

**TRIBUNALE DI PRATO**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**Concordato preventivo 28/2012**

\*\*\*\*\*

Giudice Delegato: **Dott.ssa Raffaella Brogi**

Concordato Preventivo: **Ciclamino Srl in liquidazione**

Commissario Giudiziale: **Dott. Roberto Papi**

C.T.U.: **Geom. Roberto Rindi**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE TECNICA**

\*\*\*\*\*

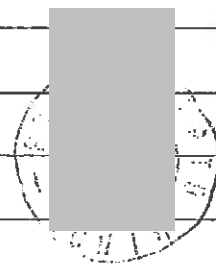
Il Sottoscritto Geom. Roberto Rindi, nato a Prato il [redacted] con studio in [redacted]  
[redacted] scritto all'albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Prato al N.  
[redacted], incaricato dalla Dott.ssa Raffaella Brogi a seguito di istanza del Dott. Roberto Papi,  
Commissario Giudiziale del Ricorso per Ammissione alla Procedura di Concordato  
Preventivo Ex Art.161 L.F. per la società [redacted] (n.28/2013), nominato con  
Provvedimento 10.01.2014 (Vedi All."A1"), viene incaricato di redigere la propria  
relazione tecnica di stima degli immobili di proprietà della società [redacted], siti nei  
Comuni di Prato Quarrata e Carmignano.

\*\*\*\*\*

**INDAGINI PRELIMINARI**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto, dopo aver eseguito tutte le opportune indagini presso i competenti uffici  
pubblici, il giorno 06.03.2014, si è recato presso i fabbricati in esame per un sopralluogo  
durante il quale ha potuto eseguire tutti gli accertamenti necessari. Verificato quanto sopra,



*Riccardo e Roberto Rindi  
Geometri associati*

acquisiti gli atti relativi all'immobile, fatte le opportune indagini, il sottoscritto è in grado  
procedere alla stesura della propria perizia ed alla stima del valore di mercato degli  
immobili.

\*\*\*\*\*

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

\*\*\*\*\*

Per poter facilitare la lettura della relazione, considerato il numero degli immobili, che la  
loro ubicazione insiste sul Conu di prato, Quarrata e Carmignano, il sottoscritto ha  
suddiviso la perizia in base alla tipologia e ubicazione degli immobili, contrassegnando i  
gruppi con le lettere dell'alfabeto da da **A** a **I**

Gruppo **A-** Immobili posti in Comune di Prato, Via Oslavia

Gruppo **B-** Immobili posti in Comune di Quarrata, Via delle Piastre

Gruppo **C-** Immobili posti in Comune di Quarrata, Viale Europa

Gruppo **D-** Immobili posti in Comune di Quarrata, Via Sturzo

Gruppo **E-** Immobili posti in Comune di Quarrata, Via Floris

Gruppo **F-** Immobili posti in Comune di Quarrata, Via Tintoretto

Gruppo **G-** Immobili posti in Comune di Carmignano, Via Levi

Gruppo **H-** Immobili posti in Comune di Carmignano, Via Catro

Gruppo **I-** Immobili posto in Comune di Carmignano, Santa Cristina a Mezzana

Riccardo e Roberto Rindi  
Geometri associati

“A”

**COMUNE DI PRATO**

A.1 Magazzino posto in Prato Via Oslavia

A.2 Terreno, posto in Prato Via Marzabotto detinato a sede stradale

**A.1**

**PROPRIETA' E PROVENIENZA**

L'immobile risulta regolarmente intestata a Soc. [redacted] con sede in [redacted] alla quale pervenne con atto pubblico, Not. Giuseppe Mattera del 18/06/2012. repertorio 77820, registrato a Prato il 29/06/2012 al n. 3970, per fusione e incorporazione della Soc [redacted] con sede in Prato, [redacted] (all. "8/1")

**INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Porzione di fabbricato ad uso artigianale posto in Comune di Prato Località Maliseti, Via Oslavia n.c. 30, (foto aerea all. "2/1"; Estratto di Mappa all. "3/1") e consiste in un magazzino composto da un locale con annessa corte coperta, il locale è dotato di servizi due igienici completi di antibagno.

**ACCERTAMENTI IPOTECARI**

**Non risultano intuizione e/o trascrizioni Passive**

**DESCRIZIONE**

L' immobile è disposto su un unico piano ed ha forma in pianta pressoché regolare rettangolare delle dimensioni massime esterne di ml. 15,60 x ml. 20,50 circa, per un totale di superficie lorda di mq. 319,80 circa, è disposto al piano terreno ed ha un'altezza massima di ml.7,54, e minima ml. 5,05. L'accesso all'immobile avviene da Via Oslavia, 30, tramite un piazzale esclusivo, coperto adiacente al magazzino e con fronte su detta Via.

E' costituito da un unico ampio locale nel quale insiste un manufatto in muratura ordinaria

*Riccardo e Roberto Rindi*  
*Geometri associati*

destinato a servizio igienico e dotato di due bagni con antibagno.

Il piazzale esclusivo coperto ha forma trapezoidale ed ha una superficie di mq. 220,29 circa ed è dotato di tettoia in pannelli prefabbricati, posti min opera su travature reticolati poggiate su pilastri in ferro HEA 160, per un'altezza massima di ml. 6,70, circa. (foto 1,2,3,4,5,6).

### **CARATTERISTICHE E STATO E GRADO DI MANUTENZIONE**

L'immobile è stato realizzato negli anni 62/63 ed è stato oggetto di recente ristrutturazione, al momento del sopralluogo le opere, risultavano in parte incomplete, in particolare, la finestra che affaccia sul piazzale esclusivo era priva di infisso, il pavimento interno è costituito da un vecchio pavimento in cemento al quarzo e in getto di cemento il pavimento del piazzale, entrambi i pavimenti necessitano di sovrastante rasatura e livellazione. L bagni sono privi di accessori sanitari, l'impianto elettrico è limitato a quello di base. Tutte le pareti e l'intradosso della copertura sono intonacate e tinteggiate a tempera per interni, il portone di accesso alla via pubblica e in ferro a due ante scorrevoli, la finestra che immette sul piazzale è priva di infisso così come il portone di accesso al magazzino.

La struttura portante del magazzino è costituita da pilastri e travi in c.a. con muratura di tamponamento, il perimetro del piazzale è in parte in muratura e in parte in c.a.p., la copertura del magazzino è a volta in latero cemento, con catene metalliche.

L'immobile fa parte di un complesso produttivo, ubicato nella periferia nord, in località Maliseti, in area produttiva, ma con viabilità di accesso all'area limitrofa, prevalentemente residenziale, con limitata possibilità di accesso per mezzi pesanti.

### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

All'agenzia del Territorio della Provincia di Prato l'immobile risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Prato sul:

- Foglio di mappa 31, dalla particella 7, Subalterno 509 (già sub. 504), categoria

*Riccardo e Roberto Rindi  
Geometri associati*

C/3, classe 4, mq. 310,00, rendita catastale 912,58. L'attuale consistenza e classificazione deriva da denuncia di variazione per cambio di destinazione del 11/03/2013 n .5567/2013, protocollo n . PO0016540. (Visura all. "4/1"; Planimetria all. "7/1").

L'immobile è dotato di area in comune con i subalterni 1 e 2, rappresentata sul: Foglio di mappa 31, dalla particella 7, Subalterno 9, bene comune non censibile ai sub. 1, 2 e 504, della particella 7, (elaborato planimetrico all. "5/1"; elenco subalterni all. "6/1") si precisa che il sub. 504, indicato sull'elenco subalterni, a seguito della denuncia di variazione per cambio di destinazione del 11/03/2013 n .5567/2013, protocollo n . PO0016540, è stato soppresso ed ha assunto il nuovo identificativo Sub. 509.

#### **VERIFICHE URBANISTICHE**

Secondo l'attuale strumento urbanistico del Comune di Prato il fabbricato risulta ricadere in zona "D" di espansione produttiva in particolare nel sub. sistema P3. I macrolotti per attività industriali, artigianali e usi compatibili.

Il fabbricato in oggetto risulta edificato in data antecedente l'01/09/1967 e a seguito dell'esecuzione di opere edilizie eseguite in assenza e/o in difformità dagli atti autorizzativi è stata presentata la seguente domanda di concessione in sanatoria a i sensi della L. 47/85.

- Concessione in sanatoria L. 47/85, P.G. n. 38538, del 26/10/1985, P.E. 372/1985, rilasciata dal Comune di Prato il 21/09/1988.

Successivamente l'immobile è stato oggetto di modifiche autorizzate con i seguenti atti amministrativi:

- D.I.A.E. P.G. 40377, del 24/03/2010, Busta n. PE-746-2010
- D.I.A.E. P.G. 34050 del 14/03/2011, Busta n. PE-604-2011
- Deposito Variante art 45 R.E. P.G. 57080 del 05/05/2011,
- Busta: PE-1242-2011

**VALUTAZIONE**

Tenuto conto, della tipologia di immobile, della ubicazione, della caratteristiche costruttive risalenti agli anno 60/70, dopo avere verificato i prezzi medi particati nella zona, nonche della conoscenza diretta delle transazioni, avvenute negli ultimi due anni, il sottoscritto ha ritenuto concruo un valore unitario di €/mq. 700.

**Consistenza dell'immobile**

Superficie lorda magazzino mq. 319,80

Superficie esterna mq. 220,29

**Consistenza utilizzata per la determinazione del valore**

Superficie magazzino mq. 319,80 x 1,00 mq. 319,80

Superficie esterna i mq. 220,29 x 0,15 mq. 33,04

Totale mq. 352,84

**Valore unitario adottato**

Valore / mq. €/mq 700,00

**Determinazione del valore**

Valore immobile €/mq 700,00x 352,84 =€. 246.988,00

Poiché l'immobile risulta incompleto e le opere a completamento, sono stimate in €. 20.000,00, si avrà:

Valore immobile =€. 246.988,00

Opere a completamento =€. 20.000,00

Valore netto =€. 226.988,00

Da quanto sopra si può determinate il più probabile valore di mercato in:

**€. =225.000,00=**

**(duecentoventicinquamila/zerozero)**

**A.2**



**INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Area urbana consistente in una striscia di terreno, posta in Comune di Prato Via Marzabotto, loc. Maliseti

**DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE**

L'area urbana consiste in una striscia di terreno di mq. 547,00, ed è destinata a sede stradale per il prolungamento di Via Marzabotto, realizzata a seguito del frazionamento di un complesso immobiliare produttivo. (foto aerea "2/1"; Estratto di mappa "3/1")

L'area risulta completamente pavimentata con asfalto ed è dotata di marciapiedi e cordoni. (foto 7,8,9,10)

**RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

All'agenzia del Territorio della Provincia di Prato l'immobile risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Prato sul:

- Foglio di mappa 31, dalla particella 2493, categoria area urbana, mq. 547,00, senza rendita perché area urbana. L'attuale consistenza e classificazione deriva da frazionamento 14/01/2013 n. 504/2013, protocollo n. PO0002479. (Visura all. "4/1").

**VALUTAZIONE**

L'area suddetta consiste in un appezzamento di terreno posto in Comune di Prato attualmente destinato a sede stradale (proseguimento di Via Marzabotto) ed è soggetto alla cessione gratuita all'amministrazione Comunale.

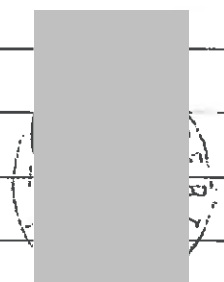
**L'area non ha nessun valore commerciale**

**"B"**

**COMUNE DI QUARRATA**

B.1 Unità immobiliare ad uso residenziale posta in Comune di Quarrata Via delle Piastre

n.c. 25



*Riccardo e Roberto Rindi  
Geometri associati*

B.2 Posto auto scoperto posto in Comune di Quarrata Via delle Piastre s.n.c.

### **PROPRIETA' E PROVENIENZA**

Gli immobile risultano regolarmente intestati a Soc. [redacted] con sede in

[redacted] alla quale pervenne con atto pubblico, Not. Vincenzo

Bafunno del 26/11/2006. repertorio 49254/13394, registrato a Pistoia il 06/12/2006 al n.

7617, (all. "8/2")

### **B.1**

### **INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE**

Unità immobiliare ad uso residenziale, posta in Comune di Quarrata, Via Delle Piastre n.c.

25, (foto aerea all. "2/2"; Estratto di Mappa all. "3/2") e consiste casa per civile abitazione

disposta su tre piani fuori terra e composta da: soggiorno/pranzo, cucina e dispensa, al

piano terreno, disimpegno, due camere, studio e bagno, al piano primo, mansarda e soffitta

non praticabile al piano secondo, con annessa corte esclusiva antistante. (Planimetria all.

"7/2").

