

## **TRIBUNALE DI PRATO**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER STIMA IMMOBILIARE**

### **CONCORDATO PREVENTIVO N.5/2015**

**GIOVANNI PECINI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**

**BORGIO DEL CHIANTI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**

**COSTRUZIONI IL LECCIO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**

**BORGIO SENESE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**

**SPAZIO APERTO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**

**POGGIO VERDE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**

**S.EDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**

**STAGGIA FUTURA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**

tutte con sede in Prato Via Roma n.317/E

### **CONCORDATO PREVENTIVO N.26/2015**

**BORGIO CAISELLI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**

con sede in Prato Via Roma n.317/E

GIUDICE DELEGATO : Dott.ssa Maria Novella Legnaioli

COMMISSARI GIUDIZIALI : Dott.ssa Silvia Vinattieri

Dott.ssa Francesca Mori

Il sottoscritto Geom. Giovanni Santi nato a Firenze il 4 novembre 1968, codice fiscale SNTGNN68S04D612Q, con studio in Prato Via del Cilianuzzo 102, ( tel. / fax 0574 693256 - e-mail: [sdstudio@conmet.it](mailto:sdstudio@conmet.it) - [PEC: giovanni.santi1@geopec.it](mailto:giovanni.santi1@geopec.it) ), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Prato al n° 292, nominato in data 13 novembre 2015, unitamente al collega Geom. Gacci Giacomo, dal Giudice Dott.ssa Legnaioli Maria Novella, periti stimatori dei beni immobili, ricevendo

comunicazione della nomina dal Commissario giudiziale Dott.ssa Silvia Vinattieri in data 17 novembre 2015, precisa che in accordo con i commissari giudiziali, per praticità nei sopralluoghi, per le richieste alle varie amministrazioni e quanto altro, è stato opportuno suddividere la stima dei beni immobili di proprietà delle suddette società nel seguente modo:

al Geom. Giovanni Santi la stima dei beni di proprietà delle società:

- GIOVANNI PECINI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE
- BORGIO DEL CHIANTI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE
- COSTRUZIONI IL LECCIO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE
- BORGIO CAISELLI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

al Geom. Gacci Giacomo la stima dei beni di proprietà delle società:

- BORGIO SENESE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE
- SPAZIO APERTO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE
- POGGIO VERDE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE
- S.EDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE
- STAGGIA FUTURA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE.

Premesso quanto sopra il sottoscritto Geom. Santi Giovanni ha proceduto ad eseguire le operazioni peritali e stima dei seguenti immobili:

-unità immobiliari poste nel Comune di Prato, via Roma n°317/E-317/F, località Grignano;

- unità immobiliari poste nel Comune di Prato, Via del Capannaccio n°10, località Galciana;

- unità immobiliari posto nel Comune di Prato, Via del Capannaccio n°6, località Galciana;

-posto auto scoperto posto nel Comune di Quarrata (PT), Via Torquato

Tasso s.n.c.;

-terreno posto nel Comune di Prato, via Tivoli, in località Le Fontanelle;

-terreno posto nel Comune di Prato, via Lodz, Via Chemnitz, Via Bruges, in località Macrolotto;

-immobili e terreni posti nel Comune di Castellina in Chianti (SI), S.S. Chiantigiana 222, in località Croce Fiorentina;

-terreni posti nel Comune di Castellina in Chianti (SI), Strada Vicinale della Fornace Fontana, in località Campassala;

-terreni posti nel Comune di Castelnuovo Berardenga (SI), Via dei Ghibellini, in località Poggio a Pancole;

-immobili e terreni posti nel Comune di Reana del Rojale (UD), Via Celio Nanino s.n.c..

Seguendo le procedure di rito, il sottoscritto CTU, fissava i sopralluoghi a detti beni immobili per il giorno 3 dicembre 2015, quanto ai beni posti nel Comune di Castellina in Chianti, per il giorno 11 dicembre 2015 quanto al posto auto posto nel Comune di Quarrata (PT) e quanto alle unità immobiliari ubicate nel comune di Prato (PO) località Galciana, per il giorno 14 dicembre 2015 quanto ai terreni ed unità immobiliari ubicate nel comune di Prato località Grignano, Località Le Fontanelle e Località Macrolotto, per il giorno 15 dicembre 2015 quanto ai terreni posti nel Comune di Castelnuovo Berardenga, per il giorno 17 dicembre 2015 quanto agli immobili e terreni posti nel Comune di Reana del Rojale (UD), per il giorno 8 gennaio 2016 quanto ai locali in comproprietà ubicati nel comune di Prato località Grignano, Via Roma n.317/E.

Premesso quanto sopra, svolti tutti gli accertamenti necessari al fine di

espletare l'incarico affidatomi, il sottoscritto redige la seguente relazione, precisando di aver descritto i beni oggetto della presente consulenza, in dieci lotti come di seguito specificato.

## **LOTTO 1**

### **Proprietà "Giovanni Pecini S.R.L."**

#### **DESCRIZIONE DEI BENI E DEI CONFINI**

##### **Cespite "A" – (UFFICIO)**

**Ufficio** facente parte di un complesso immobiliare direzionale e commerciale di più ampia consistenza, ubicato nel Comune di Prato, località Grignano, avente accesso dal civico 317/E di Via Roma. L'unità immobiliare, posta al piano quinto dello stabile e precisamente la prima a sinistra provenendo dal vano scala condominiale, contraddistinta dal numero interno 17, è composta internamente da sala di attesa, cinque locali ufficio, due servizi igienici opportunamente disimpegnati, oltre corridoi, ripostiglio e terrazzo/loggia; il tutto per una superficie interna lorda S.I.L. (*Gross Internal Area*) di circa mq. 142 e terrazzo di circa mq.3 (superfici riferite alle sole porzioni in proprietà esclusiva).

Il fabbricato, ultimato nell'anno 1998, è disposto su sette piani fuori terra oltre piano interrato; la struttura portante è in cemento armato con presenza di vetrine intervallate dai pilastri in c.a. per i locali al piano terra, ove è insediata una banca, e tamponamenti in muratura e finestrate a nastro lungo tutto il perimetro dell'edificio per i piani soprastanti. La copertura dell'immobile è piana (lastrico) e vi sono ubicate le macchine per condizionamento delle varie unità immobiliari del palazzo e per il ricambio dell'aria.

Il vano scala contraddistinto dal civico n.317/E è dotato di impianto di ascensore che si eleva dal piano interrato sino al piano quinto e vano scala dal piano interrato al piano sesto; il rivestimento della scala di collegamento, unitamente alla pavimentazione dell'atrio al piano terra ed i vari pianerottoli è in pietra di "granito" lucidata. La pavimentazione interna dell'unità immobiliare in oggetto è in gres porcellanato, unitamente ai rivestimenti dei servizi igienici; le pareti interne dei locali risultano intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in alluminio-vetro opportunamente isolati, le porte interne in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è del tipo blindato con finitura in colore laccato per la parte prospiciente il vano scala. L'unità immobiliare è dotata d'impianto di riscaldamento e raffrescamento a pompa di calore e d'impianto di ricambio dell'aria interno.

Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta complessivamente buono.

Confini: vano scala condominiale, prop. GIO.CO Immobiliare s.a.s di Giovanna Cortesi & C., s.s.a.

#### **Cespite "A1" – (UFFICIO)**

Trattasi di **locali a comune in comproprietà al 50%** con l'unità immobiliare adiacente a quella sopra descritta al cespite "A", non costituenti unità immobiliare a se stante. Più precisamente locale ingresso/disimpegno, posto al piano quinto ed avente accesso dall'interno di entrambe le unità immobiliari e dal vano scala condominiale mediante portoncino contraddistinto dal numero interno 18 e locale ufficio, servizio igienico e disimpegno al piano sesto aventi accesso dal vano scala condominiale mediante portoncino contraddistinto dal numero interno 20; il

tutto per una superficie interna lorda S.I.L. (*Gross Internal Area*) di circa mq. 7 quanto all'ingresso/disimpegno al piano quinto e circa mq. 52 quanto ai locali al piano sesto.

La pavimentazione interna dei locali suddetti al piano quinto e sesto è in gres porcellanato, unitamente ai rivestimenti del servizio igienico; le pareti interne dei locali risultano intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni dei locali al piano sesto sono in alluminio-vetro opportunamente isolati, le porte interne in legno tamburato. Il portoncino d'ingresso di accesso ai locali al piano sesto, è del tipo blindato con finitura in colore laccato.

L'ingresso/disimpegno al piano quinto risulta privo di impianto di riscaldamento, mentre il locale ufficio al piano sesto è dotato di impianto di riscaldamento e raffrescamento a pompa di calore con due split interni ed una unità esterna, nel bagno vi è uno scaldasalviette elettrico. Lo stato di manutenzione dei locali risulta complessivamente buono.

Confini: parti condominiali per più lati, s.s.a.

### **Cespite "B" – (CANTINA)**

**Cantina** posta al piano interrato del fabbricato sopra descritto, avente accesso dall'interno del fabbricato dal vano scala contraddistinto dal civico n.317/E e dall'esterno del fabbricato da rampa carrabile contraddistinta dal civico n.317/F; più precisamente trattasi della seconda cantina da sinistra verso destra per chi raggiunge il piano interrato dalla rampa carrabile e gira a sinistra, di superficie interna mq.14,69. La porta di accesso è in metallo, la pavimentazione interna è in cemento del tipo industriale, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; vi sono evidenti infiltrazione di acqua dal soffitto, con porzioni della tinteggiatura in fase di distacco e

presenza di umidità sulla pavimentazione. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico.

Confini: parti condominiali, prop. Giovanni Pecini s.r.l. per più lati, s.s.a.

#### **Cespite "C" – (CANTINA)**

**Cantina** posta al piano interrato del fabbricato sopra descritto, avente accesso dall'interno del fabbricato dal vano scala contraddistinto dal civico n.317/E e dall'esterno del fabbricato da rampa carrabile contraddistinta dal civico n.317/F. Più precisamente trattasi della prima cantina a sinistra per chi raggiunge il piano interrato dalla rampa carrabile ed accede allo spazio di manovra comune, di superficie interna mq.14,34, oltre area di proprietà adiacente di superficie circa mq. 11. Detta area catastalmente denunciata come posto auto nella medesima planimetria della cantina, risulta dallo stato dei luoghi non utilizzabile per detto uso.

La porta di accesso alla cantina è in metallo, la pavimentazione interna è in gres, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; vi sono evidenti infiltrazione di acqua dal soffitto, con porzioni della tinteggiatura in fase di distacco. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico.

Confini: parti condominiali, prop. Giovanni Pecini s.r.l. per più lati, s.s.a.

#### **Cespite "D" – (POSTO AUTO)**

**Posto auto** ubicato al piano interrato del fabbricato sopra descritto, avente accesso dall'interno del fabbricato dal vano scala contraddistinto dal civico n.317/E e dall'esterno del fabbricato da rampa carrabile contraddistinta dal civico n.317/F. Più precisamente trattasi del posto auto contraddistinto dal numero 35 di superficie circa mq.11. La pavimentazione è in cemento industriale.

Confini: parti condominiali, prop. Giovanni Pecini s.r.l. per più lati, s.s.a.

#### **Cespite “E” – (POSTO AUTO)**

**Posto auto** ubicato al piano interrato del fabbricato sopra descritto, avente accesso dall'interno del fabbricato dal vano scala contraddistinto dal civico n.317/E e dall'esterno del fabbricato da rampa carrabile contraddistinta dal civico n.317/F. Più precisamente trattasi del posto auto contraddistinto dal numero 36 di superficie circa mq.11. La pavimentazione è in cemento industriale.

