
TRIBUNALE DI PISA

PERIZIA IMMOBILIARE

Procedura Concorsuale di Liquidazione Giudiziale 18/2023

della [REDACTED]

Arch. Manuel Lagonegro



Sant'Annapelago (MO)



Castelfranco di Sotto (PI)

Lotto A

N. 2 terreni nel Comune di Pievepelago (MO) località Sant'Annapelago.

Lotto B

N. 5 terreni nel Comune di Castelfranco di Sotto (PI)

INDICE

RISPOSTA AL QUESITO N. 1	pag. 3
RISPOSTA AL QUESITO N. 2	pag. 4
RISPOSTA AL QUESITO N. 3	pag. 4
RISPOSTA AL QUESITO N. 4	pag. 5
RISPOSTA AL QUESITO N. 5	pag. 11
RISPOSTA AL QUESITO N. 6	pag. 11
RISPOSTA AL QUESITO N. 7	pag. 12
RISPOSTA AL QUESITO N. 8	pag. 12
RISPOSTA AL QUESITO N. 9	pag. 14
RISPOSTA AL QUESITO N. 10	pag. 14
RISPOSTA AL QUESITO N. 11	pag. 17
RISPOSTA AL QUESITO N. 12	pag. 17
RISPOSTA AL QUESITO N. 13	pag. 18
RISPOSTA AL QUESITO N. 14	pag. 19
RISPOSTA AL QUESITO N. 15	pag. 19

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1 - Verbali di sopralluogo
ALLEGATO 2 – Documentazione catastale terreni (Prov. MO)
ALLEGATO 3 – Atto di provenienza terreni (Prov. MO)
ALLEGATO 4 - Formalità pregiudizievoli terreni (Prov. MO)
ALLEGATO 5 - C.D.U. terreni (Prov. MO)
ALLEGATO 6 - Documentazione catastale terreni (Prov. PI)
ALLEGATO 7 - Atti di provenienza terreni (Prov. PI)
ALLEGATO 8 - Atto Amministrativo per esproprio terreni (Prov. PI)
ALLEGATO 9 - Formalità pregiudizievoli terreni (Prov. PI)
ALLEGATO 10 - C.D.U. terreni (Prov. PI)
ALLEGATO 11 - Servitù attive e passive terreni (Prov. PI)
ALLEGATO 12 - Grafico terreni (Prov. MO)
ALLEGATO 13 - N.T.A. terreni (Prov. MO)
ALLEGATO 14 - N.T.A. terreni (Prov. PI)
ALLEGATO 15 - Valori OMI (Prov. MO)
ALLEGATO 16 - Annunci immobiliari terreni (Prov. PI)
ALLEGATO 17 – Documentazione fotografica terreni (Prov. MO e PI)

Architetto Manuel Lagonegro
[REDACTED]

TRIBUNALE DI PISA

**OGGETTO: Perizia immobiliare - Procedura Concorsuale di Liquidazione
Giudiziale 18/2023 della [REDACTED]**

Nominato, con provvedimento dal Curatore della Liquidazione Giudiziale, Prof. Avv.to [REDACTED] come perito per la valutazione di massa immobiliare compresa nella suddetta liquidazione giudiziale, il sottoscritto Architetto Manuel Lagonegro, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Pisa al [REDACTED] ha accettato l'incarico dandone comunicazione a mezzo PEC il 24/11/2023.

In riferimento ai quesiti formulatemi per l'affidamento dell'incarico, il sottoscritto risponde nel merito secondo l'ordine degli adempimenti richiesti, come di seguito indicato.

1) Richieda i certificati c/o l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, delle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione della Sentenza di Liquidazione Giudiziale. I certificati storici catastali e l'estratto di mappa c/o l'Agenzia del Territorio e, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica.

Gli immobili in perizia sono rappresentati esclusivamente da terreni. Nello specifico, due terreni posti nel Comune di Pievepelago (MO) e cinque terreni siti nel Comune di Castelfranco di Sotto (PI). La documentazione richiesta, riportata in allegato ed elencata in risposta al quesito n. 3, è stata reperita presso l'Agenzia del Territorio dell'Ufficio Provinciale di Modena (comune di Pievepelago), l'Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena, il comune di Pievepelago (MO) – Ufficio Tecnico Edilizia Privata, l'Agenzia del Territorio dell'Ufficio Provinciale di Pisa (comune di Castelfranco di Sotto), l'Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa e il comune di Castelfranco di Sotto (PI) - Ufficio Tecnico Edilizia Privata.

2) Provveda, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, e della sua formale accettazione integrale, da effettuarsi a mezzo PEC al Curatore, presso il seguente indirizzo di posta elettronica certificata [REDACTED] della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, e perché quest'ultimo, a sua volta, inviti il Soggetto Liquidato, i comproprietari (e gli eventuali detentori dell'immobile) a consentire la visita dell'immobile.

Il sottoscritto ha provveduto a comunicare al Curatore l'accettazione dell'incarico a mezzo PEC all'indirizzo indicato nel quesito con ricevuta di avvenuta consegna del 24/11/2023.