### **DESCRIZIONE**

Trattasi di immobile ad uso residenziale, facente parte di un più ampio fabbricato

residenziale, di remota costruzione e ristrutturato di recentemente, è disposto su tre piani

f fuori terra compresa la soffitta ed è dotato di corte esclusiva, sulla quale è stato ricavato un

posto auto scoperto. Il resede per una piccola parte è gravato da servitù di passo,

limitatamente all'area identificata dal sub. 2, della particella 23, Foglio 40.

La struttura verticale dell'edificio è in muratura mista mattoni pieni e pietrame, i solai sono

in ferro e laterizio, la copertura è in travetti tipo Varese e tabelloni, con manto di enmbrici

marsigliesi.

I vani principali e la soffitta sono pavimentati con piastrelle in monocottura, di dimensioni

30x30, 20x30 e 50x50, lo zoccolino-battiscopa di altezza 8, cm. Circa e coordinato con il



*Riccardo e Roberto Rindi  
Geometri associati*

pavimento per materiale e colore.

Il bagno è pavimentato con piastrelle in monocotto e le pareti sono rivestite fino all'altezza di ml. 2,00, la cucina fino a ml. 1,50. Il bagno è dotato di: lavello, W.C., bidet e piatto doccia. Tutti i locali sono intonacati e tinteggiati a tempera civile per interni, l'impianto elettrico è sotto traccia ed è a norma per quanto visibile, le porte interne sono in legno tipo tamburato, gli infissi esterni sono in PVC. Bianco e dotati di vetrocamera e persiana esterna esterna in alluminio verniciato, il portoncino di ingresso e in PVC bianco.

La pavimentazione del piazzale e in porfido rosso e le facciate sono intonacate a spruzzo. I muretti esterni sono dotati di cimasa in cotto. (foto 11, 12, 13, 14)

## **B.2**

### **INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE**

Posto auto scoperto di mq. 11, posta in Comune di Quarrata, Via Delle Piastre s.n.c., (foto aerea all. "2/2"; Estratto di Mappa all. "3/2") e consiste in un area scoperta ad uso parcheggio, a servizio dell'immobile descritto al punto B.1, ubicata all'interno della corte esclusiva, a sinistra guardando la facciata (Planimetria all. "7/3").

### **DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE**

Il posto auto è ubicato sul lato frontale dell'edificio all'interno della corte esclusiva è accessibile dalla pubblica Via tramite la suddetta corte ed è pavimentato in porfido rosso come quest'ultima. (foto 11, 12, 13, 14)

## **B.1 - B.2**

### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

All'agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia l'immobile risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Quarrata sul:

- Foglio di mappa 40, dalla particella 25, Subalterno 10, Categoria A/3, classe 4, vani 8,5,00, rendita catastale 548,74. L'attuale consistenza e classificazione deriva

da denuncia di variazione del 07/01/2010, n. 115/2010, protocollo n. PT0001347,  
l'abitazione.

- Foglio di mappa 40, dalla particella 23, Subalterno 3, Categoria C/6, classe 1, mq. 11,00, rendita catastale 530,11. L'attuale consistenza e classificazione deriva da denuncia di variazione del 07/01/2010, n. 114/2010, protocollo n. PT0001346, l'abitazione.

(Visura all. "4/2"; Planimetria all. "7/2 - 7/3").

Gli immobili sono dotati di area in comune con la particella 25 subalterno 10 e con la particella 23, sub. 3, (posto auto scoperto), rappresentata sul:

Foglio di mappa 40, dalla particella 23, Subalterno 1, bene comune non censibile alla particella 23 subalterno 3 e alla particella 25, subalterno 10 (corte) e sul

Foglio di mappa 40, dalla particella 23, Subalterno 2, bene comune non censibile alla particella 23 subalterno 3 e alla particella 25, subalterno 10 (corte con diritto di passo).

(elaborato planimetrico all. "5/2"; Elenco subalterni all. "6/2")

### **VERIFICHE URBANISTICHE**

Gli immobili ricadono in zona a pede-collinare del Comune di Quarrata e fa parte di un agglomerato prevalentemente residenziale. Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Quarrata, il fabbricato risulta ricadere in Zona omogenea -A-TS "Tessuti Storici" "edifici di interesse ambientale e documentale", identificato dal n. 1012 scheda 235, edificio in classe 4, Località Tzzana, in area ritenuta di memoria storica esterna ai limiti della crescita urbana, regolamentata dall'art. 132 N.T.A.

Da ricerche effettuate presso gli Uffici tecnici del Comune di Quarrata, risulta che l'immobile è parte integrante di un ex fabbricato rurale di remotissima costruzione, recentemente ristrutturato e per il sono stati richiesti i seguenti atti abilitativi:

- Concessione in sanatoria richiesta con istanza P.G. 16870 del 26/08/1986, Pratica

n. 2824/1986, a seguito della quale è stata rilasciata la Concessione n. 2636, in data 10/04/2000. +

- Denuncia Inizio Attività Edilizia P.E. 563/2007 del 08/08/2007, per opere di ristrutturazione edilizia a porzione di fabbricato per civile abitazione

- Variante i corso d'opera alla sopracitata D.I.A E. ai sensi dell'art. 142 L.R. 1/2005 e comunicazione di fine lavori 22516 del 11/05/2009, P.E. 327/2009.

- Attestazione di abitabilità ai sensi dell'art. 86, L.R. 1/2005, Pg: 18672, del 30/04/2011.

#### ACCERTAMENTI IPOTECARI

Conservatoria di Pistoia

- Iscrizione n. 12577 R.G. 2804 R.P. Ipoteca volontaria di € 660.000,00 a favore del Credito Cooperativo area Pratese (all. "13/1")

#### VALUTAZIONE

##### Consistenza dell'immobile

Abitazione principale	mq.	162,50
Soffitta praticabile	mq.	29,68
Resede esclusivo	mq.	42,19
Resede esclusivo gravato da servitù	mq.	9,50
Posto auto	mq.	11,00

##### Consistenza utilizzata per la determinazione del valore

Abitazione principale	mq.	$162,50 \times 1,00 =$	mq. 162,50
Soffitta praticabile	mq.	$29,68 \times 0,25 =$	mq. 7,42
Resede esclusivo	mq.	$42,19 \times 0,10 =$	mq. 4,22
Resede esclusivo gravato da servitù	mq.	$9,50 \times 0,08 =$	mq. 0,76

Totale superficie = mq.174,90

Posto auto mq. 11,00 x 1,00 = mq. 11,00

**Valori unitari adottati**

Valore / mq. Fabbricato €/mq 1.600,00

Valore mq. Posto auto €/mq 480,00

**Determinazione del valore**

Abitazione €/mq 1.600,00x 174,90 =€. 279.840,00

Posto auto €/mq 480,00x 11,00 =€. 5.200,00

Totale =€. 285.040,00

Da quanto sopra si può determinare il più probabile valore di mercato

in:

**€. =285.000,00=**

**(duecentoottantacinquemila/zerozero)**

*Riccardo e Roberto Rindi  
Geometri associati*

**“C”**

**COMUNE DI QUARRATA**

**C.1** Unità immobiliare ad uso residenziale posta in Comune di Quarrata Viale Europa,  
piano Terra e primo

**C.2** Unità immobiliare ad uso residenziale posta in Comune di Quarrata Viale Europa,  
piano terra, primo e soffitta

**C.2.1** Vano ad uso cantina posto in Comune di Quarrata Viale Europa, cantina piano  
interrato di pertinenza dell'abitazione indicata con C 2

**C.3** Unità immobiliare ad uso residenziale posta in Comune di Quarrata Viale Europa,  
piano terreno, primo e secondo

(foto aerea all. “2/3”; Estratto di Mappa all. “3/3”)

**PROPRIETA' E PROVENIENZA**

Gli immobile risultano regolarmente intestati a Soc. [redacted] con sede in  
[redacted] alla quale pervenne con atto pubblico, Not. Vincenzo  
Bafunno del 13/01/2009. repertorio 53678/16721, registrato a Pistoia il 28/01/2009 al n.  
529, (all. “8/3”)

**ACCERTAMENTI IPOTECARINDIVIDUAZIONE**

**DELL'IMMOBILE**

- Iscrizione n. 1103, R.G. 177 R.P. - di €. 1.000.000,00 a favore Credito  
Cooperativo Area Pratese (all. 2/13/1”)

**C.1**

**INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE**

Unità immobiliare ad uso residenziale, posta in Comune di Quarrata, Viale Europa, s.n.c. e  
consiste casa per civile abitazione disposta su due piani fuori terra e composta da:  
cucina/soggiorno/pranzo, al piano terreno, camera, bagno e disimpegno al piano primo, con

*Riccardo e Roberto Rindi  
Geometri associati*

annesso piccolo resede antistante. (planimetria All. "7/4")

### **DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE**

Trattasi di quartiere per civile abitazione posto in Comune di Quarrata Viale Europa disposto su due piani, terreno e primo ed è composto da un unico vano destinato a soggiorno/pranzo/angolo cottura al piano terreno e camera, bagno e disimpegno al piano primo, la scala di collegamento fra i due piani è in legno del tipo autoportante. Tutti i vani sono pavimentati con piastrelle in monocotto 30x30, corredati di zoccolino-battiscopa di altezza cm. 8 circa della stessa tipologia del pavimento per colore a materiale, le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di ml. 2,00, l'angolo cottura è rivestito con piastrelle fino all'altezza di ml. 1,50 circa. Il bagno è dotato di W.C., bidet, lavello e piatto doccia, le pareti dei locali sono intonacate e tinteggiate a tempera fine per interni, l'impianto elettrico, idrico e termico sono sotto traccia ed è a norma per quanto visibile, l'impianto termico è costituito da caldaia murale ad incasso con radiatori nei vani principali e termo arredo nel bagno. Le porte interne sono in legno tipo tamburato, gli infissi esterni sono in legno, dotati di vetrocamera e persiani in legno. Il portoncino esterno è in legno a due ante.

La struttura verticale dell'edificio è in muratura mista mattoni pieni e pietrame, i solai sono in ferro e laterizio. (foto 15, 16)

### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

All'agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia l'immobile risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Quarrata sul:

- Foglio di mappa 24, dalla particella 201, Subalterno 23, Categoria A/3, classe 6, vani 5,00, rendita catastale 278,89. L'attuale consistenza e classificazione deriva da denuncia di variazione del 08/09/2011, n. 23583/2010, protocollo n. PT0113011. (Visura all. "4/2"; Planimetria all. "7/4").

*Riccardo e Roberto Rindi*  
*Geometri associati*

## C.2

### INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

Unità immobiliare ad uso residenziale, posta in Comune di Quarrata, Viale Europa, s.n.c. e consiste casa per civile abitazione disposta su tre piani fuori terra e composta da: cucina, soggiorno/pranzo, al piano terreno, camera, guardaroba, disimpegno e bagno al piano primo, soffitta accessibile da botola, al piano secondo, con annesso piccolo resede antistante, dal quale si accede alla pubblica via tramite sottopasso, oltre a un vano ad uso cantina indicato nella presente relazione **C.2.1.** (planimetria quartiere All. "7/5"); planimetria cantina, all. "7/6")

### DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE

Trattasi di quartiere per civile abitazione posto in Comune di Quarrata Viale Europa disposto su tre piani, fuori terra, terreno, primo e secondo ed è composto da soggiorno/pranzo e cucina, al piano terreno, camera, guardaroba, bagno e disimpegno al piano primo, soffitta con altezza media < 1,50, accessibile da botola, al piano secondo, con annesso piccolo resede antistante, dal quale si accede alla pubblica via tramite sottopasso, in parte esclusivo e in parete in comune con il vano cantina, ubicata al piano interrato.

Le caratteristiche tecniche dell'unità immobiliare sono simili a quelle delle altre unità immobiliare dello stesso fabbricato identificate da **C.1** e **C.3**, della presente perizia, non è stato possibile prendere visione dell'interno in quanto l'immobile è occupato dal Sig. Di Gregorio, quale titolare di preliminare di vendita. La valutazione sarà eseguita considerando lo stesso gradi di manutenzione e le stesse caratteristiche delle altre U.I. (foto 17, 18, 19, 20)

### RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia l'immobile risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Quarrata sul:

**Abitazione C.2.**

- Foglio di mappa 24, dalla particella 201, Subalterno 20, Categoria A/3, classe 6, vani 5,0 rendita catastale 464,81, L'attuale consistenza e classificazione deriva da denuncia di variazione del 08/09/2011, n. 28583/2011, protocollo n. PT0113011.

(Planimetria all. "7/5").

**Cantina C.2.1**

- Foglio di mappa 24, dalla particella 201, Subalterno 25, Categoria C/2, classe 4, mq. 21,0 rendita catastale 62,90, L'attuale consistenza e classificazione deriva da denuncia di variazione del 29/09/2011, n. 34831/2011, protocollo n. PT0126254.

(Planimetria all. "7/6").

