

Geom. Simone Cacianti
Via San Lorenzo 6
56127 Pisa
Tel.: 3358381860

TRIBUNALE DI PISA

C.T.U.

Causa Civile tra

Fallimento XXX (parte attrice) e

XXXX (parte convenuta)

(N° 4666/2017 R.G.)

Tempistica delle operazioni svolte dal CTU.

Il sottoscritto geom. Simone Cacianti fù nominato CTU per l'accertamento della consistenza del compendio immobiliare e la predisposizione di un comodo progetto divisionale all'udienza del 7/09/2020. Il compendio immobiliare comprende immobili siti nei Comuni di Montecarlo (LU) e Bientina (PI) e rientrano tutti nell'attivo della procedura fallimentare a carico dei "XXXXXX & C. s.n.c."

All'udienza suddetta, dopo il giuramento di rito, gli furono formulati dal signor G.E. i quesiti sotto riportati.

In data 4/12/2020, ho proceduto all'avvio delle operazioni peritali (doc. "9") e l'accesso agli immobili posti in Montecarlo ed in Bientina è avvenuto in data 5/02/2021 ed in data 24/03/2021 sono proseguite con nuovi sopralluoghi presso gli immobili rientranti nell'attivo fallimentare.

Il sottoscritto, pertanto, svolti gli opportuni accertamenti sul luogo e presso i pubblici uffici, nonché ogni altra opportuna indagine tecnica e di mercato, risponde a detti quesiti nell'ordine in cui gli stessi furono posti.

"Esaminati gli atti e i documenti di causa ed esperite le opportune indagini, previo accertamento della consistenza attuale del compendio immobi-

liare indiviso e attualizzati i valori, tentata la conciliazione della lite, predisponga un comodo progetto divisionale”;

I beni da periziare, sono posti nei Comuni di Bientina (PI) e Montecarlo (LU) e come anticipato ricadono nell’attivo del fallimento della ditta “XXXX & C. s.n.c.” di cui alla sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Pisa in data 06/03/2013, n°19/13 del Registro fallimenti, trascritta presso la Conservatoria di Pisa il 16/04/2013 al n° 3915 particolare e presso la Conservatoria di Pescia il 21/06/2013 al n°1563 particolare.

Ai fini pertanto di rispondere ai quesiti posti il sottoscritto formerà due lotti da attribuire rispettivamente all’attivo della procedura fallimentare sopra citata ed al Sig. XXXXi che risulta estraneo alla procedura ed a cui spetta la quota parte pari ad $\frac{1}{4}$ della massa dei beni ricadenti nella curatela fallimentare.

La perizia che segue pertanto è stata suddivisa nei seguenti capitoli:

capitolo 1 – provenienze;

1.1 - immobili posti nel Comune di Bientina;

1.2 - immobili posti nel Comune di Montecarlo;

capitolo 2 – descrizione;

2.1 – immobili posti in Comune di Bientina

2.1.1 – fabbricato commerciale

2.1.2 – terreno agricolo

2.1.3 – Rudere

2.2 – Immobili posti nel Comune di Montecarlo

2.2.1 – Immobilità “A” appartamento;

	<i>2.2.2.1 – immobile “B” terra-tetto</i>	
	<i>2.2.2.2 – appezzamento “C” di terreno destinato ad area comune</i>	
	<i>2.2.3 – fabbricato suddiviso in n°3 unità immobiliari con accessori</i>	
	<i>2.2.3.1 – appartamento “D” al piano terra con accessori</i>	
	<i>2.2.3.2 – appartamento “E” al piano primo con accessori</i>	
	<i>2.2.3.3 – appartamento “F” al piano secondo con terrazza ed accessori</i>	
	<i>2.2.3.4 – locale autorimessa “G”</i>	
	<i>2.2.4 – Fienile storico “H”</i>	
	<i>2.2.5 – Terreni a vigneto e seminativo “I”</i>	
	capitolo 3 – verifiche urbanistiche;	
	<i>3.1 – Immobile commerciale a Bientina;</i>	
	<i>3.2 – Rudere con piccolo appezzamento di terreno a Bientina;</i>	
	<i>3.3 – Immobili in Montecarlo</i>	
	capitolo 4 – stima	
	<i>4.1 – Beni in Comune di Bientina</i>	
	<i>4.1.1 – edificio commerciale con annesso terreno</i>	
	<i>4.1.2 – Rudere con terreno annesso</i>	
	<i>4.2 – Beni in Comune di Montecarlo</i>	
	<i>4.2.1 – Immobile A – appartamento</i>	
	<i>4.2.2 – Immobile B – terra-tetto</i>	
	<i>4.2.3 – Immobile C – terreno comune</i>	
	<i>4.2.4 – Immobile D – appartamento piano terra</i>	
	<i>4.2.5 – Immobile E – appartamento piano primo</i>	
	<i>4.2.6 – Immobile F – appartamento piano secondo</i>	
	3	

	4.2.7 – Immobile G – autorimessa	
	4.2.8 – Terreni a seminativo e vigneto	
	capitolo 5 – formazione dei lotti.	
	* * * * *	
	Capitolo 1 - provenienze	
	1.1 - Immobili posti nel Comune di Bientina.	
	Tali beni risultano individuati e censiti presso l’Agenzia del Territorio di Pisa, Catasto Fabbricati di Bientina nel foglio di mappa 9 dalla particella 172 subalterni 1 e 4 graffati, e subalterni 2 e 5 graffati e dalle particelle 220, 221, 166, 167 ed al Catasto Terreni di Bientina nel foglio di mappa 9 dalle particelle 142, 175 e 186; gli immobili sopra citati risultano tutti intestati, per la quota pari a ½ di piena proprietà a XXX e per la quota di ¼ ciascuno a XXX e XXX. (doc. “1”).	
	Dalle risultanze della Conservatoria la piena proprietà dei beni sopra citati apparteneva ai sopra citati fratelli XXX e XXX in ragione di ½ ciascuno ed è a loro pervenuta come segue:	
	in parte a seguito dell’atto di compravendita dal Sig. XXX ai rogiti del Notaio Donnini di Fucecchio del 26/03/1970, repertorio n°39.796/2.449, trascritto a Pisa il 27/05/1970 al n° 3700 particolare ed in parte a seguito di successivo atto di compravendita dai Sig.ri XXX e XXX ai rogiti del Notaio Michelangeli di Cascina del 14/07/1981, repertorio 129.354/9.044, trascritto a Pisa il 23/07/1981 al n°6.626 particolare.	
	In data 17/02/2010 si apriva la successione in morte di XXX ed i beni si trasferivano agli eredi nella misura di ¼ ciascuno ovvero al figlio	
	4	

XXX ed al coniuge superstite XXX. Dichiarazione di successione presentata a Pontedera il 24/03/2015 ed ivi registrata al n°323, volume 9990 (doc. "10").

1.2 - Immobili posti in Comune di Montecarlo.

Tali beni sono individuati e censiti presso l'Agenzia del Territorio di Lucca, Catasto Fabbricati di Montecarlo, foglio di mappa 12, particella 83, 85 subalterni 3, 4, 5, 6, particella 86 subalterni 2 e 3, particella 87, particella 89 subalterni 2 e 3, particella 534 subalterno 1 e Catasto Terreni di Montecarlo foglio di mappa 12 particelle 69, 71, 81, 92, 95, 96, 499, 500, 532, 653, 654 (doc. "2").

Dalle risultanze della Conservatoria detti beni appartenevano ai Sig.ri XXX e XXX in ragione di ½ ciascuno di proprietà ed erano a loro pervenuti in parte per successione in morte del padre XXX Americo nato a Montecarlo il XX ed ivi deceduto il XX, denuncia di successione registrata a Lucca il 6/07/1985 al n°37, volume 1274 ed in parte per atto di cessione di quote dalla sorella XXX nata a Montecarlo il XX ai rogiti del Notaio Martinelli di Altopascio del 27/12/1991, repertorio n°58.129, trascritto a Pescia il 15/01/1992 al n°325 particolare.

In data 17/02/2010 si apriva la successione in morte di XXXe la quota di ½ lui spettante e derivante dai suddetti titoli si trasferiva agli eredi, ovvero al figlio XX ed al coniuge superstite XX, in ragione di ¼ ciascuno di proprietà.