Confini: parti condominiali, prop. Giovanni Pecini s.r.l. per più lati, s.s.a.

#### **Cespite “F” – (POSTO AUTO)**

**Posto auto** ubicato al piano interrato del fabbricato sopra descritto, avente accesso dall'interno del fabbricato dal vano scala contraddistinto dal civico n.317/E e dall'esterno del fabbricato da rampa carrabile contraddistinta dal civico n.317/F. Più precisamente trattasi del posto auto contraddistinto dal numero 37 di superficie circa mq.12,35. La pavimentazione è in cemento industriale.

Confini: parti condominiali, prop. Giovanni Pecini s.r.l. per più lati, s.s.a.

#### **Cespite “G” – (POSTO AUTO)**

**Posto auto** ubicato al piano interrato del fabbricato sopra descritto, avente accesso dall'interno del fabbricato dal vano scala contraddistinto dal civico n.317/E e dall'esterno del fabbricato da rampa carrabile contraddistinta dal civico n.317/F. Più precisamente trattasi del posto auto contraddistinto dal numero 38 di superficie circa mq.11. La pavimentazione è in cemento industriale. Confini: parti condominiali, prop. Giovanni Pecini s.r.l., prop. Santini Carla, s.s.a.

### **Cespite "H" – (POSTO AUTO)**

**Posto auto** ubicato al piano interrato del fabbricato sopra descritto, avente accesso dall'interno del fabbricato dal vano scala contraddistinto dal civico n.317/E e dall'esterno del fabbricato da rampa carrabile contraddistinta dal civico n.317/F. Più precisamente trattasi del posto auto contraddistinto dal numero 45 di superficie circa mq.17. La pavimentazione è in cemento industriale.

Confini: parti condominiali per più lati, s.s.a.

### **Cespite "I" – (CANTINA)**

**Cantina** posta al piano interrato del fabbricato sopra descritto, avente accesso dall'interno del fabbricato dal vano scala contraddistinto dal civico n.317/E e dall'esterno del fabbricato da rampa carrabile contraddistinta dal civico n.317/F; più precisamente trattasi della prima cantina a sinistra per chi raggiunge il piano interrato dalla rampa carrabile e gira a sinistra, di superficie interna circa mq.6,84. La porta di accesso è in metallo, la pavimentazione interna è in cemento del tipo industriale, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; vi sono evidenti infiltrazione di acqua dal soffitto, con porzioni della tinteggiatura in fase di distacco e presenza di umidità sulla pavimentazione. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico.

Confini: parti condominiali per più lati, prop. Giovanni Pecini s.r.l., s.s.a.

### **Cespite "L" – (POSTO AUTO)**

**Posto auto** ubicato al piano interrato del fabbricato sopra descritto, avente accesso dall'interno del fabbricato dal vano scala contraddistinto dal civico n.317/E e dall'esterno del fabbricato da rampa carrabile contraddistinta dal

civico n.317/F. Più precisamente trattasi del posto auto contraddistinto dal numero 57 di superficie circa mq.12,29. La pavimentazione è in cemento industriale.

Confini: parti condominiali, prop. Giovanni Pecini s.r.l., prop. Fanny s.r.l., prop. GIO.CO Immobiliare s.a.s di Giovanna Cortesi & C., s.s.a.

#### **Cespite “M” – (POSTO AUTO)**

**Posto auto** ubicato al piano interrato del fabbricato sopra descritto, avente accesso dall'interno del fabbricato dal vano scala contraddistinto dal civico n.317/E e dall'esterno del fabbricato da rampa carrabile contraddistinta dal civico n.317/F. Più precisamente trattasi del posto auto contraddistinto dal numero 58 di superficie circa mq.12. La pavimentazione è in cemento industriale.

Confini: parti condominiali, prop. Giovanni Pecini s.r.l. per più lati, prop. EC di Enrico Cenni & C. s.a.s., s.s.a.

#### **Cespite “N” – (POSTO AUTO)**

**Posto auto** ubicato al piano interrato del fabbricato sopra descritto, avente accesso dall'interno del fabbricato dal vano scala contraddistinto dal civico n.317/E e dall'esterno del fabbricato da rampa carrabile contraddistinta dal civico n.317/F. Più precisamente trattasi del posto auto contraddistinto dal numero 59 di superficie circa mq.13,70. La pavimentazione è in cemento industriale.

Confini: parti condominiali, prop. Giovanni Pecini s.r.l., prop. GB Studio s.r.l., prop. EC di Enrico Cenni & C. s.a.s., s.s.a.

#### **Cespite “O” – (POSTO AUTO)**

**Posto auto per disabili** ubicato al piano interrato del fabbricato sopra

descritto, avente accesso dall'interno del fabbricato dal vano scala contraddistinto dal civico n.317/E e dall'esterno del fabbricato da rampa carrabile contraddistinta dal civico n.317/F. Più precisamente trattasi del posto auto contraddistinto dal numero 62 di superficie circa mq.18. La pavimentazione è in cemento industriale.

Si precisa che detto posto auto, come per altro risulta dagli elaborati progettuali allegati alla Concessione originaria e successive varianti, è per legge riservato gratuitamente agli eventuali veicoli al servizio di persone disabili ai sensi del D.M. 236/89.

Confini: parti condominiali per più lati, prop. GB Studio s.r.l. per più lati, s.s.a.

#### **INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Prato- Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Prato, dette unità immobiliari sono distinte come segue:

##### **Cespite "A"**

Foglio di mappa **82** p.lla **1237** subalterno **503**

Categoria A/10 Classe 4 Consistenza 6,5 vani Superficie catastale mq.161 Rendita € 2.131,68

Detto classamento deriva da Denuncia di variazione del 01/05/1998 n.M00703.1/1998 in atti dal 02/05/1998 per <frazionamento e fusione ultimazione di fabbricato urbano ufficio B.C.N.C.>.

La planimetria catastale non corrisponde all'attuale stato dei luoghi; detta planimetria dovrà essere aggiornata per lo scorporo dei locali al piano sesto da denunciarsi come Beni comuni censibili.

### **Cespite "A1"**

Foglio di mappa **82** p.lla **1237** subalterno **504**

Bene non censibile a comune ai subalterni 20 e 503 della particella 1237 (disimpegno e locali tecnici).

Detta identificazione deriva da Denuncia di variazione del 01/05/1998 n.M00703.1/1998 in atti dal 02/05/1998 per <frazionamento e fusione ultimazione di fabbricato urbano ufficio B.C.N.C.>.

Si precisa che i locali al piano sesto dovranno essere denunciati come Beni comuni censibili.

### **Cespite "B"**

Foglio di mappa **82** p.lla **1237** subalterno **33**

Categoria C/2 Classe 7 Consistenza 14 mq Superficie catastale mq.16 Rendita € 62,90.

Detto classamento deriva da Denuncia di variazione del 03/07/1998 n.M00989.1/1998 in atti dal 03/07/1998 per <ultimazione di fabbricato urbano>.

La planimetria catastale ai fini della consistenza catastale corrisponde all'attuale stato dei luoghi.

Si ritiene opportuno precisare che non risulta rappresentato il pilastro interno adiacente alla porta di accesso dell'unità immobiliare e che risulta indicata l'altezza di ml.3,05 anziché la corretta ml.3,10; dette difformità sono ininfluenti ai fini della consistenza catastale.

Inoltre si precisa che dalla consultazione della dimostrazione grafica dei subalterni dell'ultimo elaborato planimetrico presente in banca dati (PROT. n° 10527 DEL 20-02-2006), risulta indicato il numero di subalterno 46

anziché il corretto 33.

#### **Cespite "C"**

Foglio di mappa **82** p.lla **1237** subalterno **34**

Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 25 mq Superficie catastale mq.29

Rendita € 139,44.

Detto classamento deriva da Denuncia di variazione del 01/05/1998 n.M00702.1/1998 in atti dal 02/05/1998 per <ultimazione di fabbricato urbano>.

La planimetria catastale non corrisponde all'attuale stato dei luoghi, in quanto la destinazione posto auto indicata in planimetria dovrà essere aggiornata con area di proprietà esclusiva. Inoltre dovrà essere variato il classamento dell'unità immobiliare in categoria C/2 anziché in categoria C/6, in quanto trattasi di cantina con area di proprietà esclusiva.

#### **Cespite "D"**

Foglio di mappa **82** p.lla **1237** subalterno **35**

Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 11 mq Superficie catastale mq.12

Rendita € 61,36.

Detto classamento deriva da Denuncia di variazione del 01/05/1998 n.M00702.1/1998 in atti dal 02/05/1998 per <ultimazione di fabbricato urbano>.

La planimetria catastale corrisponde all'attuale stato dei luoghi.

#### **Cespite "E"**

Foglio di mappa **82** p.lla **1237** subalterno **36**

Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 11 mq Superficie catastale mq.12

Rendita € 61,36.

Detto classamento deriva da Denuncia di variazione del 01/05/1998 n.M00702.1/1998 in atti dal 02/05/1998 per <ultimazione di fabbricato urbano>.

La planimetria catastale corrisponde all'attuale stato dei luoghi.

#### **Cespite "F"**

Foglio di mappa **82** p.lla **1237** subalterno **37**

Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 11 mq Superficie catastale mq.12

Rendita € 61,36.

Detto classamento deriva da Denuncia di variazione del 01/05/1998 n.M00702.1/1998 in atti dal 02/05/1998 per <ultimazione di fabbricato urbano>.

La planimetria catastale corrisponde all'attuale stato dei luoghi.

#### **Cespite "G"**

Foglio di mappa **82** p.lla **1237** subalterno **38**

Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 11 mq Superficie catastale mq.12

Rendita € 61,36.

Detto classamento deriva da Denuncia di variazione del 03/07/1998 n.M00989.1/1998 in atti dal 03/07/1998 per <ultimazione di fabbricato urbano>.

La planimetria catastale corrisponde all'attuale stato dei luoghi.

#### **Cespite "H"**

Foglio di mappa **82** p.lla **1237** subalterno **45**

Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 19 mq Superficie catastale mq.21

Rendita € 105,98.

Detto classamento deriva da Denuncia di variazione del 03/07/1998

n.M00989.1/1998 in atti dal 03/07/1998 per <ultimazione di fabbricato urbano>.

La planimetria catastale corrisponde all'attuale stato dei luoghi.

#### **Cespite "I"**

Foglio di mappa **82** p.lla **1237** subalterno **46**

Categoria C/2 Classe 7 Consistenza 5 mq Superficie catastale mq.9

Rendita € 22,47.

Detto classamento deriva da Denuncia di variazione del 03/07/1998 n.M00989.1/1998 in atti dal 03/07/1998 per <ultimazione di fabbricato urbano>.

La planimetria catastale ai fini della consistenza catastale corrisponde all'attuale stato dei luoghi.

Si precisa che nella planimetria catastale risulta indicata l'altezza di ml.3,05 anziché la corretta ml.3,10; dette difformità sono ininfluenti ai fini della consistenza catastale.

Inoltre dalla consultazione della dimostrazione grafica dei subalterni dell'ultimo elaborato planimetrico presente in banca dati (PROT. n° 10527 DEL 20-02-2006), risulta indicato il numero di subalterno 33 anziché il corretto 46.