(Visura all. "4/2")

**C.3**

**INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE**

Unità immobiliare ad uso residenziale, posta in Comune di Quarrata, Viale Europa, s.n.c. e consiste casa per civile abitazione disposta su tre piani fuori terra e composta da: soggiorno, cucina e dispensa, al piano terreno, due camere, bagno e disimpegno al piano primo, soffitta accessibile da botola, al piano secondo, con annesso piccolo resede antistante, e un resede tergaie accessibile dalla dispensa. (planimetria all. "7/7")

**DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE TECNICHE**

Trattasi di quartiere per civile abitazione posto in Comune di Quarrata Viale Europa disposto su tre piani, fuori terra, terreno, primo e secondo ed è composto da soggiorno, cucina e dispensa, al piano terreno, due camere, bagno e disimpegno al piano primo, soffitta con altezza media < 1,50, accessibile da botola, al piano secondo, con annesso piccolo resede antistante, e un resede tergaie accessibile dalla dispensa. Tutti i vani sono pavimentati con piastrelle in monocotto 30x30, corredati di zoccolino-battiscopa di altezza



*Riccardo e Roberto Rindi*  
*Geometri associati*

cm. 8 circa della stessa tipologia del pavimento per colore a materiale, le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di ml. 2,00, l'angolo cottura è rivestito con piastrelle fino all'altezza di ml. 1,50 circa. Il bagno è dotato di W.C., bidet, lavello e piatto doccia, le pareti dei locali sono intonacate e tinteggiate a tempera fine per interni, l'impianto elettrico, idrico e termico sono sotto traccia ed è a norma per quanto visibile, l'impianto termico è costituito da caldaia murale ad incasso ubicata con radiatori nei vani principali e termo arredo nel bagno. Le porte interne sono in legno tipo tamburato, gli infissi esterni sono in legno, dotati di vetrocamera e persiani in legno. Il portoncino esterno è in legno a due ante. Il resede antistante risulta pavimentato mentre il resede tergale e a verde, completamente incolto al momento del sopralluogo.

La struttura verticale dell'edificio è in muratura mista mattoni pieni e pietrame, i solai sono in ferro e laterizio. (foto 21, 22, 23, 24)

### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

All'agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia l'immobile risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Quarrata sul:

- Foglio di mappa 24, dalla particella 201, Subalterno 24, graffato con la particella 491, subalterno 14, Categoria A/3, classe 6, vani 5,5, rendita catastale 511,29.

L'attuale consistenza e classificazione deriva da denuncia di variazione del 29/09/2011, n. 34831/2011, protocollo n. PT0126254. (Visura all. 4/2"; Planimetria all. "7/7")

Dalla verifica della documentazione catastale è emerso che sull'elaborato planimetrico, relativo alla particella 201, presentato in data 29/09/2010, risulta indicato il subalterno 21, della particella 201, in realtà detto subalterno è stato soppresso con variazione del 29/09/2011, n. 34831, protocollo P0126254, pertanto prima di una eventuale vendita si

*Riccardo e Roberto Rindi  
Geometri associati*

dovrà procedere alla rettifica dell'elaborato planimetrico. (elaborato plan. all. "5/3"; Elenco sub. all. "6/3")

Inoltre nella visura catastale risultano, tre posti auto scoperti rappresentati dalle particelle 491, subalterno 27, 491, subalterno 28 e 491, subalterno 29, in realtà detti posti auto non sono mai stati realizzati perché in contrasto con il vigente strumento urbanistico, di fatto in luogo dei posti auto è presente una unica striscia di terreno, attualmente incolto e che potrà essere assegnato alle suddette unità immobiliari come resede comune o esclusivo, pertanto prima di una eventuale vendita si dovrà procedere alla variazione catastale dall'attuale classificazione in C/6 "posto auto a "area urbana" o alla retrocessione al Catasto Terreni.

#### **VERIFICHE URBANISTICHE**

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari consiste in un più ampio edificio residenziale di remota costruzione ma di recente ristrutturazione con destinazione ad uso residenziale e commerciale.

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Quarrata il fabbricato ricade in zona omogenea, classificata ai sensi del DM 1444/68 -A- TS- "Tessuti storici", il fabbricato è identificato dal n. 770, scheda 131918, edificio in classe 4, ubicato in zona Nord del centro di Quarrata, con prevalenza residenziale e regolamentata dall'art. 132 NTA, in angolo con la strada vicinale Collecchio classificata campita nella Tavola "Documenti di cultura materiale" come "Percorsi storici fondativi".

Dalle ricerche e indagini eseguite presso gli Uffici competenti del Comune di Quarrata è emerso che i tre appartamenti risultano afferenti un più ampio edificio residenziale di remota edificazione e di recente ristrutturazione soggetto ai seguenti atti abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 36 del 12/03/2007, P.E. 727/2005 del 2005 PG. n. 53379 del 05/10/2005, per ristrutturazione e frazionamento di edificio residenziale e commerciale

*Riccardo e Roberto Rindi*  
*Geometri associati*

- Permesso di Costruire n. 071, del 08/210/2008, P.E. n. 030372008, del 2008, P. G.

24166, del 19/05/2008, Variante al Permesso di costruire n. 36/2007, per demolizione e fedele ricostruzione di vecchio fabbricato residenziale e commerciale.

- Permesso di Costruire n. 094 del 08/10/2009 P.E. n. 0682.08, del 2008, P.G. n.

52908, del 12/11/2008, Variante al Permesso di costruire 71/2008 già variante al permesso di costruire 36/2007, per esecuzione di modifiche interne ed eterne e aumento di una unità immobiliare.

Si precisa che al momento del sopralluogo, risultavano alcune opere incompiute, in particolare per la realizzazione dei parcheggi che la [redacted] intendeva realizzare in fregio alla Via Vicinale di Collecchio, per i quali l'amministrazione Comunale ha dato parere negativo, imponendo alla [redacted] con ingiunzione n. 4355, il ripristino dello stato dei luoghi, ivi compresa la ricostruzione del muro di contenimento lungo detta via. Inoltre il fabbricato risulta difforme al progetto sia per modifiche prospettiche che interne per le quali ai fini della commerciabilità dei beni si dovrà richiedere e ottenere apposita Concessione in sanatoria. A tal fine sono state presentate le seguenti istanze:

- PE. 20/2010 presentata al SUAP in data 12/01/2010 prot. 1214 (trasmessa al Servizio Edilizia il 14/01/2010 prot 1831) quale Variante ai sensi dell'art 142 L.R. 1/05 per esecuzione di modifiche interne ed esterne ed aumento di unità immobiliare, per la quale è stato disposto dal Comune di Quarrata con esito:

**RIGETTO E INEFFICACIA**

- PE 226/2010 presentata al SUAP in data 07/04/2010 prot 15811 (trasmessa al Servizio Edilizia il 08/04/2010 prot 16253) quale Permesso di Costruire in Sanatoria per modifiche interne ed esterne a fabbricato di civile abitazione e

morfologiche all'area di pertinenza che ha avuto parere di:

**DINIEGO** in data 26/01/2011

- PE 208/2011 presentata al SUAP in data 24/03/2011 prot 11906 (trasmessa al Servizio Edilizia in data 01/04/2011 prot 13349), quale Permesso di Costruire in Sanatoria per ristrutturazione di un vecchio fabbricato ad uso misto commerciale e residenziale I quale ha avuto parere di:

**DINIEGO** comunicato con lettera del 19/09/2011

- PE 2274/2013 presentata al SUAP in data 10/04/2013 prot 15002, non definita perche archiviata dal Comune per **MANCATA INTEGRAZIONE**.

**Al momento attuale non risultano ne richieste ne tantomeno ottenute sanatorie, pertanto l'immobile attualmente non può considerarsi COMMERCIABILE.**

Dai colloqui e verifiche fatte presso gli uffici tecnici del Comune di Quarrata è emerso che la sanatoria può essere rilasciata a condizione che vengano individuati i parcheggi in posizione diversa da quella prevista dalla [redacted] in mancanza dei parcheggi diventerebbe illegittimo anche il permesso di costruire e le successive varianti a suo tempo approvate, poiche secondo lo strumento urbanistico per il fabbricato in parola, non prevede la monetizzazione in luogo della realizzazione dei parcheggi.

Secondo la [redacted] i parcheggi sono già stati individuati su area non di proprietà della Società, ma sulla quale la medesima è autorizzata (sempre a detta di questa ultima) a realizzare i parcheggi. Il verificarsi di detta condizione, sentiti i tecnici del Comune, consentirebbe alla [redacted] di richiedere e ottenere la Concessione in Sanatoria.

E comunque da tenere presente che in questo caso nelle vendite immobiliari non sarà venduta la proprietà del posto auto ma soltanto il "DIRITTO AL PARCHEGGIO".

#### **VALUTAZIONE**

**C.1**

Riccardo e Roberto Rindi  
Geometri associati

Consistenza dell'immobile

Superficie Vani principali mq. 51,95

Superficie resede esclusivo mq. 4,60

Consistenza utilizzata per la determinazione del valore

Superficie Vani principali mq.  $51,95 \times 1,00 =$ mq. 51,95

Superficie resede esclusivo mq.  $4,60 \times 0,10 =$ mq. 0,46

Totale = mq. 52,41

Valori unitari adottati

Tenuto conto dello stato e grado dell'immobile, dei prezzi praticati nella zona per immobili simili, nonché il particolare momento economico, ivi compreso il ristagno delle transazioni immobiliari, alla consistenza e la caratteristica dell'unità immobiliare in oggetto il sottoscritto ritiene congruo in seguente valore unitario:

Valore /mq sup. commerciale €/mq 1.900,00

Determinazione del valore

Superficie commerciale  $52,41 \times \text{€./mq } 1.900,00 = \text{€. } 99.579,00$

Da quanto sopra si può determinare il più probabile valore di mercato in:

**€. =100.000,00=**

**(centomila/zerozero)**

Resta inteso come già specificato in precedenza, attualmente non è possibile dichiarare la conformità urbanistica, in quanto per difformità al progetto originario e alla impossibilità di realizzare i parcheggi nella proprietà della [redacted] occorre presentare e ottenere dal Comune di Quarrata apposita Concessione in Sanatoria che ad oggi non risulta presentata. In mancanza dell'ottenimento della Concessione in Sanatoria non sarà possibile garantire la conformità urbanistica e conseguentemente la commerciabilità degli immobili.

Riccardo e Roberto Rindi  
Geometri associati

## C.2 – C.2.1

L'immobile risulta promesso in vendita al [redacted] per il prezzo concordato di €. 185.000,00 (preliminare all. "9/1") completo di posto auto, (attualmente non realizzato). In considerazione della presenza del contenzioso in corso fra la Soc. promittente la vendita e il Sig. [redacted] che ha portato quest'ultimo ad un ricorso per A.T.P. presso il Tribunale di Pistoia, nonché al fatto che l'immobile nel suo stato attuale sarà trasferito senza posto auto, o con una diritto di parcheggio, salvo che la Soc. venditrice non provveda all'acquisto di posti auto in diversa localizzazione. Nell'ipotesi di una eventuale risoluzione del compromesso, il sottoscritto procede alla valutazione dell'immobile

### Consistenza dell'immobile

Superficie Vani principali	mq.	77,57
Superficie soffitta Hm. 1,50	mq.	18,40
Superficie cantina	mq.	18,35
Superficie resede esclusivo	mq.	16,50

### Consistenza utilizzata per la determinazione del valore

Superficie Vani principali	mq.	$77,57 \times 1,00 =$ mq.	77,57
Superficie soffitta Hm. 1,50	mq.	$18,40 \times \text{---} =$ mq.	---
Superficie cantina	mq.	$18,35 \times 0,25 =$ mq.	4,59
Superficie resede esclusivo	mq.	$16,50 \times 0,10 =$ mq.	1,65
Totale		= mq.	83,81

### Valori unitari adottati

Tenuto conto dello stato e grado dell'immobile, dei prezzi praticati nella zona per immobili simili, nonché il particolare momento economico, ivi compreso il ristagno delle transazioni immobiliari, al consistenza e la caratteristica dell'unità immobiliare in oggetto il sottoscritto

Riccardo e Roberto Rindi  
Geometri associati

ritiene congruo in seguente valore unitario:

Valore /mq sup. commerciale                      €/mq    1.750,00

**Determinazione del valore**

Superficie commerciale 83,81 x €/mq 1.750,00 =€ 146.667,50

Da quanto sopra si può determinate il più probabile valore di mercato in:

**€. =147.000,00=**

**(centosettantaquarantasettemila/zerozero)**

**C.3**

L'immobile risulta promesso in vendita a S. [redacted] per il prezzo concordato di €. 190.000,00 (preliminare all. "9/2") completo di posto auto, (attualmente non realizzato). In considerazione della presenza del contenzioso in corso fra la Soc. promittente la vendita e il Sig. [redacted] che ha portato quest'ultimo ad un ricorso per A.T.P. presso il Tribunale di Pistoia, nonché al fatto che l'immobile nel suo stato attuale sarà trasferito senza posto auto, o con soltanto un diritto di parcheggio, salvo che la Soc. venditrice non provveda all'acquisto di posti auto in diversa localizzazione. Nell'ipotesi di una eventuale risoluzione del compromesso, il sottoscritto procede alla valutazione dell'immobile

**Consistenza dell'immobile**

Superficie Vani principali                      mq.        98,17

Superficie soffitta Hm 1,50                      mq.        18,40

Superficie resede esclusivo                      mq.        58,81

Superficie resede esclusivo pavimentato      mq.        6,50

**Consistenza utilizzata per la determinazione del valore**

Superficie Vani principali                      mq.        98,17 x 1,00 =mq. 98,17

Superficie soffitta Hm 1,50                      mq.        18,40 x --- =mq. ---

Superficie resede laterale                      mq.        58,81 x 0,10 =mq. 5,88

*Riccardo e Roberto Rindi  
Geometri associati*

Superficie resede pavimentato      mq.       $6,50 \times 0,15 =$ mq.      0,97

Totale      = mq. 105,02

**Valori unitari adottati**

Tenuto conto dello stato e grado dell'immobile, dei prezzi praticati nella zona per immobili simili, nonché il particolare momento economico, ivi compreso il ristagno delle transazioni immobiliari, al consistenza e la caratteristica dell'unità immobiliare in oggetto il sottoscritto ritiene congruo in seguente valore unitario:

Valore /mq sup. commerciale      €/mq      1.650,00

**Determinazione del valore**

Superficie commerciale       $105,02 \times \text{€./mq} \quad 1.650,00 = \text{€. } 173.283,00$

Da quanto sopra si può determinate il più probabile valore di mercato in:

**€. =173.000,00=**

**(centosettantatremila/zerozero)**





Riccardo e Roberto Rindi  
Geometri associati

“D”

**COMUNE DI QUARRATA**

D.1 Quartiere per civile abitazione posto in Comune di Quarrata Via Sturzo

D.2 Posto auto scoperto posto in Comune di Quarrata Via Sturzo

D.3 Appezamento di terreno destinato a sede stradale

**PROPRIETA' E PROVENIENZA**

Gli immobili risultano regolarmente intestati a Soc. [redacted] in sede in

[redacted] sono stati costruiti su area pervenuta atto pubblico,

Not. Bafunno del 05/12/2005. repertorio 46862, registrato a Pistoia il 23/12/2005 al n.

7400. (all. "8/4")

**D.1**

**INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE**

Porzione di fabbricato consistente in un quartiere per civile abitazione posto in Comune di

Quarrata, Via Sturzo, (foto aerea all. "2/4"; Estratto di Mappa all. "3/4") composto da

Ingresso, Pranzo con angolo cottura, camera, camerina, disimpegno e bagno, con annesso

balcone che si affaccia su Via Sturzo.

**DESCRIZIONE CARATTERISTICHE E GRADO DI**

**MANUTENZIONE**

L' immobile è disposto al piano primo di un fabbricato condominiale e è composto da

Ingresso, Pranzo con angolo cottura, camera, camerina, disimpegno e bagno, con annesso

balcone che si affaccia su Via Sturzo. Trattasi di fabbricato di recente costruzione ma non è

stato possibile verificare il grado di manutenzione e conservazione perche non stato

possibile l'accesso all'immobile in quanto occupato dalla Sig.ra [redacted] quale

titolare di preliminare di vendita del 30/10/2008. (preliminare all. "9/3"),

(foto 25, 26, 27, 28)

*Riccardo e Roberto Rindi  
Geometri associati*

**RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

All'agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia l'immobile risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Quarrata sul:

Foglio di mappa 24, dalla particella 1170, Subalterno 6, categoria A/3, classe 4, vani 4,00, rendita catastale 258,23. L'attuale consistenza e classificazione deriva da denuncia di variazione del 19/11/2008 n .999/2008, protocollo n . PO0173385. (Visura all. "4/2"; Planimetria all. "7/8").

**D.2**

**INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE**

Posto auto scoperto di mq. 12 posta in Comune di Quarrata, Via Sturzo, (foto aerea all. "2/4"; Estratto di Mappa all. "3/4") e consiste in un area scoperta ad uso parcheggio, di pertinenza del sopracitato quartiere, ubicata sul lato laterale sinistro, il primo a destra per chi guarda la facciata dalla pubblica Via.

**DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE TECNICHE**

Il posto è accessibile da area condominiale ed è dotato di pavimentazione con autobloccanti

**RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

All'agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia l'immobile risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Quarrata sul:

- Foglio di mappa 24, dalla particella 1170, Subalterno 10, Categoria C/6, classe 1, mq. 12,00, rendita catastale 32,85. L'attuale consistenza e classificazione deriva da denuncia di variazione del 19/11/2008 n .999/2008, protocollo n . PO0173385. (Visura all. "4/2"; Planimetria all. "7/9").

Le parti comuni ai immobili sono identificate sul:

- Foglio di mappa 24, dalla particella 1170, Subalterno 14, (vialetto pedonale)
- Foglio di mappa 24, dalla particella 1170, Subalterno 13, (ingresso comune)

*Riccardo e Roberto Rindi  
Geometri associati*

(elaborato planimetrico all. "5/4"; Elenco subalterni all. "6/4")

### VERIFICHE URBANISTICHE

Il quartiere e il posto auto sono porzioni di un fabbricato condominiale di più ampie dimensioni realizzato con Pratica edilizia n. 839/2005 del 23/12/2005.

Ad oggi non risulta depositata la dichiarazione di abitabilità.

### ACCERTAMENTI IPOTECARI

- Iscrizione 1981 R.G. 425 R.P. di €. 1.500.000,00, a favore di

(all. "13/3")

### VALUTAZIONE

Immobile posto in Comune di Quarrata Via Sturzo \_\_

D.1 (abitazione)

D.2 (posto auto)

Le suddette Unità immobiliari sono state promesse in vendita alla Sig.ra

con preliminare, del 30/10/2008, per il prezzo concordato di €. 200.000,00. Poiché il

preliminare non risulta risolto, il sottoscritto assume come valore

**€. =200.000,00=**

**(duecentomila/zerozero)**

### D.3

### INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

Area urbana posta in Comune di Quarrata Via Sturzo, consistente in una porzione di area scoperta destinata a sede stradale e identificata con il proseguimento di Via Sturzo (foto aerea all. "2/4"; Estratto di Mappa all. "3/4").

### DESCRIZIONE

Appezamento di terreno di forma irregolare, di mq.515,00, consistente in una striscia di terreno costituente nel prolungamento della Via Sturzo.

**CARATTERISTICHE E STATO E GRADO DI MANUTENZIONE**

L'area risulta già pavimentata con asfalto stradale è completa di cordoni e marciapiedi ed è utilizzata dalla pubblica viabilità. (Foto 29,30, 31, 32)

**RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

All'agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia l'immobile risulta censito al Catasto terreni del Comune di Quarrata sul:

Foglio di mappa 24, dalla particella 1206, categoria semin. arbor., classe 2, mq. 515,00, reddito Dominicale €. 3,08 e agrario 3,06, derivata da frazionamento del 21/09/2005, n. 84151. (Visura all. "4/3"; estratto mappa "3/4").

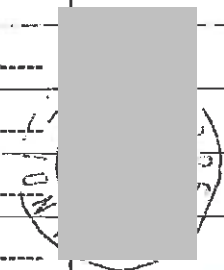
**ACCERTAMENTI IPOTECARI**

- Iscrizione 1981 R.G. 425 R.P. di €. 1.500.000,00, a favore [redacted]  
[redacted] (all. "13/3")

**VALUTAZIONE**

L'area suddetta consiste in un appezzamento di terreno posto in Comune di Quarrata, Via Sturzo, destinato a sede stradale (proseguimento di Via Sturzo) ed è soggetto alla cessione gratuita all'amministrazione Comunale.

**L'area non ha nessun valore commerciale**



*Riccardo e Roberto Rindi*  
*Geometri associati*

**“E”**

**COMUNE DI QUARRATA**

E.1 Quartiere per civile abitazione posto in Comune di Quarrata Via Floris 24

E.1.1 Garage posto in Comune di Quarrata Via Floris

E.1.3 Garage posto in Comune di Quarrata Via Floris

E.1.3 Posto auto coperto, ubicato in Comune di Quarrata Via Floris

E.2 Quartiere per civile abitazione posto in Comune di Quarrata Via Floris 8

E.2.1 Posto auto coperto posto in Comune di Quarrata Via Floris

E.2.2 Cantina , posta in Comune di Quarrata Via Floris

E.3 Garage posto in Comune di Quarrata Via Floris

E.4 Quartiere per civile abitazione posto in Comune di Quarrata Via Floris 12

E.4.1 Garage, posto in Comune di Quarrata Via Floris

E.5 Quartiere per civile abitazione posto in Comune di Quarrata Via Floris 6

E.5.1 Garage, posto in Comune di Quarrata Via Floris

E.6 Quartiere per civile abitazione posto in Comune di Quarrata Via Floris 4

E.6.1 Garage, posto in Comune di Quarrata Via Floris

E.7.1 Posto auto scoperto, ubicato in Comune di Quarrata Via Floris

E.7.2 Posto auto scoperto, ubicato in Comune di Quarrata Via Floris

E.7.3 Cantina posta in Comune di Quarrata Via Floris

E.7.4 Posto auto coperto, ubicato in Comune di Quarrata Via Floris

E.7.5 Area urbana coperta, ubicata in Comune di Quarrata Via Floris

(foto area all. “2/5”; estratto di mappa “3/5”)

(foto da 33 a 42)

**PROPRIETA' E PROVENIENZA**

Gli immobili risultano regolarmente intestati a Soc.  con sede in

*Riccardo e Roberto Rindi  
Geometri associati*

per costruzione su area pervenuta a seguito di atti di  
scissione della Soc. con rogito Not. Donnini del 14/05/2005. repertorio  
19449/2631, registrato a Prato il 28/04/2005 al n. 1541, (all. "8/5")

### **CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI E GRADO DI**

#### **MANUTENZIONE**


(Comuni a tutti gli immobili)

Gli immobile sono parte integrante, di un fabbricato condominiale di più ampiew  
dimensioni, e sono omogenei per caratteristiche tecniche, finiture e stato e grado di  
manutenzione. L'edificio è stato realizzato 2007/2008, ed è costituito da struttura portante  
in cemento armato con muratura di tamponamento alveolata quella estena e con mattoni  
forati quella interna, le strutture orizzontali e la copertura sono in latero cemento. Tutti gli  
appartamenti sono pavimentati mattonelle in monocotto 50x50, la zona giorno e in legno la  
zona notte, gli zoccolini sono in monocotto e/o legno, le pareti dei bagni sono rivestite  
fino all'altezza di ml. 2,00 circa e le cucine fino a ml. 1,50, circa.

I bagni sono corredati di lavello, W.C. bidet, vasca e/o piatto doccia, tutti i vani sono  
intonacati e tinteggiati a tempra fine per interni, le porte interne sono di tipo tamburato,  
colore ciliegio, gli infissi esterni sono in legno, corredati di vetrocamera, zanzariera e  
persiana esterna, i portoncini di ingresso sono in legni tipo blindato. le porte dei garages al  
piano seminterrato sono in metallo e gli spazi di manovra pavimentati con piastrelle  
30x30, i parapetti dei terrazzi e le recinzioni sono in muratura con sovrastante cimasa, i  
posti auto sono pavimentati con autobloccanti. Gli immobili sono dotati di impianto idrico,  
elettrico, condizionamento e termico, perfettamente funzionanti l'impianto termico è dotato  
di caldaia murale ad incasso con radiatori in alluminio e termo arredo nei bagni.

GGli immobili sono di recente costruzione e si presentano in ottimo stato di manutenzione  
e conservazione.

**ACCERTAMENTO IPOTECARI**

- Iscrizione n. 8008 R.G. 1978 R.P. Ipoteca volontaria di € 8.000.000,00 a favore  
 gravante sull'area deò mlotto.  
(all. "13/4")

**LEGITTIMITA' URBANISTICA**

L'intero fabbricato ricade in zona classificata -A- "Tessuti storici", in zona sud di quarrata, con prevalente destinazione residenziale regolamentata dall'art. 132 dlle N.T.A. L'edificio in oggetto è stato realizzato a seguito dei seguenti atti abilitativi:

- Permesso di costruire n. 113 del 04/10/2005, P.E. n. 696.04 del 2004, per  
Costruzione di un complesso residenziale composto da sedici
- Variante al Permesso di costruire n. 78, del 2008
- Fine lavori del 05.12.2008 con comunicazione di conformità in data 16/01/2009
- Attestazione di abitabilità-agibilità ai sensi dell art. 86, L. R. Toscana 1/2005,  
presentata in data 08/06/2009 P.G. 28167
- Attestato di certificazione energetica ACE, redatto in data 14/02/2011, presentato  
il 18/02/2011, prot. 7126

Comunicazione di inizio lavori ai sensi dell' art. 6, comma 2, DPR 380/01, protocollata in data 27/03/2012, per realizzazione di autorimessa e cantina.