Dichiarazione di successione presentata a Pontedera il 24/03/2015 e registrata al n°323, volume 9990 (doc. "10").

Capitolo 2) - Descrizione dei beni.

I cespiti immobiliari oggetto di valutazione e divisione sono posti in due Comuni distinti: Bientina (PI) e Montecarlo (LU) e sono costituiti da immobili tra loro completamente differenti sia per tipologia costruttiva che per destinazione d'uso;

Nel Comune di Bientina si trovano i seguenti immobili:

- un edificio a destinazione commerciale già utilizzato per l'attività di ristorazione con annessi magazzini, locali accessori e con aree a parcheggio,
- un rudere con annesse aree cortilizie;
- terreno agricolo retrostante i suddetti fabbricati, ubicato a margine della strada che collega Bientina con Altopascio in area prevalentemente agricola;

Nel Comune di Montecarlo, in località "Caporali", si trova un compendio composto da n°3 edifici di cui due a destinazione abitativa con pertinenze ed uno destinato a magazzino rurale, oltre a vari appezzamenti di terreno in parte destinati a vigneto munito di certificazione D.O.C. ed in parte a seminativo e piccole aree destinate a pertinenza comune e viabilità podereale.

L'area in cui ricadono i beni è collinare a destinazione prevalentemente agricola.

Procedo pertanto nella risposta ai quesiti che seguono, descrivendo nell'ordine gli immobili posti nel Comune di Bientina e gli immobili posti nel Comune di Montecarlo, pertanto:

2.1 – Immobili posti nel Comune di Bientina.

In prossimità della strada provinciale n°3 Bientina-Altopascio, località "La-

go di Bientina – Puntone”:

2.1.1 - ampio fabbricato commerciale destinato ad attività di ristorazione-pizzeria, articolato su due piani fuori terra oltre piano seminterrato destinato a magazzino, garage e servizi.

I due piani fuori terra destinati all’attività di ristorazione, misurano mq 620,00 lordi di cui mq 530,00 al netto delle murature, mentre il piano seminterrato misura mq 320,00 al netto e mq 385,00 lordi e sono così composti:

piano terra/rialzato: ingresso, salone ristorante, zona bar, banco gastronomia, guardaroba, cucina con dispensa con scala di accesso alla cantina posta al piano seminterrato, sala pizzeria con forno pizze, ripostigli e servizio igienico oltre a scala di collegamento col piano primo e col seminterrato;

piano seminterrato: in parte composto da due blocchi di servizi igienici a servizio dell’attività di ristorazione a cui si accede tramite la predetta scala interna e disimpegno, in parte da un terzo blocco di servizi igienici con docce e spogliatoi a servizio dei gestori e dei dipendenti avente accesso indipendente dal retro dell’edificio ed in parte da ampio locale magazzino e cantina.

Completa l’edificio un altro corpo di fabbrica, di dimensioni più piccole, avente accesso, anch’esso, dal retro dell’edificio in cui si trovano quattro vani a ripostiglio oltre a centrale termica esterna (doc. 8).

Piano primo: ampio salone ristorante, cucina, guardaroba e due servizi igienici con antibagno.

I tre piani sopra descritti sono collegati tra loro da una scala interna in muratura a doppia rampa (doc. 8).

2.1.2 - terreno agricolo retrostante al fabbricato di cui sopra avente conformazione pressoché regolare allungata che si estende dal confine nord del

lotto sino a sud a confine con il fosso della Ranocchiaia, per una lunghezza complessiva di circa ml 200 e dell'estensione catastale di mq 5.330.

Dati catastali

Presso il Catasto fabbricati di Bientina quanto sopra è individuato e censito nel foglio di mappa 9 come segue:

Ristorante: il piano seminterrato destinato a magazzino e cantina dalla particella 172 subalterni 1 e 4 tra loro graffati, categoria C/2, classe 4[^], consistenza mq 284, superficie catastale 246 mq e rendita pari ad €. 1.100,05; i piani rialzato e primo destinati a ristorante-pizzeria con annessi servizi igienici al piano seminterrato e pertinenze dalla particella 172 subalterni 2 e 5 tra loro graffati, categoria C/1, classe 3[^], consistenza mq 531, superficie catastale mq 624 e rendita pari ad €. 14.041,02 (doc. "1 - 5");

Presso il Catasto terreni di Bientina il terreno sopra detto è individuato nel foglio di mappa 9 dalla particella 175, qualità seminativo arborato, classe 2[^], superficie mq 2.410, deduzioni A e A16, r.d. €. 9,48 e r.a. €. 6,22 e dalla particella 186, qualità seminativo arborato, classe 2[^], superficie mq 2.920, deduzioni A e A16, r.d. €. 11,49 e r.a. €. 7,54 (doc. "1 - 3").

Confini: Il fabbricato destinato a ristorante con annesso resede confina a nord e ad est con altra proprietà XXX, XXX e XXX di cui in seguito, a sud con proprietà XXX. e ad ovest con strada Provinciale n°3 Bientina-Altopascio s.s.a.;

Il terreno agricolo confina nel suo complesso ad ovest con terreno di proprietà XXe XX a sud con fosso Della Ranocchiaia, ad ovest in parte con proprietà XXX. ed in parte con la suddetta proprietà XXX ed a nord con strada vicinale di confine s.s.a..

2.1.3) - Fabbricato rurale di remota costruzione di due piani fuori terra,

avente forma rettangolare e ridotto allo stato di rudere con copertura pericolante e con annesse aree cortilizie delimitanti i quattro lati dell'edificio (doc. "8").

Il fabbricato è posto a nord rispetto alla struttura destinata a ristorante sopra descritto; i due piani del suddetto fabbricato sviluppano complessivamente una superficie pari a circa mq 300,00 al lordo delle murature, mentre le aree cortilizie misurano complessivamente mq 1.120 catastali.

Dati catastali

Presso il Catasto Fabbricati di Bientina l'immobile è individuato e censito nel foglio di mappa 9 dalle particelle 220 e 221 senza consistenza e rendita in quanto classificate come F/2 - unità collabenti (doc. "1 - 5");

le aree cortilizie sono individuate e censite al Catasto Terreni del Comune di Bientina nel foglio di mappa 9 dalle seguenti particelle:

particelle 166 e 167 ciascuna di consistenza pari a mq 24 ed entrambe aventi qualità "area di fabbricato demolito" senza rendita e consistenza;

particella 142, qualità corte, superficie mq 422 a comune dei mappali 166 e 167 anzi detti (doc. "1 - 5").

Confini: I suddetti immobili nel loro complesso, confinano a nord con la via Vicinale di Confine, ad est con i suddetti terreni di proprietà XXX (p.lle 175 e 186), a sud con il fabbricato di proprietà XXXanzidetto, ad ovest con strada Provinciale n°3 Bientina-Altopascio, s.s.a..

2.2 – Immobili nel Comune di Montecarlo (LU).

~~2.2.1 – Immobile A – in località "Caporali", appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio edificio rurale di remota costruzione,~~

~~comprendente altra abitazione di cui al successivo punto 2.2.2, dislocato su due piani fuori terra con annessi in proprietà esclusiva un resede ed un locale di sgombero anch'esso posto su due piani fuori terra.~~

~~L'appartamento avente accesso dalla via Provinciale di Montecarlo tramite strada vicinale e corte a comune con altre unità di cui in seguito, si compone al piano terra di ingresso in cucina, piccolo disimpegno, ripostiglio, soggiorno, altro vano utile adiacente alla cucina e scala di collegamento col piano primo, oltre ad un locale accessorio con adiacente area occupata da un locale di sgombero ridotto allo stato di rudere senza copertura, aventi accesso dal retro dell'edificio a mezzo di altra corte comune con l'adiacente unità immobiliare (p.lla 89 sub. 3) e piccolo w.c. avente accesso dall'esterno dal lato nord del fabbricato e ricavato nel sottoscala; al piano primo di corridoio disimpegno, quattro camere, bagno w.c. ed altro piccolo servizio igienico posto sul ballatoio delle scale anzidette; completano la proprietà, quali pertinenze esclusive, un resede posto sul lato nord dell'edificio ed un locale di sgombero, ex fienile rurale, articolato su due piani fuori terra ubicato a nord-ovest del predetto appartamento (doc. 8).~~