Il Curatore inoltre è stato avvisato con eguale procedura - con ricevuta di avvenuta consegna del 28/05/2024 - sulla data e ora di inizio delle operazioni peritali fissato per il giorno 29/05/2024 ore 15.00 presso i beni oggetto di liquidazione posti nel Comune di Pievepelago (MO). A questo sopralluogo, ne è seguito un secondo in data 05/06/2024, per i beni oggetto di liquidazione posti nel Comune di Castelfranco di Sotto (PI). Il tutto come meglio indicato nei verbali allegati (ALLEGATO 1).

3) Accerti se i beni da periziare sono intestati nel Catasto a nome del Soggetto Liquidato e se sono di sua proprietà, secondo le risultanze dei Registri della Conservatoria nel ventennio anteriore alla trascrizione della sentenza di Liquidazione Giudiziale, desumibili dai certificati ipotecari e catastali, i quali saranno numerati e poi elencati nella relazione, secondo l'ordine logico necessario per l'accertamento della proprietà.

Dalle risultanze catastali e dei registri della Conservatoria nel ventennio anteriore alla trascrizione della sentenza di Liquidazione Giudiziale, tutti i beni in perizia, ovvero quelli relativi al Comune di Pievepelago (MO) così come quelli relativi al Comune di Castelfranco di Sotto (PI), risultano correttamente intestati al soggetto liquidato con le specifiche e le quote indicate in risposta al successivo quesito n. 4.

Di seguito si elenca la documentazione reperita.

A) TERRENI NEL COMUNE DI PIEVEPELAGO (MO)

1. Visure catastali storiche ed estratto di mappa catastale con indicazione dei beni periziati (ALLEGATO 2).
2. Nota di Trascrizione Reg. Part. n. 8523 del 09/08/1972 a favore di [REDACTED] per atto di compravendita del Notaio [REDACTED] del 09/07/1972 Rep. n. 50298/3145, registrato a Modena il 27/07/1972 al n. 3766 (ALLEGATO 3).
3. Nota di Trascrizione Reg. Part. n. 17542 del 04/08/2023 contro [REDACTED] – Atto Giudiziario del Tribunale di Pisa del 31/03/2023 Rep. n. 25/2023 per sentenza di liquidazione giudiziale D.Lgs 14/2019 (ALLEGATO 4).

Non risultano ulteriori trascrizioni, iscrizioni o altro nel ventennio anteriore alla trascrizione della Sentenza di Liquidazione Giudiziale.

4. Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) n. 3046 del 05/04/2024 (ALLEGATO 5).

B) TERRENI NEL COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO (PI)

5. Visure catastali storiche ed estratto di mappa catastale con indicazione dei beni periziati (ALLEGATO 6).
6. Nota di Trascrizione Reg. Part. n. 137 del 04/01/1973 a favore di [REDACTED] per atto di compravendita del Notaio [REDACTED] del 30/11/1972 Rep. n. 58216, registrato a Lucca il 15/12/1972 al n. 5564 (ALLEGATO 7).
7. Nota di Trascrizione Reg. Part. n. 4890 del 16/06/1973 a favore di [REDACTED] per atto di compravendita del Notaio [REDACTED] del 25/05/1973 Rep. n. 61706, registrato a Lucca il 11/06/1973 al n. 2983 (ALLEGATO 7).
8. Nota di trascrizione Reg. Part. n. 1788 del 07/02/2007 contro [REDACTED] per espropriazione per pubblica utilità. Atto amministrativo del 24/01/2007, Rep. n. 9971 (ALLEGATO 8).
9. Nota di Trascrizione Reg. Part. n. 8779 del 22/07/2009 a favore di [REDACTED] per atto di compravendita del Notaio [REDACTED] del 21/07/2009 Rep. n. 126137/9896 (ALLEGATO 7).
10. Nota di Trascrizione Reg. Part. n. 18959 del 05/10/2023 contro [REDACTED] – Atto Giudiziario del Tribunale di Pisa del 31/03/2023 Rep. n. 57/2023 per liquidazione giudiziale (ALLEGATO 9).

Non risultano ulteriori trascrizioni, iscrizioni o altro nel ventennio anteriore alla trascrizione della Sentenza di Liquidazione Giudiziale.

11. Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) n. 39/2024 del 16/04/2024 (ALLEGATO 10).

4) Descriva il/i beni, individuando i relativi dati catastali ed almeno tre confini ed indicando la superficie e tutti gli altri elementi che consentano di predisporre l'ordinanza di vendita ed il successivo Decreto di Trasferimento; indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa trascritti.

A) TERRENI NEL COMUNE DI PIEVEPELAGO (MO)

Descrizione del bene

Il bene in oggetto è costituito da due terreni che, per la loro forma e posizionamento rispetto alla strada e agli immobili confinanti, possono essere considerati formanti un unico lotto ubicato all'altezza del civico n. 71 in località Sant'Annapelago, luogo di montagna ad un'altitudine media di 1.170 m nel comune di Pievepelago, in provincia di Modena;

centro turistico sia invernale che estivo un tempo ricercato, posto nella Valle del Pelago vicino al crinale dell'Appennino Tosco-Emiliano, cuore del Parco del Frignano. La presenza a poca distanza della strada provinciale SP 324 consente di raggiungere il centro di Pievepelago, che dista circa 12 km.