#### **Cespite "L"**

Foglio di mappa **82** p.lla **1237** subalterno **57**

Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 13 mq Superficie catastale mq.13

Rendita € 72,51.

Detto classamento deriva da Denuncia di variazione del 03/07/1998 n.M00989.1/1998 in atti dal 03/07/1998 per <ultimazione di fabbricato

urbano>.

La planimetria catastale corrisponde all'attuale stato dei luoghi.

**Cespite "M"**

Foglio di mappa **82** p.lla **1237** subalterno **58**

Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 12 mq Superficie catastale mq.13

Rendita € 66,93.

Detto classamento deriva da Denuncia di variazione del 03/07/1998 n.M00989.1/1998 in atti dal 03/07/1998 per <ultimazione di fabbricato urbano>.

La planimetria catastale corrisponde all'attuale stato dei luoghi.

**Cespite "N"**

Foglio di mappa **82** p.lla **1237** subalterno **59**

Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 13 mq Superficie catastale mq.14

Rendita € 72,51.

Detto classamento deriva da Denuncia di variazione del 03/07/1998 n.M00989.1/1998 in atti dal 03/07/1998 per <ultimazione di fabbricato urbano>.

La planimetria catastale corrisponde all'attuale stato dei luoghi.

**Cespite "O"**

Foglio di mappa **82** p.lla **1237** subalterno **62**

Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 18 mq Superficie catastale mq.20

Rendita € 100,40.

Detto classamento deriva da Denuncia di variazione del 03/07/1998 n.M00989.1/1998 in atti dal 03/07/1998 per <ultimazione di fabbricato urbano>.

La planimetria catastale corrisponde all'attuale stato dei luoghi.

Il sottoscritto rileva che detto posto auto è per legge riservato gratuitamente agli eventuali veicoli al servizio di persone disabili ai sensi della L.13/89 - D.M. 236/89.

### **Beni comuni non censibili**

- Foglio di mappa **82** p.la **1237** subalterno **66** (BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 1-8-9-12-13-14-16-17-18-19-20-63-64-65-501-502-503-505-506-510-511 (VANO SCALE - ASCENSORE);
- Foglio di mappa **82** p.la **1237** subalterno **67** (BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 2-3-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-70-71-72-73-74-75-76 (RAMPA - AREA DI MANOVRA POSTI AUTO);
- Foglio di mappa **82** p.la **1237** subalterno **68** (BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 1-2-3-4-5-6-8-9-12-13-14-16-17-18-19-20-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-70-71-72-73-74-75-76-501-502-503-505-506-510-511 (RESEDE);
- Foglio di mappa **82** p.la **1237** subalterno **69** (BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 2-3-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-70-71-72-73-74-75-76 (VANO SCALE);

il tutto come risulta dall'ultimo elaborato planimetrico presente in banca dati Prot. n°10527 del 20/02/2006, allegato alla presente.

## **ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' E DELLO STATO**

### **IPOTECARIO**

#### **ISPEZIONI IPOTECARIE CC.RR.II. DI PRATO**

A FAR TEMPO DALL'ULTIMO TITOLO DI ACQUISTO (CON ESCLUSIONE DELLE INDAGINI RELATIVE AI TITOLI PRECEDENTI FINO AL PRIMO TITOLO ANTERIORE AL VENTENNIO).

Le unità immobiliari sopra descritte al lotto 1 sono di piena proprietà della società "**GIOVANNI PECINI S.R.L.**" in Liquidazione, con sede in Prato (PO) Cod. Fisc. 01704030970, per acquisto dalla società "Costruzioni Il Leccio S.r.l." C.F. 01162080475 **per l'intera quota relativamente ai cespiti "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H", "I", "L", "M", "N", "O" mentre per la quota indivisa di ½ quanto al cespite "A1"**, il tutto con atto di compravendita ai rogiti Notaio Stefano Balestri di Prato del 16/09/1998 Repertorio n°128556 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato con - **TRASCRIZIONE registro particolare n°5678 del 06/10/1998.**

**I beni sopra descritti al lotto 1 alla data del 04/12/2015, non risultano gravati da formalità.**

**Si precisa che nella nota di trascrizione suddetta, risulta erroneamente indicata a tutta "l'unità negoziale 2", la quota di ½ del diritto di proprietà. La quota di ½, come da atto di provenienza è riferita esclusivamente all'immobile 1 di detta unità negoziale (Foglio 82 particella 1237 subalterno 504). Per i restanti immobili (enti**

**comuni) viene trasferita la sola comproprietà pro-quota ai sensi dell'art. 1117 C.C. .**

#### **ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI**

Per l'accertamento della conformità urbanistica delle suddescritte unità immobiliari il sottoscritto ha compiuto ricerche presso l'archivio del Comune di Prato, rilevando quanto segue.

L'intero complesso immobiliare, di cui le unità immobiliari sopra descritte ne costituiscono porzione, è stato edificato in forza di Concessione Edilizia P.G. n°**34376** del **22/07/1989** Busta n°**1010/89** rilasciata in data 21/10/1992 e ritirata in data 28/10/1992.

Successivamente è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:

- Voltura di Concessione Edilizia P.G. n°55771 del 05/12/1992 rilasciata in data 7/09/1995 e ritirata in data 20/09/1995;
- Concessione Edilizia P.G. n°**57947** del **18/12/1992** Busta n°**834/92** rilasciata in data 14/10/1995 e ritirata in data 18/10/1995 (variante essenziale alla C.E. Busta n°1010/89);
- Concessione Edilizia P.G. n°**17019** del **30/03/1996** Busta n°**219/96** rilasciata in data 22/07/1997 (variante in corso d'opera alla C.E. Busta n°1010/89);
- Denuncia di inizio attività edilizia P.G. n°**59238** del **06/08/1997** Busta n°**1567/97** (variante in corso d'opera per modifiche interne alla C.E. Busta n°1010/89 e successive ulteriori varianti);
- Variante ai sensi dell'art.15 della L.47/85 P.G. n°**74362** del **23/10/1997** Busta n°**769/97** rilasciata in data 10/07/1998;
- Denuncia di inizio attività edilizia P.G. n°**43658** del **07/07/2003**

- Busta n°**1777/2003** (per cambio di destinazione da locale tecnico ad ufficio in ampliamento dei sottostanti uffici).

Le unità immobiliare sopra descritte risultano sprovviste del certificato di agibilità.

Il sottoscritto da una verifica dello stato attuale rispetto ai grafici allegati all'ultimo atto autorizzativo, ha riscontrato alcune difformità grafiche nella posizione delle tramezzature interne, dei locali al piano quinto. Inoltre si rileva una differenza di altezza interna delle cantine di cui ai cespiti "B" e "I" pari a circa cm. 5, tra quanto rilevato e quanto indicato nei grafici allegati alla variante P.G. 74362 del 23/10/1997 (altezza rilevata ml.3,10-altezza indicata nei grafici ml.3,05).

Per la regolarizzazione urbanistica delle unità immobiliari, dovrà essere presentato Accertamento di conformità ai sensi della L.R.65/2014.

Il presumibile costo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica, e per la richiesta di agibilità si può ritenere in circa euro 9500,00.

**Non risultano vincoli o condizioni che rendono l'immobile oggetto della presente stima, non commerciabile, ai sensi degli articoli 32 e 33 della Legge 47/85.**

#### **OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile sopra descritto risulta occupato dalla società Giovanni Pecini s.r.l. .

#### **ACCERTAMENTO IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il sottoscritto ha compiuto, nei limiti delle proprie competenze, un'analisi visiva degli impianti, realizzati successivamente all'entrata in vigore della legge 46/90, riscontrando, alla data del sopralluogo, quanto

segue:

#### Impianto elettrico /Impianto di riscaldamento

Non sono state reperite le certificazione o collaudo ai sensi dell'ex L.46/90 o dichiarazione di rispondenza resa ai sensi del D.M. n°37/2008.

#### Prestazione energetica (APE)

L'immobile risulta sprovvisto di attestato di prestazione energetica ai sensi del D.lgs 192/2005 e successive modifiche.

### **CONDOMINIO**

Il fabbricato condominiale denominato “*condominio Il Leccio*” è amministrato dallo studio FINCASA Via A. Zarini n°264 – PRATO, in persona dell'amministratore Francesco Golin.

In risposta alla richiesta inviata dal sottoscritto (vedi allegato), lo studio FINCASA ha comunicato in data 13/01/2016, che non vi sono lavori straordinari deliberati e cause del condominio in corso. Trasmette inoltre estratto conto della società Giovanni Pecini S.r.l., le tabelle millesimali, il regolamento di condominio e comunicazione del 28/12/2015.

### **VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE (LOTTO 1)**

L'immobile si trova in zona periferica del Comune di Prato, in prossimità della zona centrale della località Grignano, a carattere prevalentemente residenziale. Il metodo adottato nella redazione della presente stima é sintetico comparativo. Tale metodo consiste nel rapportare beni immobili, aventi caratteristiche simili a quello descritto nella presente perizia, di cui si conoscono i prezzi di recenti compravendite; il tutto al fine di determinarne il più probabile valore di mercato. Il sottoscritto ha svolto un'indagine di mercato su immobili limitrofi aventi caratteristiche similari presso le

agenzie immobiliari, oltre alla propria esperienza di consulente, con riferimento all'attuale situazione "non positiva" del mercato immobiliare e oltre ad aver eseguito una verifica delle compravendite di unità immobiliari facenti parte dello stesso fabbricato aventi caratteristiche simili come da atto di compravendita Notaio Francesco D'Ambrosi di Prato del 12/05/2011 rep. n.41577 Raccolta n.19356. Inoltre ha considerato, la tipologia e la disposizione interna dell'immobile, il profilo statico, architettonico e costruttivo dell'immobile, le condizioni di agibilità, le dimensioni dell'immobile, le superfici areo-illuminanti dei locali, pertinenze, i vincoli e le servitù, lo stato locativo, lo stato di legittimità edilizio e urbanistico, il sottoscritto, stima il più probabile valore di mercato attuale delle unità immobiliari, come libere, nel seguente modo:

### **Cespite "A" e Cespite "A1"**

Parametro usato = superficie interna lorda SIL (*Gross Internal Area*)

Prezzo unitario medio al mq € 1.600,00.