~~Sono compresi nel lotto i diritti in comunione con altre u.i.u. sulla corte antistante il fabbricato identificata dalla intera particella 87 a comune con i mappali 83, 85 e 89 nonché i diritti in comunione sulla corte retrostante individuata dalla particella 89 sub. 1 a comune con il solo sub. 2 della medesima particella 89.~~

~~Quanto sopra descritto misura, al lordo delle murature, mq 178,00 per quanto relativo all'appartamento, mq 17,00 per quanto relativo al locale di sgombero retrostante l'edificio, mq 26,00 l'area occupata dai locali di sgombero ri-~~

~~dotti a rudere, mq 30,00 il locale di sgombero esterno al fabbricato disposto su due piani e mq 330,00 il resede esclusivo.~~

~~Presso il Catasto Fabbricati di Montecarlo i beni sopra descritti risultano individuati e censiti come segue:~~

~~L'appartamento incluse le pertinenze ed il resede esclusivo è rappresentato e censito nel foglio di mappa 12 dalla particella 89, subalterno 2, categoria A/4, classe 3[^], consistenza 11 vani, superficie catastale totale 217 mq e rendita pari ad €. 681,72 (doc. "2-6");~~

~~Il resede comune antistante l'edificio è individuato al catasto terreni nel foglio di mappa 12, particella 87 (doc. "4"), qualità "corte" di mq 210 senza rendita in quanto bene comune alle particelle 83, 89 e 85;~~

~~Il resede comune retrostante è individuato nel foglio di mappa 12 dalla particella 89 sub. 1 senza consistenza e rendita in quanto bene comune non censibile ai subalterni 2 e 3 della medesima particella.~~

~~Confini: a nord con proprietà XX e XX, ad est con terreni di proprietà XX e XX a sud in parte con l'altra u.i.u. di proprietà XX di cui al paragrafo successivo ed in parte con la predetta corte comune e ad ovest in parte con altra corte comune (p.lla 87) ed in parte con terreno di proprietà XX e XXX di cui al paragrafo successivo, s.s.a.~~

2.2.2 - In località "Caporali", via Provinciale di Montecarlo:

2.2.2.1) Immobile B - terra-tetto per civile abitazione in pessimo stato conservativo facente parte di un più ampio edificio ex-rurale di remota costruzione, comprendente altra abitazione di cui al punto precedente, dislocato su due piani fuori terra con annessi in proprietà esclusiva tettoia e forno, anch'essi in pessime condizioni, (doc. "8") avente accesso dalla predetta via

Provinciale tramite strada vicinale di Montecarlo e corte comune già precedentemente descritta (particella 87).

L'immobile era composto al piano terra da ingresso-cucina e vano adiacente, altro ampio vano avente accesso dall'esterno e scala di collegamento col piano primo; al piano primo da ampio disimpegno, n°3 camere e bagno; sono compresi nel lotto i diritti in comunione e condominio con altre u.i.u. sulla corte antistante il fabbricato identificata dalla intera particella 87 a comune con i mappali 83, 85 e 89 nonché i diritti in comunione e condominio sulla corte retrostante individuata dalla particella 89 sub. 1 a comune con il solo sub. 2 della medesima particella.

La porzione immobiliare misura mq 148,00 al lordo delle murature con esclusione della piccola tettoia e del forno.

Dati catastali.

Presso il Catasto Fabbricati di Montecarlo l'immobile terra-tetto è individuato e censito nel foglio di mappa 12 dalla particella 89 sub. 3, categoria A/4, classe 3[^], consistenza 8,5 vani, superficie catastale mq 152 e rendita pari ad € 526,79 (doc. "2 - 6");

- la corte comune antistante è individuata e censita presso il catasto terreni di Montecarlo nel foglio di mappa 12 dalla particella 87 con qualità "corte" di mq 210 senza rendita;

- la corte comune retrostante è individuata nel foglio di mappa 12 dalla particella 89 sub. 1 senza consistenza e rendita in quanto bene comune non censibile.

Confini: a nord con appartamento terra-tetto di cui al paragrafo 2.2.1 a sud con strada vicinale di Montecarlo, ad ovest con la più volte citata corte co-

mune (p.lla 87), ad est in parte con terreno di proprietà XX e XXX ed in parte con altra corte comune (p.lla 89 sub.1).

2.2.2.2) Immobile C - Piccolo appezzamento di terreno di forma presoché trapezoidale, posto a nord-ovest dell'appartamento sopra descritto avente accesso dalla citata via Provinciale tramite la strada vicinale di Montecarlo e misurante mq 285 catastali. Tale area, di fatto, ha funzionalità di corte comune ai vari beni che compongono il lotto e funge da area di parcheggio e manovra nonché di accesso alle varie porzioni immobiliari.

Presso il Catasto Terreni di Montecarlo il terreno è identificato e censito nel foglio di mappa 12 dalla particella 81, qualità seminativo arborato, classe 3[^], superficie mq 285, r.d. €. 1.03 e r.a. €. 0,59 (docc. "4").

Confini: a nord con area di proprietà XX e XX, ad est con beni proprietà XX e XX di cui al paragrafo precedente, a sud in parte con corte comune identificata dalla particella 87 ed in parte con area di fabbricato demolito di proprietà XXXX e XXXX identificata dalla particella 83 e ad ovest in parte con proprietà XXXX ed in parte con proprietà XXXX e XXXX

2.2.3 – In località Caporali, fabbricato di remota costruzione suddiviso in n°3 unità immobiliari per civile abitazione dislocate su altrettanti piani fuori terra aventi accesso comune dalla via Provinciale di Montecarlo, tramite strada vicinale, oltre accessori ed aree comuni esterne e più precisamente:

2.2.3.1) Immobile D - Appartamento per civile abitazione posto al piano terreno e primo del predetto fabbricato a cui si accede dalla predetta via a mezzo di ingresso comune e composto al piano terreno da cucina, altro vano utile adiacente, ripostiglio sottoscala, ampia cantina e locale

di sgombero con piccolo resede esclusivo oltre ad adiacente area scoperta, il tutto avente accesso dal lato est del fabbricato tramite la predetta strada vicinale ed al piano primo, a cui si accede mediante scala e disimpegno comuni da bagno e n°2 camere (doc. "8").

L'appartamento misura al lordo delle murature, mq 86,00, l'ampia cantina con il locale di sgombero al piano terra mq 85,00 ed il piccolo resede esclusivo mq 12,00 circa e mq 37,00 l'area adiacente.

Dati catastali.

Quanto sopra è rappresentato e censito presso il Catasto Fabbricati di Montecarlo nel foglio di mappa 12 come segue:

l'appartamento con l'annessa ampia cantina dalla particella 85 sub. 3, categoria A/4, classe 3[^], consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 170 mq e rendita pari ad €. 464,81; il locale di sgombero con il piccolo resede esclusivo collegato alla cantina anzidetta dalla particella 534 sub. 1, categoria C/2, classe 2[^], consistenza mq 19, superficie catastale 19 mq e rendita pari ad €. 61,82; l'area scoperta adiacente dalla particella 83 del Catasto Terreni con qualità ente urbano senza redditi, mentre al catasto fabbricati non ha rappresentazione; tale area costituiva il sedime di un vecchio fabbricato rurale demolito (doc. "2 - 7").

2.2.3.2) Immobile E - Appartamento per civile abitazione posto al piano

primo avente doppio accesso, ovvero tramite ingresso e vano scala comuni con le altre unità immobiliari che compongono il fabbricato come precedentemente descritto ed anche a mezzo di scala esterna esclusiva in muratura posta sul lato est del fabbricato; l'appartamento si compone di ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, altro disimpegno, bagno, altro

ingresso dal vano scala interno e n°2 camere (doc. "8"); completa la proprietà un vano ripostiglio al piano terra con accesso dalla piccola corte comune posta sul lato est dell'edificio. Quanto sopra misura mq 98,00 al lordo delle murature per quanto relativo all'appartamento e mq 26,00 al lordo il ripostiglio al piano terra.