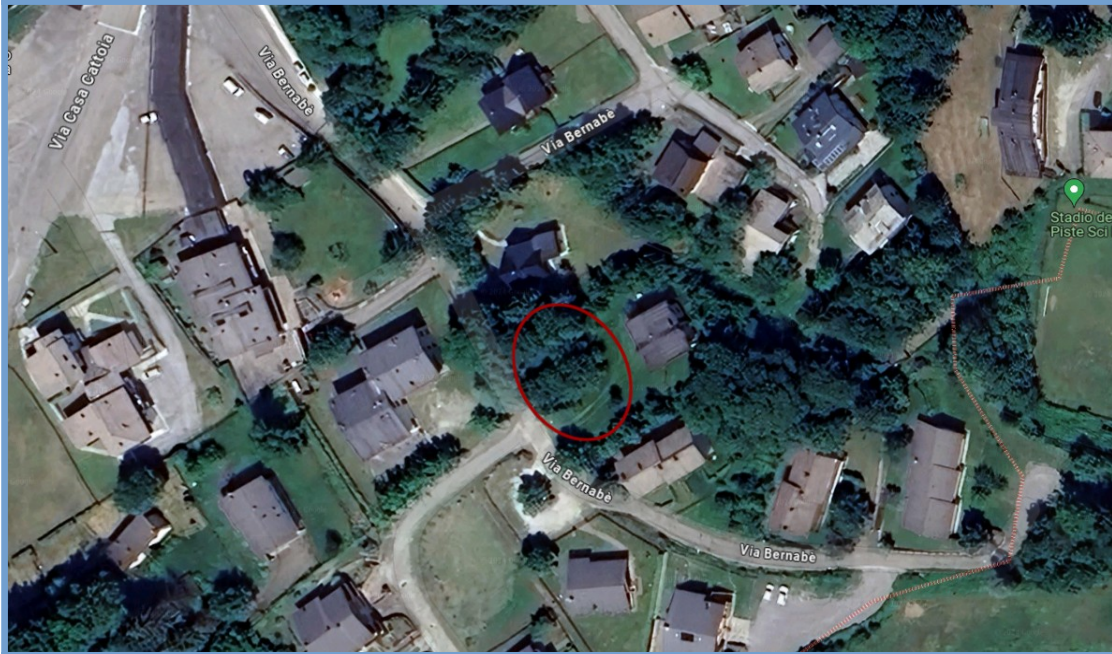


Immagine 1 – Inquadramento tratto da google maps



Immagine 2 – Inquadramento tratto da geoportale cartografico catastale

Catasto TERRENI – Foglio 33 – Comune di Pievepelago							
Part.IIIa	Partita	Qualità	Classe	Sup. mq	Reddito		Intestati e quote
					Dominicale €	Agrario €	
80	6827	Seminativo	2	120	0,27	0,22	- [REDACTED] Quota propr. 500/1000 - [REDACTED] Quota propr. 500/1000
81	6825	Seminativo	2	750	1,70	1,36	- [REDACTED] Quota propr. 1/1 **

* Da ricerche svolte non sono state trovate notizie sulla sig.ra [REDACTED]

** Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 01/01/1974.

I due terreni sono contigui e privi di separazione tra loro, presentano recinzioni e capisaldi (alberature) di confine laterali.

Nel complesso l'intero terreno ha una conformazione irregolare seppur assimilabile ad un rettangolo con accesso dalla via Bernabè; in particolare, considerando la cartografia catastale:

- Il terreno riferito alla particella n. 80 si sviluppa, da nord a sud, in senso trasversale e adiacente alla via Bernabè.
- Il terreno riferito alla particella n. 81 è adiacente alla precedente sul lato ovest, mentre ad est fiancheggia il bene censito alla particella n. 82.

La superficie è di complessivi 870,00 mq, e la conformazione del terreno risulta essere pianeggiante.

Confini

- Particella 80: a Nord proprietà [REDACTED] a Sud proprietà [REDACTED] ed altri; ad Est particella di proprietà (81); ad Ovest via Bernabè.
- Particella 81: a Nord proprietà [REDACTED] a Sud proprietà [REDACTED] ed altri; ad Est proprietà Barbieri; ad Ovest particella di proprietà (80).

Estremi dell'Atto di provenienza

- Atto di compravendita del 09/07/1972 ai rogiti del Notaio [REDACTED] Rep. n. 50298/3145, registrato a Modena il 27/07/1972 al n. 3766 e trascritto a Modena il 09/08/1972 al Reg. Part. n. 8523 (ALLEGATO 3).

B) TERRENI NEL COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO (PI)

Descrizione del bene

Il bene oggetto della perizia è costituito da cinque particelle di terreno adiacenti tra loro, ubicate nel Comune di Castelfranco di Sotto in provincia di Pisa, all'interno delle colline delle Cerbaie. Castelfranco di Sotto si trova nel Valdarno inferiore, sulla riva nord dell'Arno. Il Comune è caratterizzato in gran parte da paesaggio collinare e boschivo, anche di pregio, tra cui le Cerbaie.



