

TRIBUNALE DI PISTOIA (Sez. Fallimentare)



FALLIMENTO

Curatore fallimentare: Dr.ssa Silvia Strazzari



RELAZIONE PERITALE

La sottoscritta Geom. LUCIA CIPRIANI, nata a Pistoia il 22 Settembre 1965, ed ivi domiciliata in C.so A. Gramsci n.c. 59 in qualità di perito nominato dal Giudice Delegato per le attività relative alla procedura in epigrafe, in adempimento all'incarico ricevuto, riferisce quanto segue:

PREMESSA

La presente relazione ha per oggetto i beni immobili di proprietà della società ... ubicati nei Comuni di Lamporecchio, Pescia e Uzzano nell'ambito della Provincia di Pistoia.

DESCRIZIONE

I beni di cui in premessa sono di seguito elencati come meglio identificati nelle visure catastali aggiornate con riferimento al Comune ove sono ubicati i medesimi. Gli stessi saranno oggetto di formazione di più lotti nei quali verranno riportate nel dettaglio le reali consistenze, le regolarità urbanistiche oltre alle relative stime:

A.Beni immobili ubicati nel Comune di Lamporecchio via Giacomo Matteotti e identificati al Catasto Fabbricati come segue nel foglio 11 dai seguenti mappali :

- mappale 646 area urbana di mq.316 derivante da pl. di divisione del 6.04.2006 n.2148.1/206 in atti dallo stesso giorno protoc.n.PT0026981;
- mappale 645 sub.8 cat. A/2 classe 4° vani 5,5 e Rendita di €. 482,89 come da pl. di ultimazione fabbricato del 21.12.2010 n.11351.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0142064;
- mappale 645 sub.17 quale area urbana di mq.1371 derivante da pl. di variazione del 18/01/2008 n.312.1/2008 in atti dallo stesso giorno prot.n.PT007035);
- mappale 645 sub.23 cat. C/1 classe 7° di mq.64 e Rendita pari a €.1.133,73 come da pl.di variazione del 16/11/2010 n.10001.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0127362;
- mappale 645 sub.24 cat. C/1 classe 7° di mq.66 e Rendita pari a €.1.169,16 come da pl.di variazione del 16/11/2010 n.10001.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0127362;



- mappale 645 sub.25 cat. C/1 classe 7° di mq.87 e Rendita pari a €.1.541,16 come da pl.di variazione del 16/11/2010 n.10001.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0127362;
- mappale 645 sub.26 cat. C/1 classe 7° di mq.87 e Rendita pari a €.1.541,16 come da pl.di variazione del 16/11/2010 n.10001.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0127362;
- mappale 645 sub.27 cat. C/1 classe 7° di mq.66 e Rendita pari a €.1.169,16 come da pl.di variazione del 16/11/2010 n.10001.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0127362;
- mappale 645 sub.28 cat. C/1 classe 7° di mq.64 e Rendita pari a €.1.133,73 come da pl.di variazione del 16/11/2010 n.10001.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0127362;
- mappale 645 sub.29 cat. A/10 classe 3° di VANI 3 e Rendita pari a €.658,48 come da pl.di variazione del 16/11/2010 n.10001.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0127362;
- mappale 645 sub.30 cat. A/10 classe 3° di VANI 3,5 e Rendita pari a €.768,23 come da pl.di variazione del 16/11/2010 n.10001.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0127362;
- mappale 645 sub.35 cat. A/10 classe 3° di VANI 3,5 e Rendita pari a €.768,23 come da pl.di variazione del 16/11/2010 n.10001.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0127362;
- mappale 645 sub.36 cat. A/10 classe 3° di VANI 3 e Rendita pari a €.658,48 come da pl.di variazione del 16/11/2010 n.10001.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0127362;
- mappale 645 sub.37 cat. A/10 classe 3° di VANI 3,5 e Rendita pari a €.768,23 come da pl.di variazione del 16/11/2010 n.10001.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0127362;
- mappale 645 sub.38 cat. A/10 classe 3° di VANI 3,5 e Rendita pari a €.768,23 come da pl.di variazione del 16/11/2010 n.10001.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0127362;
- mappale 645 sub.39 quale area urbana di mq. 148,00 come da pl.di variazione del 16/11/2009 n.10725.1/2009 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0159718;
- mappale 645 sub.40 cat. C/6 classe 1° di mq. 12,00 e Rendita pari a €.22,31 come da pl.di variazione del 16/11/2010 n.10001.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0127362;
- mappale 645 sub.41 cat. C/6 classe 1° di mq. 12,00 e Rendita pari a €.22,31 come da pl.di variazione del 16/11/2010 n.10001.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0127362;
- mappale 645 sub.42 cat. C/6 classe 1° di mq. 12,00 e Rendita pari a €.22,31 come da pl.di variazione del 16/11/2010 n.10001.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0127362;
- mappale 645 sub.43 cat. C/6 classe 1° di mq. 12,00 e Rendita pari a €.22,31 come da pl.di variazione del 16/11/2010 n.10001.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0127362;

- mappale 645 sub.48 cat. C/6 classe 1° di mq. 12,00 e Rendita pari a €22,31 come da pl.di variazione del 16/11/2010 n.10001.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0127362;
- mappale 645 sub.49 cat. C/6 classe 1° di mq. 12,00 e Rendita pari a €22,31 come da pl.di variazione del 16/11/2010 n.10001.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0127362;
- mappale 645 sub.50 cat. C/6 classe 1° di mq. 12,00 e Rendita pari a €22,31 come da pl.di variazione del 16/11/2010 n.10001.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0127362;
- mappale 645 sub.51 cat. C/6 classe 1° di mq. 12,00 e Rendita pari a €22,31 come da pl.di variazione del 16/11/2010 n.10001.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0127362;
- mappale 645 sub.65 quale area urbana di mq. 1,00 come da pl.di variazione del 14/12/2009 n.11932.1/2009 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0171744;
- mappale 645 sub.74 quale area urbana di mq. 20,00 come da pl.di variazione del 14/12/2009 n.11932.1/2009 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0171744;
- mappale 645 sub.75 quale area urbana di mq. 40,00 come da pl.di variazione del 14/12/2009 n.11932.1/2009 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0171744;
- mappale 645 sub.79 quale unità in corso di costruzione come da pl.di variazione per divisione e ampliamento del 18/03/2010 n.2322.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0032275;
- mappale 645 sub.81 quale unità in corso di costruzione come da pl.di variazione per divisione e ampliamento del 18/03/2010 n.2322.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0032275;
- mappale 645 sub.86 cat. A/2 classe 4° di VANI 5,5 e Rendita pari a €482,89 come da variazione del classamento del 24/06/2011 n.26035.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0092443;
- mappale 645 sub.87 cat. C/6 classe 1° di mq. 38,00 e Rendita pari a €70,65 come da variazione del classamento del 24/06/2011 n.26035.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0092443;
- mappale 645 sub.90 cat. C/6 classe 1° di mq. 12,00 e Rendita pari a €22,31 come da variazione per frazionamento e fusione del 9/12/2010 n.10919.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0136961;
- mappale 645 sub.91 cat. C/6 classe 1° di mq. 12,00 e Rendita pari a €22,31 come da variazione per frazionamento e fusione del 9/12/2010 n.10919.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0136961;
- mappale 645 sub.92 cat. C/6 classe 1° di mq. 12,00 e Rendita pari a €22,31 come da variazione per frazionamento e fusione del 9/12/2010 n.10919.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0136961;
- mappale 645 sub.93 cat. C/6 classe 1° di mq. 12,00 e Rendita pari a €22,31 come da variazione per frazionamento e fusione del 9/12/2010 n.10919.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0136961;
- mappale 645 sub.94 cat. C/6 classe 1° di mq. 13,00 e Rendita pari a €24,17 come da variazione per frazionamento e fusione del 9/12/2010 n.10919.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0136961;

- mappale 645 sub.95 cat. C/6 classe 1° di mq. 13,00 e Rendita pari a €.24,17 come da variazione per frazionamento e fusione del 9/12/2010 n.10919.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0136961;
- mappale 645 sub.96 cat. C/6 classe 1° di mq. 13,00 e Rendita pari a €.24,17 come da variazione per frazionamento e fusione del 9/12/2010 n.10919.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0136961;
- mappale 645 sub.97 cat. C/6 classe 1° di mq. 13,00 e Rendita pari a €.24,17 come da variazione per frazionamento e fusione del 9/12/2010 n.10919.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0136961;
- mappale 645 sub.98 cat. C/6 classe 1° di mq. 13,00 e Rendita pari a €.24,17 come da variazione per frazionamento e fusione del 9/12/2010 n.10919.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0136961;
- mappale 645 sub.99 cat. C/6 classe 1° di mq. 15,00 e Rendita pari a €.27,89 come da variazione per frazionamento e fusione del 9/12/2010 n.10919.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0136961;
- mappale 645 sub.100 cat. C/6 classe 1° di mq. 15,00 e Rendita pari a €.27,89 come da variazione per frazionamento e fusione del 9/12/2010 n.10919.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0136961;
- mappale 645 sub.101 cat. C/6 classe 1° di mq. 15,00 e Rendita pari a €.27,89 come da variazione per frazionamento e fusione del 9/12/2010 n.10919.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0136961;
- mappale 645 sub.102 cat. C/6 classe 1° di mq. 15,00 e Rendita pari a €.27,89 come da variazione per frazionamento e fusione del 9/12/2010 n.10919.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0136961;
- mappale 645 sub.103 cat. C/6 classe 1° di mq. 15,00 e Rendita pari a €.27,89 come da variazione per frazionamento e fusione del 9/12/2010 n.10919.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0136961;
- mappale 645 sub.104 cat. C/6 classe 1° di mq. 16,00 e Rendita pari a €.29,75 come da variazione per frazionamento e fusione del 9/12/2010 n.10919.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0136961;
- mappale 645 sub.105 cat. C/6 classe 1° di mq. 12,00 e Rendita pari a €.22,31 come da variazione per frazionamento e fusione del 9/12/2010 n.10919.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0136961;
- mappale 645 sub.106 cat. C/6 classe 1° di mq. 12,00 e Rendita pari a €.22,31 come da variazione per frazionamento e fusione del 9/12/2010 n.10919.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0136961;
- mappale 645 sub.107 cat. C/6 classe 1° di mq. 12,00 e Rendita pari a €.22,31 come da variazione per frazionamento e fusione del 9/12/2010 n.10919.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0136961;
- mappale 645 sub.108 quale area urbana di mq. 14,00 come da variazione per frazionamento e fusione del 9/12/2010 n.10919.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0136961;
- mappale 645 sub.109 cat. A/2 classe 4° di vani 4,5 e Rendita pari a €.395,09 come da variazione per ultimazione di fabbricato del 21/12/2010 n.11345.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0142065; *la presente unità non risulta nell'elenco subalterni in atti per mero errore.*

- mappale 645 sub.111 cat. A/2 classe 4° di vani 5,5 e Rendita pari a €.482,89 come da variazione per ultimazione di fabbricato del 21/12/2010 n.11345.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0142065;
- mappale 645 sub.112 cat. A/2 classe 4° di vani 5,5 e Rendita pari a €.482,89 come da variazione per ultimazione di fabbricato del 21/12/2010 n.11345.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0142065;
- mappale 645 sub.113 cat. C/6 classe 1° di mq.15 e Rendita pari a €27,89 come da variazione per ultimazione di fabbricato del 21/12/2010 n.11345.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0142065;
- mappale 645 sub.114 cat. C/6 classe 1° di mq.16 e Rendita pari a €29,75 come da variazione per ultimazione di fabbricato del 21/12/2010 n.11345.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0142065;
- mappale 645 sub.115 cat. C/6 classe 1° di mq.25 e Rendita pari a €46,48 come da variazione per ultimazione di fabbricato del 21/12/2010 n.11345.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0142065;
- mappale 645 sub.116 cat. C/6 classe 4° di mq.31 e Rendita pari a €94,46 come da variazione per ultimazione di fabbricato del 21/12/2010 n.11345.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0142065;
- mappale 645 sub.117 cat. C/6 classe 4° di mq.25 e Rendita pari a €76,18 come da variazione per ultimazione di fabbricato del 21/12/2010 n.11345.1/2010 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0142065;

Al Catasto Terreni dal mappale 648 del foglio 11 quale seminativo di classe 2° di mq. 646 con R.D. di €. 3,84 e R.A. di €. 3,67;

Si precisa che fanno parte del compendio dei beni immobili ubicato nel Comune di Lamporecchio via G.Matteotti ulteriori 8 unità abitative , 5 autorimesse e 8 cantine tutte inserite nell'edificio n.1-3 (elaborato grafico allegato) in corso di accatastamento in attesa di definizione della pratica di richiesta di acquisto aree demaniali ai sensi del c.6 art.5 bis Legge 121/2003 , protoc.22302 del 12.12.2007 e successiva richiesta di sdemanializzazione ;

Complessivamente il compendio immobiliare in proprietà alla società in epigrafe risulta così formato:

- Edificio 2 (come da elaborati grafici di riferimento in allegato) composto al piano terra da n.ro 6 unità commerciali e da n.ro 8 posti auto scoperti, al piano primo da n.ro 4 unità direzionale e al piano secondo da n.ro 2 unità direzionali;
- Edificio 5 (come da elaborati grafici di riferimento allegato) composto al piano terra da n.ro 2 unità abitative con giardino oltre 4 posti auto scoperti e al piano primo da n.ro 2 unità abitative con terrazzi;
- Edificio 1-3 (come da elaborati grafici allegato) composto al piano interrato da n.ro 7 autorimesse e da n.ro 8 cantine, al piano terra da n.ro 5 unità abitative con giardino e da n.ro 4 posti auto scoperti, al piano primo da n.ro 3 unità abitative con terrazzi e al piano secondo da n.ro 2 unità abitative con balcone;
- Area di pertinenza formata da n.ro 14 posti auto scoperti oltre percorsi carrabili, passi pedonali comuni e spazi di manovra oltre aree urbane come meglio risultanti dall'elaborato planimetrico di riferimento;

Si evidenzia che le unità identificate dai subb. 30 (ufficio) e 43 (posto auto scoperto) oltre le unità contraddistinte ai n.ri 36 e 65 (appartamento Piano terra e autorimessa Piano int.)dell'elenco sottodescritto sono oggetto di preliminare di compravendita del 18.07.2011 repert.58063 trascritto a PT in data 1.08.2011 al n.ro 4088 di reg.part. (data successiva alla Sentenza di Fallimento)

B.Beni immobili ubicati nel Comune di Pescia Via Collecchio snc formati complessivamente da 26 unità abitative e 26 autorimesse identificati al Catasto. Fabbricati nel Foglio 85 come segue:

- mappale 1147 sub.6 cat. C/6 classe 3° di mq.30 e Rendita pari a €.82,12 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538;
- mappale 1147 sub.7 cat. C/6 classe 3° di mq.31 e Rendita pari a €.84,85 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538;
- mappale 1147 sub.8 cat. C/6 classe 3° di mq.29 e Rendita pari a €.79,38 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538;
- mappale 1147 sub.9 cat. C/6 classe 3° di mq.25 e Rendita pari a €.68,43 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538;
- mappale 1147 sub.10 cat. C/6 classe 3° di mq.31 e Rendita pari a €.84,85 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538;
- mappale 1147 sub.11 cat. C/6 classe 3° di mq.32 e Rendita pari a €.87,59 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538;
- mappale 1147 sub.12 cat. C/6 classe 3° di mq.31 e Rendita pari a €.84,85 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538;
- mappale 1147 sub.13 cat. C/6 classe 3° di mq.31 e Rendita pari a €.84,85 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538;
- mappale 1147 sub.14 cat. C/6 classe 3° di mq.31 e Rendita pari a €.84,85 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538;
- mappale 1147 sub.15 cat. C/6 classe 3° di mq.31 e Rendita pari a €.84,85 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538;
- mappale 1147 sub.16 cat. C/6 classe 3° di mq.33 e Rendita pari a €.90,33 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538;
- mappale 1147 sub.17 cat. C/6 classe 2° di mq.13 e Rendita pari a €.30,21 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538;

- mappale 1147 sub.18 cat. C/6 classe 2° di mq.13 e Rendita pari a €.30,21 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538;
- mappale 1147 sub.19 cat. C/6 classe 2° di mq.13 e Rendita pari a €.30,21 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538;
- mappale 1147 sub.20 cat. C/6 classe 2° di mq.13 e Rendita pari a €.30,21 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538;
- mappale 1147 sub.21 cat. C/6 classe 2° di mq.13 e Rendita pari a €.30,21 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538;
- mappale 1147 sub.22 cat. C/6 classe 2° di mq.13 e Rendita pari a €.30,21 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538;
- mappale 1147 sub.23 cat. C/6 classe 2° di mq.13 e Rendita pari a €.30,21 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538;
- mappale 1147 sub.24 cat. C/6 classe 2° di mq.13 e Rendita pari a €.30,21 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538;
- mappale 1147 sub.25 cat. C/6 classe 2° di mq.13 e Rendita pari a €.30,21 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538;
- mappale 1147 sub.26 cat. C/6 classe 2° di mq.13 e Rendita pari a €.30,21 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538;
- mappale 1147 sub.27 cat. C/6 classe 2° di mq.13 e Rendita pari a €.30,21 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538;
- mappale 1147 sub.28 cat. C/6 classe 2° di mq.13 e Rendita pari a €.30,21 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538;
- mappale 1147 sub.29 cat. C/6 classe 2° di mq.13 e Rendita pari a €.30,21 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538;
- mappale 1147 sub.30 cat. C/6 classe 2° di mq.13 e Rendita pari a €.30,21 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538;
- mappale 1147 sub.31 cat. C/6 classe 2° di mq.13 e Rendita pari a €.30,21 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538;
- mappale 1147 sub.32 cat. A/3 classe 4° di vani 4,5 e Rendita pari a €.278,89 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538;

- mappale 1147 sub.33 cat. A/3 classe 4° di vani 4,5 e Rendita pari a €.278,89 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538;
- mappale 1147 sub.34 cat. A/3 classe 4° di vani 4,5 e Rendita pari a €.278,89 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538;
- mappale 1147 sub.35 cat. A/3 classe 4° di vani 4,5 e Rendita pari a €.278,89 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538;
- mappale 1147 sub.36 cat. A/3 classe 4° di vani 4,5 e Rendita pari a €.278,89 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538;
- mappale 1147 sub.37 cat. A/3 classe 4° di vani 4,5 e Rendita pari a €.278,89 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538;
- mappale 1147 sub.38 cat. A/3 classe 4° di vani 4 e Rendita pari a €.247,90 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538;
- mappale 1147 sub.39 cat. A/3 classe 4° di vani 4,5 e Rendita pari a €.278,89 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538;
- mappale 1147 sub.40 cat. A/3 classe 4° di vani 8 e Rendita pari a €.578,43 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538;
- mappale 1147 sub.41 cat. A/3 classe 4° di vani 4 e Rendita pari a €.247,90 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538;
- mappale 1147 sub.42 cat. A/3 classe 4° di vani 4 e Rendita pari a €.247,90 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538;
- mappale 1147 sub.43 cat. A/3 classe 4° di vani 5,5 e Rendita pari a €.340,86 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538;
- mappale 1147 sub.44 cat. A/3 classe 4° di vani 4 e Rendita pari a €.247,90 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538;
- mappale 1147 sub.45 cat. A/3 classe 4° di vani 4 e Rendita pari a €.247,90 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538;
- mappale 1147 sub.46 cat. A/3 classe 4° di vani 4 e Rendita pari a €.247,90 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538;
- mappale 1147 sub.47 cat. A/3 classe 4° di vani 4 e Rendita pari a €.247,90 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538;

- mappale 1147 sub.48 cat. A/3 classe 4° di vani 4 e Rendita pari a €.247,90 come da planimetria di costituzione del 1/06/2011 n.1109.1/2011 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0084538;
Al Catasto Terreni dal mappale 1146 del foglio 85 quale uliveto di classe 1° di mq. 2370 con R.D. di €. 9,79 e R.A. di €. 918;

C.Beni immobili ubicati nel Comune di Pescia Via XXVII Aprile e identificati come segue:

Al Catasto Terreni dal mappale 968 del foglio 85 quale seminativo arboreo di classe 3° di mq. 1541 con R.D. di €. 5,57 e R.A. di €. 7,96 e dal mappale 1082 quale seminativo di classe 2° di mq. 402 con R.D. di €. 1,45 e R.A. di €. 2,08; Sopra detti terreni risulta edificato un complesso edilizio composto da 17 unità abitative di cui 4 di proprietà dei soggetti venditori dell'area medesima.

D.Beni immobili ubicati nel Comune di Uzzano Via VIII Marzo formati complessivamente da 2 unità abitative oltre 3 garages e una cantina e identificati al Catasto Fabbricati nel foglio 5 come segue:

- mappale 1491 sub.2 cat. C/6 classe 7° di mq. 22 e Rendita pari a €.72,72 come da variazione di classamento del 29/05/2008 n.5183.1/2008 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0094978;
- mappale 1491 sub.7 cat. C/6 classe 7° di mq. 16 e Rendita pari a €.52,89 come da variazione di classamento del 29/05/2008 n.5183.1/2008 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0094978;
- mappale 1491 sub.9 cat. C/6 classe 7° di mq. 24 e Rendita pari a €.79,33 come da variazione di classamento del 29/05/2008 n.5183.1/2008 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0094978;
- mappale 1491 sub.28 cat. A/2 classe 3° di vani 5 e Rendita pari a €.348,61 come da variazione di classamento del 29/05/2008 n.5183.1/2008 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0094978;
- mappale 1491 sub.29 cat. A/2 classe 3° di vani 5 e Rendita pari a €.348,61 come da planimetria di divisione del 28/08/2008 n.7786.1/2008 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0128342;
- mappale 1491 sub.30 cat. C/2 classe 3° di mq. 8 e Rendita pari a €.9,92 come da planimetria di divisione del 28/08/2008 n.7786.1/2008 in atti dallo stesso giorno protoc. N.PT0128342;

Tutti i beni sono regolarmente censiti catastalmente alla ditta " Edward S.R.L. con sede in Prato (codice fiscale 01975310978) per l'intera quota di proprietà.

RILEVAMENTI URBANISTICI E VALUTAZIONI ESTIMATIVE

Dalla documentazione raccolta in sede di sopralluogo,dalle visure aggiornate eseguite presso l'Ufficio del Territorio di Pistoia, dai controlli effettuati presso gli Uffici tecnici dei rispettivi comuni, oltre che dagli accertamenti effettuati direttamente sui luoghi, ho rilevato quanto segue:

A.Relativamente ai beni ubicati nel **Comune di Lamporecchio** si espongono i seguenti rilevamenti :

Trattasi di un Complesso edilizio denominato “ 5 stelle” avente destinazione residenziale, direzionale e commerciale, composto da più edifici separati tra loro, il tutto ubicato in località Centocampi lungo la via provinciale G.Matteotti ; Gli edifici oggetto della presente relazione sono tre e più esattamente quelli così identificati nel quadro di unione allegato al Piano di recupero : Edificio n.1-3 , Edificio n.2 , Edificio n.5; L’edificio denominato “ Edificio 2” avente destinazione commerciale e direzionale, è realizzato a formare una C con due piani fuori terra ai lati e tre piani fuori terra nella parte centrale.Al piano terra troviamo un percorso centrale che attraversa l’edificio e lo divide in due corpi simmetrici. L’accesso ai piani superiori avviene per mezzo di tre rampe di scale poste ai lati esterni dell’edificio; L’edificio denominato “Edificio 1-3” avente destinazione residenziale è composto da corpi rettangolari sfalsati fra loro, i due corpi più esterni si sviluppano per un piano fuori terra, quelli adiacenti per due piani fuori terra e quello centrale per tre piani fuori terra. Tutto l’edificio ha inoltre un piano interrato destinato a locali autorimessa e cantine ed è collegato al piano superiore per mezzo di una scala esterna. L’accesso ai piani avviene tramite una scala interna centrale con sbarchi sopra dei ballatoi; L’edificio denominato “Edificio 5” avente destinazione residenziale, è realizzato a formare una V aperta e si sviluppa su due piani fuori terra oltre una piccola torretta semi-centrale. L’accesso ai piani superiori avviene per mezzo di tre rampe di scale, due esterne ed una interna all’edificio.

Agli immobili in oggetto competono inoltre i proporzionali diritti condominiali sulle seguenti parti comuni riportate nell’elaborato planimetrico iscritto in atti al Catasto Fabbricati del Comune di Lamporecchio, quali Beni Comuni Non Censibili con i seguenti dati:

- foglio 11 particella 645 sub 19, Via G.Matteotti snc, piano T, (corte comune) bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 645;
- foglio 11 particella 645 sub 52, Via G.Matteotti snc, piano T, (corte comune) bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 645;
- foglio 11 particella 645 sub 53, Via G.Matteotti snc, piano T-1°, (scala comune) bene comune non censibile ai subalterni 34-35-36 della particella 645;
- foglio 11 particella 645 sub 54, Via G.Matteotti snc, piano T-1°, (scala comune) bene comune non censibile ai subalterni 29,30 e 31 della particella 645;
- foglio 11 particella 645 sub 55, Via G.Matteotti snc, piano T-1°-2°, (scala e lastrico comune) bene comune non censibile ai subalterni 23,24,25,29,30,31,32 e 38 della particella 645;
- foglio 11 particella 645 sub 56, Via G.Matteotti snc, piano T-1°-2°, (scala e lastrico comune) bene comune non censibile ai subalterni 26,27,28,33,34,35,36 e 37 della particella 645;
- foglio 11 particella 645 sub 57, Via G.Matteotti snc, piano T, (corte comune) bene comune non censibile a tutti subalterni della particella 645;

- foglio 11 particella 645 sub 58, Via G.Matteotti snc, piano T, (corte comune) bene comune non censibile ai subalterni dal 23 al 38 della particella 645;
- foglio 11 particella 645 sub 59, Via G.Matteotti snc, piano T, (corte comune) bene comune non censibile ai subalterni dal 23 al 38 della particella 645;
- foglio 11 particella 645 sub 60, Via G.Matteotti snc, piano T, (corte comune) bene comune non censibile a tutti subalterni della particella 645;
- foglio 11 particella 645 sub 66, Via G.Matteotti snc, piano T, (corte comune) bene comune non censibile a tutti subalterni della particella 645;
- foglio 11 particella 645 sub 68, Via G.Matteotti snc, piano S1-T, (strada comune) bene comune non censibile a tutti subalterni della particella 645;
- foglio 11 particella 645 sub 69, Via G.Matteotti snc, piano S1-T, (ciglio comune) bene comune non censibile a tutti subalterni della particella 645;
- foglio 11 particella 645 sub 71, Via G.Matteotti snc, piano S1-T, (scala comune) bene comune non censibile a tutti subalterni della particella 645;
- foglio 11 particella 645 sub 80, Via G.Matteotti snc, piano T-1°, (atrio e scala comune) bene comune non censibile ai subalterni 77,78,79 e 81 della particella 645;
- foglio 11 particella 645 sub 82, Via G.Matteotti snc, piano 1°, (corte comune) bene comune non censibile ai subalterni 78 e 79 della particella 645;
- foglio 11 particella 645 sub 85, Via G.Matteotti snc, piano S1-T, (corte comune) bene comune non censibile ai subalterni 77,78,79 e 81 della particella 645;
- foglio 11 particella 645 sub 110, Via G.Matteotti snc, piano T, (corte comune) bene comune non censibile ai subalterni 111 e 115 della particella 645;

L'area sopra la quale sono stati edificati gli immobili descritti risulta identificata al Catasto Terreni nel foglio 11 dal mappale 645 quale ente urbano di mq. 8694 di cui mq. 1319 corrispondenti all'area urbana identificata dal sub.2 dello stesso mappale di altra proprietà, dal mappale 646 quale ente urbano di mq. 316 e dal mappale 648 quale seminativo di mq.646 per un totale di mq.8337 corrispondente a quanto acquistato come da atto pubblico innanzi citato.