L'abitazione sopra descritta è rappresentata e censita al Catasto Fabbricati di Montecarlo nel foglio di mappa 12 dalla particella 85 sub. 4, categoria A/4, classe 3[^], consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq 107 e rendita pari ad €. 371,85 (doc. "2 - 7").

2.2.3.3) Immobile F - Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo avente accesso tramite ingresso e vano scala a comune con le altre unità immobiliari che compongono il fabbricato già precedentemente descritte, con annessa in proprietà esclusiva la soffitta soprastante l'intero appartamento; l'unità immobiliare si compone di ingresso-disimpegno, cucina, tinello e n°3 camere, oltre terrazza avente accesso dal tinello, ripostiglio, bagno e piccolo ripostiglio esterno insistente sulla predetta terrazza; completa la proprietà la soffitta soprastante l'appartamento avente accesso tramite botola a soffitto posta nel disimpegno. Quanto sopra misura mq 113,50 al lordo delle murature con esclusione della soffitta; la terrazza misura mq 42,00 lordi.

L'appartamento con l'annessa soffitta e la terrazza è individuato e censito al Catasto Fabbricati di Montecarlo nel foglio di mappa 12 dalla particella 85 sub.5, categoria A/4, classe 3[^], consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq 176 e rendita pari ad €. 433,82 (doc. "2 - 7").

2.2.3.4) Immobile G - Locale autorimessa con annesso piccolo riposti-

glio esterno ubicati ad ovest del suddetto fabbricato ed insistenti sull'area comune, con accesso dalla via Di Montecarlo tramite la più volte citata strada vicinale. Il tutto misurante mq 37,00 lordi e identificato e censito al Catasto Fabbricati di Montecarlo nel foglio di mappa 12 dalla particella 85 sub. 6, categoria C/6, classe 1[^], consistenza mq 31, superficie catastale totale mq 37 e rendita pari ad €. 68,84 (doc. "2-7").

Ai beni sopra descritti, paragrafi 3.1, 3.2, 3.3 e 3.4, spettano tutti i diritti di condominio e comunione sui resedi antistante e retrostante, sull'ingresso e sul vano scale più volte citato, sul locale centrale termica con i relativi impianti e sul locale contenente la cisterna del gasolio, nonché i diritti sulla corte a comune con le altre unità immobiliari descritte ai lotti precedenti posta ad est del fabbricato stesso.

Le parti comuni sopra richiamate sono individuate presso il Catasto Fabbricati di Montecarlo nel foglio di mappa 12 come segue:

- I resedi dalla particella 85 subalterno 1 senza consistenza e rendita in quanto bene comune non censibile ai sub. 3, 4, 5 e 6;
- L'ingresso, il vano scala, ed i locali tecnici dalla particella 85 subalterno 2, senza consistenza e rendita in quanto bene comune non censibile ai sub. 3, 4 e 5;
- La corte comune posta da est è individuata al Catasto Terreni nel foglio di mappa 12 dalla particella 87, qualità corte a comune dei map-pali 83, 85 e 89, superficie mq 210 senza rendita (doc. "4").

Confini: a nord con area di proprietà XXXX e XXXX, ad est con beni proprietà XXXX e XXXX già descritti ai paragrafi precedenti, a sud e ad ovest con la strada vicinale s.s.a.

2.2.4 – Immobile H - In località “Corte Caporali”, via Provinciale di

Montecarlo, edificio di remota edificazione ed in pessime condizioni ma-

nutentive, destinato a magazzino e ricovero attrezzi agricoli di due piani

fuori terra e composto al piano terra da tre locali di sgombero e deposito po-

sti in linea aventi ciascuno accesso autonomo ed altro corpo di fabbrica

composto da un ampio locale rimessa con tettoia di più recente costruzione,

oltre a porcilaia, pollaio e tre piccoli ripostigli situati in aderenza al lato sud

dell’edificio principale; completa la proprietà il resede esterno che circonda

l’edificio sui lati est, sud ed ovest (doc. “8”).

Quanto sopra misura mq 210,00 al lordo delle murature per quanto relativo

alla porzione destinata a sgombero, la rimessa con l'adiacente tettoia misura

mq 90,00 circa e mq 36,00 i locali pollaio e porcilaia con ripostigli esterni;

l’area esterna che circonda l’edificio misura mq 840,00 circa.

Dati catastali.

Quanto sopra è rappresentato e censito presso il Catasto Fabbricati di Mon-

tecarlo nel foglio di mappa 12, come segue:

- particella 86 sub. 2 la porzione posta ai piani terra e primo destinata a locali

di sgombero e deposito con annessi il pollaio e la porcilaia esterni, categoria

C/2, classe 1, consistenza mq 199, superficie catastale totale mq 245 e rendi-

ta pari ad €. 544,71;

- particella 86 sub. 3 la rimessa con la tettoia, categoria C/6, classe 1^, consi-

stenza mq 60, superficie catastale 73 mq e rendita pari ad €. 133,25.

- particella 86 sub. 1 il resede che circonda il fabbricato senza rendita e con-

sistenza in quanto bene comune non censibile ai subalterni 2 e 3 suddetti

(doc. “2 – 7”).

Confini: Il fabbricato con l'annesso resede confina nel suo complesso con strada vicinale a nord, con terreni di proprietà XXXX e XXXX ad est, sud ed ovest s.s.a..

2.2.5 Immobile I - Terreni a vigneto e seminativo– In Comune di Montecarlo, località “Corte Caporali” appezzamenti di terreno destinati in parte a vigneto ed in parte a seminativo di forma pessochè irregolare posto a sud / sud-ovest del gruppo di beni sopra descritto e raggiungibile dalla via Provinciale di Montecarlo tramite la citata strada vicinale (doc. “4”).

I terreni sopra descritti sono rappresentati e censiti al Catasto Terreni di Montecarlo nel foglio di mappa 12 dalle seguenti particelle:

- 69, qualità seminativo arborato, classe 3[^], superficie mq 190, r.d. €. 0,69, r.a. €. 0,39;

- 71, qualità seminativo arborato, classe 3[^], superficie mq 370, r.d. €. 1,34, r.a. €. 0,76;

- 92, qualità vigneto, classe 1[^], superficie mq 2.500, r.d. €. 42,61, r.a. €. 18,72;

- 95, qualità seminativo arborato, classe 3[^], superficie mq 5.680, r.d. €. 20,53, r.a. €. 11,73;

- 96, qualità seminativo arborato, classe 3[^], superficie mq 11.510, r.d. €. 41,61, r.a. €. 23,78;

- 499, qualità vigneto, classe 1[^], superficie mq 355, r.d. €. 6,05, r.a. €. 2,66;

- 532, qualità uliveto, classe 1[^], superficie mq 180, r.d. €. 0,65, r.a. €. 0,70;

- 653, qualità vigneto, classe 1[^], superficie mq 40, r.d. €. 0,68, r.a. €. 0,30;

- 654, qualità vigneto, classe 1[^], superficie mq 100, r.d. €. 1,70, r.a. €. 0,75;

- 500, qualità seminativo arborato, classe 3[^], superficie mq 14.580, r.a. €.

52,71, r.a. € 30,12 (doc. “2 – 7”).

La superficie catastale complessiva dei suddetti terreni misura 35.505 di cui circa 14.000 risultano effettivamente destinati a vigneto; tuttavia i vigneti risultano, attualmente, in stato di abbandono con filari malmessi ed in larga parte occupati da rovi e sterpaglie (doc. “8”).

Confini: a nord con beni XXXX e XXXX, XXXX e Vicini, ad est con terreni di proprietà Forassiepi, Giorgetti e Pacini, a sud con terreni di proprietà Giorgetti-Pacini e Fanucchi-XXXX, ad ovest con terreni di proprietà XXXX, XXXX e Palamidessi s.s.a..

Capitolo 3 – verifiche urbanistiche ed edilizie.

3.1 - Immobile in Bientina – ex-ristorante - L’edificio destinato ad attività commerciale di ristorazione e pizzeria è stato in minima parte edificato a metà degli anni ’60, in parte dalla metà degli anni ’70, per poi essere terminato ad inizio anni ‘80.