Foto 3 – Inquadramento tratto da google maps

Le colline delle Cerbaie formano un sistema che si estende in direzione nord-est/sud-ovest tra i comuni di Fucecchio, Castelfranco di Sotto, Santa Croce sull'Arno, Santa Maria a Monte, Calcinaia, Bientina e Altopascio su un'area complessiva di oltre 120 Km², divisa tra i territori provinciali di Firenze, Pisa e Lucca.

Considerato ai fini della stima come unico lotto, nel complesso, il bene oggetto di perizia, ha una forma irregolare e si sviluppa longitudinalmente da nord a sud, fiancheggiando la via delle Pinete che da Staffoli si snoda lungo le colline, degradando poi dolcemente verso la pianura di Santa Croce sull'Arno.

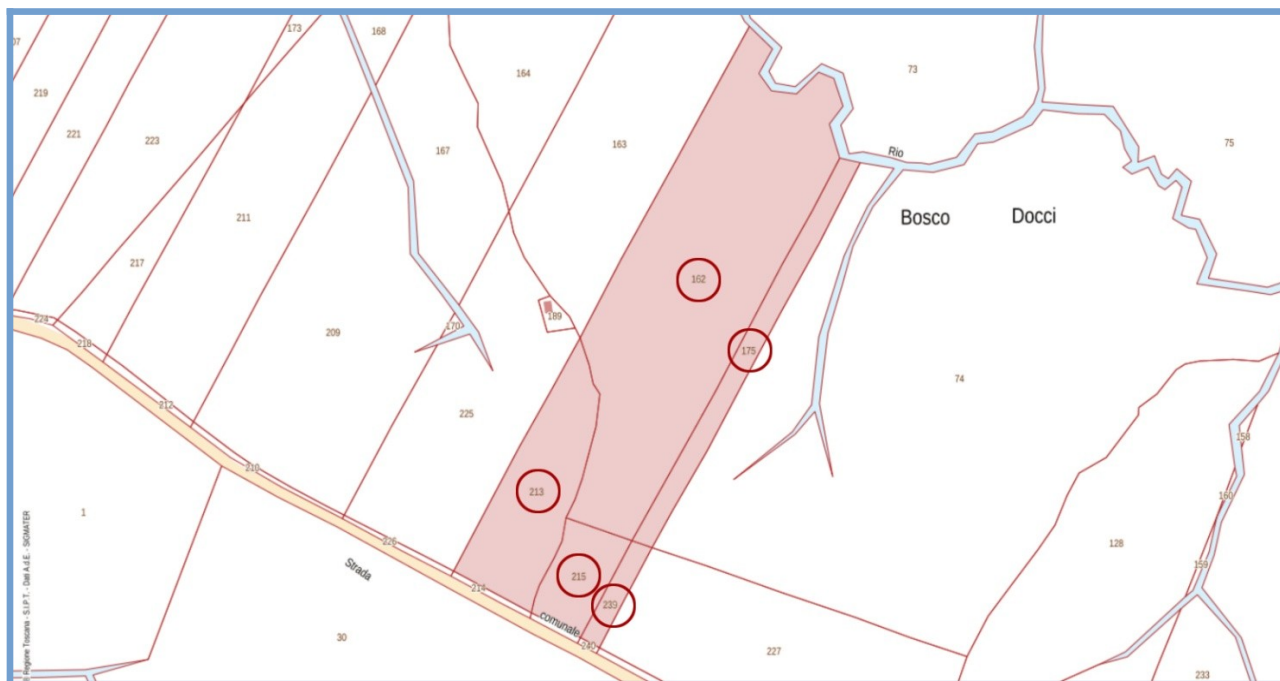


Foto 4 – Inquadramento tratto da Regione Toscana – SIPT cartoteca

Dati catastali

Catasto TERRENI – Foglio 31 – Comune di Castelfranco di Sotto							
Part.IIIa	Partita	Qualità	Classe	Sup. mq	Reddito		Intestati e quote
					Dominicale €	Agrario €	
162	2672	Bosco misto	1	19.420	25,07	6,02	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> Quota Propr. 1/2* Quota Propr. 1/2 in regime di separazione dei beni**
175	2672	Bosco misto	1	2.970	3,83	0,92	
213		Incolt. prod.	2	5.250	0,81	0,54	
215		Incolt. prod.	2	1.920	0,30	0,20	
239		Incolt. prod.	2	750	0,12	0,08	

* Dati derivanti da: Atto del 30/11/1972 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXX Sede Altopascio (LU) Repertorio n. 58216 - UR Sede Lucca (LU), Registrazione n. 5564 registrato in data 15/12/1972 - Voltura n. 5381 in atti dal 04/10/1982.

** Dati derivanti da: Atto del 21/07/2009 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXX Sede Castelfranco di Sotto (PI), Repertorio n. 126137 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 8779.1/2009. Reparto PI di Pisa in atti dal 23/07/2009.