Per la continuità storico catastale si precisa che i mappali 645,646 e 648 derivano dai mappali 39 e 347 variati tra loro e che questi ultimi identificano l'area oggetto della Convenzione Edilizia trascritta a favore del Comune di Lamporecchio;

L'originario mappale 39 risulta gravato da servitù di elettrodotto a favore di Enel trascritta a Pistoia in data 27 Aprile 1979 al n.1402 di reg.part. costituita con atto Notaio G.Cappellini in data 30 marzo 1979, reg.a pistoia in data 13 aprile 1979 al n.ro 1572;

L'attuale mappale 645 risulta gravato dalle seguenti servitù attive e passive di passo pedonale e carrabile di cui atti di provenienza, trascritte a Pistoia il 3.5.2006 ai numeri 2670 e 2671 di reg.part.:

- servitù perpetua di passo pedonale e carrabile sopra striscia di terreno della larghezza di ml.5 circa posta a sud-ovest della particella 645 sub.3 (oggi identificata da porzione del sub.19, porzione del sub.68 e porzione del mappale 646) a favore del sub.2 della particella 645 (proprietà Meozzi);

-servitù perpetua di passo pedonale e carrabile sopra porzione della particella 645 sub.2 a favore della particella 645 sub.3 come meglio individuata nella planimetria allegata all'atto citato;

Si precisa inoltre che una porzione dell'edificio 1-3 risulta edificata sopra area demaniale identificata catastalmente dai subb. 1 e 2 del mappale 654 del foglio 11 in attesa della definizione da parte dell'Agenzia del Demanio della pratica di acquisizione di tali aree sopra riferita. A tal proposito si allega nota redatta dall'Agenzia del Demanio in merito, a seguito di precisa richiesta della sottoscritta.

Le unità in esame risultano quasi completamente finite e ultimati sia negli impianti che nelle finiture aventi queste ottime caratteristiche, alcuni appartamenti sono mancanti di infissi interni e dei rivestimenti nei vani cucina oltre al completamento dell'impianto dell'elettrico mentre i locali commerciali risultano privi anche degli infissi esterni oltre che dei sanitari. A maggior dettaglio si produce documentazione fotografica di riferimento.

Il complesso immobiliare risulta edificato in seguito alla richiesta di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.28 della Legge 5 Agosto 1978 n.457 presentata dai dante causa dell'attuale società e più precisamente in forza dei seguenti provvedimenti:

-Piano di recupero (pratica edilizia 59/2003) adottato con Delibera C.C. n.36 del 27 aprile 2004 e approvato con Atto n.78 del 30 settembre 2004;

-Variante al Piano di Recupero (pratica edilizia 58/2004) di cui sopra non soggetta ad ulteriore approvazione ai sensi dell'art.14 dello schema di Convenzione approvato con la citata delibera n.78 del 30 settembre 2004;

-Permesso a Costruire n.28 del 3 giugno 2006 rilasciato dal Comune di Lamporecchio per la realizzazione del Piano di recupero citato che prevede la ricomposizione urbanistica del complesso immobiliare industriale esistente mediante la demolizione e ricostruzione di nuovi volumi oltre alla realizzazione di opere di urbanizzazione primarie così come riportato nella Convenzione stipulata in data 29 giugno 2005 ai rogiti del Notaio Leonardo Ruta repertorio 111669 raccolta n.20793 registrata in data 11.07.2005 al n.1489/I e trascritta a Pistoia in data 11.07.2005 al n.6616 di reg.part.

-Permesso a Costruire n.44 del 28 luglio 2006 (pratica n.35/2006) per la realizzazione di edificio commerciale e direzionale (primo stralcio – edificio n.2 del quadro di unione) rilasciato al legale rappresentante della società Edward S.R.L.; Certificazione di conformità delle opere del progetto contenuto nel titolo abilitativi ai sensi dell'art.83, comma 12 della L.R. 1/2005 depositata al Comune di Lamporecchio in data 13.11.2009 protoc.10434;

-Permesso a Costruire n.68 del 14 novembre 2006 (pratica n.46/2006) per la realizzazione di edificio residenziale, commerciale e direzionale (secondo stralcio – edificio n.5 del quadro di unione) rilasciato al legale rappresentante della società Edward S.R.L.; Certificazione di conformità delle opere del progetto contenuto nel titolo abilitativi ai sensi dell'art.83, comma 12 della L.R. 1/2005 depositata al Comune di Lamporecchio in data 20.06.2009 protoc.5828;

-Permesso a Costruire n.25 del 25 giugno 2007 (pratica n.26/2007) per la realizzazione di edificio commerciale e direzionale (terzo stralcio – edificio n.1-3 del quadro di unione) rilasciato al legale rappresentante della società Edward S.R.L.;

-Permesso a Costruire n.31 del 5 dicembre 2009 (pratica n.9/2008) per la variante in corso d'opera alla pratica edilizia reg.46/2005 (stralcio del P.C. n.25/2007– edificio n.1-3) rilasciato al legale rappresentante della società Edward S.R.L.; Alla data odierna non risultano depositate certificazioni relative alla comunicazione di fine lavori .

Si precisa che la Convenzione per l'attuazione del Piano di Recupero di iniziativa privata del complesso civile e direzionale di cui sopra ha la durata di dieci anni dalla sua stipula e pertanto andrà a scadere alla data del 29 giugno 2015 salvo che le parti non si accordino, prima della scadenza, sul prorogarla o rinnovarla con eventuali modifiche e integrazioni per un ulteriore periodo di tempo (art.12 della medesima).

In merito alle opere di urbanizzazione computate ed allegate al Piano di recupero approvato (Delibera c.c. n.36 del 27.04.2004) si evidenzia che alla data odierna le stesse non risultano completate. Dalle verifiche e dai sopralluoghi effettuati risultano ancora da realizzarsi e/ o completarsi le seguenti opere così come elencate nel Computo di riferimento:

-Realizzazione delle Sedi stradali quali sedi viarie e parcheggi previsti da realizzare con massicciate in tout-venant..... Per un importo di €. 50.000,00 quantificato per una superficie di mq.1000;

-Completamento dei marciapiedi previsti della larghezza di ml.1,50 con pavimentazione tipo pavè.....(risulta realizzato solamente il cordonato) per un importo di €. 11.050,00 quantificato per una superficie di 170 mq ;

-Completamento delle Fognature bianche mancanti solo della canalizzazione degli sgrondi delle aree esterne mediante pozzetti di raccolta e collegamento al collettore principale oltre zanella in cls per un importo stimato pari a €. 3200,00 ;

-Completamento della Fognatura nera mancante del Kit interno alla stazione di sollevamento predisposta come da progetto (fuori dal computo) ogni altro onere compreso come da preventivo fornito dalla ditta lacquacad s.r.l. in allegato alla presente e corrispondente ad un importo pari a €.26.500,00 dal quale dovrà essere scorporato il costo delle vasche monoblocco in cls e quant'altro impianto e/o accessorio esistente all'interno delle stesse;

-Completamento dell'Acquedotto mediante la realizzazione di impianto autoclave centralizzato (non previsto nel computo delle opere approvato) come da preventivo della ditta idraulica xx per un importo pari a €. 14.600,00 oltre assistenze per opere murarie ed elettriche;

-Completamento Rete Telecom ed Enel mediante i soli allacciamenti alle utenze come da richieste già inoltrate agli enti gestori;

-Completamento tubazioni gas (non previsto nel computo delle opere approvato) come da preventivo della ditta idraulica xx per un importo pari a €. 5.600,00 oltre assistenze per opere murarie ed elettriche;

- Realizzazione di Illuminazione mediante pali in acciaio zincato come da computo per un importo pari a €.18.600,00 quantificato per n.ro 12 punti luce; risulta un preventivo della ditta xx. per per la realizzazione dell'intero intervento sia per la parte pubblica che per la parte privata pari a €. 10.130 di cui €. 3509,00 (pubblica) oltre assistenze alle opere murarie;
- Completamento delle aree a verde come previste da computo, risultano eseguiti i cordoni a delimitazione delle parti comuni, manca il terreno di riporto e la piantumazione di essenze e la semina del manto erboso per un importo quantificato pari a €. 20.000,00;

Complessivamente risulterebbero ancora da eseguire opere parziali per circa €.140.000,00 al solo scopo di ottenere gli allacciamenti alle Utenze necessari per l'ottenimento delle Abitabilità degli alloggi, oltre alla realizzazione del parcheggio pubblico da cedere all'Amministrazione Comunale. Rimangono comunque escluse tutte le opere necessarie al completamento della sistemazione delle aree esterne a comune tra gli edifici compreso i camminamenti e gli spazi di manovra oltre alla realizzazione di una adeguata recinzione a delimitazione di tutto il lotto ed in particolare sul confine con il fosso Rio Mozzo necessaria ai fini della sicurezza e/o incolumità delle persone.

Pareri e Nulla-Osta altri Enti

- NULLA-OSTA N.304 rilasciato dalla Provincia di Pistoia- Servizio Viabilità- in data 5.6.2006 per poter eseguire lavori di ampliamento del passo carrabile esistente lungo la strada 16 – S.Baronto-Castelmartini;
- NULLA-OSTA N.21 rilasciato dal Comune di Lamporecchio-Ufficio Lavori pubblici per l'esecuzione dei lavori di cui sopra;
- Autorizzazione ai sensi del R.D. n. 523/1904 e L.R. n.91/1998 art.12 – Pratica n.1357P rilasciata dalla Provincia di Pistoia – Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico – riguardante la regolarizzazione idraulica di deviazione di un tratto del Fosso di Salceto e regolarizzazione di porzioni di edificio e pertinenze, ricadenti nei 10,00 mt dal ciglio di sponda del nuovo tracciato; Protocollo n.7898 del 16.01.2008.
- Autorizzazione ai sensi del R.D. n. 523/1904 e L.R. n.91/1998 art.12 – Pratica n.1710P rilasciata dalla Provincia di Pistoia – Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico –riguardante i lavori di attraversamento superiore del Rio Mozzo con tubazioni Enel e fognatura per urbanizzazioni, in località Centocampi, ; Protocollo n.190926 del 16.12.2009.
- Deposito pratiche U.R.T.T ai sensi della Legge 64/74 art.17 così come disposto dal DPR 380/01 art.65 e 93 e ai sensi della L.R. 88/82 art.2 : pratica n.27825 del 11.07.2006 integrazione n.1 del 19.09.2006 e integrazione n.2 del 25.01.2007;
- Richiesta d'acquisto ai sensi del comma 6 art.5 bis Legge 212/03 presentata in data 12.12.2007 protoc.gen.22302 presso l'agenzia del Demanio di Firenze;
- Nota dell'Agenzia del Demanio di Firenze prodotta in data 7.08.2012 protoc.13371/2012 a seguito di richiesta del 26.06.2012 protoc.11169/2012;

Le unità sopradescritte sono state verificate e accertate nella consistenza e nella conformità edilizia oltre che catastale, a tal proposito si precisa quanto segue:
 -relativamente all'aspetto edilizio lo stato attuale del complesso corrisponde ampiamente a quanto legittimato dai titoli abilitativi sopradescritti fanno eccezione le opere di urbanizzazione ancora in fase di completamento;
 -relativamente al aspetto catastale si rileva il non completamento degli atti catastali sia per quanto riguarda il Catasto Terreni in merito all' aggiornamento della mappa una volta acquisite le aree Demaniali, che il Catasto Fabbricati in merito alla presentazione delle planimetrie delle unità insistenti sulle aree demaniali come meglio precisate nella tabella successiva.