Presso l’archivio del Comune di Bientina si sono rintracciate diverse pratiche edilizie risalenti rispettivamente al 1966, al periodo 1973-1975 ed al periodo 1980-1983 e precisamente:

- Nulla Osta per la per la costruzione di “un locale da destinarsi a bar - pizzeria” del 7/05/1966, protocollo n°2.102;
- Permesso di costruzione n°18, protocollo n°327 del 7/03/1973, relativo “all’ampliamento dell’edificio commerciale”;
- Permesso di costruzione del 9/05/1975, n°63 relativo alla “variante al nulla-osta n°18 del 7/03/1973 (Ampliamento edificio commerciale bar, ristorante, pizzeria)”;
- Concessione edilizia n°208 del 25/05/1981 relativa “all’ampliamento di

	edificio commerciale (Ristorante – pizzeria)” previa Delibera del Consiglio	
	Comunale del 31/03/1981, n°45;	
	- Variante n°36 del 15/03/1983 alla Concessione Edilizia n°208/1980 per la	
	“costruzione di un vano montacarichi”, protocollo n°1081, pratica edilizia	
	n°36/1983;	
	- Concessione edilizia n°84 del 20/06/1983 per la costruzione di recinzione,	
	protocollo n°3734/1983;	
	- Concessione Edilizia n°28 dell’28/06/1984 relativa alla realizzazione di	
	una recinzione, protocollo n°2026/1984;	
	- Concessione Edilizia n°47 del 13/02/1985, protocollo n°686 realizzazione	
	di una recinzione;	
	Dal sopralluogo non sono emerse difformità di rilievo rispetto alle planime-	
	trie ed ai prospetti relativi ai progetti rintracciati presso l’archivio comunale	
	ad eccezione di alcune modeste difformità interne ed alla mancata realizza-	
	zione di un montacarichi e di una scala di servizio esterna.	
	Risulta agli atti del Comune un parere espresso dall’ufficio tecnico e rivolto	
	al Sindaco circa <i>“l’annullamento di licenza edilizia illegittima n°18/1973, in</i>	
	<i>quanto dichiarava l’edificio in “palese contrasto con le disposizioni del</i>	
	<i>D.M. 1/04/1968 n°1404 per quanto concerne la distanza della costruzione</i>	
	<i>dalla Strada Provinciale, che doveva essere di almeno 20 metri e non 16,50</i>	
	<i>(circa) come indicato nel progetto;” (doc. “11”).</i>	
	In data 5/04/2012 veniva depositata da parte del Sig. Giuseppe XXXX una	
	richiesta di sanatoria ai sensi dell’articolo 140 della previgente Legge Regio-	
	nale Toscana n°1/2005 per le difformità riscontrate e sopra richiamate, tutta-	
	via in data 23/10/2012 tale istanza veniva respinta dal funzionario	

dell'Ufficio Tecnico Comunale con provvedimento protocollo 12369/2012 in quanto non sussistevano i presupposti per la c.d. "doppia conformità" disponendone altresì le sanzioni ai sensi dell'articolo 139 della LRT 1/2005 ed oggi sostituito dall'articolo 206 dalla Legge Regionale 65/2014 (doc. lettera).

A seguito di un colloquio con l'attuale responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale è emerso che per l'ottenimento di un eventuale regolarizzazione amministrativa andrebbe avviato presso il Comune di Bientina una procedura di fiscalizzazione della difformità afferente la porzione di edificio ricadente all'interno della fascia di rispetto stradale alla quale verrebbe applicata dal Comune la sanzione di cui all'articolo 206, della Legge Regionale n°65/2014 sopra richiamata che prevede il versamento pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla costruzione della porzione difforme.

Si precisa che il pagamento della predetta sanzione non implica una sanatoria edilizia della struttura in quanto, come sottolineato più volte dallo stesso Comune di Bientina, non vi è il presupposto della "doppia conformità". Il pagamento della predetta sanzione, che comporta la preventiva predisposizione di una pratica corredata di specifici elaborati tecnici da produrre al Comune di Bientina consente comunque di mantenere in essere la consistenza immobiliare così come realizzata con la destinazione d'uso prevista nelle licenze edilizie originarie e di poterla commercializzare.

Tenuto conto, pertanto, che l'edificio risulta costruito a circa 16 ml dalla sede stradale anziché a 20 ml come richiederebbe la norma di cui al D.M. 1404/1968, ho stimato in €. 210.000,00 i costi affrontabili, ovvero sanzioni e spese accessorie (onorari, bolli, diritti comunali ecc.), per la fiscaliz-

zazione di cui all'articolo 206 LRT 65/2014 della porzione di fabbricato difforme; tale valutazione ha valore puramente indicativo e non esaustivo in quanto sarà lo stesso Comune, come per Legge, a seguito del deposito della richiesta di fiscalizzazione, a calcolare con esattezza l'entità della sanzione da corrispondere.

Tuttavia la certezza del buon esito della pratica sopra citata potrà aversi solo predisponendo e depositando presso l'Ufficio Tecnico Comunale la relativa pratica completa di tutti gli elaborati necessari.

Per le porzioni immobiliari suddette sono state inoltre reperite, presso l'archivio comunale, le seguenti autorizzazioni all'uso e all'abitabilità: abitabilità rilasciata in data 18/06/1966 col n°28, permesso all'uso n°63 rilasciato il 27/11/1981.

La destinazione urbanistica dei terreni ricadenti nel lotto 1 (p.lle 175, 186 e 172) è la seguente: *“scheda 18 – territorio rurale, edifici recenti, articolo 20 R.U. con presenza di vincolo fluviale e di Strada Provinciale”*. Inoltre il terreno ricade in area a pericolosità idraulica elevata come da Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale n. 8 del 27/01/2021.

3.2 – Rudere con piccolo appezzamento di terreno in Comune di Bientina -

L'edificio in questione risulta di remota edificazione sicuramente antecedente al 1° settembre 1967 e presso l'archivio del Comune di Bientina non si sono reperite pratiche e/o atti amministrativi che riguardano il fabbricato ad eccezione di una pratica relativa alla demolizione parziale dell'anno 1982.

La destinazione urbanistica dei terreni adiacenti al fabbricato (p.lle 166, 167, 142, 220 e 221) è la seguente: *“scheda n°17, Territorio rurale R1 con fab-*

bricato di interesse tipologico, articolo 20a del R.U.” inoltre il terreno ricade in area a pericolosità idraulica elevata come da Decreto dell’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Settentrionale n°8 del 27/01/2021.

3.3 - Immobili in Montecarlo.

Immobili A e B di cui ai paragrafi 2.2.1 e 2.2.2.1. Le unità immobiliari descritte nei paragrafi sopra richiamati risultano di edificazione remota sicuramente anteriore al 1° settembre 1967; presso l’archivio del Comune di Montecarlo non si sono reperite pratiche e/o atti amministrativi riguardanti gli edifici in oggetto.

Immobilie H paragrafo 2.2.4. Anche in questo caso trattasi di edificio costruito in epoca molto remota sicuramente anteriore al 1° settembre 1967 ad eccezione della tettoia e del locale rimessa entrambi realizzati con struttura in elevazione in blocchi di cls e con copertura in eternit; per tale manufatto, tuttavia, non si è reperito nessun titolo abilitativo e nessuna richiesta di sanatoria ai sensi della Legge 47/1985 e 724/1994.

Da informazioni assunte presso l’ufficio urbanistica del Comune di Montecarlo non risulta possibile procedere ad una regolarizzazione del suddetto manufatto in quanto in contrasto con le norme di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico trattandosi di manufatto costruito in aderenza a edificio di matrice storica (articolo 19, paragrafo 1, comma 1) e con le norme di tutela del vincolo paesaggistico.

Immobili D, E, F, G di cui ai paragrafi 2.2.3.1, 2.2.3.2, 2.2.3.3 e 2.2.3.4 -
L’edificio composto dalle tre unità immobiliari di cui ai suddetti paragrafi è di remota edificazione sicuramente anteriore al 1° settembre 1967 e presso l’archivio del Comune di Montecarlo sono state reperite tre pratiche relative

ad autorizzazioni edilizie risalenti al periodo 1988 — 1993 e precisamente:

- Autorizzazione edilizia n°216 del 16/05/1988, protocollo n°3561, relativa al “rifacimento del tetto e posa in opera di soffitto al 2° piano”;

- Concessione edilizia n°1036 del 18/04/1989 inerente i “lavori di ampliamento di un fabbricato di civile abitazione” previa Delibera della Giunta Comunale n°339 del 25/07/1988 ed autorizzazione ambientale n°4191 del 6/07/1988;

- Concessione edilizia a variante della c.e. n°1036/92 rilasciata il 30/03/1993 col n°1336.