Le particelle n. 162 e 175, più a nord, sono definite a nord/nord-est da un piccolo rio, le particelle n. 213, 215 e 239, più a sud, sono delimitate da recinzioni metalliche a "maglia sciolta" e fiancheggiano lembi di terra (di proprietà comunale), prospicienti la pubblica via. Il terreno risulta abbondantemente alberato, in gran parte occupato da piante ad alto fusto e vegetazione spontanea.

La superficie totale è pari a 30.310,00 mq (3,031 ha). L'unico accesso è garantito dalla via delle Pinete mediante la percorrenza di area comunale sopra citata e un cancello metallico servente l'intero lotto di proprietà.

Confini

- Particella 162: A Nord un piccolo rio la divide dalla proprietà [REDACTED] a Sud terreni di proprietà (part.le 213 e 215); ad Est terreno di proprietà (part.175) ad Ovest, proprietà [REDACTED]
- Particella 175: A Nord un piccolo rio la divide dalla proprietà [REDACTED] a Sud terreno di proprietà (part. 239); ad Est proprietà [REDACTED] ad Ovest terreno di proprietà (part.162).
- Particella 213: A Nord terreno di proprietà (part.162); a Sud proprietà del Comune di Santa Croce sull'Arno; ad Est terreno di proprietà (part. 215); ad Ovest proprietà [REDACTED]
- Particella 215: A Nord terreno di proprietà (part.162); a Sud proprietà del Comune di Santa Croce sull'Arno; ad Est terreno di proprietà (part. 239); ad Ovest terreno di proprietà (part. 213).
- Particella 239: A Nord terreno di proprietà (part.175); a Sud proprietà del Comune di Santa Croce sull'Arno; ad Est proprietà [REDACTED] ad Ovest terreno di proprietà (part.215).

Estremi degli atti di provenienza

- Atto di compravendita del 30/11/1972 ai rogiti del Notaio [REDACTED] Rep. n. 58216, registrato a Lucca il 15/12/1972 al n. 5564 e trascritto a Pisa il 04/01/1973 al Reg. Part. n. 137 (ALLEGATO 7).
- Atto di compravendita del 25/05/1973 ai rogiti del Notaio [REDACTED] Rep. n. 61706, registrato a Lucca il 11/06/1973 al n. 2983 e trascritto a Pisa il 16/06/1973 al Reg. Part. n. 4890 (ALLEGATO 7).
- Atto di compravendita del 21/07/2009 ai rogiti del Notaio [REDACTED] Rep. n. 126137/9896, trascritto a Pisa il 22/07/2009 al Reg. Part. n. 8779 (ALLEGATO 7).

Si fa presente che con Atto Amministrativo del 24/01/2007, Rep. n. 9971 trascritto a Pisa il 07/02/2007 al Reg. Part. n. 1788, sono stati espropriati dal Comune una porzione dei terreni di proprietà per pubblica utilità (ALLEGATO 8).

I terreni interessati rispondono oggi alle particelle 214, 216 e 240 del foglio di mappa 31.

5) Dica se i beni godono di servitù attive o sono gravati da servitù passive e riferisca sullo stato di possesso dell'/degli/ immobile/i con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti avente data certa anteriore alla Liquidazione Giudiziale ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale Egli dovrà verificare, sentito il Curatore – anche mediante accesso alla banca dati dell'Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia Entrate di competenza – la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata, o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

A) TERRENI NEL COMUNE DI PIEVEPELAGO (MO)

Servitù attive e passive

Dall'esame dell'atto di provenienza, risultano esservi costituite servitù, ovvero:

- Il terreno identificato dalla particella 81 (nell'atto ex foglio 14, mappale 6197) è gravato da servitù perpetua di passaggio, con ogni mezzo, a favore del terreno di cui alla particella 82 (nell'atto ex foglio 14, mappale 1490). Il diritto è esercitato lungo il confine sud, sud/est per una larghezza di 4,00 metri per accedere dal terreno comune (particella 80) al terreno riferito alla particella 82 e viceversa.

Stato di possesso

I beni in perizia sono tutti correttamente intestati al soggetto liquidato per le quote risultanti e specificate in risposta al quesito n. 4. Tutti gli immobili non sono occupati da terzi e non sono interessati da contratti di locazione o altro.

B) TERRENI NEL COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO (PI)

Servitù attive e passive

Dall'esame degli atti, non risultano servitù attive e passive, eccetto:

- Servitù coattiva derivante da scrittura privata con firme autenticate dal Notaio ██████████ del 21/11/1977, Rep. n. 115619, registrata a Pisa il 12/12/1977 al n. 16446 e trascritta a Pisa il 07/07/1978 al Reg. Part. 5862. La servitù di elettrodotto, a favore ██████████ riguarda il passaggio della linea elettrica sui terreni di proprietà, oggi contraddistinti al foglio 31 part. 162, 213 e 215 (ALLEGATO 11).

Stato di possesso

I beni in perizia sono tutti correttamente intestati al soggetto liquidato per le quote risultanti e specificate in risposta al quesito n. 4. Tutti gli immobili non sono occupati da terzi e non sono interessati da contratti di locazione o altro.

6) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:

- **domande giudiziali e sequestri;**
- **atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti alle edificabilità o diritti di prelazione;**
- **convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;**
- **altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione).**

Per tutti gli immobili oggetto di perizia, non si evidenzia l'esistenza di formalità, vincoli o oneri riferiti al quesito, eccetto le formalità pregiudizievoli elencate in risposta al quesito 7.

Si specifica che i terreni posti nel Comune di Pievepelago (MO) risultano parzialmente edificabili con i parametri prescritti nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, elencate in risposta al successivo quesito n. 8.

I terreni posti nel Comune di Castelfranco di Sotto (PI), non sono soggetti al diritto di prelazione in quanto i confinanti non presentano i requisiti di legge per poter vantare tale diritto.

7) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli, pregiudizievoli (es. ipoteche, pignoramenti) che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della Curatela; per quanto riguardo le ipoteche indichi il nome del creditore, l'entità del credito ed il domicilio eletto.

Dai riscontri delle visure ipotecarie, non si evidenziano l'esistenza di formalità e vincoli pregiudizievoli (es. ipoteche, pignoramenti) eccetto:

A) TERRENI NEL COMUNE DI PIEVEPELAGO (MO)

- Atto Giudiziario del Tribunale di Pisa del 31/03/2023, Rep. n. 25/2023 per sentenza di liquidazione giudiziale. Nota di Trascrizione Reg. Part. n. 17542 del 04/08/2023 (ALLEGATO 4).

B) TERRENI NEL COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO (PI)

- Atto Giudiziario del Tribunale di Pisa del 31/03/2023, Rep. n. 57/2023 per liquidazione giudiziale. Nota di Trascrizione Reg. Part. n. 18959 del 05/10/2023 (ALLEGATO 9).

8) Verifichi la validità edilizia ed urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal CDU. Ove consti l'esistenza di opere abusive si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n° 47/85 e n° 724/94 e sui relativi costi.

A) TERRENI NEL COMUNE DI PIEVEPELAGO (MO)

Destinazione Urbanistica

L'intero lotto ricade in parte "Zona omogenea di tipo B" e specificatamente nella sotto zona di tipo "B1", ovvero "parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale e residenziale turistica", così come definito dall'art. 22 Titolo IV, Capo II delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.R.G., e in parte in "Zona destinata a Parcheggi". Il tutto come meglio espresso nel CDU (ALLEGATO 5).

Ne consegue che il bene, nel suo complesso, risulta parzialmente edificabile secondo le metrature indicate nel grafico allegato (ALLEGATO 12).

Nella sottozona B1, le norme consentono l'edificazione con intervento diretto, rispettando i seguenti indici:

- Indice di edificabilità: 0,3 mq/mq
- Superficie minima di intervento: mq 500, salvo lotto preesistente di misura inferiore
- altezza massima prescritta: ml 9,00, in caso di nuove costruzioni
- Distanza dai confini di proprietà: ml 5,00
- Distanza dalle strade: ml 6,00 o allineamento
- Distanza dai limiti di zona D, E, F, G: ml 5,00
- Distanza tra pareti finestrate: ml 10,00

Tali dati sono stati desunti dall'art. 22 delle N.T.A. allegate al Piano Regolatore Generale (ALLEGATO 13).

Sui terreni non insistono fabbricati, strutture e/o manufatti precari.

B) TERRENI NEL COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO (PI)

Destinazione urbanistica

L'intero terreno oggetto di stima fa parte del Sistema Territoriale delle Colline e ricade in Zona E6 "Aree agricole ricomprese nel Subsistema Ambientale delle Cerbaie, UTOE C2", disciplinato dall'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente. L'area è caratterizzata prevalentemente dalla presenza di foreste e la funzione agricola risulta residuale.

L'intero lotto terriero è soggetto ai seguenti vincoli:

- Monumentale e paesaggistico di cui al D. Lgs 42/2004 art. 157.
- Idrogeologico - R.D. 3267 del 1923 e LR 39 del 2000.
- Aree protette del SIR 63 delle Cerbaie - SIC - L.R. 56/2000 (Direttiva n.92/43/CEE).

Il tutto come meglio espresso nel C.D.U. (ALLEGATO 10).

Si specifica che nelle aree boscate è ammessa esclusivamente la cura del bosco attraverso interventi di conservazione, mantenimento, consolidamento, modificabilità e trasformazione. Sono ammesse inoltre la realizzazione di opere per la prevenzione degli incendi per favorire l'arresto della linea di fuoco, nonché le attività forestali e gli interventi di cui alla legge forestale della regione Toscana n. 39/2000 e successive modifiche ed integrazioni e del regolamento di attuazione 48/R. In queste aree non è ammessa la costruzione di nuovi edifici per nessun tipo di destinazione.

Per completezza, si allega uno stralcio delle NTA riportante integralmente l'art. 31 del R.U. (ALLEGATO 14).

Sui terreni non insistono fabbricati, strutture e/o manufatti precari.

9) Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.L.vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 01° settembre 1967.

Come indicato in risposta al punto precedente, tutti i terreni in perizia risultano privi di fabbricati, strutture e/o manufatti precari o di elementi fisici che avrebbero richiesto un titolo edilizio.