Unità Immobiliari suddivise per piani e per edifici come rappresentate negli elaborati grafici di riferimento in allegato alla presente

Tavole 01/04

Unità P. Terra <u>Edificio 2</u>	C.F. Foglio 11 Mappale 645	Superfici lorde unità e pertinenze	Totale superfici ragguagliate
1	Sub28 (C/1)	Negozio di Mq.75,00 Resede di Mq.27,00	78,00 mq
2	Sub 27 (C/1)	Negozio di Mq. 74,00 Resede di mq. 19,50	76,00 mq
3	Sub 26 (C/1)	Negozio di mq. 101,00 Resede di mq. 37,55	105,00 mq
4	Sub 25 (C/1)	Negozio di mq. 101,00 Resede di mq. 66,00	108,00 mq
5	Sub 24 (C/1)	Negozio di mq.74,00 Resede di mq. 48,30	79,00 mq
6	Sub 23 (C/1)	Negozio di mq.75,00 Resede di mq.71	82,00 mq
7	Sub 51 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.12	12,00 mq
8	Sub 50 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.12	12,00 mq
9	Sub 49 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.12	12,00 mq
10	Sub 48 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.12	12,00 mq
11	Sub 43 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.12	12,00 mq
12	Sub 42 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.12	12,00 mq
13	Sub 41 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.12	12,00 mq
14	Sub 40 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.12	12,00 mq

<i>Unità P. Terra Area ester na</i>	<i>C.F. Foglio 11 Mappale 645</i>	<i>Superfici lorde unità e pertinenze</i>	<i>Totale superfici ragguagliate</i>
15	Sub 90 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.12	12,00 mq
16	Sub 91 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.12	12,00 mq
17	Sub 92 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.12	12,00 mq
18	Sub 93 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.12	12,00 mq
19	Sub 94 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.13	13,00 mq
20	Sub 95 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.13	13,00 mq
21	Sub 96 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.13	13,00 mq
22	Sub 97 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.13	13,00 mq
23	Sub 98 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.13	13,00 mq
24	Sub 74 Sub.108 (F/1)	Area urbana di mq.20 Area urbana di mq. 14	34,00 mq
25	Sub 99 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.15	15,00 mq
26	Sub 100 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.15	15,00 mq
27	Sub 101 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.15	15,00 mq
28	Sub 102 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.15	15,00 mq
29	Sub 103 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.15	15,00 mq
<i>Unità P. Terra Edificio 1-3</i>	<i>C.F. Foglio 11 Mappale 645</i>	<i>Superfici lorde unità e pertinenze</i>	<i>Totale superfici ragguagliate</i>
30	Sub 104 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.16	16,00 mq
31	Sub 105 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.12	12,00 mq
32	Sub 112 (A/2)	Appartamento di mq.66,95 Resede di mq.119,32	85,00 mq
33	Sub 79 e porz. di p.Ila 654 sub.2 e p.Ila 648	Appartamento di mq.57,42 Resede di mq.46,56 <u>Unità in corso di accatastamento</u>	62,00 mq

34	Porz. di Sub 81 p.lla 654 sub2 p.lla 648	Appartamento di mq.57,42 Resede di mq. 46,56 <u>Unità in corso di accatastamento</u>	62,00 mq
35	Porz. di Sub 81 p.lla 654 sub2 p.lla 648	Appartamento di mq.66,95 Resede di mq. 119,32 <u>Unità in corso di accatastamento</u>	85,00 mq
36	Sub 75 e porz.di p.lla 654 sub2 e p.lla 648	Appartamento di mq.68,00 Resede da definire <u>Unità in corso di accatastamento</u>	68,00
37	Sub 107 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.12	12,00 mq
38	Sub 106 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.12	12,00 mq
Unità P. Terra <u>Edificio 5</u>	C.F. Foglio 11 Mappale 645	Superfici lorde unità e pertinenze	Totale superfici ragguagliate
39	Sub 109 (A/2)	Appartamento di mq.74,00 Resede di mq.66,00	84,00 mq
40	Sub 8 (A/2)	Appartamento di mq.67,80 Resede di mq.83,00	80,00 mq
41	Sub 114 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.16	16,00 mq
42	Sub 113 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.15	15,00 mq
43	Sub 115 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.25	25,00 mq
44	Sub 87 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.38	38,00 mq

Tavola 05

Unità P.Primo <u>Edificio 2</u>	C.F. Foglio 11 Mappale 645	Superfici lorde unità e pertinenze	Totale superfici ragguagliate
45	Sub29 (A/10)	Ufficio di Mq.50,00	50,00 mq
46	Sub 30 (A/10)	Ufficio di Mq.87,00	87,00 mq
47	Sub 36 (A/10)	Ufficio di Mq.50,00	50,00 mq
48	Sub 35 (A/10)	Ufficio di Mq.87,00	87,00 mq

Tavola 06-07

ASTE
GIUDIZIARIE.it

<i>Unità P.Primo Edificio 5</i>	<i>C.F. Foglio 11 Mappale 645</i>	<i>Superfici lorde unità e pertinenze</i>	<i>Totale superfici ragguagliate</i>
49	Sub 86 (A/2)	Appartamento di mq.67,80 Resede di mq.103,00 Terrazzo di mq.14,50	84,00 mq
50	Sub 111 (A/2)	Appartamento di mq.67,80 Resede di mq.200,00 Terrazzo di mq.14,35	98,00 mq
<i>Unità P.Primo Edificio 1-3</i>	<i>C.F. Foglio 11 Mappale 645</i>	<i>Superfici lorde unità e pertinenze</i>	<i>Totale superfici ragguagliate</i>
51	porz. di p.lla 654 sub.2 e p.lla 648	Appartamento di mq.67,50 Terrazzo di mq.10,00 <u>Unità in corso di accatastamento</u>	70,00 mq
52	Porz. di p.lla 654 sub2 p.lla 648	Appartamento di mq.57,50 Terrazzo di mq.13,65 <u>Unità in corso di accatastamento</u>	61,00 mq
53	Porz. di Sub 79, p.lla 654 sub2 e p.lla 648	Appartamento di mq.57,50 Terrazzo di mq.13,65 <u>Unità in corso di accatastamento</u>	61,00 mq

Tavola 08

<i>Unità Piano Sec ond o Edificio 2</i>	<i>C.F. Foglio 11 Mappale 645</i>	<i>Superfici lorde unità e pertinenze</i>	<i>Totale superfici ragguagliate</i>
54	Sub.37 (A/10)	Ufficio di Mq.50,00 soffitta di mq. 32,00 terrazzo di mq.12	70,00 mq
55	Sub 38 (A/10)	Ufficio di Mq.50,00 soffitta di mq. 32,00 terrazzo di mq.12,00	70,00 mq

Tavola 09

<i>Unità Piano Secondo Edificio 1-3</i>	<i>C.F. Foglio 11 Mappale 645</i>	<i>Superfici lorde unità e pertinenze</i>	<i>Totale superfici ragguagliate</i>
56	porz. di p.lla 654 sub.2 e p.lla 648	Appartamento di mq.48,49 Terrazzo di mq.5,32 Soffitta di mq.9,68 <u>Unità in corso di accatastamento</u>	55,00 mq
57	Porz. di p.lla 654 sub2 p.lla 648	Appartamento di mq.48,49 Terrazzo di mq.5,32 Soffitta di mq.9,68 <u>Unità in corso di accatastamento</u>	55,00 mq

Tavola 10

<i>Unità Piano Interrato Edificio 1-3</i>	<i>C.F. Foglio 11 Mappale 645</i>	<i>Superfici lorde unità e pertinenze</i>	<i>Totale superfici ragguagliate</i>
58	Sub.116 (C/6)	Autorimessa di mq.36,00 Scannafosso di mq.5,64	38,00 mq
59	Sub.117 (C/6)	Autorimessa di mq.28,96 Scannafosso di mq.10,02	31,00 mq
60	Porzione sub.79 Porzione p.lla 654 sub.1 Porzione p.lla 648	Autorimessa di mq. 25,27	25,27 mq
61	Porzione p.lla 648	Autorimessa di mq. 25,27	25,27 mq
62 A-B-C-D	Porzione sub.79 e porzione p.lla 654 sub.1	Cantine di mq. 5,36 A Mq. 6,79 B Mq. 6,71 C Mq.5,40 D	
62 E-F-G-H	Porzione p.lla 648 porzione p.lla 654 sub.1	Cantine di mq. 5,40 E Mq. 6,71 F Mq. 6,79 G Mq.5,36 H	
63	Porzione p.lla 648 porzione	Autorimessa di mq.28,96 Scannafosso di mq.10,02	31,00 mq

	<i>p.lla 654 sub.1</i>		
64	<i>Porzione p.lla 648 porzione p.lla 654 sub.1</i>	<i>Autorimessa di mq.36,00 Scannafosso di mq.5,64</i>	<i>38,00 mq</i>
65	<i>Porzione p.lla 648 porzione p.lla 654 sub.1</i>	<i>Autorimessa di mq.64,48 Scannafosso di mq.29,63</i>	<i>70,00 mq</i>

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

La zona dove sono ubicati i beni immobili oggetto di stima è inserita in un contesto urbano di tipo residenziale ed artigianale. La viabilità d'accesso è molto efficiente, con strade abbastanza larghe, asfaltate e scorrevoli, ottimi i collegamenti con il centro collocato in prossimità della stessa.

Tenendo conto delle caratteristiche sopra riferite, della ubicazione degli immobili, della loro conformazione e distribuzione, praticando criterio comparativo, di confronto con immobili simili, 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, si rilevano i seguenti valori di mercato attuali riferiti al mq.:

- Unità residenziali pari a € 1.600,00-1.800,00/mq.
- Unità commerciali pari a € 1.300-1.800,00/mq.
- Unità direzionali pari a € 1.300-1.800,00/mq.
- Unità accessorie quali posti auto e autorimesse pari a € 450,00-800,00/mq.

Tenendo conto inoltre delle attuali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame influenzate dal non completamento dell'intero complesso compresa l'area esterna (l' edificio di altra proprietà è stato realizzato solo in parte) ed in particolare dalla mancanza delle opere di urbanizzazione necessarie all'ottenimento delle abitabilità e/o agibilità dei beni medesimo oltre al non perfezionamento della pratica di sdemanializzazione del tratto del fosso di salceto, sono stati elaborati i seguenti valori medi di stima riferiti ad ogni singola Unità in quanto disomogenee tra loro:

<i>Unità</i>	<i>C.F.</i>	<i>Superfici lorde unità e pertinenze</i>	<i>Totale sup.ragguagliate e Valori di Stima</i>
<i>P. Terra Edificio 2</i>	<i>Foglio 11 Mappale 645</i>		
<i>1</i>	<i>Sub28 (C/1)</i>	<i>Negozi di Mq.75,00 Resede di Mq.27,00</i>	<i>78,00 mq € 110.000,00</i>
<i>2</i>	<i>Sub 27</i>	<i>Negozi di Mq. 74,00</i>	<i>76,00 mq</i>

	(C/1)	Resede di mq. 19,50	€.108.000,00
3	Sub 26 (C/1)	Negozi di mq. 101,00 Resede di mq. 37,55	105,00 mq €.150.000,00
4	Sub 25 (C/1)	Negozi di mq. 101,00 Resede di mq. 66,00	108,00 mq €. 155.000,00
5	Sub 24 (C/1)	Negozi di mq.74,00 Resede di mq. 48,30	79,00 mq €.113.000,00
6	Sub 23 (C/1)	Negozi di mq.75,00 Resede di mq.71	82,00 mq €.120.000,00
7	Sub 51 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.12	12,00 mq €. 5500,00
8	Sub 50 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.12	12,00 mq €. 5500,00
9	Sub 49 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.12	12,00 mq €.5500,00
10	Sub 48 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.12	12,00 mq €. 5500,00
11	Sub 43 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.12	12,00 mq €.5500,00
12	Sub 42 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.12	12,00 mq €. 5500,00
13	Sub 41 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.12	12,00 mq €. 5500,00
14	Sub 40 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.12	12,00 mq €. 5500,00
Unità P. Terra Area ester na	C.F. Foglio 11 Mappale 645	Superfici lorde unità e pertinenze	Totale sup. raggugliate e Valori di Stima
15	Sub 90 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.12	12,00 mq €. 5500,00
16	Sub 91 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.12	12,00 mq €. 5500,00
17	Sub 92 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.12	12,00 mq €. 5500,00
18	Sub 93 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.12	12,00 mq €. 5500,00
19	Sub 94 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.13	13,00 mq €. 6000,00
20	Sub 95 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.13	13,00 mq €. 6000,00
21	Sub 96 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.13	13,00 mq €.6000,00
22	Sub 97 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.13	13,00 mq €. 6000,00
23	Sub 98 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.13	13,00 mq €.6000,00
24	Sub 74 Sub.108 (F/1)	Area urbana di mq.20 Area urbana di mq. 14	34,00 mq da valutarsi a comune con incidenza sull'area esterna
25	Sub 99 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.15	15,00 mq €.7000,00
26	Sub 100 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.15	15,00 mq €.7000,00
27	Sub 101 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.15	15,00 mq €.7000,00