Tale superficie deriva dalla superficie interna lorda dell'immobile

Opportunamente "omogeneizzata", come segue:

| CESPITE                                | Destinazione | Piano  | Sup. interna lorda | Coeff. riduzione | Sup. conv.    |
|--|--------------|--------|--------------------|------------------|---------------|
| A                                      | Ufficio      | Quinto | 142                | 1                | 142,00        |
|  | Terrazzo     | Quinto | 3,38               | 0,1              | 0,34          |
| <b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE</b> |              |        |                    |                  | <b>142,34</b> |

VALORE € 227.740,80

**Valore di mercato per arrotondamento € 228.000,00**

### **Cespiti "B"-“C”-“D”-“E”-“F”-“G”-“H”-“I”-“L”-“M”-“N”-“O”**

Parametro usato = superficie utile

Prezzo unitario medio al mq € 500,00 (quanto alle cantine)

Prezzo unitario medio al mq € 700,00 (quanto ai posti auto)

Tale superficie deriva dalla superficie utile dell'immobile Opportunamente  
 "omogeneizzata", come segue:

| CESPITE                                | Destinazione | Piano  | Sup. interna<br>lorda | Coeff.<br>riduzione | Sup. conv.   |
|--|--------------|--------|-----------------------|---------------------|--------------|
| A1                                     | Disimpegno   | quinto | 6,53                  | 1                   | 6,53         |
|  | Ufficio      | Sesto  | 52,00                 | 1                   | 52,00        |
| <b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE</b> |              |        |                       |                     | <b>58,53</b> |

QUOTA 1/1 VALORE € 93.648,00

QUOTA 1/2 VALORE € 46.824,00

**Valore di mercato per arrotondamento € 46.850,00**

| CESPITE | Destinazione | Piano        | Sup. utile | Coeff.<br>riduzione | Sup. conv. |
|---------|--------------|--------------|------------|---------------------|------------|
| B       | Cantina      | Seminterrato | 14,69      | 1                   | 14,69      |

VALORE € 7.346,45

**Valore di mercato per arrotondamento € 7.350,00**

| CESPITE                                | Destinazione      | Piano        | Sup. utile | Coeff.<br>riduzione | Sup.<br>conv. |
|--|-------------------|--------------|------------|---------------------|---------------|
| C                                      | Cantina           | Seminterrato | 14,34      | 1                   | 14,34         |
|  | Area di proprietà | Seminterrato | 11,06      | 0,1                 | 1,11          |
| <b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE</b> |                   |              |            |                     | <b>15,45</b>  |

VALORE € 7.723,45

**Valore di mercato per arrotondamento € 7.700,00**

| CESPITE | Destinazione | Piano        | Sup. utile | Coeff.<br>riduzione | Sup. conv. |
|---------|--------------|--------------|------------|---------------------|------------|
| D       | Posto auto   | Seminterrato | 11,00      | 1                   | 11,00      |

**Valore di mercato € 7.700,00**

| CESPITE | Destinazione | Piano        | Sup. utile | Coeff.<br>riduzione | Sup. conv. |
|---------|--------------|--------------|------------|---------------------|------------|
| E       | Posto auto   | Seminterrato | 11,00      | 1                   | 11,00      |

**Valore di mercato € 7.700,00**

| CESPITE | Destinazione | Piano        | Sup. utile | Coeff.<br>riduzione | Sup. conv. |
|---------|--------------|--------------|------------|---------------------|------------|
| F       | Posto auto   | Seminterrato | 12,35      | 1                   | 12,35      |

VALORE € 8.642,20

**Valore di mercato per arrotondamento € 8.650,00**

| CESPITE | Destinazione | Piano        | Sup. utile | Coeff. riduzione | Sup. conv. |
|---------|--------------|--------------|------------|------------------|------------|
| G       | Posto auto   | Seminterrato | 11,00      | 1                | 11,00      |

Valore di mercato € **7.700,00**

| CESPITE | Destinazione | Piano        | Sup. utile | Coeff. riduzione | Sup. conv. |
|---------|--------------|--------------|------------|------------------|------------|
| H       | Posto auto   | Seminterrato | 17,00      | 1                | 17,00      |

Valore di mercato € **11.900,00**

| CESPITE | Destinazione | Piano        | Sup. utile | Coeff. riduzione | Sup. conv. |
|---------|--------------|--------------|------------|------------------|------------|
| I       | Cantina      | Seminterrato | 6,84       | 1                | 6,84       |

VALORE € 3.422,00

Valore di mercato per arrotondamento € **3.500,00**

| CESPITE | Destinazione | Piano        | Sup. utile | Coeff. riduzione | Sup. conv. |
|---------|--------------|--------------|------------|------------------|------------|
| L       | Posto auto   | Seminterrato | 12,29      | 1                | 12,29      |

VALORE € 8.603,28

Valore di mercato per arrotondamento € **8.600,00**

| CESPITE | Destinazione | Piano        | Sup. utile | Coeff. riduzione | Sup. conv. |
|---------|--------------|--------------|------------|------------------|------------|
| M       | Posto auto   | Seminterrato | 12,00      | 1                | 12,00      |

Valore di mercato € **8.400,00**

| CESPITE | Destinazione | Piano        | Sup. utile | Coeff. riduzione | Sup. conv. |
|---------|--------------|--------------|------------|------------------|------------|
| N       | Posto auto   | Seminterrato | 13,70      | 1                | 13,70      |

VALORE € 9.587,90

Valore di mercato per arrotondamento € **9.600,00**

| CESPITE | Destinazione           | Piano        | Sup. utile | Coeff. riduzione | Sup. conv. |
|---------|------------------------|--------------|------------|------------------|------------|
| O       | Posto auto<br>HANDICAP | Seminterrato | 18,00      | 1                | 18,00      |

Valore di mercato € **0,00**

Tenuto conto di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene il VALORE di mercato, del bene suddescritto, (lotto 1), in Euro 363.650,00 (trecentosessantatremilaseicentocinquanta/00) per arrotondamento.

## LOTTO 2

### Proprietà “Giovanni Pecini S.R.L.”

#### DESCRIZIONE DEI BENI E DEI CONFINI

##### Cespite “A” – (ABITAZIONE)

**Appartamento** per civile abitazione facente parte di un complesso immobiliare di più ampia consistenza, ubicato nel Comune di Prato, località Galciana, avente accesso dal civico 10 di Via del Capannaccio. L'unità immobiliare, posta al piano primo dello stabile e precisamente il primo appartamento a destra provenendo dal vano ascensore, contraddistinto dal numero interno 4, è composto internamente da ingresso, cucina/pranzo, camera, w.c., anti w.c. e ampio terrazzo; il tutto per una superficie utile di circa mq. 45, oltre terrazzo di circa mq.47.

Il complesso immobiliare, ultimato nell'anno 2001, si compone sulla destra per chi guarda dalla via del Capannaccio, di una palazzina di tre piani fuori terra, costituita al piano terra da fondi commerciali ed ai piani superiori prevalentemente da abitazioni, nella parte centrale da abitazioni a schiera di due piani fuori terra e sulla sinistra da una palazzina di tre piani fuori terra costituita da abitazioni; al piano seminterrato sono presenti garages, posti auto, cantine ed un deposito commerciale, serviti da un unico percorso carrabile coperto, provvisto di due rampe (entrata ed uscita).

Gli edifici hanno una tipologia semplice e tradizionale, con struttura in c.a.,

copertura prevalentemente a falde inclinate con porzioni piane costituite da terrazze, pareti esterne rifinite con intonaco civile tinteggiato a colore chiaro e infissi in legno con persiane in legno alla fiorentina.

Il vano scala contraddistinto dal civico n.10 è dotato di impianto di ascensore che si eleva dal piano seminterrato sino al piano secondo.

La pavimentazione interna dell'unità immobiliare in oggetto è in gres porcellanato nella zona giorno unitamente ai rivestimenti del servizio igienico e zona cottura, in parquet nella camera ed in cotto nel terrazzo; le pareti interne dei locali risultano intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in legno e vetro dotati di persiane in legno che necessitano di intervento di manutenzione. Le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è del tipo blindato con finitura in colore verde laccato. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento e raffrescamento a pompa di calore, costituito da due unità esterne e tre split interni, di cui uno installato nel locale camera e due nel locale cucina/pranzo; il servizio igienico è sprovvisto di impianto di riscaldamento. La produzione di acqua avviene tramite scaldabagno elettrico posto nell'anti-w.c..

L'unità immobiliare non è dotata di impianto gas/metano; per la cottura dei cibi viene utilizzata una bombola gpl installata sul terrazzo.

All'interno dell'unità immobiliare si evidenziano fenomeni di umidità sulla tramezzatura divisoria tra l'anti w.c. e la cucina, porzioni di tinteggiatura in fase di distacco sul soffitto del locale camera si presume riconducibili ad infiltrazioni avvenute negli anni precedenti, e muffe varie negli angoli del soffitto del locale camera.

Nel terrazzo risulta parzialmente rimossa la cimasa in cotto dei parapetti e vi sono porzioni dello zoccolino distaccate.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento risulta complessivamente mediocre.

Confini: vano scala condominiale, prop. Bucciantini Fabio, prop. GIO.CO Immobiliare S.a.s. di Giovanna Cortesi & C., s.s.a.

### **Cespite "B" – (POSTO AUTO)**

**Posto auto** ubicato al piano seminterrato del fabbricato sopra descritto, avente accesso dall'interno del fabbricato dal vano scala contraddistinto dal civico n.10 di via del Capannaccio e dall'esterno del fabbricato da rampe carrabili senza numeri civici; più precisamente trattasi del primo posto auto a destra per chi accede al piano seminterrato dal vano scala suddetto e gira a sinistra, di superficie circa mq.15. La pavimentazione è in cemento industriale.

Confini: parti condominiali, prop. Bucciantini Fabio, prop. Giovanni Pecini s.r.l., s.s.a.

### **INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Prato- Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Prato, dette unità immobiliari sono distinte come segue:

#### **Cespite "A"**

Foglio di mappa **33** p.lla **1297** subalterno **501**

Categoria *A/2* Classe 5 Consistenza 2,5 vani Superficie catastale mq.64 Rendita € 335,70.

Detto classamento deriva da Denuncia di variazione del 23/03/2004 n.1189.1/2004 in atti dal 23/03/2004 protocollo n° PO0019113 per <variazione della destinazione da ufficio a civile abitazione>; redatta a variazione del precedente identificativo foglio di mappa 33 p.lla 1297 subalterno 58.

Ai fini storici si precisa che dalla visura catastale storica allegata, detta unità immobiliare era stata denunciata in data 02/04/2001 con protocollo n°29027 per ultimazione di fabbricato urbano, redatta a variazione della precedente denuncia del 27/06/1998 protocollo n.D00671.

La planimetria catastale non corrisponde all'attuale stato dei luoghi.

Le difformità riscontrate consistono nella mancata rappresentazione del divisorio delimitante l'ingresso, il terrazzo risulta rappresentato di dimensioni maggiori, nel locale camera non risulta indicata una porta di accesso al terrazzo e nel w.c. non è stato indicato il pilastro; si precisa inoltre che non risulta indicata la destinazione cucina.

#### **Cespite "B"**

Foglio di mappa **33** p.lla **1297** subalterno **32**

Categoria C/6 Classe 6 Consistenza 14 mq Superficie catastale mq.14 Rendita € 106,29.

Detto classamento deriva da Denuncia di variazione del 02/04/2001 n.803.1/2001 in atti dal 02/04/2001 protocollo n°29027 per ultimazione di fabbricato urbano, redatta a variazione della precedente denuncia del 27/06/1998 protocollo n.D00671.

La planimetria catastale corrisponde all'attuale stato dei luoghi.

**Beni comuni non censibili**

- Foglio di mappa **33** p.la **1297** subalterno **1** (BCNC - RESEDE A COMUNE DI TUTTI I SUB);
- Foglio di mappa **33** p.la **1297** subalterno **2** (RAMPA - AREA DI MANOVRA - POSTI AUTO -VANO SCALA – A COMUNE DEI SUB. 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35);
- Foglio di mappa **33** p.la **1297** subalterno **4** (VANO SCALE- VANO ASCENSORE – VANO MOTORE ASCENSORE A COMUNE DEI SUB. 25-500-501-60-61-502-63);
- Foglio di mappa **33** p.la **1297** subalterno **5** (RESEDE - VANO AUTOCLAVE A COMUNE DEI SUB. 25-56-57-500-501-60-61-502-63);

il tutto come risulta dall'ultimo elaborato planimetrico presente in banca dati Prot. n°PO0086060 del 06/09/2013. Si precisa che in detto elaborato planimetrico non risultano indicati nell'elenco dei subalterni assegnati, i subalterni relativi ai beni comuni non censibili; precedentemente l'elaborato planimetrico ove vengono indicati detti subalterni, è quello presentato in data 25/07/2007 prot. n°86425.