**E.1**

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Quartiere per civile abitazione ubicato al piano terra, primo e secondo, a sinistra di un più ampio edificio condominiale, posto in Comune di Quarrata Via Floris 24, composto da ampio Ingresso/soggiorno, studio, cucina, disimpegno, ripostiglio e bagno., con annesso resede antistante e ampio resede tergale, al piano terreno; quattro camere, ripostiglio, lavanderia, disimpegno e bagno, oltre terrazzo antistante e terrazzo tergale, al piano primo,

*Riccardo e Roberto Rindi*  
*Geometri associati*

soffitta e terrazzo, al piano secondo. (planimetria all. "7/10")

### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

All'agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia l'immobile risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Quarrata sul:

- Foglio di mappa 38, dalla particella 1044, Subalterno 1, Categoria A/2, classe U, vani 11,00, rendita catastale 1.363,45. L'attuale consistenza e classificazione deriva da denuncia di nuovo accampionamento del 13/05/2008, n. 672/2008, protocollo n. PT0086097. (Visura all. "4/2"; Planimetria all. "7/10").

### **E.1.1**

#### **INDIVIDUAZIONE EDESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Vano ad uso garage, ubicato al piano interrato di un più ampio edificio condominiale, posto in Comune di Quarrata Via Floris, composto da un unico vano di mq. 19,00. (planimetria All. "7/11")

### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

All'agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia l'immobile risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Quarrata sul:

- Foglio di mappa 38, dalla particella 1044, Subalterno 21, Categoria C/6, classe 4, mq. 19,00, rendita catastale 84,39. L'attuale consistenza e classificazione deriva da denuncia di variazione del 20/10/2009, n. 9741/2009, protocollo n. PT0148049. (Visura all. "4/2"; Planimetria all. "7/11").

### **E.1.2**

#### **INDIVIDUAZIONE EDESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Vano ad uso garage, ubicato al piano interrato di un più ampio edificio condominiale, posto in Comune di Quarrata Via Floris, composto da un unico vano di mq. 19,00. (planimetria All. "7/12")



**RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

All'agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia l'immobile risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Quarrata sul:

- Foglio di mappa 38, dalla particella 1044, Subalterno 22, Categoria C/6, classe 4, mq. 19,00, rendita catastale 84,39. L'attuale consistenza e classificazione deriva da denuncia di variazione del 20/10/2009, n. 9741/2009, protocollo n. PT0148049. (Visura all. "4/2"; Planimetria all. "7/12").

**E.1.3**

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Posto auto scoperto, ubicato al piano terreno a sinistra di un più ampio edificio condominiale, posto in Comune di Quarrata Via Floris, di mq. 12,00 (planimetria All. "7/13")

**RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

All'agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia l'immobile risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Quarrata sul:

- Foglio di mappa 38, dalla particella 1044, Subalterno 53, Categoria C/6, classe 1, mq. 12,00, rendita catastale 32,85. L'attuale consistenza e classificazione deriva da denuncia di nuovo accampionamento del 13/05/2009, n. 3883/2009, protocollo n. PT0077240. (Visura all. "4/2"; Planimetria all. "7/13").

**E.2**

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Quartiere per civile abitazione ubicato al piano terra, di un più ampio edificio condominiale, posto in Comune di Quarrata Via Floris 8, composto da Ingresso/soggiorno con angolo cottura, camera, camerina, disimpegno, e bagno, con annesso ampio resede antistante e ampio resede tergale. (planimetria All. "7/14")

**RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

All'agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia l'immobile risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Quarrata sul:

- Foglio di mappa 38, dalla particella 1044, Subalterno 8, Categoria A/2, classe U, vani 4,00, rendita catastale 495,80. L'attuale consistenza e classificazione deriva da denuncia di nuovo accampionamento del 13/05/2008, n. 672/2008, protocollo n. PT0086097 (Visura all. "4/2"; Planimetria all. "7/14").

**E.2.1**

**INDIVIDUAZIONE EDESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Posto auto coperto, ubicato al piano interrato di un più ampio edificio condominiale, posto in Comune di Quarrata Via Floris di mq. 16,00 (planimetria All. "7/15")

**RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

All'agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia l'immobile risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Quarrata sul:

- Foglio di mappa 38, dalla particella 1044, Subalterno 39, Categoria C/6, classe 2, mq. 16,00, rendita catastale 51,23. L'attuale consistenza e classificazione deriva da denuncia di nuovo accampionamento del 13/05/2008, n. 672/2008, protocollo n. PT0086097. (Visura all. "4/2"; Planimetria all. "7/15").

**E.2.2**

**INDIVIDUAZIONE EDESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Vano ad uso cantina, ubicato al piano interrato di un più ampio edificio condominiale, posto in Comune di Quarrata Via Floris, composto da un unico vano di mq. 7,00 (planimetria All. "7/16")

**RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

All'agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia l'immobile risulta censito al Catasto

*Riccardo e Roberto Rindi*  
*Geometri associati*

fabbricati del Comune di Quarrata sul:

- Foglio di mappa 38, dalla particella 1044, Subalterno 58, Categoria C/2, classe 4, mq. 7,00, rendita catastale 20,97. L'attuale consistenza e classificazione deriva da denuncia di nuovo accampionamento del 13/05/2008, n. 672/2008, protocollo n. PT0086097. (Visura all. "4/2"; Planimetria all. "7/16").

### **E.3**

#### **INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Vano ad uso garage, ubicato al piano interrato di un più ampio edificio condominiale, posto in Comune di Quarrata Via Floris, composto da un unico vano di mq. 39,00 (planimetria All. "7/17")

#### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

All'agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia l'immobile risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Quarrata sul:

- Foglio di mappa 38, dalla particella 1044, Subalterno 32, Categoria C/6, classe 4, mq. 39,00, rendita catastale 173,22. L'attuale consistenza e classificazione deriva da denuncia di nuovo accampionamento del 20/10/2009, n. 9741/2009, protocollo n. PT0148049. (Visura all. "4/2"; Planimetria all. "7/17").

### **E.4**

#### **INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Quartiere per civile abitazione ubicato al piano primo e secondo, a sinistra del vano scale, di un più ampio edificio condominiale, posto in Comune di Quarrata Via Floris 12, composto da Ingresso/soggiorno con angolo cottura, camera, camerina disimpegno e bagno, oltre a terrazzo, sul lato tergale, al piano primo; soffitta e lastrico solare al piano secondo. (planimetria All. "7/18")

#### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

*Riccardo e Roberto Rindi  
Geometri associati*

All'agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia l'immobile risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Quarrata sul:

- Foglio di mappa 38, dalla particella 1044, Subalterno 15, Categoria A/2, classe U, vani 5,50, rendita catastale 681,72. L'attuale consistenza e classificazione deriva da denuncia di variazione del 20/10/2009, n. 9741/2009, protocollo n. PT0148049. (Visura all. "4/2"; Planimetria all. "7/18").

### **E.4.1**

#### **INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Vano ad uso garage ubicato al piano seminterrato di un più ampio edificio condominiale, posto in Comune di Quarrata Via Floris composto da un unico vano di mq. 20,00 (planimetria All. "7/19")

#### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

All'agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia l'immobile risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Quarrata sul:

- Foglio di mappa 38, dalla particella 1044, Subalterno 29, Categoria C/6, classe 4, mq. 20,00, rendita catastale 88,83. L'attuale consistenza e classificazione deriva da denuncia di variazione del 20/10/2009, n. 9741/2009, protocollo n. PT0148049. (Visura all. "4/2"; Planimetria all. "7/19").

### **E.5**

#### **INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Quartiere per civile abitazione ubicato al piano primo e secondo, a destra del vano scale, di un più ampio edificio condominiale, posto in Comune di Quarrata Via Floris, composto da Ingresso/soggiorno con angolo cottura, camera, camerina disimpegno e bagno, oltre a terrazzo sul lato tergale, al piano primo; soffitta e lastrico solare al piano secondo. (planimetria All. "7/20")

**RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

All'agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia l'immobile risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Quarrata sul:

- Foglio di mappa 38, dalla particella 1044, Subalterno 16, Categoria A/2, classe U, vani 5,50, rendita catastale 681,72. L'attuale consistenza e classificazione deriva da denuncia di variazione del 20/10/2009, n. 9741/2009, protocollo n. PT0148049. (Visura all. "4/2"; Planimetria all. "7/20").

**E.5.1**

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Vano ad uso garage ubicato al piano seminterrato di un più ampio edificio condominiale, posto in Comune di Quarrata Via Floris composto da un unico vano di mq. 18,00 (planimetria All. "7/21")

**RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

All'agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia l'immobile risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Quarrata sul:

- Foglio di mappa 38, dalla particella 1044, Subalterno 37, Categoria C/6, classe 4, mq. 18,00, rendita catastale 79,95. L'attuale consistenza e classificazione deriva da denuncia di nuovo accampionamento del 13/05/2008, n. 672/2008, protocollo n. PT0086097. (Visura all. "4/2"; Planimetria all. "7/21").

**E.6**

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Quartiere per civile abitazione ubicato al piano primo e secondo, situato in angolo a destra di un più ampio edificio condominiale, posto in Comune di Quarrata Via Floris 4, composto da Ingresso/soggiorno, due camere, disimpegno e bagno, oltre a terrazzo sul lato tergale, al piano primo; soffitta e terrazzo al piano secondo. (planimetria All. "7/22")

**RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

All'agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia l'immobile risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Quarrata sul:

- Foglio di mappa 38, dalla particella 1044, Subalterno 19, Categoria A/2, classe U, vani 5,50, rendita catastale 681,72. L'attuale consistenza e classificazione deriva da denuncia di nuovo accampionamento del 13/05/2008, n. 672/2008, protocollo n. PT008697. (Visura all. "4/2"; Planimetria all. "7/22").

**E.6.1**

**INDIVIDUAZIONE EDESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Vano ad uso garage ubicato al piano seminterrato di un più ampio edificio condominiale, posto in Comune di Quarrata Via Floris composto da un unico vano di mq. 22,00.  
(planimetria All. "7/23")

**RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

All'agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia l'immobile risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Quarrata sul:

- Foglio di mappa 38, dalla particella 1044, Subalterno 68, Categoria C/6, classe 4, mq. 22,00, rendita catastale 97,71. L'attuale consistenza e classificazione deriva da denuncia di variazione del 27/02/2013, n. 5988/2013, protocollo n. PT0016841. (Visura all. "4/2"; Planimetria all. "7/23").

**E.7.1**

**INDIVIDUAZIONE EDESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Posto auto scoperto al piano terreno di un ampio edificio condominiale, posto in Comune di Quarrata Via Floris, ubicato sul lato destro per chi guarda la facciata, di mq. 12,00.  
(planimetria All. "7/24")

**RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

*Riccardo e Roberto Rindi  
Geometri associati*

All'agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia l'immobile risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Quarrata sul:

- Foglio di mappa 38, dalla particella 1044, Subalterno 54, Categoria C/6, classe 1, mq. 12,00, rendita catastale 32,85. L'attuale consistenza e classificazione deriva da denuncia di variazione del 13/05/2009, n. 3883/2009, protocollo n. PT0077240. (Visura all. "4/2"; Planimetria all. "7/24").

### **E.7.2**

#### **INDIVIDUAZIONE EDESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Posto auto scoperto al piano terreno di un ampio edificio condominiale, posto in Comune di Quarrata Via Floris, ubicato sul lato destro per chi guarda la facciata, di mq. 11,00. (planimetria All. "7/25")

#### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

All'agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia l'immobile risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Quarrata sul:

- Foglio di mappa 38, dalla particella 1044, Subalterno 54, Categoria C/6, classe 1, mq. 11,00, rendita catastale 30,11. L'attuale consistenza e classificazione deriva da denuncia di variazione del 13/05/2009, n. 3883/2009, protocollo n. PT0077240. (Visura all. "4/2"; Planimetria all. "7/25").