28	Sub 102 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.15	15,00 mq €.7000,00
29	Sub 103 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.15	15,00 mq €.7000,00
Unità P. Terra Edificio 1- 3	C.F. Foglio 11 Mappale 645	Superfici lorde unità e pertinenze	Totale sup.ragguagliate e Valori di Stima
30	Sub 104 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.16	16,00 mq €.7000,00
31	Sub 105 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.12	12,00 mq €.5500,00
32	Sub 112 (A/2)	Appartamento di mq.66,95 Resede di mq.119,32	85,00 mq €.136.000,00
33	Sub 79 e porz. di p.lla 654 sub.2 e p.lla 648	Appartamento di mq.57,42 Resede di mq.46,56 <u>Unità in corso di accatastamento</u>	62,00 mq €. 90.000,00
34	Porz. di Sub 81 p.lla 654 sub2 p.lla 648	Appartamento di mq.57,42 Resede di mq. 46,56 <u>Unità in corso di accatastamento</u>	62,00 mq €.90.000,00
35	Porz. di Sub 81 p.lla 654 sub2 p.lla 648	Appartamento di mq.66,95 Resede di mq. 119,32 <u>Unità in corso di accatastamento</u>	85,00 mq €.120.000,00
36	Sub 75 e porz.di p.lla 654 sub2 e p.lla 648	Appartamento di mq.68,00 Resede da definire <u>Unità in corso di accatastamento</u>	68,00 €.98.000,00
37	Sub 107 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.12	12,00 mq €. 5500,00
38	Sub 108 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.12	12,00 mq €. 5500,00
Unità P. Terra Edificio 5	C.F. Foglio 11 Mappale 645	Superfici lorde unità e pertinenze	Totale superfici ragguagliate
39	Sub 109 (A/2)	Appartamento di mq.74,00 Resede di mq.66,00	84,00 mq €. 150.000,00
40	Sub 8 (A/2)	Appartamento di mq.67,80 Resede di mq.83,00	80,00 mq €.140.000,00
41	Sub 114 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.16	16,00 mq €.7000,00
42	Sub 113 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.15	15,00 mq €. 7000,00
43	Sub 115 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.25	25,00 mq €.12000,00
44	Sub 87 (C/6)	Posto auto scoperto di mq.38	38,00 mq €.17.000,00

Unità P.Primo Edificio 2	C.F. Foglio 11 Mappale 645	Superfici lorde unità e pertinenze	Totale sup.raggiugliate e Valori di Stima
45	Sub29 (A/10)	Ufficio di Mq.50,00	50,00 mq € 80.000,00
46	Sub 30 (A/10)	Ufficio di Mq.87,00	87,00 mq € 140.000,00
47	Sub 36 (A/10)	Ufficio di Mq.50,00	50,00 mq € 80.000,00
48	Sub 35 (A/10)	Ufficio di Mq.87,00	87,00 mq € 140.000,00

Unità P.Primo Edificio 5	C.F. Foglio 11 Mappale 645	Superfici lorde unità e pertinenze	Totale superfici raggiugliate
49	Sub 86 (A/2)	Appartamento di mq.67,80 Resede di mq.103,00 Terrazzo di mq.14,50	84,00 mq € 148.000,00
50	Sub 111 (A/2)	Appartamento di mq.67,80 Resede a comune con il sub.115.di mq.200,00 Terrazzo di mq.14,35	98,00 mq € 170.000,00

Unità P.Primo Edificio 1- 3	C.F. Foglio 11 Mappale 645	Superfici lorde unità e pertinenze	Totale sup.raggiugliate e Valori di Stima
51	porz. di p.lla 654 sub.2 e p.lla 648	Appartamento di mq.67,50 Terrazzo di mq.10,00 <u>Unità in corso di accatastamento</u>	70,00 mq € 100.000,00
52	Porz. di p.lla 654 sub2 p.lla 648	Appartamento di mq.57,50 Terrazzo di mq.13,65 <u>Unità in corso di accatastamento</u>	61,00 mq € 88.000,00
53	Porz. di Sub 79, p.lla 654 sub2 e p.lla 648	Appartamento di mq.57,50 Terrazzo di mq.13,65 <u>Unità in corso di accatastamento</u>	61,00 mq € 88.000,00

Unità Piano Seco ndo Edificio 2	C.F. Foglio 11 Mappale 645	Superfici lorde unità e pertinenze	Totale sup.raggiugliate e Valori di Stima
54	Sub.37 (A/10)	Ufficio di Mq.50,00 soffitta di mq. 32,00 terrazzo di mq.12	70,00 mq € 110.000,00
55	Sub 38 (A/10)	Ufficio di Mq.50,00 soffitta di mq. 32,00 terrazzo di mq.12,00	70,00 mq € 110.000,00

Unità Piano Secondo Edificio 1- 3	C.F. Foglio 11 Mappale 645	Superfici lorde unità e pertinenze	Totale sup.raggiugliate e Valori di Stima
56	porz. di p.lla 654 sub.2 e p.lla 648	Appartamento di mq.48,49 Terrazzo di mq.5,32 Soffitta di mq.9,68 <u>Unità in corso di accatastamento</u>	55,00 mq € 80.000,00
57	Porz. di p.lla 654 sub2 p.lla 648	Appartamento di mq.48,49 Terrazzo di mq.5,32 Soffitta di mq.9,68 <u>Unità in corso di accatastamento</u>	55,00 mq €80.000,00

Unità Piano Interrato Edificio 1- 3	C.F. Foglio 11 Mappale 645	Superfici lorde unità e pertinenze	Totale sup. raggiugliate e Valori di Stima
58	Sub.116 (C/6)	Autorimessa di mq.36,00 Scannafosso di mq.5,64	38,00 mq €30.000,00
59	Sub.117 (C/6)	Autorimessa di mq.28,96 Scannafosso di mq.10,02	31,00 mq €24.000,00
60	Porzione sub.79 Porzione p.lla 654 sub.1 Porzione p.lla 648	Autorimessa di mq. 25,27 <u>Unità in corso di accatastamento</u>	25,27 mq €16.000,00
61	Porzione p.lla 648	Autorimessa di mq. 25,27 <u>Unità in corso di accatastamento</u>	25,27 mq € 16.000,00
62 A-B-C-D	Porzione sub.79 e porzione p.lla 654 sub.1	Cantine di mq. 5,36 A Mq. 6,79 B Mq. 6,71 C Mq.5,40 D <u>Unità in corso di accatastamento</u>	A corpo € 2500,00 € 3000,00 €3000,00 € 2500,00
62 E-F-G-H	Porzione p.lla 648 porzione p.lla 654 sub.1	Cantine di mq. 5,40 E Mq. 6,71 F Mq. 6,79 G Mq.5,36 H <u>Unità in corso di accatastamento</u>	A corpo € 2500,00 € 3000,00 €3000,00 €2500,00
63	Porzione p.lla 648 porzione p.lla 654 sub.1	Autorimessa di mq.28,96 Scannafosso di mq.10,02 <u>Unità in corso di accatastamento</u>	31,00 mq €19.500,00
64	Porzione p.lla 648 porzione p.lla 654 sub.1	Autorimessa di mq.36,00 Scannafosso di mq.5,64 <u>Unità in corso di accatastamento</u>	38,00 mq €24.000,00
	Porzione	Autorimessa di mq.64,48	70,00 mq

65	p.lla 648 porzione p.lla 654 sub.1	Scannafosso di mq.29,63 <u>Unità in corso di accatastamento</u>	€44.000,00
----	---	--	------------

Si precisa che le unità contraddistinte ai n.ri 33, 34, 35, 36, 51, 52, 53, 56, 57, 60, 61, 62, 63, 64 e 65 sono state deprezzate di una percentuale del 10% per i maggiori costi da sostenere finalizzati all'acquisizione dell'area demaniale e al completamento degli aggiornamenti catastali; mentre le unità contraddistinte ai n.ri 54 e 55 sono state maggiorate di un 5% rispetto alle altre in quanto potenzialmente soggette al cambio di destinazione da direzionale ad abitativo così come previsto nel vigente R.U. comunale.

Valore complessivo dell'intero complesso immobiliare composta da
unità con pertinenze esclusive pari a €3.387.000,00
(tremilionitrecentottantasettemila/00)

B. Relativamente ai beni ubicati nel **Comune di Pescia, via di Collecchio** si espongono i seguenti rilevamenti :

Trattasi di un Complesso edilizio avente destinazione residenziale, composto da più edifici separati tra loro, il tutto ubicato in località La Piana lungo la via di Collecchio ; Gli edifici oggetto della presente relazione sono quelli ricadenti nella particella 1147 come meglio individuati nell'elaborato grafico di riferimento con indicati i punti di ripresa fotografici;

Agli immobili in oggetto competono inoltre i proporzionali diritti condominiali sulle seguenti parti comuni riportate nell'elaborato planimetrico iscritto in atti al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, quali Beni Comuni Non Censibili con i seguenti dati:

- foglio 85 particella 1147 sub 1, loc.tà Collecchio snc, piano S1- T, (spazi di manovra, vano scale, rampa e corte) bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 1147 (non risulta come ai subb. del mappale 1071 ubicati al piano interrato;
- foglio 85 particella 1147 sub 2, loc.tà Collecchio snc, piano T- 1°, (vano scale) bene comune non censibile ai subb.32,33,41 e 42 della particella 1147;
- foglio 85 particella 1147 sub 3, loc.tà Collecchio snc, piano T-1°, (vano scale) bene comune non censibile ai subb. 34,35,43 e 44 della particella 1147;
- foglio 85 particella 1147 sub 4, loc.tà Collecchio snc, piano T-1°, (vano scale) bene comune non censibile ai subb.36,37,45 e 46 della particella 1147;

-foglio 85 particella 1147 sub 5, loc.tà Collecchio snc, piano T-!°, (vano scale) bene comune non censibile ai subb. 38,39,47 e 48 della particella 1147;



L'area sopra la quale sono stati edificati gli immobili descritti risulta identificata al Catasto Terreni nel foglio 85 dal mappale 1147 quale ente urbano di mq. 3686 in seguito a Tipo mappale del 9.5.2011 n.75207.2/2011 (per fusione dei mappali 1147,1106,1108 e 1109), e dal mappale 1146 quale uliveto di mq. 2370 per la porzione di pertinenza a verde, per un totale di mq.6056 (superficie catastale) non corrispondente a quanto acquistato come da atto pubblico innanzi citato in seguito alla vendita e/o permuta di alcune porzioni frazionate dalle originarie particelle. Nell'atto di provenienza dei beni la società acquistava gli appezzamenti di terreno identificati originariamente dal mappale 849 di mq.600 e dal mappale 1070 (ex 848) di mq.5778 per complessivi mq. 6378;

Per la continuità storico catastale si precisa che i mappali 1146 e 1147 sono entrambi derivati da porzione del mappale 1112 di mq. 5413 in forza di frazionamento del 8.4.2009 n.57255.1/2009 in atti dallo stesso giorno (protocollo n. PT0057255) ; il mappale 1112 è stato a sua volta originato da porzione del mappale 1070 di mq. 5413 in forza di frazionamento del 16.7.2007 n.76326.1/2007 in atti dallo stesso giorno (protocollo n. PT0076326); Il mappale originario 849 risulta ad oggi soppresso per aver dato origine ai mappali 1109,1110 e 1111 in forza di frazionamento del 8.4.2009 n.57255.1/2009 in atti dallo stesso giorno (protocollo n. PT0057255);

Allo stato attuale il suddetto complesso risulta da ultimare, alcuni edifici risultano rifiniti solo all'esterno (intonaci e pitture) anche se non dotati di infissi e parapetti mentre internamente sono allo stato grezzo, mancano i pavimenti e i rivestimenti oltre al completamento degli impianti idro-sanitario,termico e elettrico compreso i relativi allacciamenti, sono privi anche di infissi interni . L'edificio più grande composto da un'unica abitazione su due piani fuori terra oltre interrato è completamente allo stato grezzo sia internamente che esternamente oltre che priva del passaggio di impianti . Fa eccezione una sola unità abitativa, e più esattamente il subalterno 38, che risulta completamente finita anche se priva di utenze.

Tutte le aree a comune oltre agli spazi pertinenziali sono da sistemare completamente compreso l'accesso principale dalla via di Collecchio che presenta notevoli problematiche di percorribilità.

Il complesso immobiliare risulta edificato a seguito dei seguenti atti abilitativi:

- Autorizzazione Paesaggistica n.23 rilasciata in data 17.05.2007 alle sig.re xx;
- Permesso a Costruire n.25 rilasciata in data 8.08.2007 alle sig.re xxxx;



In data 07.09.2007 la società xx SRL con sede in Prato, xx divenuta proprietaria dei terreni interessati dall'intervento di cui al citato Permesso comunica l'inizio dei lavori Prot. 23164;

In data 6.11.2009 protoc. 31528 la società xx presenta richiesta di Variante al P.C. n.25/2007 per la quale viene comunicato il diniego ai sensi dell'art.10 bis Prot.31520 del 24.12.2010 notificato all'interessato in data 30.12.2010 (Comunicazione dell'Avvio del procedimento amministrativo protoc.8798 del 13.04.2010) successivo Diniego (Prot.35146 del 7.11.2011) alla richiesta di Variante al Permesso a Costruire per i motivi come meglio precisati nel provvedimento ed in particolare volti a chiarire la rappresentazione del profilo altimetrico del terreno preesistente alla costruzione;

Successivamente l'Amministrazione comunale, ai sensi della Legge 241 del 7.8.1990 comunica agli interessati altro Avvio di procedimento Amministrativo per l'esecuzione di opere in difformità da Permesso a Costruire n.25/2007 e per mancata ottemperanza alle prescrizioni dell'Autorizzazione Paesaggistica n.23/2007; Protoc.8425 del 17 aprile 2012 in allegato alla presente.