## **ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' E DELLO STATO**

### **IPOTECARIO**

#### **ISPEZIONI IPOTECARIE CC.RR.II. Di PRATO**

A FAR TEMPO DALL'ULTIMO TITOLO DI ACQUISTO (CON  
ESCLUSIONE DELLE INDAGINI RELATIVE AI TITOLI PRECEDENTI  
FINO AL PRIMO TITOLO ANTERIORE AL VENTENNIO).

Le unità immobiliari sopra descritte al lotto 2 sono di piena proprietà della

società “**GIOVANNI PECINI S.R.L.**” in **Liquidazione**, con sede in Prato (PO) Cod. Fisc. 01704030970, per acquisto dalla società “Cooperativa Edificatrice Verde Prato 3 S.C. a R.L.” C.F. 03589370489 **per l'intera quota**, il tutto con atto di compravendita ai rogiti Notaio Stefano Balestri di Prato del 08/07/1999 Repertorio n°131424 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato con - **TRASCRIZIONE registro particolare n°5382 del 03/08/1999.**

**I beni sopra descritti al lotto 2 alla data del 04/12/2015, risultano gravati dalla seguente formalità.**

■ **ISCRIZIONE registro particolare n°5150 del 04/12/2007 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito** ai rogiti Notaio De Luca Francesco di Prato **del 29/11/2007 Rep. N°150692/19794** a favore di CREDITO ARTIGIANO S.p.a. con sede a Milano per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, di € 1.350.000,00 dei quali € 750.000,00 per capitale, € 240.000,00 per spese, € 360.000,00 per interessi.

#### **ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI**

Per l'accertamento della conformità urbanistica delle suddescritte unità immobiliari il sottoscritto ha compiuto ricerche presso l'archivio del Comune di Prato, rilevando quanto segue.

L'intero complesso immobiliare, di cui le unità immobiliari sopra descritte ne costituiscono porzione, è stato edificato in forza di Concessione Edilizia P.G. n°**618** del **07/01/1993** Busta n°**7/93** rilasciata in data 17/01/1996 e ritirata in data 27/01/1996.

Successivamente è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:

- Voltura di Concessione Edilizia P.G. n°**40283** del **28/05/1997** rilasciata in data 18/02/1999 e ritirata in data 13/10/1999;
- Concessione Edilizia P.G. n°**36755** del **11/05/1998** Busta n°**400/98** rilasciata in data 04/12/1998 e ritirata in data 16/12/1998 (variante in corso d'opera alla C.E. P.G. n°618 del 07/01/93);
- Variante ai sensi dell'art.15 della L.47/85 P.G. n°**1087** del **10/01/2000** Busta n°**175/2000** rilasciata in data 15/01/2001 e ritirata in data 08/02/2001;
- Denuncia di inizio attività edilizia P.G. n°**61687** del **08/10/2003** Busta n°**2523/2003** (per cambio di destinazione da ufficio a civile abitazione).

Le unità immobiliare sopra descritte risultano sprovviste del certificato di agibilità. La cucina è sprovvista di canna fumaria sfociante in copertura.

Il sottoscritto da una verifica dello stato attuale rispetto ai grafici allegati all'ultimo atto autorizzativo, ha riscontrato alcune difformità grafiche consistenti essenzialmente nella mancata rappresentazione del divisorio delimitante l'ingresso, diversa posizione del parapetto del terrazzo posto in prossimità dell'ascensore e larghezza del terrazzo nel lato prospiciente la via del Capannaccio, nel w.c. non è indicato il pilastro; inoltre si rileva una differenza sulla dimensione del locale camera indicata nei grafici allegati alla D.I.A.E. P.G. 61687 del 8/10/2003 (dimensione rilevata 4,66- dimensione indicata nei grafici ml.4,80).

Per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare, dovrà essere presentato Accertamento di conformità ai sensi della L.R.65/2014.

Il presumibile costo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e per

certificazione deposito agibilità si può ritenere in euro 5800,00.

**Non risultano vincoli o condizioni che rendono l'immobile oggetto della presente stima, non commerciabile, ai sensi degli articoli 32 e 33 della Legge 47/85.**

### **OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile sopra descritto risulta concesso in locazione, al canone mensile di euro 550,00, ai signori Bordei Nelu Simon nato a Roman (Romania) il 28/09/1967 C.F. BRD NSM 67P28 Z129Z e signora Bordei Eugenia Mariana nata a Roman (Romania) il 28/02/1973 C.F. BRD GMR 73B68 Z129C - contratto di locazione del 02/12/2013 registrato all'Agenzia delle Entrate di Pistoia il 10/12/2013 al n°6521 (contratto anni 4+anni 4 – inizio locazione 15/12/2013-prima scadenza 14/12/2017).

### **ACCERTAMENTO IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il sottoscritto ha compiuto, nei limiti delle proprie competenze, un'analisi visiva degli impianti, realizzati successivamente all'entrata in vigore della legge 46/90, riscontrando, alla data del sopralluogo, quanto segue:

#### Impianto elettrico /Impianto di riscaldamento

Non sono state reperite le certificazione o collaudo ai sensi dell'ex L.46/90 o dichiarazione di rispondenza resa ai sensi del D.M. n°37/2008.

#### Prestazione energetica (APE)

L'immobile risulta sprovvisto di attestato di prestazione energetica ai sensi del D.lgs 192/2005 e successive modifiche.

### **CONDOMINIO**

Il fabbricato condominiale è amministrato dallo studio Area Amministrazioni

s.a.s. di Bardazzi Alessandro & C. Via Rosa Giorgi n°19 – PRATO, in persona dell'amministratore Alessandro Bardazzi.

In risposta alla richiesta inviata dal sottoscritto, lo studio Area Amministrazioni s.a.s. di Bardazzi Alessandro & C. ha comunicato in data 02/02/2016, che ci saranno degli interventi edili per eliminare infiltrazioni nei garages con importo ancora da definire, che la società Giovanni Pecini s.r.l. risulta debitore nei confronti del Condominio della complessiva somma di €4.561,69 (inerenti le unità immobiliari descritte al presente lotto ed al Lotto n.3). Trasmette inoltre situazione versamenti della società Giovanni Pecini S.r.l., decreto ingiuntivo e atto di precetto, le tabelle millesimali ed il regolamento di condominio.

#### **VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE (LOTTO 2)**

L'immobile si trova in zona periferica del Comune di Prato, in località Galciana, a carattere prevalentemente residenziale. Il metodo adottato nella redazione della presente stima é sintetico comparativo. Tale metodo consiste nel rapportare beni immobili, aventi caratteristiche simili a quello descritto nella presente perizia, di cui si conoscono i prezzi di recenti compravendite; il tutto al fine di determinarne il più probabile valore di mercato.

Il sottoscritto ha svolto un'indagine di mercato su immobili limitrofi aventi caratteristiche similari presso le agenzie immobiliari, oltre alla propria esperienza di consulente, con riferimento all'attuale situazione "non positiva" del mercato immobiliare. Inoltre ha considerato, la tipologia e la disposizione interna dell'immobile, il profilo statico, architettonico e costruttivo dell'immobile, le condizioni di agibilità, le dimensioni

dell'immobile, le superfici aereo-illuminanti dei locali, pertinenze, i vincoli e le servitù, lo stato locativo, lo stato di legittimità edilizio e urbanistico, il sottoscritto, stima il più probabile valore di mercato attuale delle unità immobiliari, come libere, nel seguente modo:

**Cespite “A” e Cespite “B”**

Parametro usato = superficie convenzionale

Prezzo unitario medio al mq di superficie convenzionale 1600,00 euro

Tale superficie deriva dalla superficie interna utile dell'immobile opportunamente “omogeneizzata”, con il coefficiente di riduzione, al fine della determinazione della superficie convenzionale, per la definizione del valore di mercato, il tutto come da tabella allegata :

| CESPITE   | Destinazione       | Piano        | Sup. utile | Coeff. riduzione                   | Sup. conv.   |
|-----------|--------------------|--------------|------------|------------------------------------|--------------|
| A         | Ingresso           | Primo        | 2,76       | 1                                  | 2,76         |
|           | Cucina/Pranzo      | Primo        | 19,72      | 1                                  | 19,72        |
|           | Camera             | Primo        | 18,17      | 1                                  | 18,17        |
|           | Anti w.c.          | Primo        | 2,18       | 1                                  | 2,18         |
|           | w.c.               | Primo        | 2,14       | 1                                  | 2,14         |
|           | Terrazzo           | Primo        | 46,56      | 0,30 fino mq.25<br>-0,10 eccedenza | 9,66         |
| B         | Posto auto coperto | Seminterrato | 15,35      | 0,4                                | 6,14         |
| TOTALE Mq |                    |              |            |                                    | <b>60,77</b> |

**Tenuto conto di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene il VALORE di mercato, del bene suddescritto, (lotto 2), in Euro 97.500,00 (novantasettemilacinquecento/00) per arrotondamento.**

## LOTTO 3

### Proprietà “Giovanni Pecini S.R.L.”

#### DESCRIZIONE DEI BENI E DEI CONFINI

##### Cespite “Unico” – (BAR E DEPOSITO COMMERCIALE)

**Locale commerciale** adibito a “bar” facente parte di un complesso immobiliare di più ampia consistenza, ubicato nel Comune di Prato, località Galciana, avente accesso principale dal civico 6 (oltre civici 4 e 8) di Via del Capannaccio. L’unità immobiliare, posta al piano terra rialzato dello stabile e precisamente l’unità a sinistra per chi guarda il fabbricato dal parcheggio pubblico su via Visiana, è composto internamente da ampio locale adibito a sala somministrazione, due w.c. con anti bagno opportunamente disimpegnati, cucina, dispensa oltre loggia e resede circostante l’unità immobiliare per tre lati; il tutto per una superficie interna lorda di circa mq. 155, oltre resede di circa mq.150 (comprensivo di area esterna pavimentata di circa mq 70) e loggia di circa mq. 2. Dal locale somministrazione, tramite scala interna, si accede all’unità immobiliare sottostante, al piano seminterrato, adibita a **deposito commerciale**. Detta unità immobiliare, urbanisticamente a se stante, con accesso dalla rampa carrabile da via del Capannaccio 12, ma di fatto collegata con il locale commerciale (Bar) al piano terra, è composta internamente da due ampi locali deposito ove in uno è installata la caldaia a servizio di entrambe le unità immobiliari sopra descritte, locale ripostiglio, w.c., spogliatoio e disimpegno; il tutto per una superficie interna lorda (S.I.L.- *Gross Internal Area*) di circa mq. 140. Il complesso immobiliare, ultimato nell’anno 2001, si compone sulla destra per chi guarda dalla via del Capannaccio, di una

palazzina di tre piani fuori terra, costituita al piano terra da fondi commerciali ed ai piani superiori prevalentemente da abitazioni, nella parte centrale da abitazioni a schiera di due piani fuori terra e sulla sinistra da una palazzina di tre piani fuori terra costituita da abitazioni; al piano seminterrato sono presenti garages, posti auto, cantine ed un deposito commerciale, serviti da un unico percorso carrabile coperto, provvisto di due rampe (entrata ed uscita). Gli edifici hanno una tipologia semplice e tradizionale, con struttura in c.a., copertura prevalentemente a falde inclinate con porzioni piane costituite da terrazze, pareti esterne rifinite con intonaco civile tinteggiato a colore chiaro e infissi in legno con persiane in legno alla fiorentina, quanto alle abitazioni, ed in metallo e vetri quanto ai fondi commerciali al piano terra. La pavimentazione interna delle unità immobiliari al piano terra e seminterrato in oggetto è prevalentemente in resina, nei servizi igienici è costituita da piastrelle in gres porcellanato unitamente ai rivestimenti dei w.c., della cucina e della dispensa; i camminamenti facenti parte del resede esterno esclusivo sono in gres. Le pareti interne dei locali risultano intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in metallo e vetro, le porte interne sono in legno tamburato laccate di colore bianco, la scala di collegamento interna è rifinita in resina. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento e raffrescamento canalizzato. I locali al piano seminterrato sono dotati di un sistema di ricambio meccanico dell'aria.