Terreni a Montecarlo – Immobile I di cui al paragrafo 2.2.5 – La destinazione urbanistica dei terreni identificati catastalmente nel Foglio 12 dalle p.lle 532, 69, 92, 95, 87, 81, 499, 500 e 96 è la seguente: “*area a prevalente funzione agricola intensiva articoli 17, 20*”;

- quella relativa ai terreni identificati nel foglio di mappa 12 dalle particelle 71, 1123, 89, 86, 1124, 85 e 83 è la seguente: “*area a prevalente funzione agricola intensiva articoli 17, 20*”

- quella relativa ai terreni identificati dalle particelle 654 e 653 risulta la seguente: “*aree di controllo dei caratteri del paesaggio a prevalente funzione agricola – vigneti ed oliveti.*”

Capitolo 4 – Stima dei beni.

Ai fini della stima dei beni, considerata la loro ubicazione in due distinti Comuni, nonché la varietà delle tipologie immobiliari e le loro specifiche peculiarità ho ritenuto opportuno distinguerli come segue:

4.1 - Beni in Comune di Bientina.

4.1.1 - Edificio commerciale con terreno annesso a parcheggio e perti-

nenza, paragrafi 2.1.1 e 2.1.2 – Ampio fabbricato commerciale destinato ad attività di ristorazione-pizzeria posto in Comune di Bientina, in prossimità della strada provinciale n°3 Bientina-Altopascio, località “Lago di Bientina - Puntone”, articolato su due piani fuori terra oltre piano seminterrato destinato a magazzino, garage e servizi, con annesso terreno agricolo in parte destinato a parcheggio a servizio dell’attività.

I due piani fuori terra destinati all’attività di ristorazione misurano mq 620,00 lordi di cui mq 530,00 al netto delle murature, mentre il piano seminterrato misura mq 320,00 al netto e mq 385,00 lordi.

L’intera struttura versa in pessime condizioni manutentive necessitanti di ingenti opere di manutenzione, gli impianti non sono funzionanti, sono inoltre presenti diverse infiltrazioni acquose provenienti in parte dalla copertura ed in parte dovute alla formazione di condense all’interno dei locali.

Le finiture in grés di tipo commerciale sono in pessimo stato manutentivo, gli infissi sono in alluminio anodizzato senza vetro-camera, alcuni vetri risultano sfondati o rotti e sono muniti di avvolgibili in pvc in pessimo stato, i locali della cucina sono anch’essi in pessime condizioni i rivestimenti sono in ceramica commerciale, i servizi igienici sono anch’essi necessitanti di manutenzione. Allo stato attuale il bene risulta inutilizzabile ed insalubre.

Dotazioni e caratteristiche estrinseche del lotto: L’immobile è circondato da ampio resede in larga parte destinato a parcheggio per i clienti del locale ristorante pizzeria e di terreno agricolo retrostante anch’esso utilizzato largamente a parcheggio (doc. fotografie).

La zona dove si trova l’immobile è ben esposta ed è collegata alle principali arterie viarie ed alle principali infrastrutture.

Da colloqui con l'ufficio tecnico, inoltre, è emersa la possibilità di poter effettuare, limitatamente al lato est dell'edificio, un ampliamento di mq 500,00 lordi come descritto nel Regolamento Urbanistico alla scheda n°18 del Comune di Bientina.

Sulla comparazione dei prezzi di mercato correnti di beni simili, rilevati dalle principali pubblicazioni di valori fornite da agenzie immobiliari e da informazioni ricavate presso le stesse della zona cui il bene ricade, tenuto conto dell'ubicazione in zona periferica rispetto al centro cittadino, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche avanti esposte e delle pessime condizioni di manutenzione, considerato il periodo di crisi che sta subendo il mercato immobiliare che attualmente risulta caratterizzato da pochissimi scambi per strutture come quella in oggetto, si valuta in ragione di €/mq. 450,00, la porzione destinata all'attività principale commerciale ed €/mq. 200,00 la porzione di edificio seminterrato destinata a servizi, tenuto conto dell'incidenza dei terrazzi, dell'ampio resede - parcheggio, pertanto:

- mq 620,00 x € 450,00/mq = € 279.000,00;

- mq 385,00 x € 200,00/mq = € 77.000,00;

- totale valore = € 356.000,00

Totale valore della piena proprietà del fabbricato e del suo resede = € 356.000,00 a cui vanno detratti € 210.000,00 relativi agli elevati costi per la fiscalizzazione del fabbricato ai sensi dell'articolo 206 della L.R.T. 65/2014, pertanto: € 356.000,00 - € 210.000,00 = € 146.000,00

- Per il terreno retrostante il fabbricato si considera un valore ad € 8/mq tenuto conto della vetustà dello strato superficiale di "stabilizzato" eterogeneo, pertanto:

- Mq 5.330 x €. 8,00/mq = €. 42.640,00 che si arrotonda ad €. 43.000,00;

Pertanto il valore complessivo del fabbricato commerciale e del terreno pertinenziale a parcheggio è il seguente:

€. 146.000,00 + €. 43.000,00 = €. 189.000,00

valore immobile commerciale con terreno pertinenziale a parcheggio, paragrafi 2.1.1 e 2.1.2: €. 189.000,00 (€. centoottantanovemila/00).

4.1.2 - Rudere con terreno annesso, paragrafo 2.1.3 - Fabbricato rurale ridotto allo stato di rudere con annesse aree cortilizie esterne e posto in prossimità dei beni di cui al lotto 1; trattasi di un remoto fabbricato colonico di due piani fuori terra in condizioni fatiscenti ed in buona parte pericolante. I setti murari sono in pietra mista risalenti ad epoca ottocentesca, la copertura è in parte crollata e pericolante.

Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico comunale è possibile ipotizzare la realizzazione di due abitazioni con aree pertinenziali esclusive attraverso il recupero della struttura esistente senza tuttavia operare ampliamenti, alterazioni o modifiche alla sagoma esistente.

Il fabbricato sviluppa sui due piani una superficie lorda pari a mq 300 circa, mentre le aree cortilive misurano mq 1.120 catastali.

Da una ricerca di mercato di beni simili da ristrutturare, rilevati anche da agenzie immobiliari della zona cui il bene ricade, tenuto conto dell'ubicazione in zona a prevalente vocazione agricola, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche avanti esposte e della possibilità di poter recuperare tale volume per poter realizzare due abitazioni con aree pertinenziali esclusive (doc. fotografie), si valuta in ragione di €/mq. 240,00, tenuto

conto dell'incidenza del terreno circostante, pertanto:

$$- \text{mq } 300,00 \times \text{€. } 240,00 = \text{€. } 72.000,00$$

Valore immobile rurale ridotto a rudere con aree pertinenziale: €.

72.000,00 (€ settantaduemila/00).

4.2 - Beni in Comune di Montecarlo

I lotti dei beni che seguono sono tutti ubicati nella stessa zona denominata "Corte Caporali", pertanto le caratteristiche ambientali estrinseche qui riportate riguardano tutti i beni che seguono.

La zona in oggetto è a prevalente vocazione agricola e vinicola (produzione di vino bianco D.O.C. di Montecarlo); il contesto ambientale è di buon livello ed è caratterizzato da una giacitura collinare ed elevata con una buona panoramicità; le aree circostanti sono caratterizzate da campi coltivati e da vigneti d.o.c.; la bassa densità costruttiva con edifici perlopiù aventi caratteristiche rurali, come quelli che andrò a valutare, nè contraddistinguono un tipico contesto campestre-rurale delle colline lucchesi; la zona, infine, si presenta poco rumorosa e ben collegata alle arterie principali ed alle maggiori infrastrutture.