In riferimento al Permesso a Costruire sopra citato, si precisa che le prescrizioni in esso contenute non sono ad oggi rispettate, nello specifico non risultano installati i pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica (art.1 c.350 L.296/2006) oltre agli adempimenti previsti dall' art.88 del Regolamento edilizio, lettera f) installazione di impianto idraulico per il recupero e riutilizzo delle acque piovane e lettera e) impermeabilizzazione del lotto non superiore al 40%, a verifica delle agevolazioni ottenute (tavola oneri 1 e oneri 2);

In riferimento all'Autorizzazione art.146 D.Lgs 42/04 sopra citata, si precisa che condizioni in essa riportate non sono ad oggi state rispettate, ad eccezione del solo punto 5 relativo al collegamento a livello di copertura dell'edificio lato Ovest in modo tale da creare un unico corpo (foto n.25);

Tutte le unità immobiliari sono state verificate e accertate nella consistenza e nella conformità edilizia oltre che catastale, a tal proposito si evidenzia quanto segue:

1. Rispetto ai titoli abilitativi rilasciati , sono state rilevate le seguenti difformità:
 - il piano interrato risulta di dimensioni nettamente inferiori rispetto a quanto autorizzato, vi sono n.ro 16 locali autorimessa con due posti auto ciascuno (5 unità sono di altra proprietà) oltre 15 posti auto aperti ancora da contrassegnare di mq.12,50 ciascuno; erano previsti n.ro 22 autorimesse di due posti auto cadauno oltre 20 vani cantina; inoltre l'altezza di piano risulta maggiore a quella autorizzata. La scala di accesso al piano è una con arrivo alla piazzetta comune soprastante, a seguito della diversa conformazione dell'intero piano non sono state eseguite le altre scale di collegamento previste tra gli stacchi degli edifici lato est.

- L'edificio in progetto composto da due unità abitative di tipo A risulta di dimensioni inferiori e organizzato in maniera diversa sia come distribuzione interna che prospettica, destinato a formare una unica unità abitativa comprendente anche il piano interrato al quale vi si accede solo da scala interna.
 - L'edificio in progetto composto al piano primo da due unità di tipo C risulta di superficie inferiore oltre che modificato a livello distributivo in entrambe le unità riferite;
 - L'edificio centrale sul lato est risulta modificato nei prospetti si rileva un ulteriore accesso all'unità al piano terra (sub.38) posto sulla parete laterale fronteggiante l'altro edificio;
 - Le distanze tra i fabbricati risultano diverse da quelle indicate nella tavola n.1 di riferimento al Permesso, la distanza tra i fronti principali è di ml.10,03 (di progetto ml.11,12), quella tra i fabbricati posti sul lato est è di ml.6,25 (di progetto ml. 6,18), il distacco tra l'edificio lato sud e gli altri edifici non fronteggianti è di ml.2,70 (radiale); si precisa che le pensiline di collegamento previste i progetto per il collegamento degli edifici lato ovest non sono ancora state realizzate.
 - Gli edifici posti sul lato est sono inoltre privi dei giardini pertinenziali previsti nel progetto (tavola 2) in luogo dei quali risultano dei terrazzi a sbalzo all'altezza del piano terra mentre a livello inferiore troviamo ad oggi una strada sterrata di accesso ad altri immobili di altra proprietà (foto n.1-2-3),la sede stradale occupa attualmente lo spazio destinato ai giardini e ricade nell'ambito del lotto di proprietà della società (mappale 1147). Sempre con riferimento alla tavola 2 di progetto si rileva che i giardini previsti di pertinenza alle unità abitative collocate nell' edificio posto sul lato ovest sono fruibili solo in minima parte (circa ml. 2,30 dalla parete esterna dell'edificio per tutta la sua lunghezza) essendo stati posizionati dei geoblocchi in cls su più file per dare appoggio al piede della scarpata oggetto di sbancamento (foto n.6), inoltre la forte acclività del versante non ne consentirebbe l'utilizzo; non risulta realizzate nè la rampa pedonale di accesso alla piazza né la rampa di accesso al piano seminterrato dalla strada privata lato est, mentre l'unica rampa di accesso realizzata, seppur di notevole pendenza e di non facile percorribilità, si diparte dalla via di Collecchio e raggiunge il piano terra del complesso senza collegarsi funzionalmente al piano seminterrato (foto 4-5).
2. Catastalmente si evidenzia che le planimetrie catastali in atti rappresentano uno stato non conforme al progetto approvato ma corrispondente a quanto rilevato ovvero a quello che dovrebbe risultare come stato finale. Ad oggi non troviamo la corrispondenza degli spazi esterni rappresentati con quanto rilevato, riferendosi in particolare ai giardini esclusivi e agli accessi dalle strade previste in progetto.

A seguito di quanto rilevato risulta evidente la non conformità edilizia dell'intero complesso, dovrà pertanto essere provveduto ad una richiesta per l'ottenimento della Autorizzazione e/o compatibilità Paesaggistica indispensabile per poter accedere ad una richiesta di accertamento di conformità ai sensi dell'art.139 e/o

140 L.R.1/2005 considerato che non sono stati rilevati incrementi di volumi e/o di superfici rispetto alla quota del piano terra di riferimento;

Le consistenze relative a ciascuna unità sono rilevate sul posto considerando lo stato di fatto esistente dell'intero complesso compreso gli spazi esterni accessibili:

Unità Immobiliari suddivise per piani e per edifici come rappresentate nell' elaborato planimetrico di riferimento in allegato alla presente

Unità P. Terra	C.F. Foglio 85 Mappale 1147	Superfici lorde unità e pertinenze	Totale superfici ragguagliate
1	Sub.35 (A/3)	Appartamento di Mq.63,00 Resede di Mq.420,00	84,00 mq
2	Sub 34 (A/3)	Appartamento di Mq. 63,00 Resede di mq.90,00	67,50 mq
3	Sub 33 (A/3)	Appartamento di mq. 63,00 Resede di mq.90,00	67,50 mq
4	Sub 32 (A/3)	Appartamento di mq. 63,00 Resede di mq.290,00	86,00 mq
5	Sub 40 (A/3)	Terratetto Piano terra e primo di mq. 104,00 con interrato di mq.46,50 Resede di mq. 500,00	175,00 mq
6	Sub 36 (A/3)	Appartamento di mq.63,00 Terrazzo di mq.22,00	68,50 mq
7	Sub 37 (A/3)	Appartamento di mq.63,00 terrazzo di mq.7,80	65,00 mq
8	Sub 38 (A/3)	Appartamento di mq.63,00 Terrazzo di mq.7,80	65,00 mq
9	Sub 39 (A/3)	Appartamento di mq.63,00 terrazzo di mq.7,80	65,00 mq
Unità P.Primo	C.F. Foglio 85 Mappale 1147	Superfici lorde unità e pertinenze	Totale superfici ragguagliate
10	Sub 44 (A/3)	Appartamento di mq.63,00 Terrazzi di mq.12,30	mq.66,00
11	Sub 43 (A/3)	Appartamento di mq.76,50... Terrazzi di mq.12,30 Loggia di mq. 3,70	mq.83,00
12	Sub 42 (A/3)	Appartamento di mq.63,00 Terrazzi di mq.12,30 Loggia di mq.1,20	mq.68,00
13	Sub 41 (A/3)	Appartamento di mq.63,00 Terrazzi di mq.12,30	mq.66,00
14	Sub 45	Appartamento di mq.63,00	mq.66,00

	(A/3)	Terrazzi di mq.12,30	
15	Sub 46 (A/3)	Appartamento di mq.63,00 Terrazzi di mq.12,30	mq.66,00
16	Sub 47 (A/3)	Appartamento di mq.63,00 Terrazzi di mq.12,30	mq.66,00
17	Sub 48 (A/3)	Appartamento di mq.63,00 Terrazzi di mq.12,30	mq.66,00
		Totale sup.ragguagliate	Mq. 1290,00

Unità Piano Interrato	C.F. Foglio 85 Mappale 1147	Superfici lorde unità pertinenziali
1	Sub.6 (C/6)	Autorimessa due posti auto di mq. 30
2	Sub.7 (C/6)	Autorimessa due posti auto di mq. 31
3	Sub.8 (C/6)	Autorimessa due posti auto di mq. 29
4	Sub.9 (C/6)	Autorimessa due posti auto di mq. 25
5	Sub.10 (C/6)	Autorimessa due posti auto di mq. 31
6	Sub.11 (C/6)	Autorimessa due posti auto di mq. 32
7	Sub.12 (C/6)	Autorimessa due posti auto di mq. 31
8	Sub.13 (C/6)	Autorimessa due posti auto di mq. 31
9	Sub.14 (C/6)	Autorimessa due posti auto di mq. 31
10	Sub.15 (C/6)	Autorimessa due posti auto di mq. 31
11	Sub.16 (C/6)	Autorimessa due posti auto di mq. 33
		Totale sup.autorimesse pari a mq. 335,00
12-26	Dal Sub.17 al Sub.31	Posti auto aperti di mq. 12,50 ciascuno pari ad una sup.compl. di mq.187,50

Nulla Osta e pareri altri enti

-Deposito U.R.T.T. del 24 giugno 2006 pratica 31391 relativa al fabbricato C (posto a sud/est del lotto di riferimento) : si rilevano gli elaborati architettonici riferiti alla richiesta di Variante ad oggi diniegata;

-Deposito U.R.T.T. del 01 agosto 2008 pratica 31568 e successiva integrazione del 9 febbraio 2010 relativa al fabbricato E-F (posto a ovest del lotto di riferimento): si rilevano gli elaborati architettonici riferiti alla richiesta di Variante ad oggi diniegata;

-Deposito U.R.T.T. del 01 agosto 2008 pratica 31569 relativa al fabbricato D (posto a sud del lotto di riferimento) : si rilevano gli elaborati architettonici riferiti alla richiesta di Variante ad oggi diniegata;

Non risulta il deposito della pratica relativa all'altro edificio posto sul lato est;

Oneri e Servitù

-Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso redatto dal Notaio Beretta Anguissola Alessandro in data 08.04.2010 rep.16552 trascritto a Pescia in data 08.04.2010 al n.ro 1149 di reg.part. relativo alla costituzione da parte dei proprietari delle aree scoperte censite al C.T. del comune di Pescia nel fg.85 dal mappale 1108 (proprietà società Edward srl – oggi unita al mappale 1147) e mappale 1110 (altra proprietà) a favore delle aree scoperte censite al C.T. nel foglio di mappa 85 dai mappali 1111,1112,1113 e 1114 (fondo dominante) servitù di passaggio tubi di fognatura e gas sino a raccordarsi con i pozzetti e/o contatori di utenza; entro il 30.10.2010 la società Edward srl si impegna a realizzare un sentiero di camminamento in terra battuta lungo il confine nord est che consenta alla proprietà confinante l'accesso con mezzi per operazioni di pulizia e gestione del fondo stesso, con largh. Di ml.12,00, si impegna inoltre a realizzare a proprie spese la recinzione lungo i lati confinanti con la proprietà della xxx come meglio precisato nell'atto di costituzione;

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

La zona dove sono ubicati i beni immobili oggetto di stima è inserita in un contesto urbano di tipo residenziale. La viabilità d'accesso non risulta ad oggi molto efficiente considerate anche le problematiche esistenti di cui in perizia; i collegamenti con il centro collocato in prossimità della stessa sono buoni.

Tenendo conto delle caratteristiche sopra riferite, della ubicazione degli immobili, della loro conformazione e distribuzione, praticando criterio comparativo, di confronto con immobili simili (a completamento lavori), raggugliando 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, si rilevano i seguenti valori di mercato attuali riferiti al mq.:

- Unità residenziali pari a €. 1.600,00/mq.

- Unità accessorie quali posti auto e autorimesse pari a €350,00-550,00/mq.

-

Tenendo conto inoltre delle attuali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame influenzate dal non completamento dell'intero complesso ed in particolare dalla non conformità edilizia ad oggi e dall'eventuale necessità di dover realizzare altre opere finalizzate alla completa regolarizzazione del complesso anche dal punto di vista ambientale, sono stati elaborati i seguenti valori medi di stima con riferimento all'intero complesso che sviluppa una superficie complessiva ragguagliata pari a:

- Superficie abitativa relativa a n.ro 17 unità abitative di complessivi mq. 1290,50;

- Superficie pertinenziale relativa a n.ro 11 Autorimesse di complessivi mq. 335,00 e n.ro 22 Posti auto aperti di complessivi mq. 187,50;

Considerato quanto sopra si applicano i seguenti Valori:

- €1100,00 /mq. x mq. 1290,50 = €1.419.550,00

- € 450,00 /mq. x mq. 335,00 = € 150.750,00

- € 300,00/mq. x mq. 187,50 = € 56.250,00

Totale € 1.626.550,00

L'incidenza dell'area esterna compreso resedi e spazi di manovra viene valutata con una percentuale di circa il 15% ottenendo così il seguente Valore:

Valore complessivo dell'intero complesso immobiliare composta da
unità abitative con pertinenze esclusive pari a €1.800.000,00
(unmilioneottocentomila/00)

C. Relativamente ai beni ubicati nel **Comune di Pescia, via XXVII Aprile** si espongono i seguenti rilevamenti :

Trattasi di un Complesso edilizio avente destinazione residenziale composto da 13 unità abitative inserite in un più ampio contesto formato complessivamente da 17 unità immobiliari, il tutto ubicato in località S.Michele via VIII Marzo;

Gli edifici oggetto della presente relazione sono quelli ricadenti nel lotto di proprietà della società in epigrafe così come meglio individuati:

L'area sopra la quale sono stati edificati gli immobili descritti risulta identificata al Catasto Terreni nel foglio 85 dal mappale 960 quale seminativo classe 2° di mq. 1541 e dal mappale 1082 quale seminativo di mq. 402 per un totale di mq. 1943

(superficie catastale) corrispondente a quanto acquistato come da atto pubblico innanzi citato.