### **E.7.3**

#### **INDIVIDUAZIONE EDESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Vano ad uso cantina posta al al piano interrato di un ampio edificio condominiale, posto in Comune di Quarrata Via Floris, composta da un unico vano di mq. 16,00. (planimetria All. "7/26")

#### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

All'agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia l'immobile risulta censito al Catasto

fabbricati del Comune di Quarrata sul:

- Foglio di mappa 38, dalla particella 1044, Subalterno 69, Categoria C/2, classe 1, mq. 11,00, rendita catastale 30,11. L'attuale consistenza e classificazione deriva da denuncia di variazione del 27/02/2013, n. 5988/2013, protocollo n. PT0016841. (Visura all. "4/2"; Planimetria all. "7/26")

### **E.7.4**

#### **INDIVIDUAZIONE EDESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Posto auto coperto, ubicato al piano interrato di un ampio edificio condominiale, posto in Comune di Quarrata Via Floris, di mq. 16,00.  
(planimetria All. "7/27")

#### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

All'agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia l'immobile risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Quarrata sul:

- Foglio di mappa 38, dalla particella 1044, Subalterno 45, Categoria C/6, classe 2, mq. 16,00, rendita catastale 51,23. L'attuale consistenza e classificazione deriva da denuncia di nuovo accampionamento variazione del 13/05/2008, n. 672/2008, protocollo n. PT0086097. (Visura all. "4/2"; Planimetria all. "7/27").

### **E.7.5**

#### **INDIVIDUAZIONE EDESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Posto moto coperto, classificato in catasto "area urbana", ubicata al piano interrato di un ampio edificio condominiale, posto in Comune di Quarrata Via Floris, di mq. 8,00.  
(planimetria All. "7/28")

#### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

All'agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia l'immobile risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Quarrata sul:



- Foglio di mappa 38, dalla particella 1044, Subalterno 66, Categoria "area urbana", mq. 8,00, senza rendita perché area urbana. L'attuale consistenza e classificazione deriva da denuncia di nuovo accampionamento variazione del 27/10/2009, n. 2010/2009, protocollo n. PT0150732. (Visura all. "4/2"; Planimetria all. "7/28").

### VALUTAZIONI

#### Immobili E.1 – E.1.1 - E.1.2 – E.1.3

Le suddette Unità immobiliari sono state promesse in vendita alla Sig.ra Diomi Emanuela, con preliminare del Not. Biagioli Laura, del 09/07/2010, repertorio 6746/3781 e successiva modifica del 26/06/2012, repertorio 8285/4805, per il prezzo concordato di €. 567.200,00. Poiché il preliminare non risulta risolto, il sottoscritto assume come valore (preliminare all. "9/4")

**€. =567.200,00=**

**(cinquecentosessantasettemiladuecento/zerozero)**

#### Immobili E.2 – E.2.1 - E.2.2

Le suddette unità immobiliari sono state promesse in vendita al Sig. Di Caprio Emilio e Ruggero Marianna, con preliminare del Not. Filippo Lazzeroni, del 07/07/2010, repertorio 15.872/3.601, per il prezzo concordato di €. 180.000,00. Poiché il preliminare non risulta risolto, il sottoscritto assume come valore (preliminare all. "9/5")

**€. =180.000,00=**

**(centottantamila/zerozero)**

#### Immobili E.3

La suddetta unità immobiliare è stata promessa in vendita al Sig. [redacted] con preliminare del 24/10/2011, per il prezzo concordato di €. 25.000,00. Poiché il preliminare non risulta risolto, il sottoscritto assume come valore (preliminare all. "9/6")

*Riccardo e Roberto Rindi  
Geometri associati*

**€. =25.000,00=**

**(venticinquemila/zerozero)**

Immobili E.4 – E.4.1

Le suddette unità immobiliari sono state promesse in vendita alla Sig.ra [REDACTED]  
con preliminare del 10/10/2007, per il prezzo concordato di €. 365.000,00. Poiché il  
preliminare non risulta risolto, il sottoscritto assume come valore (preliminare all. "9/8")

**€. =365.000,00=**

**(tecentosessantacinquemila/zerozero)**

Immobili E.5 – E.5.1

Le suddette unità immobiliari sono state promesse in vendita alla Soc. [REDACTED]  
[REDACTED], con preliminare del Not. [REDACTED] repertorio 1559.797/21.072, del 01/08/2012,  
per il prezzo concordato di €.280.000,00. Poiché il preliminare non risulta risolto, il  
sottoscritto assume come valore (preliminare all. "9/9")

**€. =280.000,00=**

**(duecentoottantamila/zerozero)**

Immobili E.6 – E.6.1

Le suddette unità immobiliari sono state promesse in vendita alla [REDACTED]  
[REDACTED] con preliminare del, del 21/06/2011, per il prezzo concordato di €.220.000,00.  
Poiché il preliminare non risulta risolto, il sottoscritto assume come valore (preliminare all.  
"9/10")

**€. =220.000,00=**

**(duecentoventimila/zerozero)**

Immobile E.7.1

Considerata la tipologia di immobile, dei prezzi praticati nella zona per immobili simili,  
nonché le attuali situazioni del mercato immobiliare, il sottoscritto ritiene congruo un

*Riccardo e Roberto Rindi*  
*Geometri associati*

valore unitario de €/mq. 600,00

**Consistenza dell'immobile**

Superficie mq. 11,50

**Valori unitari adottati**

Valore /mq sup. commerciale €/mq 600,00

**Determinazione del valore**

Superficie commerciale 11,50 x €/mq 600,00 =€. 6.900

Da quanto sopra si può determinate il più probabile valore di mercato in:

**€. =7.000,00=**

**(settemila/zerozero)**

**Immobile E.7.2**

Considerata la tipologia di immobile, dei prezzi praticati nella zona per immobili simili,  
nonché le attuali situazioni del mercato immobiliare, il sottoscritto ritiene congruo un

valore unitario de €/mq. 600,00

Superficie mq. 11,50

**Valori unitari adottati**

Valore /mq sup. commerciale €/mq 600,00

**Determinazione del valore**

Superficie commerciale 11,50 x €/mq 600,00 =€. 6.900

Da quanto sopra si può determinate il più probabile valore di mercato in:

**€. =7.000,00=**

**(settemila/zerozero)**

**Immobile E.7.3**

Considerata la tipologia di immobile, dei prezzi praticati nella zona per immobili simili,  
nonché le attuali situazioni del mercato immobiliare, il sottoscritto ritiene congruo un

valore unitario de €/mq. 550,00

Superficie mq. 16,80

Valori unitari adottati

Valore /mq sup. commerciale €/mq 550,00

Determinazione del valore

Superficie commerciale 16,80 x €/mq 550,00 =€ 9.240,00

Da quanto sopra si può determinate il più probabile valore di mercato in:

€. =9.000,00=

(novemila/zerozero)

Immobile E.7.4

Considerata la tipologia di immobile, dei prezzi praticati nella zona per immobili simili, nonché le attuali situazioni del mercato immobiliare, il sottoscritto ritiene congruo un valore unitario de €/mq. 600,00.Consistenza dell'immobile

Superficie mq. 16,00

Valori unitari adottati

Valore /mq sup. commerciale €/mq 600,00

Determinazione del valore

Superficie commerciale 16,00 x €/mq 600,00 =€ 9.600,00

Da quanto sopra si può determinate il più probabile valore di mercato in:

€. =9.600,00=

(novemilaseicento/zerozero)

Immobile E.7.5

Considerata la tipologia di immobile, dei prezzi praticati nella zona per immobili simili, nonché le attuali situazioni del mercato immobiliare, il sottoscritto ritiene congruo un valore unitario de €/mq. 600,00.Consistenza dell'immobile

*Riccardo e Roberto Rindi  
Geometri associati*

**Consistenza dell'immobile**

Superficie mq. 8,00

**Valori unitari adottati**

Valore /mq sup. commerciale €/mq 600,00

**Determinazione del valore**

Superficie commerciale 8,00 x €/mq 600,00 =€. 4.800,00

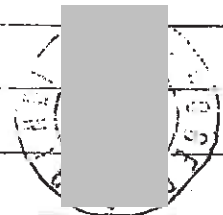
Da quanto sopra, tenuto conto che la proprietà della Soc. [redacted] pari a

768/100, si può determinare il più probabile valore di mercato in: €. =4.800,00 x

768/100 = 3.686,40=

**=3.700,00=**

**(tremilasettecento/zerozero)**



*Riccardo e Roberto Rindi  
Geometri associati*

**“F”**

**COMUNE DI QUARRATA**

**F.1** Terreno edificabile, posto in Comune di Quarrata Via Tintoretto

**F.2** Terreno destinato a sede stradale, posto in Comune di Quarrata, Via Tintoretto

**PROPRIETA' E PROVENIENZA**

Gli immobili risultano intestati a Soc. [redacted],  
[redacted], per la quota di ½ e alla [redacted] con sede in  
[redacted] per la quota di ½, alle quali pervennero con atto pubblico, Not.  
[redacted] del 03/12/2007, repertorio 51625, registrato a Prato il 19/12/2007 al n. 6930. (all.  
“8/6”)

**F.1**

**INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE**

Appezamento di terreno edificabile posto in Comune di Quarrata fra la via Tintoretto e la via Tiziano. Il lotto di terreno è a forma trapezoidale regolare, adiacente alla viabilità pubblica via Tiziano, costituito da tre particelle catastali con superficie complessiva di mq. 1.157,00 circa ed è in zona completamente urbanizzata a destinazione prevalentemente residenziale. Il lotto attualmente incolto e pianeggiante ed ha il fronte strada su due lati.  
(foto aerea all. “2/6”; estratto di mappa “3/6”) – (foto da 43 a 50)

**VERIFICHE URBANISTICHE**

Secondo la normativa vigente il terreno è edificabile all'interno di un piano di recupero che all'attualità, secondo quanto accertato, non ha un riscontro di fattibilità immediata, in considerazione della mancanza di volontà dei proprietari confinanti interessati dallo stesso tipo di intervento, il Comune, salvo indicazioni più dettagliate e salvo progetto di massima da verificare ammissibile in tutte le sue forme urbanistiche e architettoniche quindi nel pieno rispetto delle normative attuali, consente secondo il piano regolatore di attivarsi in

proprio con un indice fondiario penalizzato di circa 85%, rispetto a quello attribuito a tutta la zona di recupero; pertanto per il terreno risulta, una capacità edificatoria pari a circa un indice dell' $0,35 \times 0,85 = 0,297$ , consentendo un volume di circa mc.  $1.157,00 \times 0,297$  mc. 343,629.

### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

All'agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia l'immobile risulta censito al Catasto terreni del Comune di Quarrata sul:


- Foglio di mappa 24, dalla particella 1208, categoria semin. arbor., classe 1, mq. 647,00, reddito Dominicale €. 4,68 e agrario 4,34, derivata da frazionamento del 07/12/2005, n. 109004.
  - Foglio di mappa 24, dalla particella 1214, categoria semin. arbor., classe 1, mq. 296,00, reddito Dominicale €. 2,14 e agrario 1,99, derivata da frazionamento del 07/12/2005, n. 109004.
  - Foglio di mappa 24, dalla particella 1215, categoria semin. arbor., classe 1, mq. 214,00, reddito Dominicale €. 1,55 e agrario 1,44, derivata da frazionamento del 07/12/2005, n. 109004.
- (Visura all. "4/3"; estratto mappa "3/6").

### **ACCERTAMENTI IPOTECARI**

**Non risultano intuizioni e/o trascrizioni Passive**

### **VALUTAZIONE**

Tenuto conto dell'ubicazione, la morfologia del lotto, della urbanizzazione della zona, considerando la tendenza alla stazionarietà del mercato immobiliare attuale, dovuta a una minore richiesta, a causa della crisi economica, che ha causato il progressivo aumento dell'offerta a danno della domanda. Il sottoscritto ritiene congruo un valore unitario di €/mq. 60,00.



*Riccardo e Roberto Rindi  
Geometri associati*

**Determinazione del valore**

Superficie      mq. 1157,00 x 60,00      =€. 69.420,00

Valore della quota della Soc. Ciclamino S.r.l. paro al 50%

€. 69.420,00      x 50%      = €. 34.710,00

Da quanto sopra si può determinate il più probabile valore di mercato della quota

pari a:

**€. =35.000,00=**

**(trentacinquemila/zerozero)**

**F.2**

**INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE**

Appezamenti di terreno posti in Comune di Quarrata Via Tintoretto / Via Tiziano,  
consistente in una porzione di area scoperta destinata a sede stradale. (foto aerea all. "2/6";  
Estratto di Mappa all. "3/6").

**DESCRIZIONE**

Appezamento di terreno di forma irregolare, di mq.408,00, consistente in una striscia di  
terreno costituente, in parte la sede stradale e in parte l'arredo urbano.

**CARATTERISTICHE E STATO E GRADO DI MANUTENZIONE**

L'area risulta già pavimentata con asfalto stradale è completa di cordonati e marciapiedi ed  
è utilizzata dalla pubblica viabilità. (Foto da 51 a 54)

**RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

All'agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia l'immobile risulta censito al Catasto  
terreni del Comune di Quarrata sul:

- Foglio di mappa 24, dalla particella 1211, categoria semin. arbor., classe 1, mq.

