90 sub.57,58,60,61, mappali 85,87,110,658,675, 795, 796, 797,799,800,801, 802,803,804,806,807, 808, 809, nel Comune di Marliana in foglio 10 dai mappali 265 sub.3,599,249,410,411 e 598 per la quota di piena proprietà;

-Trascrizione contro del 12.07.2011 reg.part.3721 reg.gen.5761 derivante da Verbale di Pignoramento immobili rep.867 del 15.06.2011 del Tribunale di Pistoia a favore di [redacted] con sede in [redacted], codice fiscale [redacted] contro la società [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Pistoia e identificati in foglio 238 dai mappali 447 sub.40, sub.43, sub.151, sub.153, sub.148, nel Comune di Serravalle P.se identificati nel foglio 9 dai mappali 163 sub.2,3,4,5, 164, e nel foglio 12 dai mappali 90 sub.57,58,60,61 per la quota di piena proprietà, oltre altri beni non di proprietà della società fallita;

-Trascrizione a favore e contro del 23.07.2013 reg.part.3695 reg.gen.5298 derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento rep.51 del 2.05.2013 del Tribunale di Pistoia a favore della Massa dei creditori del Fallimento della società [redacted] contro la società [redacted] con sede in [redacted], codice fiscale [redacted] gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Pistoia e identificati in foglio 238 dai mappali 447 sub.40,sub.43,sub.151,sub.153,sub.148 e in foglio 239 dal mappale 489 sub.19, nel Comune di Serravalle P.se e identificati in foglio 38 dai mappali 1051 sub.7 e sub.6 , 1513,1514,1515,1590,1516 e 1517 in foglio 8 dai mappali 603 e 807, in foglio 9 dai mappali 133, 241, 242,164,163 sub.2,3,4,5, 162, 165,166, 168,173,174, 175,176,240, in foglio 12 dai mappali 90 sub.57,58,60,61, mappali 85,87,110,658,675, 795, 796, 797,799,800,801, 802,803,804,806,807, 808, 809, nel Comune di Marliana in foglio 10 dai mappali 265 sub.3,599,249,410,411 e 598 per la quota di piena proprietà;

*Agenzia del territorio di Firenze -Servizio di Pubblicità Immobiliare-*

#### Trascrizioni e Iscrizioni

Trascrizioni a favore iscritte a Firenze in data 25.10.2007 ai n.ri 27719,27720,27721,27722,27723,27724,27725,27726,27727 e 27728 di reg.part. relative a preliminari di compravendita per beni nel comune di Firenze ai rogiti del Notaio Piccoli Lucia del 4.10.2007 rep.27476/10977;

-Trascrizione a favore e contro del 18.05.2011 reg.part.11391 reg.gen.17434 derivante da Decreto di Ammissione al Concordato preventivo rep.9 del 26.01.2011 del Tribunale di Pistoia a favore della Massa dei creditori del Concordato preventivo della società [redacted] contro la società [redacted]

con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Firenze identificati nel foglio 29 mappale 709 sub.501 per la quota di piena proprietà;

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Firenze in data **28.02.2012** al n.ro 844 di reg. particolare e al n.ro 6804 di reg. generale, derivante da Decreto Ingiuntivo rep.5280 del 11.11.2011 del Tribunale di Prato a favore di [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] gravante sopra il bene ubicato nel Comune di Firenze e identificato nel foglio 29 dal mappale 709 sub.501;

- **Trascrizione a favore e contro del 02.08.2013** reg.part.15743 reg.gen.21816 derivante da Atto giudiziario - Sentenza Dichiarativa di fallimento rep.51 del 2.05.2013 del Tribunale di Pistoia a favore della Massa dei creditori del fallimento della società [REDACTED] contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] gravante sopra il bene ubicato nel Comune di Firenze e identificato nel foglio 29 dal mappale 709 sub.501;

\*\*\*\*\*

Con tutto quanto sopra, la sottoscritta ritiene di avere esaurientemente adempiuto a quanto richiesto, rimanendo tuttavia a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni in merito.

Pistoia, lì 06.08.2014

Il perito nominato: *Geom. Lucia Cipriani*

In allegato alla presente:

- Documentazione fotografica con punti di ripresa;
- Ispezioni ipotecarie aggiornate con relative note;
- Allegati separati con documentazione riferita ai singoli Lotti;