Per la continuità storico catastale si precisa che il mappale 960 deriva da porzione del mappale 38 di mq.2350 in forza di frazionamento del 27.4.2000 n.900.1/2000 in atti dallo stesso giorno (protocollo n.14306) mentre il mappale 1082 deriva da porzione del mappale 958 di mq.960 in forza di frazionamento del 11.07.2008 n.11407.1/2008 in atti dallo stesso giorno (protocollo n.PT0114007) ;

Alla data odierna il fabbricato in esame non risulta introdotto nella mappa catastale non essendo ancora stata presentata la denuncia di cambiamento necessaria per l'aggiornamento degli atti catastali;

Allo stato attuale risulta realizzata completamente tutta la struttura portante dell'intero complesso al solo stato grezzo come si evince dalla documentazione fotografica allegata con elaborato grafico di riferimento; Trattasi di una struttura realizzata con muratura antisismica Poroton ad accezione del piano interrato in c.a., solai di piano e di copertura in laterizio armato e gronda in c.a. a sbalzo con travetti in legno oltre vani scala interni ed esterni in c.a compreso ballatoi; all'interno risulta una parziale predisposizione degli impianti;

Il complesso immobiliare risulta edificato a seguito dei seguenti atti abilitativi:

- Permesso di Costruire n.41 del 31.07.2006 rilasciato in data 09.08. 2006 ai sigg.ri xxx successivamente contestato alla Società xxx srl con sede in Prato, Via xx, a seguito di atto pubblico del 29.07.2008 Notaio R.Lenzi;
- Richiesta di proroga del P.C. di cui sopra in data 24.07.2009 prot.N.21720 concessa fino al 4.08.2010 per l'ultimazione dei lavori;
- Rinnovo del Permesso di Costruire n.41/2006 a far data dal 20.08.2010 con tutte le prescrizioni e condizioni riportate nel permesso originale;

Nulla Osta e pareri altri enti

-Deposito U.R.T.T. del 31 luglio 2007 pratica 29285: si rilevano gli elaborati strutturali corrispondenti a quanto realizzato ad eccezione della modifica alla copertura come rilevato in perizia;

-Autorizzazione ai sensi del R.D. n. 523/1904 e L.R. n.91/1998 art.12 – Pratica n.1008P rilasciata dalla Provincia di Pistoia – Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico – riguardante la formazione di deposito acque reflue, viabilità e parcheggio nelle vicinanze del Rio delle Cave; Protocollo n.85445 del 6.07.2006.

Oneri e servitù

Così come specificato nell'atto di provenienza dei beni in esame si riportano le servitù

costituite a titolo oneroso (trascrizione del 1.08.2008 reg.part.2472) : la Parte venditrice

si obbliga a realizzare a propria cura ed entro e non oltre il 31 dicembre 2013 un nuovo

accesso da Via XXVII Aprile sull'area rappresentata da porzione dei mappali 616 e 347 del Foglio di mappa 85 di proprietà della stessa e della signora xx; conseguentemente la Parte venditrice per i diritti alla stessa spettanti costituisce a favore dell'immobile oggetto di compravendita ed a carico di detta area, servitù di passo, obbligandosi a procurare il consenso anche da parte della signora xxx; convengono inoltre le Parti che le spese per la realizzazione di detto nuovo accesso saranno sostenute per metà dalla società acquirente e per metà dai Signori xx.-

Convengono infine le Parti che una volta realizzato l'accesso da via XXVII Aprile la Parte venditrice potrà eliminare l'accesso da via Norfini senza alcun obbligo nei confronti della Parte acquirente.- La Parte venditrice riserva a favore del confinante immobile di sua proprietà rappresentato con il mappale 1081 ed avendovi interesse ai sensi dell'art. 1411 C.C. a favore anche degli immobili di proprietà della Signora xx rappresentati con i mappali 961 e 957, servitù di passo pedonale e carraio a carico delle porzioni di terreno adibite a viabilità interna sugli elaborati grafici allegati al permesso di costruire.

In merito a quanto descritto ed a seguito di sopralluogo si rileva che attualmente l'area destinata all'accesso all'intero complesso insiste sopra la porzione di terreno identificata al Catasto Terreni di detto comune nel foglio 85 dal mappale 616, da porzione del mappale 347, da porzione del mappale 688 e da porzione del mappale 392 così come riportato nell'elaborato grafico di riferimento rilevando comunque una non corrispondenza catastale tra la mappa e le visure dei citati mappali che si riportano in allegato;

Le unità sopradescritte sono state verificate e accertate nella consistenza e nella conformità edilizia evidenziando quanto segue:

- la porzione del complesso in esame è composta da n.ro 13 unità immobiliari dislocate su più livelli e più esattamente n.ro 7 unità al piano terra delle quali 4 collegate internamente con il piano interrato (cantine) ed una collegata con il piano soffitta e/o mansarda, ed altre 6 unità al piano primo; al piano interrato risulta anche un ampio locale ad uso autorimessa con accesso solo dall'esterno. La superficie lorda complessiva realizzata risulta pari a mq. 1400,00 ragguagliando le superficie di ogni unità e considerando l'incidenza dell'area esterna.

- Lo stato realizzato corrisponde a quanto legittimato ad eccezione di alcune lievi modifiche in pianta riguardanti il raddoppio delle pareti portanti di confine tra le unità 3-5 e 6-7 al piano terra e le unità 3-13 e 14-15 al piano primo; a livello di copertura risulta eseguita la modifica richiesta come condizione nel Permesso a Costruire e più esattamente l'abbassamento della gronda del fabbricato n.11 della tav.4 (foto n.8) pertanto dovrà essere presentata Variante a P.C. in quanto considerata essenziale ai sensi della Legge Regionale 1/05 oltre richiesta di Autorizzazione Paesaggistica di cui all'art.146 D.Lgs. 42/04; l'attuale stato di avanzamento dei lavori non consente di poter effettuare la verifica delle altre tavole di progetto ed in particolare quelle riferite alle sistemazioni esterne compreso viabilità e parcheggi in adempimenti anche alle prescrizioni riportate nel Nulla-Osta della Provincia.

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

La zona dove sono ubicati i beni immobili oggetto di stima è inserita in un contesto urbano di tipo residenziale . La viabilità d'accesso è molto efficiente, con strade asfaltate e scorrevoli, ottimi i collegamenti con il centro collocato in prossimità della stessa.

Tenendo conto delle caratteristiche sopra riferite, della ubicazione degli immobili, della loro conformazione e distribuzione, praticando criterio comparativo, di confronto con immobili simili una volta ultimati, 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, si rilevano i seguenti valori di mercato attuali riferiti al mq.:

- Unità residenziali pari a €. 1500,00-1.800,00/mq.

Tenendo conto inoltre delle attuali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame influenzate dal non completamento delle opere ovvero dallo stato di fatto, sono stati elaborati i seguenti valori con riferimento all'intero complesso:

€. 900,00/ mq. x mq. 1400,00 = €. 1.260.000,00

Sulla base di quanto rilevato si attribuisce complessivamente al
compendio dei beni di cui al punto C. un Valore di Stima pari a
€.1.260.000,00 (unmlioneduecentosessantamila/00):

D.Relativamente ai beni immobili ubicati nel **Comune di Uzzano** si espongono i seguenti rilevamenti e considerazioni:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trattasi di una porzione di un fabbricato civile abitazione posto in loc.tà S.Lucia , via VIII Maggio, composta da due appartamenti al piano secondo e da tre garages oltre una cantina al piano seminterrato.

Dalla documentazione prodotta si rileva che l'intero complesso immobiliare di cui fanno parte le unità in esame è stato edificato con Permesso a Costruire n.40 rilasciato dal Comune di Uzzano in data 31 dicembre 2005 rilasciato alla Società xx srl e successiva variante in corso d'opera, non sostanziale, n.22 rilasciata in data 4 maggio 2007 oltre Variante in corso d'opera di cui all'art.83 c.12 della L.R. Toscana n.1/2005, completa di stato finale dell'opera e comunicazione di fine lavori depositata in data 24 luglio 2007 al protoc.n.4817 (varianti diverse da quelle di cui al terzo comma dell'art.22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e di cui all'art.1 c.6 Legge 443/2001). Per l'intero edificio risulta inoltre depositata Attestazione di Abitabilità in data 24 agosto 2007 protoc. N.5359 a garanzia della sussistenza degli specifici requisiti igienico sanitari e della conformità urbanistica così come richiesti dalle vigenti leggi; Le unità immobiliari iscritte al Catasto Fabbricati alla data di presentazione dell'Attestazione di Abitabilità di cui sopra sono quelle identificate dal sub.1 al sub.28 con riferimento al prot. 69715 del 28.06.2007 (elaborato n.ro 03 in allegato) di presentazione al Catasto;

Oneri e Servitù

- Atto unilaterale d'obbligo redatto dal Notaio Lenzi in data 12.12.2005 rep.42276 registrato a Pescia e ivi trascritto in data 31.12.2005 al n.ro 3798 di reg.part. relativo alla cessione a favore del Comune di Uzzano della porzione del lotto ove è prevista dal vigente PRG la nuova strada di interesse comunale; (identificata oggi dal sub.26 del mappale 1491).

- Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso redatto dal Notaio Lenzi in data 12.12.2005 rep.42276 registrato a Pescia e ivi trascritto in data 14.12.2005 al n.ro 3577 di reg.part. relativo alla costituzione a carico del terreno rappresentato con il mappale 1477 del foglio di mappa 5 ed a favore dell'immobile acquistato dalla società "EDWARD S.R.L.", perpetua servitù "non edificandi" consistente nel diritto per il proprietario del fondo dominante di utilizzare sullo stesso tutti gli indici edificatori spettanti al fondo servente;

Agli immobili in oggetto competono inoltre i proporzionali diritti condominiali sulle seguenti parti comuni riportate nell'elaborato planimetrico iscritto in atti al Catasto Fabbricati del Comune di Uzzano, quali Beni Comuni Non Censibili con i seguenti dati:

- foglio 5 particella 1491 sub 1, Via VIII Marzo snc, piano S1- T, (resede, vano scale, corridoi comuni) bene comune non censibile ai subalterni dal 2 al 30 della particella 1491 ;
- foglio 5 particella 1491 sub 26, Via VIII Marzo snc, piano T,(resede) bene comune non censibile ai subb. Dal 2 al 30 della particella 1491; (porzione da cedere al comune)

L'area sopra la quale sono stati edificati gli immobili descritti risulta identificata al Catasto Terreni nel foglio 5 dal mappale 1491 quale ente urbano di mq. 947 corrispondente a quanto acquistato come da atto pubblico innanzi citato; Per la continuità storico catastale si precisa che il mappale 1491 iscritto al C.T. deriva dal mappale 1476 in seguito a Tipo Mappale del 20.09.2006 n.65969.1/2006 prot. PT0065969; i subb. 29 e 30 del mappale 1491 iscritti al C.F. derivano dal sub.22 in seguito a variazione planimetrica per divisione del 28.08.2008 n.7786.1/2008 in atti dallo stesso giorno (protocollo n. PT0128342) come da elaborato di riferimento n.ro 05 in allegato; il sub. 28 del mappale 1491 deriva da porzione del sub.21 e da porzione del sub.23 in seguito a variazione planimetrica per frazionamento e fusione del 23.10.2006 n.5802.1/2006 in atti dallo stesso giorno (protocollo n. PT076469) come da elaborato di riferimento n.ro 02 in allegato;

L'appartamento sud/ovest risulta quasi completamente finito e ultimato sia negli impianti che nelle rifiniture aventi queste ottime caratteristiche, mancano alcuni sanitari e la scala interna di collegamento, l'altro appartamento posto a nord/ovest, attualmente occupato senza titolo, non è stato possibile visionarlo per valutarne lo stato di conservazione, le unità pertinenziali poste al piano interrato sono ultimate, risultano tutte pavimentate mentre la rimessa di fronte all'accesso carrabile e la cantina adiacente risultano anche dotate di infisso in lamiera (vedi foto n.6)

Le unità sopradescritte sono state verificate e accertate nella consistenza e nella conformità urbanistica oltre che catastale, a tal proposito si precisa quanto segue:

-La cantina posta al piano interrato e identificata dal sub.30 del mappale 1491 risulta rappresentata nello stato di variante finale sopra citato (certificazione di fine lavori) con l'accesso dal posto auto confinante a nord della medesima identificato dal sub.7 del mappale 1491 mentre catastalmente a seguito della presentazione di planimetria di variazione per divisione del 28.08.2008 n.7786.1/2008 risulta con l'accesso dal posto auto confinante a ovest della medesima e identificato dal sub.6 del mappale 1491 di altra proprietà. Allo stato attuale risulta corretta la rappresentazione catastale della planimetria in atti corrispondente con gli elaborati grafici riferiti alla Variante in corso d'opera sopra menzionata (vedi foto n.6).