Lo stato di manutenzione dell'immobile generale risulta complessivamente buono.

Confini negozio (bar) piano terra: prop. Comune di Prato per più lati, parti comuni, prop. GIO.CO Immobiliare S.a.s. di Giovanna Cortesi & C., s.s.a.  
Confini deposito piano seminterrato: parti comuni per più lati, prop. Giovanni Pecini s.r.l., s.s.a.

### **INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Prato- Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Prato, dette unità immobiliari sono distinte come segue:

#### **Negozio (Bar) piano terra**

Foglio di mappa **33** p.lla **1297** subalterno **56**

Categoria C/1 Classe 10 Consistenza 141 mq. Superficie catastale mq.170 Rendita € 3.524,51.

Detto classamento deriva da Denuncia di variazione del 06/06/2011 n.10639.1/2011 in atti dal 06/06/2011 protocollo n° PO0059356 per <diversa distribuzione degli spazi interni>.

Ai fini storici si precisa che dalla visura catastale storica allegata, detta unità immobiliare era stata denunciata in data 02/04/2001 con protocollo n°29027 per ultimazione di fabbricato urbano, redatta a variazione della precedente denuncia del 27/06/1998 protocollo n.D00671.

La planimetria catastale non corrisponde all'attuale stato dei luoghi.

Le difformità riscontrate consistono nella mancata indicazione della porzione di resede esclusivo circostante l'unità immobiliare per tre lati; inoltre nella planimetria depositata risulta indicata l'altezza interna di ml.3,75 anziché l'altezza attuale al controsoffitto di ml.3,00.

#### **Deposito commerciale piano seminterrato**

Foglio di mappa **33** p.lla **1297** subalterno **33**

Categoria C/2 Classe 6 Consistenza 137 mq Superficie catastale mq.162 Rendita € 530,66.

Detto classamento deriva da Denuncia di variazione del 08/06/2011 n.10702.1/2011 in atti dal 08/06/2011 protocollo n° PO0060247 per <diversa distribuzione degli spazi interni>.

Ai fini storici si precisa che dalla visura catastale storica allegata, detta unità immobiliare era stata denunciata in data 02/04/2001 con protocollo n°29027 per ultimazione di fabbricato urbano, redatta a variazione della precedente denuncia del 27/06/1998 protocollo n.D00671.

La planimetria catastale corrisponde all'attuale stato dei luoghi.

Si ritiene opportuno precisare che in detta planimetria risulta indicata l'altezza interna di ml.3,20 anziché l'altezza attuale al controsoffitto di ml.3,00; detta difformità non incide sul classamento dell'unità immobiliare.

#### **Beni comuni non censibili**

- Foglio di mappa **33** p.lla **1297** subalterno **1** (BCNC - RESEDE A COMUNE DI TUTTI I SUB);
- Foglio di mappa **33** p.lla **1297** subalterno **2** (RAMPA - AREA DI MANOVRA - POSTI AUTO -VANO SCALA – A COMUNE DEI SUB. 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35);
- Foglio di mappa **33** p.lla **1297** subalterno **5** (RESEDE - VANO AUTOCLAVE A COMUNE DEI SUB. 25-56-57-500-501-60-61-502-63);

- Foglio di mappa **33** p.lla **1297** subalterno **6** (RESEDE A COMUNE DEI SUB. 56-57);

il tutto come risulta dall'ultimo elaborato planimetrico presente in banca dati Prot. n°PO0086060 del 06/09/2013. Si precisa che in detto elaborato planimetrico non risultano indicati nell'elenco dei subalterni assegnati, i subalterni relativi ai beni comuni non censibili; precedentemente l'elaborato planimetrico ove vengono indicati detti subalterni, è quello presentato in data 25/07/2007 prot. n°86425.

## **ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' E DELLO STATO**

### **IPOTECARIO**

#### **ISPEZIONI IPOTECARIE CC.RR.II. DI PRATO**

A FAR TEMPO DALL'ULTIMO TITOLO DI ACQUISTO (CON ESCLUSIONE DELLE INDAGINI RELATIVE AI TITOLI PRECEDENTI FINO AL PRIMO TITOLO ANTERIORE AL VENTENNIO).

Le unità immobiliari sopra descritte al lotto 3 sono di piena proprietà della società "**GIOVANNI PECINI S.R.L.**" in **Liquidazione**, con sede in Prato (PO) Cod. Fisc. 01704030970, per acquisto dalla società "Cooperativa Edificatrice Verde Prato 3 S.C. a R.L." C.F. 03589370489 **per l'intera quota**, il tutto con atto di compravendita ai rogiti Notaio Stefano Balestri di Prato del 08/07/1999 Repertorio n°131424 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato con - **TRASCRIZIONE registro particolare n°5382 del 03/08/1999.**

I beni sopra descritti al lotto 2 alla data del 04/12/2015, risultano gravati dalla seguente formalità.

■ **ISCRIZIONE** registro particolare n°5150 del 04/12/2007 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito ai rogiti Notaio De Luca Francesco di Prato del 29/11/2007 Rep. N°150692/19794 a favore di CREDITO ARTIGIANO S.p.a. con sede a Milano per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, di € 1.350.000,00 dei quali € 750.000,00 per capitale, € 240.000,00 per spese, € 360.000,00 per interessi.

#### **ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI**

Per l'accertamento della conformità urbanistica delle suddescritte unità immobiliari il sottoscritto ha compiuto ricerche presso l'archivio del Comune di Prato, rilevando quanto segue.

L'intero complesso immobiliare, di cui le unità immobiliari sopra descritte ne costituiscono porzione, è stato edificato in forza di Concessione Edilizia P.G. n°618 del 07/01/1993 Busta n°7/93 rilasciata in data 17/01/1996 e ritirata in data 27/01/1996.

Successivamente è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:

- Voltura di Concessione Edilizia P.G. n°40283 del 28/05/1997 rilasciata in data 18/02/1999 e ritirata in data 13/10/1999;
- Concessione Edilizia P.G. n°36755 del 11/05/1998 Busta n°400/98 rilasciata in data 04/12/1998 e ritirata in data 16/12/1998 (variante in corso d'opera alla C.E. P.G. n°618 del 07/01/93);
- Variante ai sensi dell'art.15 della L.47/85 P.G. n°1087 del 10/01/2000 Busta n°175/2000 rilasciata in data 15/01/2001 e ritirata in data 08/02/2001;

- Denuncia di inizio attività edilizia P.G. n°**68028** del **09/10/2006** Busta n°**3199/2006** (per modifiche interne alle unità immobiliari sopra descritte). Per detta pratica è stata notificata dal Dirigente del Servizio istanze edilizie del Comune di Prato, ordinanza di non esecuzione delle opere con comunicazione P.G. n°71554 del
- 23/10/2006 e successiva conferma P.G. n°87042 del 20/12/2006;
- Deposito certificato di agibilità P.G. n°**46218** del **11/04/2011** ABAG **113/2011** inerente le sole unità immobiliari oggetto della presente a firma del geom. Barone Antonio di Pratod;
- Attestazione di conformità in sanatoria ai sensi della L.R. n.1/2005 P.G. n°**69860** del **17/06/2013** P.E. n°**1637/2013** rilasciata in data 22/10/2013 e ritirata in data 06/11/2013;
- Deposito certificato di agibilità P.G. n°**22270** del **17/02/2014** ABAG **44/2014** inerente le sole unità immobiliari oggetto della presente a firma del geom. Barone Antonio di Prato.

Il sottoscritto da una verifica dello stato attuale rispetto ai grafici allegati all'ultimo atto autorizzativo, ha riscontrato la mancata indicazione del controsoffitto interno alle unità immobiliari.

Per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare, dovrà essere presentato Accertamento di conformità ai sensi della L.R.65/2014.

Il presumibile costo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica si può ritenere in euro 3000,00.

**Non risultano vincoli o condizioni che rendono l'immobile oggetto della presente stima, non commerciabile, ai sensi degli articoli 32 e 33 della Legge 47/85.**

## **OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile sopra descritto risulta concesso in locazione al "CAFE' GOURMAND S.R.L." con sede in Prato, Via del Capannaccio n.6 C.F./P.IVA 02261720979 - contratto di locazione del 17/04/2013 registrato all'Agenzia delle Entrate di PRATO il 14/05/2013 al n°4642 e successiva scrittura privata del 08/01/2014, per subentro e trasformazione della ragione sociale e denominazione (da Essedieffe di Brandolini Silvia & Romolini Federica S.A.S. (contratto anni 6+anni 6 - prima scadenza 31/05/2019). Il canone mensile risulta attualmente ridotto ad euro 800,00+iva (vedi documentazione consegnata e allegata alla presente)

## **ACCERTAMENTO IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il sottoscritto ha compiuto, nei limiti delle proprie competenze, un'analisi visiva degli impianti, realizzati successivamente all'entrata in vigore della legge 46/90, riscontrando, alla data del sopralluogo, quanto segue:

### Impianto gas/Impianto elettrico /Termosanitario

Le dichiarazioni di rispondenza dell'impianto ai sensi del D.M. 37/2008 sono allegate alla pratica di agibilità P.G. n°**22270** del **17/02/2014**.

### Prestazione energetica (APE)

L'immobile risulta provvisto di attestato di prestazione energetica ai sensi del D.lgs 192/2005 e successive modifiche, redatto in data 29/01/2014 dal perito industriale Emanuele Capezzuoli iscritto all'albo dei periti industriali di Siena al n.766 e trasmesso per posta certificata alla Regione Toscana in data 11/02/2014. Detto attestato di prestazione energetica risulta allegato alla pratica di agibilità P.G. n°**22270** del **17/02/2014**, ma non risulta

protocollo separato di deposito al comune di Prato. Si precisa all'interno dell'APE al punto 14 *SOGGETTO CERTIFICATORE "dichiarazione di indipendenza"* è indicato il nome Manuele Capezzuoli.

### **CONDOMINIO**

Il fabbricato condominiale è amministrato dallo studio Area Amministrazioni s.a.s. di Bardazzi Alessandro & C. Via Rosa Giorgi n°19 – PRATO, in persona dell'amministratore Alessandro Bardazzi.

In risposta alla richiesta inviata dal sottoscritto, lo studio Area Amministrazioni s.a.s. di Bardazzi Alessandro & C. ha comunicato in data 02/02/2016, che " *./. ci saranno degli interventi edili per eliminare infiltrazioni nei garages con importo ancora da definire*", che la società Giovanni Pecini s.r.l. risulta debitore nei confronti del Condominio della complessiva somma di €4.561,69 (inerenti le unità immobiliari descritte al presente lotto ed al Lotto n.2). Trasmette inoltre situazione versamenti della società Giovanni Pecini S.r.l., decreto ingiuntivo e atto di precetto, le tabelle millesimali ed il regolamento di condominio.