Le indagini di mercato hanno evidenziato un evidente ristagno degli scambi per immobili simili per tipologia e dimensioni a quelli oggetto di stima, dovuto anche alla crisi economica del settore immobiliare aggravata ancor più dalla pandemia in atto; va evidenziato inoltre che il compendio immobiliare in oggetto differisce dall'ordinarietà in quanto trattasi di immobili che versano in condizioni manutentive scadenti con alcune porzioni inagibili o addirittura ridotte allo stato di rudere.

Nel redigere la stima, pertanto, ho tenuto conto delle principali pubblicazioni

di valori fornite da agenzie immobiliari e da informazioni ricavate presso le stesse della zona cui il bene ricade, inoltre ho tenuto conto dell'ubicazione in zona rurale-collinare in cui il compendio ricade, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche avanti esposte.

~~**4.2.1 - Immobile A** – Paragrafo 2.2.1 – In località “Corte Caporali”, edificio terra-tetto di due piani fuori terra, composto da n°7 vani oltre bagno ed accessori tra i quali un locale di sgombero esterno, un resede esclusivo ed un vano ripostiglio con adiacente area occupata da un rudere, aventi accesso dal retro del fabbricato.~~

~~*Dati metrici:*~~

	Abitazione	mq 178,00	
	Locale di sgombero retro	mq 17,00	
	Area rudere	mq 26,00	
	Fienile sgombero esterno	mq 30,00	
	Resede esclusivo	mq 330,00	
	Superficie commerciale totale	mq 239,00	

~~*Stato conservativo – finiture:*~~

~~Complessivamente trattasi di un immobile vetusto e con finiture mediocri, i pavimenti sono in graniglia, in parte in grés ed in parte in cotto di remota fabbricazione, i rivestimenti di bagni e cucina sono in ceramica lavabile, gli infissi sono in legno, l'impianto di riscaldamento è inesistente; gli impianti sono funzionanti ma da revisionare. Lo stato generale di conservazione appare sostanzialmente scadente, inoltre sono rilevabili infiltrazioni acquose al piano terra dalla copertura.~~

~~Sul retro è presente un vano accessorio un tempo adibito a legnaia, mentre gli altri due vani adiacenti sono ridotti allo stato di rudere senza tetto.~~

~~*Stima Immobile A - paragrafo 2.2.1*~~

~~Il bene sopra descritto, in considerazione di quanto sopra esposto, è valutabile in ragione di €/mq. 660,00, pertanto:~~

~~— mq 239,00 x €/mq 660,00 = €. 157.740,00 che si arrotonda ad
€.158.000,00~~

~~**Valore immobile A €. 158.000,00 (€. Centocinquantantottomila/00).**~~

4.2.2 - Immobile B – paragrafo 2.2.2.1 - Appartamento terra-tetto elevato di due piani fuori terra composto di cinque vani oltre accessori, cantina, tettoia e forno esterni.

Dati metrici.

Abitazione	mq 148,00
Superficie commerciale totale	mq 148,00

Stato conservativo - finiture

L'immobile si trova in condizioni di manutenzione pessime quasi ridotto allo stato di rudere, con impianti inesistenti, infissi in legno fatiscenti, con impianti complessivamente in pessime condizioni; al piano primo una parte della copertura è crollata e risulta pertanto inagibile, esternamente è presente solo l'intonaco privo di tinteggiatura.

4.2.3 - Immobile C – paragrafo 2.2.2.2 - Resede di 285 mq catastali, posto a nord-ovest in prossimità del predetto fabbricato ed avente forma pressoché trapezoidale identificata dalla particella 81 e sul quale insiste uno stradello che conduce alla via Provinciale di Montecarlo.

Stima Immobile B – paragrafo 2.2.2.1

Da quanto sopra esposto l'immobile, tenuto conto delle sue condizioni attuali è valutabile in €. 520,00/mq

Mq 148,00 x €/mq 520,00 = €. 76.960,00

che si approssima ad €. 77.000,00

Per quanto relativo al terreno sopra descritto, trattandosi di fatto di un'area di accesso comune ai beni sul quale insiste in parte anche lo stradello che li collega alla via Di Montecarlo, non ritengo opportuno valutarla autonomamente, tuttavia, di tale terreno ne ho tenuto conto nella valutazione di ciascun cespite quale pertinenza comune.

Valore Immobile B – paragrafo 2.2.2.1 – €. 77.000,00

(€. settantasettemila/00).

Immobili D, E, F e G

Trattasi di un intero fabbricato di tre piani fuori terra e composto da altrettante unità immobiliari per civile abitazioni (D, E, F) e da un locale accessorio destinato ad autorimessa (G); tale fabbricato versa in condizioni generali scadenti in quanto disabitato ad eccezione di un appartamento al piano primo; l'edificio presenta anche alcune lesioni in facciata che potrebbero essere il sintomo di un ammaloramento statico che andrebbe approfondito con idonei strumenti e verifiche.

Le unità che lo compongono sono così articolate:

4.2.4 - Immobile D

Appartamento posto al piano terra e primo di un più ampio edificio con accesso diretto dalla strada vicinale e composto da quattro vani oltre accessori e cantine e piccolo cortile esclusivo posto ad est;

Dati metrici.

	Abitazione	mq 86,00		
	Locale di sgombero cantina	mq 85,00		
	Resede esclusivo (p.lla 534 + 83)	mq 49,00		
	Superficie commerciale	mq 133,00		

Stato conservativo e finiture

L'abitazione si presenta in condizioni mediocri, con finiture di tipo ordinario, pavimenti in graniglia di vecchia fattura, rivestimenti di bagno e cucina in ceramica di tipo commerciale; gli infissi in legno sono completamente da revisionare e sono muniti di persiane alla fiorentina.

L'immobile, oltre ad essere sprovvisto di impianto di riscaldamento risulta mal disimpegnato con collegamenti funzionali inadeguati e dotazioni al di sotto degli standard abitativi attuali; attualmente si trova in stato di abbandono con impianti non funzionanti e con evidenze di umidità dai pavimenti e dalle pareti.

Stima Immobile D – paragrafo 2.2.3.1

Da quanto sopra esposto, tenuto conto delle condizioni attuali e delle sue dotazioni e pertinenze è valutabile in €. 650,00/mq e pertanto:
mq 133,00 x €. 650,00 = €. 86.450,00 che si approssima ad €. 86.000,00

Valore Immobile D – 2.2.3.1

€. 86.000,00 (€. Ottantaseimila/00).

4.2.5 - Immobile E

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo avente doppio accesso, composto di quattro vani oltre accessori e ampio ripostiglio al piano

terra.

Dati metrici.

Abitazione	mq 98,00
Locale di sgombero cantina	mq 26,00
Superficie commerciale	mq 111,00

Stato conservativo – finiture,

Le condizioni dell'appartamento sono discrete, le finiture sono di tipo ordinario con pavimenti in grès, rivestimenti di bagno e cucina in ceramica, impianti elettrico vetusto ma funzionante, impianto di riscaldamento assente.

Gli infissi esterni sono in legno in parte muniti di persiane alla fiorentina ed in parte di avvolgibili in pvc. Le condizioni generali dell'immobile in cui si trova l'appartamento sono comunque scadenti.

Stima Immobile E – paragrafo 2.2.3.2

In relazione a quanto sopra esposto si valuta tale porzione immobiliare, tenuto conto delle sue finiture e del suo stato conservativo in €. 900,00/mq e pertanto:

mq 111,00 x €. 900,00 = €. 99.900 che si arrotonda ad €. 100.000,00

Valore Immobile E – paragrafo 2.2.3.2

€. 100.000,00 (€. Centomila/00).

4.2.6 - Immobile F – paragrafo 2.2.3.3

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di cinque vani oltre accessori, terrazza e soprastante soffitta.

Dati metrici.

Abitazione	mq 113,50
------------	-----------

Terrazza	mq 42,00
Superficie commerciale	mq 122,00

Stato conservativo – finiture.

L'appartamento si presenta in discrete condizioni con finiture di tipo ordinario, pavimenti in grès, rivestimenti di bagno e cucina in ceramica, impianto di riscaldamento non funzionante.

Attualmente l'immobile risulta non abitato.