-L'unica unità abitativa visionata posta al piano secondo e soffitta (sub.28) risulta corrispondente sia alla planimetria catastale che alla Variante Finale di cui all'ultimazione lavori certificata, con la sola eccezione della mancanza della scala di collegamento tra i piani; risulta pertinenziale alla medesima unità la cantina posta al piano interrato avente accesso direttamente dal posto auto sub.9 così come risulta dagli atti catastali aggiornati;

Unità Immobiliari come rappresentate nell'elaborato planimetrico di riferimento
in allegato alla presente

Unità Piano Secondo e Pian o Inter rato	C.F. Foglio 5 Mappale 1491	Superfici lorde unità e pertinenze	Totale superfici ragguagliate
1	Sub28 (A/2)	Appartamento con mansarda di Mq.78,60 Balconi di mq.31,40/4 Terrazzo a tasca di mq.26,00/3 Sottotetti di mq.11,70/2 Cantina P.Int. di Mq.16,80/2	106,60 mq
2	Sub 29 (A/2)	Appartamento con mansarda di Mq. 70,50 Balconi di mq.14,93 / 4 Terrazzo a tasca di mq.21,00/3 Sottotetti di mq.11,10/2	87,10 mq
3	Sub 2 (C/6)	Posto auto coperto di mq.22 ,00	22,00 mq
4	Sub 7 (C/6)	Rimessa di mq. 17,70	17,70 mq
5	Sub 9 (C/9)	Rimessa di mq.26,80	26,80 mq
6	Sub 30 (C/2)	Cantina di mq.9,70	9,70 mq

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

La zona dove sono ubicati i beni immobili oggetto di stima è inserita in un contesto urbano di tipo residenziale . La viabilità d'accesso è molto efficiente, con strade abbastanza larghe, asfaltate e scorrevoli,ottimi i collegamenti con il centro collocato in prossimità della stessa.

Tenendo conto delle caratteristiche sopra riferite, della ubicazione degli immobili, della loro conformazione e distribuzione, praticando criterio comparativo, di confronto con immobili simili, 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,si rilevano i seguenti valori di mercato attuali riferiti al mq.:

- Unità residenziali pari a €. 1.800,00/mq.
- Unità accessorie quali posti auto e autorimesse pari a €.650,00-850,00/mq.

Tenendo conto inoltre delle attuali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame influenzate dallo stato ultimato dell'intero complesso, sono stati elaborati i seguenti valori medi di stima con riferimento ad ogni singola Unità in quanto disomogenee tra loro:

<i>Unità Piano Secondo e Pian o Interr ato</i>	<i>C.F. Foglio 5 Mappale 1491</i>	<i>Superfici lorde unità e pertinenze</i>	<i>Totale superfici ragguagliate e Valori di Stima</i>
1	Sub28 (A/2)	Appartamento con mansarda di Mq.78,60 Balconi di mq.31,40/4 Terrazzo a tasca di mq.26,00/3 Sottotetti di mq.11,70/2 Cantina P.Int. di Mq.16,80/2	106,60 mq Valore pari a Euro 190.000,00
2	Sub 29 (A/2)	Appartamento con mansarda di Mq. 70,50 Balconi di mq.14,93 / 4 Terrazzo a tasca di mq.21,00/3 Sottotetti di mq.11,10/2	87,10 mq Valore pari a Euro 160.000,00
3	Sub 2 (C/6)	Posto auto coperto di mq.22 ,00	22,00 mq Valore pari a Euro 14.000,00
4	Sub 7 (C/6)	Rimessa di mq. 17,70	17,70 mq Valore pari a Euro 13.000,00
5	Sub 9 (C/9)	Rimessa di mq.26,80	26,80 mq Valore pari a Euro 18.000,00
6	Sub 30 (C/2)	Cantina di mq.9,70	3,20 mq Valore pari a Euro 5.000,00

Sulla base di quanto rilevato si attribuisce complessivamente al
compendio dei beni di cui al punto D. un Valore di Stima pari a
€.400.000,00 (quattrocentomila/00);

Riepilogo beni immobili oggetto del compendio immobiliare rilevato

Beni Immobili	Valore stimato
Complesso edilizio posto nel Comune di Lamporecchio via G.Matteotti ;	€. 3.387.000,00
Complesso edilizio posto nel Comune di Pescia loc.tà La Piana via di Collecchio ;	€. 1.800.000,00
Complesso edilizio posto nel Comune di Pescia via XXVII Aprile ;	€. 1.260.000,00
Complesso edilizio (porzione) posto nel Comune di Uzzano via VIII Marzo n.c.57 ;	€. 400.000,00
Valore complessivo pari a	€. 6.847.000,00

La Stima dei beni che precede è stata elaborata sulla base di quanto precisato nella relazione e sulla base di valutazioni aventi caratteristiche generali, razionali e oggettive necessarie per poter formulare 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 della 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 ai rilevati oneri e servitù costituite che tendono a limitare la proprietà dei beni in esame.

PROVENIENZA E TITOLARITA' dei beni come elencati nella Descrizione

-I beni individuati al punto A. sono stati edificati dalla società xxx SRL in forza dei titoli abilitativi sopradescritti, il terreno sopra il quale sono stati edificati è pervenuto alla società mediante atto di compravendita ai rogiti Notaio Ruta Leonardo del

29.04.2006 rep.115793 registrato a Empoli in data 2.5.2006 e trascritto a Pistoia in data 3.05.2006 al n.ro 2669 di reg.part.

-I beni individuati al punto B. sono stati edificati dalla società xxxSRL in forza dei titoli abilitativi sopradescritti, il terreno sopra il quale sono stati edificati è pervenuto alla società mediante atto di compravendita ai rogiti Notaio Raffaele Lenzi del 19.07.2007 rep.51347 trascritto a Pescia in data 23.07.2007 al n.ro 2631 di reg.part.

-I beni individuati al punto C. sono stati edificati dalla società xx SRL in forza dei titoli abilitativi sopradescritti, il terreno sopra il quale sono stati edificati è pervenuto alla società mediante atto di compravendita ai rogiti Notaio Raffaele Lenzi del 29.07.2008 rep.53381 trascritto a Pescia in data 01.08.2008 al n.ro 2471 di reg.part.

-I beni individuati al punto D. sono stati edificati dalla società xx SRL in forza dei titoli abilitativi sopradescritti, il terreno sopra il quale sono stati edificati è pervenuto alla società mediante atto di compravendita ai rogiti Notaio Lenzi Raffaele del 12.12.2005 rep.46276 registrato a Pescia e ivi trascritto in data 14.12.2005 al n.ro 3576 di reg.part., ai dante causa detto bene era pervenuto in forza di atto per Notaio Agostino Stromillo in data 11 agosto 1982, repertorio n. 6765, registrato a Pescia in data 17 agosto 1982 al numero 2617.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure aggiornate, eseguite presso le varie Agenzie del Territorio – ex Conservatoria dei Registri Immobiliari , 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 20.01.2006 al n.ro 77 di reg. particolare e al n.ro 331 di reg.generale, derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario dell'importo complessivo di €2.000.000,00 di cui € 1.000.000,00 di capitale a favore della Banca Toscana SPA con sede in Firenze codice fiscale 05272250480 contro la società xxS.r.l. con sede in Prato, codice fiscale 01975310978 gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Uzzano e identificati nel foglio 5 dal mappale 1476, per la quota di piena proprietà;

-Ipoteca volontaria iscritta a Pescia in data 28.07.2007 al n.ro 1678 di reg. particolare e al n.ro 5452 di reg.generale, derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario dell'importo complessivo di €5.000.000,00 di cui € 2.500.000,00 di capitale a favore della Cassa di Risparmio di San Miniato S.P.A. con sede in San Miniato (PI) codice fiscale 01217600509 contro la xxx S.r.l. con sede in Prato, codice fiscale 01975310978 gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Pescia e identificati nel foglio 85 dai seguenti mappali 849 e 1070 per la quota di piena proprietà;

-Ipoteca volontaria iscritta a Pescia in data 07.08.2008 al n.ro 1127 di reg. particolare e al n.ro 4447 di reg.generale, derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario dell'importo complessivo di €2.700.000,00 di cui €1.350.000,00 di capitale a favore della Banca Toscana SPA con sede in Firenze codice fiscale 05272250480 contro la società xxx S.r.l. con sede in Prato, codice fiscale 01975310978 gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Pescia e identificati nel foglio 85 dai seguenti mappali 960 e 1082, per la quota di piena proprietà;

-Ipoteca giudiziale iscritta a Pescia in data 14.12.2010 al n.ro 1251 di reg. particolare e al n.ro 5808 di reg.generale, derivante da Decreto Ingiuntivo rep.455 del 10.11.2010 del Tribunale di Monsummano Terme a favore dei soggetti xxxL contro la società xxS.r.l. con sede in Prato, codice fiscale 01975310978 gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Pescia e identificati nel foglio 85 dal mappale 1112 (porzione dell'originario mappale 1070) di mq. 5413 per la quota di piena proprietà;

-Ipoteca giudiziale iscritta a Pescia in data 18.01.2011 al n.ro 47 di reg. particolare e al n.ro 193 di reg.generale, derivante da Decreto Ingiuntivo rep.298 del 3.01.2011 del Tribunale di Pescia a favore del soggetto xx contro la società xxxS.r.l. con sede in Prato, codice fiscale 01975310978 gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Pescia e identificati nel foglio 85 dal mappale 1112 per la quota di piena proprietà e sopra beni ubicati nel Comune di Uzzano e identificati nel foglio 5 dal mappale 1491 subb.28,30,29 e 7 per la quota di piena proprietà;

-Ipoteca giudiziale iscritta a Pescia in data 4.08.2011 al n.ro 683 di reg. particolare e al n.ro 3623 di reg.generale, derivante da Sentenza istanze misure cautelari ex art 22 Dlgs 472/1996 della Commissione tributaria provinciale di Prato – rep.94 del 7.6.2011 favore dell'Agenzia delle Entrate di Prato , via Rimini contro la società xxx. con sede in Prato, codice fiscale 01975310978 gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Pescia identificati al C.T. nel foglio 85 dai mappali 960 e 1082 e dai mappali 1109,1112,1108,1106 e nel Comune di Uzzano identificati al C.F. dai mappali 1491 sub.2,sub.7,sub.9,sub.28,sub.29 e sub.30; La presente risulta iscritta in data successiva alla Sentenza di fallimento.

Trascrizioni

Trascrizione del 8.8.2011 reg.part.2354 reg.gen.3712 derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Pistoia rep. 776/2011 del 29.07.2011 a

favore della massa dei creditori contro la società xxx S.R.L. con sede in Prato, codice fiscale 01975310978 gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Pescia e Uzzano come identificati in perizia;



Agenzia del territorio di Pistoia-Servizio di Pubblicità Immobiliare

Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta a Pistoia in data 22.05.2006 al n.ro 1138 di reg. particolare e al n.ro 5087 di reg.generale, derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario dell'importo complessivo di €6.600.000,00 di cui €3.300.000,00 di capitale a favore della contro la società xxx S.r.l. con sede in Prato, codice fiscale Banca Toscana S.P.A. con sede in Firenze codice fiscale 05272250480 gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Lamporecchio e identificati al C.F. nel foglio 11 dai mapali 645 sub.3 e 646 e al C.T. nel foglio 11 dal mappale 648 per la quota di piena proprietà; risultano le seguenti annotazioni relative a restrizione dei beni a seguito di atti di vendita:

- Annotazione presentata il 28.03.2008 reg.part.527;
- Annotazione presentata il 31.03.2008 reg.part.542;
- Annotazione presentata il 18.09.2008 reg.part.1507;
- Annotazione presentata il 21.07.2009 reg.part.1122;
- Annotazione presentata il 14.01.2010 reg.part.23;
- Annotazione presentata il 14.01.2010 reg.part.24;
- Annotazione presentata il 11.02.2010 reg.part.167;
- Annotazione presentata il 06.04.2010 reg.part.436;
- Annotazione presentata il 12.05.2010 reg.part.611;
- Annotazione presentata il 30.07.2010 reg.part.978;

- Ipoteca volontaria iscritta a Pistoia in data 03.01.2011 al n.ro 15 di reg. particolare e al n.ro 24 di reg.generale, derivante da Concessione a garanzia di obbligazioni dell'importo complessivo di €83.000,00 di cui €41.658,29 di capitale a favore di xxx contro la società xxx S.r.l. con sede in Prato, codice fiscale 01975310978 gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Lamporecchio e identificati nel foglio 11 dal mappale 654 subb. 24 e 25 per la quota di piena proprietà;

- Ipoteca giudiziale iscritta a Pistoia in data 5.08.2011 al n.ro 1423 di reg. particolare e al n.ro 6667 di reg.generale, derivante da Sentenza istanze misure cautelari ex art 22 Dlgs 472/1996 della Commissione tributaria provinciale di Prato – rep.94 del 7.6.2011 favore dell'Agenzia delle Entrate di Prato , via Rimini contro la società xxx S.R.L. con sede in Prato, codice fiscale 01975310978 gravante



sopra i beni ubicati nel Comune di Lamporecchio come identificati in perizia; La presente risulta iscritta in data successiva alla Sentenza di fallimento.

Trascrizioni



Trascrizione del 8.8.2011 reg.part.4297 reg.gen.6700 derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Pistoia rep. 776/2011 del 29.07.2011 a favore della massa dei creditori contro la società xxxS.R.L. con sede in Prato, codice fiscale 01975310978 gravante sopra i beni ubicati nel Comune di Lamporecchio come identificati in perizia;



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

Pistoia, lì 17.08.2012

Il perito nominato: Geom. Lucia Cipriani



In allegato alla presente i fascicoli dei documenti richiamati in Perizia per ciascun Lotto