23,00, reddito Dominicale €. 0,17 e agrario 0,15, , derivata da frazionamento del

07/12/2005, n . 109004.



- Foglio di mappa 24, dalla particella 1213, categoria semin. arbor., classe 1, mq.  
15,00, reddito Dominicale €. 0,11 e agrario 0,11, , derivata da frazionamento del  
07/12/2005, n . 109004.

- Foglio di mappa 24, dalla particella 1216, categoria semin. arbor., classe 1, mq.  
109,00, reddito Dominicale €. 0,79 e agrario 0,73, , derivata da frazionamento del  
07/12/2005, n . 109004.

- Foglio di mappa 24, dalla particella 1217, categoria semin. arbor., classe 1, mq.  
261,00, reddito Dominicale €. 1,89 e agrario 1,75, , derivata da frazionamento del  
07/12/2005, n . 109004.

(Visura all. "4/3"; estratto mappa "3/6").

#### ACCERTAMENTI IPOTECARI

Non risultano intuizione e/o trascrizioni Passive

#### VALUTAZIONE

L'area suddetta consiste in un appezzamento di terreno posto in Comune di Quairata, Via  
Sturzo, destinato a sede stradale (proseguimento di Via Sturzo) ed è soggetto alla cessione  
gratuita all'amministrazione Comunale.

**L'area non ha nessun valore commerciale**

*Riccardo e Roberto Rindi  
Geometri associati*

**“G”**

**COMUNE DI CARMIGNANO**

G.1 Unità immobiliare ad uso residenziale posta in Comune di Carmignano, Via C. Levi 21

**PROPRIETA' E PROVENIENZA**

Gli immobile risultano regolarmente intestati a [redacted] con sede in [redacted] alla quale pervenne con atto pubblico, Not. Paola Capodarca del 27/12/2007. repertorio 928, registrato a Prato il 07/01/2007 al n. 29, (all. “8/7”)

**INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE**

Unità immobiliare ad uso residenziale, con accesso indipendente, posta in Comune di Carmignano, Via C. Levi n.c. 21, (foto aerea all. “2/7”; Estratto di Mappa all. “3/7”) e consiste in un quartiere per civile abitazione disposta al piano terreno di un fabbricato di più ampie dimensioni e composta da: soggiorno/con angolo cottura, camera, camerina, disimpegno e bagno, con annesso un ampio resede frontale e laterale.

**DESCRIZIONE**

Trattasi di immobile ad uso residenziale, facente parte di un più ampio fabbricato residenziale, di recente costruzione, consistente in un quartiere per civile abitazione disposta al piano terreno di un fabbricato di più ampie dimensioni e composta da: soggiorno/con angolo cottura, camera, camerina, disimpegno e bagno, con annesso un ampio resede frontale e laterale.

Attualmente l'immobile è utilizzato dalla [redacted] come ufficio ed è comunicante con l'unità immobiliare limitrofa, di proprietà di terzi, a tal fine l'immobile è stato modificato senza atti autorizzativi, in particolare risulta carente del bagno, dell' cucina/angolo, parte dei tramezze e della aperture interne, oltre che a modifiche ai prospetti.

Pertanto priva di una eventuale vendita, si dovrà provvedere alla realizzazione delle opere

necessarie e alla richiesta di eventuali sanatorie.

La struttura dell'edificio è in cemento armato, i solai orizzontali sono in latero cemento tipo bausta, con tamponature alveolari

I vani principali sono pavimentati con piastrelle in monocottura, zoccolino-battiscopa di altezza 8, cm. Circa e coordinato con il pavimento per materiale e colore.

Il bagno e la cucina sono inesistenti. Tutti i locali sono intonacati e tinteggiati a tempa civile per interni, l'impianto elettrico è sotto traccia ed è a norma per quanto visibile, le porte interne sono in legno tipo tamburato, gli infissi esterni sono in legno, dotati di vetrocamera e di persiana esterna.

La pavimentazione del resede e in parte in Klinker e in parte a verde. Gli impianto elettrico, idrico e termico sono funzionanti, salvo verifica per la promiscuità, con l'immobile adiacente. (Planimetria all. "7/29"). - ( foto da 55 a 58)

#### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

All'agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia l'immobile risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Quarrata sul:

- Foglio di mappa 1, dalla particella 191, Subalterno 14, graffata con la particella 515, subalterno 7, Categoria A/2, classe 5, vani 4,00, rendita catastale 516,46.

L'attuale consistenza e classificazione deriva da denuncia di variazione del 14/03/2011, n. 4296/2011, protocollo n. PO0028826.

(Visura all. "4/4); Planimetria all. "7/29")

#### **VERIFICHE URBANISTICHE**

L'immobile risulta parte integrante di un fabbricato di più ampie dimensioni realizzato con i seguenti atti autotitrativi:

- Concessione edilizia N. 86/1989, rilasciata dal Comune di Carmignano in data 10/10/1989

*Riccardo e Roberto Rindi  
Geometri associati*

- Concessione edilizia per variante N. 102/1990, rilasciata dal Comune di Carmignano in data 26/11/1990

- Concessione edilizia per variante V. 52/1991, rilasciata dal Comune di Carmignano in data 17/04/1991

- D. I. A. E. N. 70/2007, del 08/03/2007, Protocollo 4545, per frazionamento di Unità immobiliare

- Variante ai sensi dell'art. 83, comma 12, L.R. 1/2005, dichiarazione di fine lavori e conformità presentati in data 12/11/2007, Protocollo 21431, P.E. 99/2007.

#### ACCERTAMENTI IPOTECARI

- Iscrizione 58 R.G. 10 R.P. di €. 260.000,00, a favore cassa di Risparmio Lucca Pisa Livorno. (all. "13/5")

#### VALUTAZIONE

Considerata la tipologia dell'immobile, delle finiture, dell'ubicazione, e in base alle condòscenze dirette della transazioni di mercato eseguite negli ultimi due anni nella zona, nonché della tendenza attuale del mercato, che denota una flessione della domanda, il sottoscritto ritiene congruo un valore unitario di mercato di €. 2.600,00 /mq.

Inoltre il sottoscritto ritiene che i costi per la realizzazione delle opere da eseguire per rendere co

#### Consistenza dell'immobile

Superficie vani principali	mq.	55,34
----------------------------	-----	-------

Resede esclusivo pavimentato	mq.	36,29
------------------------------	-----	-------

Resede esclusivo a verde	mq.	62,78
--------------------------	-----	-------

#### Consistenza utilizzata per la determinazione del valore

Superficie vani principali	mq. 55,34 x 1,00	=mq. 55,34
----------------------------	------------------	------------

Resede esclusivo pavimentato	mq. 36,29 x 0,15	=mq. 5,44
------------------------------	------------------	-----------



Riccardo e Roberto Rindi  
Geometri associati

## “H”

H.1 Appezamento di terreno posto in Comune di Carmignano Via Catro

H.2 Aree urbano poste in Comune di Carmignano Via Catro

### H.1



#### INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

Piccolo appezzamento di terreno posto in Comune di Carmignano Via Catro, consistente in una porzione di area scoperta, residuale limitrofa alla via Catro, destinata ad essere inglobata nella sede stradale, e/o utilizzata per l'arredo urbano. (foto aerea all. "2/8"; Estratto di Mappa all. "3/8").

#### DESCRIZIONE

Appezamento di terreno di forma irregolare, di mq.55,00, consistente in una striscia di terreno, residuale limitrofa alla Via Catro e destiata a sede stradale e/o arredo urbano. (foto da 59 a 62)

#### PROPRIETA' E PROVENIENZA

La striscia terreno risulta intestata a Soc   
 alla quale pervenne con atto di ricognizione, Not. Giampaolo Bon del  
03/07/2009 repertorio 194715, registrato a Prato il 07/07/2009, al n. 129, (all. "8/8")

#### RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia l'immobile risulta censito al Catasto terreni del Comune di Carmignano sul:

- Foglio di mappa 1, dalla particella 856, categoria fabb. Rurale, mq. 55,00, senza reddito perche area residuale da un ex fabbricato rurale, derivata da frazionamento del 16/10/2008, n. 127749. (Visura all. "4/4"; estratto mappa 3/8").

#### ACCERTAMENTI IPOTECARI

Non risultano intuizione e/o trascrizioni Passive

Riccardo e Roberto Rindi  
Geometri associati

## VALUTAZIONE

L'area suddetta consiste in un appezzamento di terreno posto in Comune di Carmignao, Via Catro, destinato a sede stradale e/o arredo urbano ed è soggetto alla cessione gratuita all'amministrazione Comunale.

**L'area non ha nessun valore commerciale**

**H.2**

## INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

Aree urbane poste in Comune di Carmignano Via Catro, consistente in una porzione di area scoperta, residuale limitrofa alla via Catro, destinata ad essere inglobata nella sede stradale, e/o utilizzata per parcheggio privato da uso pubblico. (foto aerea all. "2/9"; Estratto di Mappa all. 3/9").

## DESCRIZIONE

Apprezzamento di terreno di forma irregolare, di mq.165,00, consistente in una striscia di terreno, residuale limitrofa alla Via Catro e destinata a sede stradale e/o parcheggio privato ad uso pubblico. (foro da 61 a 64)

## PROPRIETA' E PROVENIENZA

La striscia terreno risulta intestata a Soc. [redacted] [redacted] per la quota di 1/2 e alla Soc [redacted] con sede in [redacted] per la quota di 1/2 alle quali pervenne con di compravendita Not. Bafunno del 13/12/2007, repertorio 51625, registrato a Pistoia il 21/12/2007, al n. 10091, (all. "8/9")

## RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia l'immobile risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Carmignano sul:

- Foglio di mappa 1, dalla particella 767, subalterno 17, categoria area urbana,

mq. 115,00, senza reddito perche area urbana, derivata da costituzione per nuovo  
accatastamento del 24/03/2003, n . 129, protocollo 36983.

- Foglio di mappa 1, dalla particella 767, subalterno 18, categoria area urbana,  
mq. 50,00, senza reddito perche area urbana, derivata da costituzione per nuovo  
accatastamento del 24/03/2003, n . 129, protocollo 36983. (visura all. "4/4")

**ACCERTAMENTI IPOTECARI**

Non risultano intuizione e/o trascrizioni Passive

**VALUTAZIONE**

L'area suddetta consiste in un appezzamento di terreno posto in Comune di Carmignao, Via  
Catro, destinato a sede stradale e/o parcheggio privato ad uso pubblico ed è soggetto alla  
cessione gratuita all'amministrazione Comunale.

**L'area non ha nessun valore commerciale**



*Riccardo e Roberto Rindi*  
*Geometri associati*

**“I”**

**COMUNE DI CARMIGNANO**

**I.1 Terreno edificabile, posto in Comune di Carmignano Loc. Santa Cristina a Mezzana**

**PROPRIETA' E PROVENIENZA**

L'area risulta regolarmente intestata a Soc. [redacted] con sede in [redacted] alla quale pervenne con atto pubblico, Not. Giuseppe Mattera del 18/06/2012. repertorio 77820, registrato a Prato il 29/06/2012 al n. 3970, per fusione e incorporazione della Soc [redacted] con sede in Prato, [redacted] (all. "8/1")

**INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE**

Terreno di lottizzazione posto in Comune di Carmignano località Santa Cristina a Mezza. Lungo la strada denominata Vergheretana. L'area è stata oggetto di autorizzazione alla lottizzazione a scopo edificatorio a seguito di domanda inoltrata al Comune di Carmignano in data 28/12/1999, con protocollo n. 16946, e a seguito di convenzione del Not. Francesco Domini del 16/06/2011, repertorio 29869/9511, (all. "10") delibera C.C. del 30/06/2008. (foto aerea all. "2/10"; estratto di mappa all. "3/10")

L'intera lottizzazione prevedeva una volumetria pari a mc. 10.178,76. Poiché in parte il terreno è stato promesso in vendita a seguito dei seguenti preliminari:

**Lotto 1, Preliminare di compravendita del 11/02/2011, per un totale di mc. 606,00**  
(preliminare all. "9/11")

**Lotto 2, Preliminare di compravendita del 01/08/2012, per un totale di mc. 1.660,14**  
(preliminare all. "9/12")

**Lotto 3, Preliminare di compravendita del 01/08/2012, per un totale di mc. 615,07**  
(preliminare all. "9/13")

Complessivamente sono i lotto promessi min vendita corrispondono a mc. 2.881,21, per i

*Riccardo e Roberto Rindi  
Geometri associati*

qual il sottoscritto ritiene che possa essere assunto come valore il prezzo di vendita.

Pertanto sarà proceduto alla valutazione dei lotti residui, ovvero  $10.187,76 - 2.881,21 =$   
mc. 7.306,55.