### **VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE (LOTTO 3)**

L'immobile si trova in zona periferica del Comune di Prato, in località Galciana, a carattere prevalentemente residenziale. Il metodo adottato nella redazione della presente stima é sintetico comparativo. Tale metodo consiste nel rapportare beni immobili, aventi caratteristiche simili a quello descritto nella presente perizia, di cui si conoscono i prezzi di recenti compravendite; il tutto al fine di determinarne il più probabile valore di mercato.

Il sottoscritto ha svolto un'indagine di mercato su immobili limitrofi aventi caratteristiche simili presso le agenzie immobiliari, oltre alla propria esperienza di consulente, con riferimento all'attuale situazione "non positiva" del mercato immobiliare. Inoltre ha considerato, la tipologia e la disposizione interna dell'immobile, il profilo statico, architettonico e costruttivo dell'immobile, le condizioni di agibilità, le dimensioni dell'immobile, le superfici aereo-illuminanti dei locali, pertinenze, i vincoli e le servitù, lo stato locativo, lo stato di legittimità edilizio e urbanistico, il sottoscritto, stima il più probabile valore di mercato attuale delle unità immobiliari, **come libere**, nel seguente modo:

### **Cespite UNICO**

Parametro usato = superficie interna lorda

Prezzo unitario medio al mq € 1.500,00.

Tale superficie deriva dalla superficie interna lorda dell'immobile

Opportunamente "omogeneizzata", come segue:

| CESPITE | Destinazione         | Piano        | Sup. interna lorda | Coeff. riduzione | Sup. conv.    |
|---------|----------------------|--------------|--------------------|------------------|---------------|
| UNICO   | Bar                  | Terra        | 155,00             | 1                | 155,00        |
|         | Deposito commerciale | Seminterrato | 140,00             | 0,5              | 70,00         |
| TOTALE  |                      |              |                    |                  | <b>225,00</b> |

Valore di mercato € 337.500,00

**Tenuto conto di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene il VALORE di mercato, del bene suddescritto, (lotto 3), in Euro 337.500,00 (trecentotrentasettemilacinquecento/00), compreso l'incidenza della loggia/resede esclusivo.**

## **LOTTO 4**

## Proprietà “Giovanni Pecini S.R.L.”

### DESCRIZIONE DEI BENI E DEI CONFINI

#### Cespite “Unico” – (POSTO AUTO SCOPERTO)

**Posto auto scoperto** facente parte di un complesso immobiliare per civile abitazione di più ampia consistenza, ubicato nel Comune di Quarrata (PT), in prossimità del civico n.108 di Via Torquato Tasso. Detto posto auto, ubicato al piano terra nella parte frontale del complesso, e precisamente il posto auto adiacente alla rampa carrabile di accesso al piano seminterrato dello stabile, è privo di recinzioni ed ha accesso tramite corte comune distinta dalla particella 935 del foglio di mappa 38 (gravata da servitù di passaggio per consentire l'accesso ai posti macchina e garages del mappale 870) e tramite servitù di passaggio sullo spazio di manovra distinto dal subalterno 60 della particella 870. La superficie del posto auto è di circa mq.11, la pavimentazione è in porfido con le delimitazioni in piastrelle di cotto.

dConfini : corte comune, rampa carrabile, prop. Trinci Marzia per più lati, s.s.a.

### INDIVIDUAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Pistoia- Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata, detto posto auto è distinto come segue:

Foglio di mappa **38** p.lla **934** subalterno **11**

Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 12 mq. Superficie catastale mq.12 Rendita € 32,85.

Detto classamento deriva da Denuncia del 26/09/2005 n.2756.1/2005 in atti dal 26/09/2005 protocollo n° PT0085556.

La planimetria catastale corrisponde all'attuale stato dei luoghi.

### **Beni comuni non censibili**

- Foglio di mappa **33** p.lla **934** subalterno **14** (B. C. N. C. AI SUB.1-2-3-4-5-6-9-10-11-12-19-22 <<MARCIAPIEDE>>);
- Foglio di mappa **33** p.lla **935** (B. C. N. C. AI SUB.1-2-3-4-5-6-9-10-11-12-19-22 <<CORTE GRAVATA DA SERVITU' DI PASSO E TRANSITO PER CONSENTIRE L'ACCESSO AI POSTI MACCHINA E GARAGES DEL MAPPALE 870>>

il tutto come risulta dall'ultimo elaborato planimetrico presente in banca dati Prot. n°PT0114203 del 13/09/2011.

### **Catasto terreni**

Ai fini storici si precisa che dalle visure catastali storiche le particelle 934 e 935 del foglio di mappa 38 del comune di Quarrata, derivano dalla particella 873 a seguito di Tipo di Frazionamento del 22/09/2004 prot. n°PT0100194.

In data 29/08/2005 è stato presentato Tipo mappale prot. n°PT0078295 per l'inserimento nella mappa catastale del fabbricato ed accorpamento della particella 872 alla particella 934.

## **ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' E DELLO STATO**

### **IPOTECARIO**

### **ISPEZIONI IPOTECARIE CC.RR.II. Di PISTOIA**

A FAR TEMPO DALL'ULTIMO TITOLO DI ACQUISTO (CON ESCLUSIONE DELLE INDAGINI RELATIVE AI TITOLI PRECEDENTI FINO AL PRIMO TITOLO ANTERIORE AL VENTENNIO).

Il posto auto sopra descritto al lotto 4 è di piena proprietà della società **“GIOVANNI PECINI S.R.L.” in Liquidazione**, con sede in Prato (PO) Cod. Fisc. 01704030970, per acquisto dalla società “La Vigna di Lunardi Giancarlo e C. s.n.c.” C.F. 1270720475 con atto di compravendita ai rogiti Notaio Marino Pasquale di Firenze del 28/06/2000 Repertorio n°21966 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia con -

**TRASCRIZIONE registro particolare n°3745 del 13/07/2000.**

**Il bene sopra descritto al lotto 4 alla data del 07/12/2015, non risulta gravato da formalità.**

Si precisa che la particella **935** del foglio di mappa **38** del Comune di Quarrata (Bene comune non censibile a comune al subalterno 11 ed altri subalterni), risulta gravato da servitù di passaggio a favore dei signori Privitera Santo nato a Catania il 06/09/1978 e società “La Vigna di Lunardi Giancarlo e C. s.n.c.” C.F. 1270720475; a sua volta foglio **38** particella **870** subalterno **60** (Bene comune non censibile a comune a tutti i subalterni della particella 870) è gravato da servitù di passaggio a favore della società Giovanni Pecini s.r.l., il tutto con atto di permuta del 28/09/2004 ai rogiti del Notaio Bafunno Vincenzo di Quarrata Repertorio 43748 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia con -

**TRASCRIZIONE registro particolare n°6057 del 11/10/2004.**

**ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI**

Per l'accertamento della conformità urbanistica delle suddescritte unità immobiliari il sottoscritto ha compiuto ricerche presso gli uffici competenti del Comune di Quarrata, rilevando quanto segue.

L'intero complesso immobiliare, di cui l'unità immobiliare sopra descritta ne costituisce porzione, è stato edificato in forza di Concessione Edilizia Numero **13** del **29/01/2002** Pratica edilizia Numero **281/2001** ritirata in data 20/03/2002.

Successivamente è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:

- Proroga presentata in data **29/10/2004** prot. **54694** rilasciata in data 22/12/2004 e ritirata in data 13/01/2005;
- Permesso di costruire Numero **49** del **05/05/2006** Pratica edilizia Numero **39/2006** (variante alla C.E. 13/2002);
- Attestazione di Abitabilità n. ABI/AGI **043/2011** PROT. GEN. **29911** del **28/06/2011** a firma dell'Ing. Franco Gori di Pistoia.

**Non risultano vincoli o condizioni che rendono l'immobile oggetto della presente stima, non commerciabile, ai sensi degli articoli 32 e 33 della Legge 47/85.**

#### **OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Il posto auto sopra descritto risulta utilizzato saltuariamente in accordo con la società "Giovanni Pecini s.r.l." nelle persone del Sig. Davide Dellarolle e Sig. Giovanni Pecini, dalla signora Sardi Gianna nata a Pistoia il 18/07/1969 residente a Uzzano ma domiciliata nell'immobile posto in via Torquato Tasso n°106 interno 1, il tutto come dichiarato nel verbale del 11/12/2015 allegato alla presente.

#### **CONDOMINIO**

L'intero complesso immobiliare, come dichiarato al sottoscritto, risulta privo di amministratore.

#### **VALUTAZIONE DEL POSTO AUTO (LOTTO 4)**

Il posto auto si trova a circa un chilometro dalla piazza centrale del Comune di Quarrata, in zona residenziale di particolare pregio. Il metodo adottato nella redazione della presente stima é sintetico comparativo. Tale metodo consiste nel rapportare beni immobili, aventi caratteristiche simili a quello descritto nella presente perizia, di cui si conoscono i prezzi di recenti compravendite; il tutto al fine di determinarne il più probabile valore di mercato.

Il sottoscritto ha svolto un'indagine di mercato su immobili limitrofi aventi caratteristiche simili presso le agenzie immobiliari, oltre alla propria esperienza di consulente, con riferimento all'attuale situazione "non positiva" del mercato immobiliare. Inoltre ha considerato, la tipologia e l'ubicazione del posto auto, il profilo architettonico e costruttivo del complesso immobiliare, le condizioni di agibilità, le dimensioni del posto auto, le pertinenze, i vincoli e le servitù, lo stato locativo, lo stato di legittimità edilizio e urbanistico, il sottoscritto, stima il più probabile valore di mercato attuale delle unità immobiliari, come libere, nel seguente modo:

#### **Cespite UNICO**

Parametro usato = superficie utile

Prezzo unitario medio al mq € 470,00.

Tale superficie deriva dalla superficie utile opportunamente "omogeneizzata", come segue:

| CESPITE | Destinazione        | Piano | Superficie | Coeff. riduzione | Sup. conv. |
|---------|---------------------|-------|------------|------------------|------------|
| UNICO   | Posto auto scoperto | Terra | 10,56      | 1                | 10,56      |

VALORE € 4.965,46

Valore di mercato per arrotondamento € 5.000,00

**f**

**Tenuto conto di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene il VALORE di mercato, del bene suddescritto, (lotto 4), in Euro 5.000,00 (cinquemila/00) per arrotondamento, compreso l'incidenza delle parti comuni.**

## LOTTO 5

### Proprietà "Giovanni Pecini S.R.L." QUOTA 1/2

#### DESCRIZIONE DEL BENE E DEI CONFINI

Trattasi di appezzamenti di terreno agricolo ubicato nel Comune di Prato in località Le Fontanelle, con accesso da via Tivoli e via Roma.

#### Cespite "A" – (TERRENO)

Trattasi di appezzamento di terreno di superficie catastale mq 24.632, ha accesso dalla Via Tivoli tramite cancello pedonale e carrabile contraddistinto dal civico 2/6. Detto terreno, di forma irregolare con morfologia pianeggiante, alla data del sopralluogo risultava lavorato ("fresato") per la seminina; sono presenti alcuni alberi ai lati dell'appezzamento, una piccola tettoia precaria e in parte risultano parzialmente recintato con pali in legno e rete metallica.

Nel lato nord, da un primo accertamento, si evidenziano situazioni non corrispondenti con la mappa catastale presumibilmente "sconfinamenti".