10) Determini il valore dell'immobile sia libero e/o occupato senza titolo opponibile che detenuto da terzi con titolo opponibile con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari) pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche.

Premessa

Qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato.

A) TERRENI NEL COMUNE DI PIEVEPELAGO (MO)

I due terreni, essendo adiacenti, vengono come detto considerati lotto unico; una porzione, ricadente nelle particelle 80 e 81, è adibita a parcheggio pubblico (vedere ALLEGATO 12). Il sottoscritto ritiene, a seguito di colloqui intercorsi con l'Ufficio Tecnico del Comune di Pievepelago, che l'inclusione di un'area destinata dal P.R.G. a servizi pubblici o di interesse pubblico (quali parcheggi, strade, verde pubblico attrezzato) in un compendio edificabile, vada calcolata con la stessa potenzialità edificatoria poiché non è escludibile l'oggettivo carattere edificabile (es. nel caso di espropriazione da parte del Comune, l'indennizzo sarebbe calcolato considerando l'area edificabile).

Criterio di stima adottato

Per le peculiarità specifiche dell'immobile in oggetto, non si ritiene applicabile il metodo più frequentemente suggerito del Market Comparison Approach, cioè del confronto con il valore di altri immobili "comparabili", per tipologie, dimensioni e posizione, che risultino oggetto di compravendite recenti. Non si sono reperiti infatti casi di compravendite di lottizzazioni edificabili in località Sant'Annapelago da ritenere comparabili.

È da valutare il valore del terreno, che date le attuali condizioni del mercato di Pievepelago (MO), con scarsa richiesta di terreni edificabili, e consistente presenza di immobili in vendita, come da informazioni di mercato assunte presso alcune agenzie

locali, ha subito decise riduzioni progressive negli ultimi 15 anni.

Il sottoscritto ha pertanto ritenuto di calcolare il valore unitario di stima, mediante il metodo "diretto o sintetico" sfruttando, come parametro base, il prezzo al metro quadro dell'area. Il parametro ottenuto è stato confermato anche da agenzie immobiliari locali.

Parametri di ingresso:

- **VE**: Valore di mercato dell'edificato a metro quadrato.

Da ricerche svolte, presso agenzie immobiliari locali, il mercato reale risulta oggi decisamente inferiore rispetto alle proiezioni medie delle quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI) che contempla per le ville e villini (tipologia ritenuta più confacente) un "range" di prezzo da un minimo di €/mq 810,00 a un massimo di €/mq 1.100,00 (ALLEGATO 15). Nel caso specifico, in considerazione dunque della scarsa richiesta per la zona, si assume come quotazione il valore VE pari a €/mq 400,00.

- **S** = Superficie del terreno

Superficie complessiva pari a 870,00 mq

- **If** = Indice fondiario (o di edificabilità).

Da P.R.G. l'indice di edificabilità è pari a 0,3 mq/mq.

- **IP** = Incidenza percentuale del prezzo del terreno

Per determinare il valore del terreno rispetto al valore del fabbricato, un autorevole criterio è dato dall'art. 36, comma 7 del D.L. 223/2006, convertito con modificazioni dalla L. 248 del 04/08/2006, ulteriormente modificato dal D.L. 262/2006 convertito in L. 286/2006 che determina, come incidenza per il residenziale, una aliquota corrispondente al 20%.

Calcolo del prezzo a metro quadrato

€/mq 400,00 x 20% = €/mq 80,00

€/mq 80,00 x 0,3 = 24,00 €/mq

Calcolo del valore dei singoli terreni

- Terreno censito al foglio 33 alla part. 80:

mq 120 x 24,00 €/mq = €. 2.880,00 prudenzialmente arrotondato per difetto a €. 2.000,00

- Terreno censito al foglio 33 alla part. 81

mq 750 x 24,00 €/mq = €. 18.000,00

Valore finale di stima dell'intero lotto:

€. 2.000,00 + €. 18.000,00

€. 20.000,00 (Euro Ventimila/00)

B) TERRENI NEL COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO (PI)

Ai fini della stima si forniscono le seguenti definizioni:

- Bosco misto: Bosco composto promiscuamente di piante ad alto fusto e di cedui.
- Incolto produttivo: Terreno che senza l'intervento della mano dell'uomo dia un prodotto valutabile anche minimo.

Criterio di stima adottato

Si procede alla stima mediante il metodo sintetico comparativo. Lo scrivente ha adottato come parametro tecnico quello della superficie lorda, essendo il parametro in uso per la compravendita dei terreni alla quale viene applicato il più probabile valore unitario desunto dalla serie storica dei prezzi noti nelle compravendite di beni analoghi acquisiti attraverso ricerche di mercato mediante l'ausilio delle agenzie di compravendita locali. L'indagine di mercato svolta, in linea con quanto reperibile presso i portali degli annunci immobiliari, quali immobiliare.it, idealista.it, ha consentito di individuare, per i lotti di terreno analoghi a quelli oggetto di stima, un valore che oscilla all'interno del seguente intervallo: 0,25 €/mq – 3,22 €/mq (ALLEGATO 16). In considerazione delle caratteristiche del lotto, della scarsa richiesta per terreni aventi tali peculiarità, si è scelto di utilizzare un valore unitario medio pari a 1,30 €/mq per i terreni a destinazione "bosco misto" e 0,60 €/mq per i terreni a destinazione "incolto produttivo". Pertanto, si calcola il valore dei terreni.