Il terreno ha forma poligonali irregolare ed è accessibile dalla Via pubblica, è situato in zona collinare con caratteristiche paesaggistiche panoramiche e di esposizione di pregio. La notevole pendenza e l'assetto morfologico e idro-geologico del suolo comporta un notevole impegno economico per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, realizzazione di strade, fognature, illuminazione, servizi, etc., inoltre la forte pendenza richiede anche notevoli opere di consolidamento con posa in opera di palificazione in cemento, sbancamenti e muri di contenimento. Opere in parte realizzate e in parte da realizzare.

(foto da 63 a 75)

#### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE**

All'agenzia del Territorio della Provincia di Prato il terreno risulta rappresentato al Catasto terreni del Comune di Carmignano sul:

- Foglio di mappa 27, dalla particella 2, categoria ULIV-VIGN, classe 3, mq. 7.920,00, reddito Dominicale €. 14,32 e agrario 20,45.
- Foglio di mappa 27, dalla particella 252, categoria ULIV-VIGN, classe 3, mq. 4.960,00, reddito Dominicale €. 8,97 e agrario 12,81 derivata da frazionamento del 18/07/2007, n. 80884.
- Foglio di mappa 27, dalla particella 338, categoria ULIV-VIGN, classe 3, mq. 3.229,00, reddito Dominicale €. 5,84 e agrario 8,34, derivata da frazionamento del 18/07/2007, n. 80884. (visura all. "4/4"; estratto di mappa "3/10")

#### **ACCERTAMENTI IPOTECARI**

Non risultano intuizione e/o trascrizioni Passive

#### **VALUTAZIONE**

*Riccardo e Roberto Rindi*  
*Geometri associati*

Nel determinare il valore unitario del terreno di lottizzazione posto in Comune di Carnignano Loc. Santa Cristina a Mezzana, il sottoscritto ha tenuto conto della capacità edificatoria dell'area, dei prezzi di vendita degli immobili finiti, dei costi di costruzione, delle spese, tecniche, dei costi per la sicurezza, degli oneri finanziari e degli utili e rischi d'impresa inoltre ha tenuto conto della situazione oggettiva del terreno, delle opere di urbanizzazione già previste dalla convenzione con il Comune (all. "10"), nonché delle notevoli opere di urbanizzazione, consolidamento, sbancamento, etc. necessarie per rendere l'area, idonea all'edificazione. A tale proposito, dalla documentazione in possesso del sottoscritto è emerso che le opere di urbanizzazione e consolidamento, sono state in parte realizzate e il loro ammontare è risultato pari a €.600.165,00, (all. "11") delle quali ad oggi risultano realizzate opere per €.164.282,00, mentre le opere ancora da realizzare risultano pari a €.435.883,00, inoltre sono state individuate ulteriori opere a completamento delle opere di urbanizzazione per un ammontare di €. 199.743,00. (all. "11/1")

Da quanto sopra si ottiene:

Opere di urbanizzazione e consolidamento	€. 600.165,00
Opere già eseguita dalla Soc. Ciclamino s.r.l.	€. 164.282,00
Residuo opere da eseguire	€. 435.883,00
Ulteriori opere di urbanizzazione	€. 199.743,00
Totale opere da eseguire	€. 635.626,00

Tenuto conto che le opere suddette sono riferite all'intera lottizzazione e che sono stati promessi in vendita i Lotti 1, 2 e 4, per un totale di mc. 2.881,00, edificabili su un totale di mc. 10.187,76, si avrà le seguente ripartizione:

Opere di competenza dei lotti promessi in vendita:

€. 635.626,00 / 10.187,76 x 2.881,21                      €. 179.761,99

Opere di competenza dei lotti residui e oggetto di valutazione

Riccardo e Roberto Rindi  
Geometri associati

€ 635.626,00 / 10.187,76 x 7306,55

€ 455.864,01

Inoltre risultano ad oggi da pagare al Comune una parte di oneri di lottizzazione, corrispondenti a tre rate residue per un ammontare di € 149.597,70, oltre alla cessione gratuita di due quartieri già individuati nella convenzione per un valore concordato di € 135.000,00, pari al 50% del valore effettivo. Pertanto l'ammontare da corrispondere al Comune risulta complessivamente:

- Rate residue	€ 149.597,70
- Due quartieri	<u>€ 135.000,00</u>
<b>Totale oneri</b>	<b>€ 284.597,70</b>

In merito agli oneri, il sottoscritto fa presente che i due quartieri che dovrebbero essere ceduti al Comune, indicati nella convenzione e rappresentati al catasto Fabbricati del Comune di Carmignano Sul Foglio di mappa 3, dalla particella 186, sub. 504, Cat. A/3, Classe 3, vani 2,5, rendita € 251,77 e sul Foglio di mappa 3, dalla particella 186, sub. 505, Cat. A/3, Classe 3, vani 3,0, rendita € 302,13, risultano intestati a

con sede in (all. "12") e pertanto non sono nella disponibilità della Soc. Considerata l'eventualità che la Soc. non fosse in grado di procedere alla cessione dei quartieri, il sottoscritto ha contattato il funzionario Comunale al fine di esaminare una eventuale ipotesi alternativa. Dai colloqui con i Funzionari è emerso che il Comune pur essendo disponibile a una soluzione alternativa, non ultima la monetizzazione del corrispondente valore, che in questo ultimo caso ammonterebbe € 135.000,00 / 50% (vedi convenzione all. "10") = € 270.000,00.

Il verificarsi di questa ipotesi l'ammontare degli oneri da corrispondere al Comune sarebbe il seguente:

- Rate residue	€ 149.597,70
----------------	--------------

*Riccardo e Roberto Rindi*  
*Geometri associati*

- Due quartieri €. 270.000,00

Totale oneri €. 419.597,70

Tenuto conto che gli oneri in entrambi le ipotesi sono riferite all'intera lottizzazione e che sono stati promessi in vendita i Lotti 1, 2 e 4, per un totale di mc 2.881,00, edificabili su un totale di mc. 10.187,00, si avrà le seguente ripartizione:

Nel primo caso:

Oneri di competenza dei lotti promessi in vendita:

€. 284.597,70 / 10.187,76 x 2.881,21 €. 80.487,34

Oneri di competenza dei lotti residui e oggetto di valutazione

€. 284.597,70 / 10.187,76 x 7306,21 €. 204.110,36

Nel secondo caso:

Oneri di competenza dei lotti promessi in vendita:

€. 419.597,70 / 10.187,76 x 2.881,21 €. 118.666,82

Oneri di competenza dei lotti residui e oggetto di valutazione

€. 419.597,70 / 10.187,76 x 7306,55 €. 300.930,88

Da quanto sopra le opere e gli oneri risultano così ripartiti:

Nel primo caso

Lotti 1, 2 e 4

Oneri €. 80.487,34

Opere di urbanizzazione €. 179.761,99

Totale €. 260.249,33

Lotti 3, 5 e 6 residui

Oneri €. 204.110,36

Opere di urbanizzazione €. 455.864,01

Totale €. 659.974,37

*Riccardo e Roberto Rindi  
Geometri associati*

Nel secondo caso

Lotti 1, 2 e 4

Oneri € 118.666,82

Opere di urbanizzazione € 179.761,99

Totale € 298.428,81

Lotti 3, 5 e 6 residui

Oneri € 300.930,88

Opere di urbanizzazione € 455.864,01

Totale € 756.794,89

Tenuto conto di quanto sopra, del fatto che la Soc. [redacted] anche in virtù della procedura concordataria in corso si trova nella impossibilità di eseguire le opere, il valore del terreno residuo nello stato di fatto attuale, al netto degli oneri di lottizzazione il sottoscritto lo assume in €/mc. 260,00,

Da ciò ne deriva:

€ 260,00 x mc. 7306,00 = € 1.899.560,00

**Arrotondato a 1.900.000,00 (unmilionenovecentomila/zerozero)**

Tenuto conto che per procedere alla edificazione occorre adempiere a tutti gli obblighi previsti dalla convenzione, "pagamento oneri, completamento opere, cessione dei due quartieri e/o monetizzazione", ciò anche per quanto riguarda la quota di competenza dei lotti promessi in vendita, poiché per questi ultimi, oltre agli obblighi nei confronti del Comune la Società promittente la vendita si è assumeva l'onere di eseguire le opere e di pagare gli oneri di lottizzazione in fase di preliminare (all. "9/10 - "9/11" "9/12") e che nel caso che la Soc. Ciclamino sia impossibilitata ad adempiere e i relativi costi dovessero gravare sul terreno residuo si otterrà quanto segue:

**Prima ipotesi (ovvero in caso che la soc. Ciclamino possa procedere alla cessione dei**

Riccardo e Roberto Rindi  
Geometri associati

due quartieri per il valore di € 135.000,00)

Valore dell'area	€ 1.900.000,00
Oneri di competenza dei lotti 3,5 e 6, residui	€ 204.110,36
Differenza	€ 1.695.889,64
Oneri di competenza dei lotti 1,2 e 4, promessi in vendita	€ 80.487,34
Opere di urbanizzazione di competenza dei lotti 1,2 e 4, promessi in vendita	€ 179.761,99
	€ 1.435.640,31

Seconda ipotesi (ovvero in caso che la soc. [redacted] non possa procedere alla cessione dei due quartieri per il valore di € 135.000,00 e conseguentemente procedere alla monetizzazione e/o provvedere alla sostituzione con immobili equivalenti)

Valore dell'area	€ 1.900.000,00
Oneri di competenza dei lotti 3,5 e 6, residui	€ 300.930,88
Differenza	€ 1.599.069,12
Oneri di competenza dei lotti 1,2 e 4, promessi in vendita	€ 118.666,82
Opere di urbanizzazione di competenza dei lotti 1,2 e 4, promessi in vendita	€ 179.761,99
	€ 1.300.640,31

Per quanto riguarda la valutazione dei lotti 1, 2 e 4, il sottoscritto assume come valore il prezzo indicato sul preliminare ovvero:

Il lotto 1 (uno), con preliminare del 11/02/2011, veniva promesso in vendita per il concordato prezzo di € 300.000,00

- Prezzo di vendita	€ 300.000,00
- Acconto pagato	€ 150.000,00
Residuo prezzo	€ 150.000,00

Il lotto 2 (due), con preliminare autenticato dal Not. Bafunno, del 01/08/2012, rep. 59799/21074, registrato a Pistoia, l'08/08/2012, al n. 5052, serie 1T e trascritto a Prato il

*Riccardo e Roberto Rindi  
Geometri associati*

09/08/2012, n. 7512 R.G., 5301 R.P., veniva promesso in vendita per il concordato prezzo

di € 500.000,00.

- Prezzo di vendita € 500.000,00

- Acconto pagato € 100.000,00

Residuo prezzo € 400.000,00

Il lotto 4 (quattro), con preliminare autenticato dal Not. Bafunno, del 01/08/2012,

59800/21075, registrato a Pistoia, l'08/08/2012, al n. 5060, serie 1T, e trascritto a Prato il

09/08/2012, n. 7513 R.G., 5302 R.P., veniva promesso in vendita per il concordato prezzo

di € 200.000,00.

- Prezzo di vendita € 200.000,00

- Acconto pagato € 100.000,00

Residuo prezzo € 100.000,00

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO**

Lotto	Prezzo/valore	Acconto	Saldo
1	€ 300.000,00	€ 150.000,00	€ 150.000,00
2	€ 500.000,00	€ 100.000,00	€ 400.000,00
4	€ 200.000,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00
3,5,6	€ 1.900.000,00		€ 1.900.000,00
		<b>Totale</b>	<b>€ 2.550.000,00</b>

Costi a carico della

Opere a completamento lotti 1,2, e 4 € 179.761,99

Oneri di competenza dei lotti 1,2 e 4 € 80.487,34

Oneri di competenza dei lotti 3,5,6 residui € 204.110,36

**Totale € 464.359,69**

Nel caso come sopra specificato si dovesse optare per la seconda ipotesi (ovvero non fosse



*Riccardo e Roberto Rindi*  
*Geometri associati*  
Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO  
Tel 0574/620730 fax 0574/667040  
P.IVA 01829470978

possibile procedere alla cessione dei due quartieri al Comune come previsto dalla

Convenzione), i costi varierebbero ne modo seguente:

Opere a completamento lotti 1,2, e 4	€. 179.761,99
Oneri di competenza dei lotti 1,2 e 4	€. 118.666,82
Oneri di competenza dei lotti 3,5,6 residui	€. 300.930,88
<b>Totale</b>	<b>€. 599.359,69</b>

**Prospetto Riepilogativo**

**Ritenuto evaso l'incarico ricevuto, il sottoscritto rimette la presente relazione e rimane a disposizione per eventuali, ulteriori chiarimenti in merito.**

\*\*\*\*\*

**Prato 07/06/2014**

**Il tecnico**

**Geom. Roberto Rindi**

**Allegati:**

- da "1/1 ..... a 13
- Foto n. 75
- Tabella riepilogativa dei valori stimati