Stima Immobile F – paragrafo 2.2.3.3

In relazione a quanto sopra esposto si valuta l'immobile in €. 900,00/mq tenuto conto del suo stato conservativo e delle sue pertinenze ed accessori, pertanto:

mq 122,00 x €. 900,00 = €. 109.800,00 che si arrotonda a €. 110.000,00

Valore Immobile F paragrafo 2.2.3.3

€. 110.000,00 (€. Centodiecimila/00).

4.2.7 - Immobile G – paragrafo 2.2.3.4 - Locale autorimessa con annesso piccolo ripostiglio posti ad ovest del fabbricato principali e misuranti complessivamente mq 37,00; l'unità versa in condizioni manutentive scadenti e necessita di opere di manutenzione alla copertura.

Stima Fabbricato G – paragrafo 2.2.3.4

mq 37,00 x €. 360,00/mq = €. 13.320,00 che si approssima ad €. 13.000,00

Valore fabbricato G – paragrafo 2.2.3.4

€. 13.000,00 (€. Tredicimila/00).

Immobile H – paragrafo 2.2.4

Immobile rurale di complessivi due piani fuori terra attualmente destinato a

ripostigli, sgombero e ricovero attrezzi agricoli.

Dati metrici.

Fabbricato a magazzino	mq 210,00
Area pertinenziale	mq 840,00
Superficie commerciale	mq 295,00

Stato Conservativo e posizione urbanistica

L'edificio si compone di un corpo di fabbrica di “matrice storica” di circa 210 mq, caratterizzato da struttura in elevazione in pietra e mattoni pieni, aperture a “mandolato” e con annessi esterni quali ripostigli e pollaio di circa 36 mq e di una porzione di circa 90,00 mq realizzata con bozze in cls e con copertura in eternit che appare estranea e non contemporanea alla struttura storica. Sul vigente regolamento urbanistico è classificato come edificio di “matrice storica” con possibilità di recupero a fini abitativi con preservazione delle caratteristiche tipologiche storiche; il fabbricato risulta peraltro schedato tra gli elenchi degli edifici storici. Attualmente la struttura versa in pessime condizioni manutentive, inoltre appare evidente anche un ammaloramento statico e strutturale inerente soprattutto la copertura che lo rende inagibile.

Ai fini del suo recupero, tuttavia, è necessario rimuovere la tettoia ed il garage realizzati in aderenza all'edificio.

Stima fabbricato H

In considerazione di quanto sopra esposto, delle condizioni di manutenzione e conservazione, tenuto conto delle sue pertinenze nonché delle opere necessarie alla rimozione delle porzioni estranee al nucleo originario, ai fini di un

suo recupero residenziale, si valuta nella misura di €/mq 270,00 e pertanto:

- mq 295,00 x €/mq 270,00 = €. 79.650,00 che si arrotonda ad €. 80.000,00

Valore fabbricato H – paragrafo 2.2.3.4 €. 80.000,00 (€. ottantamila/00)

4.2.8 - Terreni I - appezzamenti di terreno coltivato in parte a vigneto ed in parte a seminativo di forma pressoché irregolare posto a sud / sud-ovest dei lotti sopra descritti e raggiungibile dalla via Provinciale di Montecarlo tramite la citata strada vicinale.

Il terreno misura mq 35.505 mq catastali di cui risultano coltivati a vigneto con certificazione D.O.C. rilasciato dalla camera di commercio artigianato e agricoltura di Lucca in data 2/12/1991, circa 14.000 mq; i vigneti suddetti, risultano non coltivati e fuori produzione da diversi anni; alcuni appezzamenti appaiono in cattivo stato con filari cadenti, invasi da rovi e sterpaglie; pertanto tenuto conto di quanto sopra della vetustà dei vitigni, della giacitura del terreno a poggio, dell'entità delle tare di superficie occupate da stradelli poderali, fosse campestri e balze si stima in €/mq 2,50 la parte di vigneto ed €/mq 1,00 il rimanente terreno a seminativo attualmente privo di coltivazione, pertanto:

- mq 14.000 x €. 2,50/mq = €. 35.000,00;

- mq 21.505 x €. 1,00/mq = €. 21.505,00;

Totale valore terreno = €. 56.505,00 che si arrotonda ad €. 57.000,00

Valore terreni lettera I parag. 2.2.5

€. 57.000,00(€.cinquantasettemila/00).

Capitolo 5 - Formazione lotti

Per la formazione dei lotti si è tenuto conto della quota spettante alla parte convenuta, ovvero al Sig. XXXX XXXX che, come anticipato, è risultato

estraneo alla procedura fallimentare a carico della “Fratelli XXXX Remo, Giuseppe & C. s.n.c.”.

Il valore della massa attiva totale dei beni appartenenti originariamente ai fratelli XXXX Remo e Giuseppe, pertanto, è riassunto nella seguente tabella:

BIENTINA

Fabbricato commerciale con terreni	€. 189.000,00
Rudere con aree pertinenziali	€. 72.000,00

MONTECARLO

Immobil Immobile A – appartamento	€. 158.000,00
Immobile B – edificio terra-tetto	€. 77.000,00
Immobile C – area accesso comune	
Immobile D – appartamento con garage	€. 86.000,00
Immobile E – appartamento con accessori	€. 100.000,00
Immobile F – appartamento con terrazza	€. 110.000,00
Immobile G – autorimessa	€. 13.000,00
Immobile H – Fienile storico	€. 80.000,00
Terreni I	€. 57.000,00

Totale €. 942.000,00

La quota parte spettante al Sig. XXXX XXXX risulta la seguente:

$$€. 942.000,00 \times \frac{1}{4} = €. 235.500,00$$

(€. Duecentotrentacinquemilacinquecento/00).

Pertanto, considerando che il Sig. XXXX XXXX abita nell’immobile in Montecarlo identificato con la lettera A e che in adiacenza alla sua abitazione si trova l’altra porzione immobiliare (attualmente inagibile) identificata con la lettera B facente parte dello stesso immobile, si assegnano allo stesso i

seguenti beni a formare il seguente:

Lotto 1 – beni da assegnare a XXXX XXXX.

Immobile A – abitazione XXXX XXXX, valore: €. 158.000,00

Immobile B – abitazione inagibile, valore: €. 77.000,00

Totale valore lotto da assegnare in proprietà esclusiva

al Sig. XXXX XXXX €. 235.000,00

al quale dev'essere corrisposto un conguaglio in denaro di **€. 500,00**

per soddisfare la quota lui spettante pari ad **€. 235.500,00**

Lotto 2 – beni da assegnare alla curatela fallimentare.

la piena ed esclusiva proprietà dei restanti beni ricadenti nei Comuni di Bien-
tina e Montecarlo, ovvero gli immobili di cui alle lettere C, D, E, F, G, H e I,

il cui valore risulta il seguente:

€. 942.000,00 - €. 235.000,00 = €. 707.000,00 - (€. Settecentosettemila/00)

Il sottoscritto consulente tecnico avendo completato il proprio mandato nel
pieno rispetto degli istituti e delle regole processuali rassegna il presente ela-
borato peritale composta fin qui da n°38 pagine con n°11 allegati che ne co-
stituiscono parte integrante.

L'elaborato peritale sarà depositato in formato elettronico presso la Cancel-
leria Telematica, mentre l'originale cartaceo con i relativi allegati verrà de-
positato presso la Cancelleria unitamente ai fascicoli di parte.

Pisa, 1° aprile 2021

Il CTU

Geom. Simone Cacianti

ELENCO DEI DOCUMENTI RICHIAMATI IN PERIZIA

1) Visure catastali relative ai beni posti in BIENTINA;

2) Visure catastali relative ai beni posti in MONTECARLO;

3) Estratto di mappa del foglio 19 di Bientina;

4) Estratto di mappa catastale del foglio 12 di Montecarlo;

5) Planimetrie Catastali Comune di Bientina Lotto 2;

6) Planimetrie catastali Comune di Montecarlo Lotto 1,

7) Planimetrie catastali Comune di Montecarlo Lotto 2;

8 a) Documentazione fotografica a colori – Lotto 1;

8 b) Documentazione fotografica a colori – Lotto 2;

9) Comunicazioni inizio delle operazioni peritali;

10) Successione di XXXX Remo;

11) Documenti del Comune di Bientina relativi al fabbricato commerciale/ristorante.