Particella	Destinazione	Sup. mq	Valore €/mq	Valore €
162	Bosco misto	19.420,00	1,30	25.246,00
175	Bosco misto	2.970,00	1,30	3.861,00
213	Incolt. Prod.	5.250,00	0,60	3.150,00
215	Incolt. Prod.	1.920,00	0,60	1.152,00
239	Incolt. Prod.	750,00	0,60	450,00
			TOTALE €	33.859,00

Totale €. 33.859,00 prudenzialmente arrotondato per difetto

Valore finale di stima dell'intero lotto:

€. 33.000,00 (Euro Trentatremila/00)

11) In particolare, nella determinazione del valore di mercato, l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Come già indicato in risposta al punto precedente. Per la stima dei terreni sono state prese in considerazione le superfici catastali espresse in metri quadri.

12) Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota detraendovi il valore dell'eventuale usufrutto che sulla stessa gravi e formando più lotti qualora risulti conveniente una tale vendita.

A) TERRENI NEL COMUNE DI PIEVEPELAGO (MO)

Il terreno contraddistinto al Catasto Terreni di Pievepelago al foglio 33, particella 80, risulta intestato al soggetto liquidato, come si evince dall'analisi catastale (risposta al quesito n. 4), per la quota di 500/1000.

Per quanto detto, la valutazione della quota di proprietà risulta essere come di seguito riportato.

Dati di ingresso - Valore dei singoli terreni

- Terreno censito al foglio 33 alla part. 80 (proprietà per 500/1000):

mq 120 x 24,00 €/mq = €. 2.880,00 prudenzialmente arrotondato per difetto a €. 2.000,00

- Terreno censito al foglio 33 alla part. 81 (proprietà per 1000/1000):

mq 750 x 24,00 €/mq = €. 18.000,00

Stima relativa alla quota di proprietà (part. 80):

€. 2.000,00 x 0,50

€. 1.000,00 (Euro Mille/00)

Stima relativa alla quota totale di proprietà (part. 80 + part. 81):

€. 1.000,00 + €. 18.000,00

€. 19.000,00 (Euro Diciannovemila/00)

B) TERRENI NEL COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO (PI)

I terreni che costituiscono il compendio nel suo complesso sono intestati per la quota di 1000/1000 al soggetto liquidato. Per la fattispecie rimane dunque invariata la valutazione espressa in risposta al precedente quesito n. 10.

13) Dica il Consulente Tecnico se l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta dotato di impianti e quali, e se i medesimi possono dirsi conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, così come disposto dal D.M. Sviluppo Economico n° 37/2008 e s.m.e.i. . Dica altresì se l'immobile ricade nell'applicazione del D.lgs. 192/2005, così come modificato dal D.lgs. n° 311/2006, relativo alla certificazione energetica degli edifici.

Provveda inoltre:

- a) ad accampionare il bene qualora ciò non risulti già fatto;**
- b) a predisporre i frazionamenti eventuali ottenendo degli stessi l'autorizzazione preventiva dell'UTE;**
- c) a compiere gli atti necessari per l'intestazione del bene al Soggetto Liquidato;**
- d) ad eseguire fotografie, anche in formato digitale, dei manufatti e delle aree e, ove ritenuto utile, redigere piante planimetriche dei beni;**
- e) a descrivere il bene su foglio separato, in cui sinteticamente per ciascun lotto, indichi: se si tratta di quota o di piena proprietà, Comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, alla categoria catastale, al numero dei vani accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno) ;**
- f) a depositare, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice ed una copia su supporto informatico (in formato Word per Windows Microsoft).**

Gli immobili in quanto terreni non contemplano l'impiantistica di cui al DM 37/08 e s.m.i. e l'applicazione del D.lgs. 192/2005, così come modificato dal D.lgs. n° 311/2006, relativo alla certificazione energetica degli edifici.

Tutti i terreni risultano regolarmente accampionati, non necessitano di frazionamenti e sono correttamente intestati al soggetto liquidato; inoltre sui luoghi visitati, sono state eseguite fotografie in formato digitale (ALLEGATO 17).

Il sottoscritto ha provveduto alla descrizione dei beni su foglio separato, e al deposito dell'elaborato, come indicato nel quesito alle lettere e), f).

14) Fornisca infine il numero di codice fiscale del Soggetto Liquidato.

Trattasi di Soggetto Giuridico, [REDACTED]

[REDACTED] Titolare d'impresa è [REDACTED]
[REDACTED]

15) Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Tempestiva istanza di proroga di giorni 60 è stata formulata in data 22/03/2024 e inviata con regolare PEC al Curatore della Liquidazione che, in pari data, ha accordato l'ulteriore termine di consegna richiesto, prorogandolo di ulteriori giorni 30.

Cascina (PI), 21/06/2024

Il perito
Arch. Manuel Lagonegro
(firma digitale)