L'area posta in prossimità dell'accesso, asfaltata nella parte centrale, per il transito dei veicoli, è gravata da servitù di passaggio a favore del condominio adiacente.

Confini: Via Tivoli, Gora del Palasaccio, prop. Accardo-Petracchi, prop. Folcolini, prop. Lunghi, prop. Bettazzi-Bianchi-Ciatti, Cifaldi-Mazzinghi-Milazzo-Moretti-Morganti-Nieri-Parzanese-Rossi-Tarli-Tavanti-Tolaini-Tollis, s.s.a.

#### **Cespite "B" – (TERRENO)**

Appezamento di terreno, di superficie catastale mq 678, avente accesso diretto dalla Via Roma. Detto terreno, di forma pressochè rettangolare, è pianeggiante con presenza di acuni alberi sparsi, ed alla data del sopralluogo risultava incolto. Il lato prospiciente la Via Roma, privo di recinzione è parzialmente delimitato da una siepe, mentre la parte tergale è prospiciente l'appezamento di terreno sddescritto (porzione "A"). Tra i due appezzamenti di terreno è presente la gora del Palasaccio.

Confini: Via Roma, prop. Niccolai-Pagni-Desideri-Gori, Gora del Palasaccio, prop. Accardo-Petracchi, s.s.a.

#### **Cespite "C" – (TERRENO)**

Trattasi di piccole strisce di terreno "residuali" confinanti in parte con il marciapiede pubblico ed adiacenti l'ex fosso del Palasaccio, ed in parte con aree di pertinenza di edifici abitativi, della superficie catastale complessiva di mq. 135.

Tali strisce, individuate catastalmente a seguito dei frazionamenti dell'area strade ceduta al Comune di Prato e della costruzione per civile abitazione limitrofa, risultano attualmente occupate dai proprietari prospicienti tali

aree. Più precisamente dai sopralluoghi effettuati, è stata rilevata la non accessibilità a causa della presenza di recinzioni con inglobamento nei resedi pertinenziali prospicienti tali aree. In alcuni casi, come visibile dalle foto allegate, risultano, edificati piccoli fabbricati accessori degli immobili limitrofi sovrastanti l'area succitate. In occasione del sopralluogo è stato rilevato, in corso di realizzazione, un accesso pedonale e carrabile, prospiciente la via Tivoli con colonne in cemento armato, cancelli in ferro e cartello di autorizzazione passo carrabile (Autorizzazione n°802/2015 del 05/08/2015).

E' necessaria un'azione di riconfinamento, con rilevazione topografica dell'area, ricerche catastali storiche delle singole particelle confinanti e derivate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di Prato, da eseguirsi per ogni proprietà confinante per la materializzazione del confine di proprietà, oltre eventuale azione legale. Tale azione di riconfinamento risulta complessa ed onerosa con "interesse esclusivo" dei soli confinanti. Confini: Via Tivoli, prop. Bitossi-Magelli, prop. Zulfanelli, prop. Bettazzi, prop. Farci-Sanchini, prop. Gambini, prop. Nannini, prop. Agiati, prop. Trabalzini, prop. Cecchi, prop. Biagi-Folcolini-Pollastri, s.s.a.

### **INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Prato- Territorio, Catasto Terreni e fabbricati del Comune di Prato, detti terreni sono distinti come segue:

#### **PORZIONE "A" (Catasto terreni)**

- Foglio di mappa **98** p.lla **701**

*Qualità - seminativo arborato - classe 1 - superficie mq. 302 - R.D. € 2,34 -*

*R.A. € 1,01*

Ai fini della continuità storica si precisa che la particella 701 deriva dalla particella 614 con Tipo di frazionamento n°55764 del 2001.

➤ Foglio di mappa **98** p.lla **702**

*Qualità - seminativo arborato - classe 1 - superficie mq. 160 - R.D. € 1,24 -  
R.A. € 0,54*

Ai fini della continuità storica si precisa che la particella 702 deriva dalla particella 614 con Tipo di frazionamento n°55764 del 2001.

➤ Foglio di mappa **98** p.lla **769**

*Qualità - seminativo arborato - classe 1 - superficie mq. 93 - R.D. € 0,72 -  
R.A. € 0,31*

Ai fini della continuità storica si precisa quanto segue:

-la particella 769 deriva dalla particella 703 con Tipo di frazionamento n°54977 del 2011;

-a sua volta la particella 703 deriva dalla particella 614 con Tipo di frazionamento n°55764 del 2001.

➤ Foglio di mappa **98** p.lla **719**

*Qualità - seminativo arborato - classe 1 - superficie mq. 22.689 - R.D. €  
175,77 - R.A. € 76,17*

Ai fini della continuità storica si precisa quanto segue:

-la particella 719 deriva dalla particella 700 con Tipo di frazionamento n°6734 del 2002;

-a sua volta la particella 700 deriva dalla particella 614 con Tipo di frazionamento n°55764 del 2001.

➤ Foglio di mappa **98** p.lla **720**

*Qualità - seminativo arborato - classe 1 - superficie mq. 921 - R.D. € 7,13 -  
R.A. € 3,09*

Ai fini della continuità storica si precisa quanto segue:

-la particella 720 deriva dalla particella 700 con Tipo di frazionamento n°6734 del 2002;

-a sua volta la particella 700 deriva dalla particella 614 con Tipo di frazionamento n°55764 del 2001.

➤ Foglio di mappa **98** p.lla **768**

*Qualità - seminativo arborato - classe 1 - superficie mq. 467 - R.D. € 3,62 -  
R.A. € 1,57*

Ai fini della continuità storica si precisa quanto segue:

-la particella 768 deriva dalla particella 703 con Tipo di frazionamento n°54977 del 2011;

-a sua volta la particella 703 deriva dalla particella 614 con Tipo di frazionamento n°55764 del 2001.

#### **PORZIONE “B” (Catasto terreni)**

➤ Foglio di mappa **98** p.lla **748**

*Qualità seminativo arborato - classe 1 - superficie mq. 678 - R.D. € 5,25 -  
R.A. € 2,28*

Ai fini della continuità storica si precisa quanto segue:

- La particella 748 deriva dalla particella 699 con Tipo di frazionamento n°67437 del 2007;

-a sua volta la particella 699 deriva dalla particella 613 con Tipo di frazionamento n°51289 del 2000.

#### **PORZIONE “C”**

### Catasto fabbricati

- Foglio di mappa **98** p.lla **616** sub. **1**

*Categoria F/1 (area urbana) Consistenza mq.21*

- Foglio di mappa **98** p.lla **616** sub. **2**

*Categoria F/1 (area urbana) Consistenza mq.19*

- Foglio di mappa **98** p.lla **616** sub. **3**

*Categoria F/1 (area urbana) Consistenza mq.80*

Dalla consultazione delle visure catastali storiche, le suddette identificazioni e consistenza derivano da denuncia di variazione del 27/07/2001 n.2012.1/2001 in atti dal 27/07/2001 protocollo n. 70582 causale frazionamento per trasferimento di diritti, redatta a variazione della precedente denuncia del 19/02/1997 n. A00833.

### Catasto terreni

- Foglio di mappa **98** p.lla **803**

*Qualità seminativo arborato - classe 1 - superficie mq. 15 - R.D. € 0,12 - R.A. € 0,05*

Ai fini della continuità storica si precisa quanto segue:

- La particella 803 deriva dalle particelle 798 e 800 con Tipo di frazionamento n°73868 del 2011;
- a sua volta la particella 798 deriva dalla particella 791 e la particella 800 dalla particella 793, il tutto con il Tipo di frazionamento n°73868 del 2011 suddetto;
- la particella 791 deriva dalla particella 714 e la particella 793 dalle particelle 790, 792, 788, 785, 783, 781, 779, 777, 775, 773, 771 e 767, il tutto con il Tipo di frazionamento n°54977 del 2011;

-la particella 792 deriva dalla particella 714, la particella 790 deriva dalla particella 713, la particella 788 deriva dalla particella 712, la particella 785 deriva dalla particella 711, la particella 783 deriva dalla particella 710, la particella 781 deriva dalla particella 709, la particella 779 deriva dalla particella 708, la particella 777 deriva dalla particella 707, la particella 775 deriva dalla particella 706, la particella 773 deriva dalla particella 705, la particella 771 deriva dalla particella 704, la particella 767 deriva dalla particella 703, il tutto con il Tipo di frazionamento n° 54977 del 2011;

-le particelle 714, 713, 712, 711, 710, 709, 708, 707, 706, 705, 704, 703 derivano dalla particella 614 con Tipo di frazionamento n° 55764 del 2001.

#### **ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI**

Per l'accertamento della conformità urbanistica relativamente all'accesso del terreno dalla Via Tivoli (Cespite "A"), il sottoscritto ha compiuto ricerche presso l'archivio del Comune di Prato, rilevando quanto segue.

In data **25/07/2007** è stata inoltrata al Comune di Prato Denuncia di inizio attività P.G. n°**72052** Busta n°**2436/2007** per la realizzazione di un passo agricolo; detta pratica è stata archiviata a seguito di istanza della parte richiedente del 22/07/2010 P.G. n°95300. Si allega alla presente comunicazione di avvenuta archiviazione del Dirigente dell'*Area Servizi Tecnici Cultura e Sport* del Comune di Prato P.G. n°96103/4C del 26/07/2010.

Successivamente, per la realizzazione del passo agricolo, è stata inoltrata al Comune di Prato in data **17/11/2010**, Denuncia di inizio attività P.G. n°**144109** Busta n°**3069/2010** e successiva Variante ai sensi dell'Art.45

comma 2° del Regolamento edilizio di Prato P.G. n°84418 del 18/07/2013  
Busta n°1998/2013.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI**

Vedi certificato di destinazione urbanistica N. I-411/2015 rilasciato dal Dirigente del Servizio Urbanistica del Comune di Prato, Arch. Francesco Caporaso, in data 17/12/2015.

Si precisa inoltre che i terreni/aree descritte ai cespiti "A", "B", "C" ricadono in area tutelata lettera c) I fiumi, I torrenti, I corsi d'acqua Delibera Consiglio Regionale n.95 del 11/03/1986.

Nel Piano strutturale, non "conformativo" delle aree, i beni sopra descritti ricadono in area agricola relativamente al Cespite "A" (area evidenziata in giallo nell'estratto del Piano strutturale allegato) ed in area urbana urbana per i Cespiti "B" e "C" (area evidenziata in grigio nell'estratto del Piano strutturale allegato).

### **ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' E DELLO STATO**

#### **IPOTECARIO**

#### **VISURE IPOTECARIE CC.RR.II. Di PRATO**

A FAR TEMPO DALL'ULTIMO TITOLO DI ACQUISTO (CON ESCLUSIONE DELLE INDAGINI RELATIVE AI TITOLI PRECEDENTI FINO AL PRIMO TITOLO ANTERIORE AL VENTENNIO).

I terreni sopra descritti al lotto 5 sono di piena proprietà **per la quota indivisa di ½** della società "**GIOVANNI PECINI S.R.L.**" in Liquidazione, con sede in Prato (PO) Cod. Fisc. 01704030970, per acquisto dalla società Cooperativa edificatrice Sole Verde s.c. a r.l. C.F. 01794750487 con atto di

compravendita ai rogiti Notaio De Luca Francesco di Prato del 05/07/2000  
Repertorio n°129750 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di  
Prato con - **TRASCRIZIONE registro particolare n°4102 del 17/07/2000.**

Detti beni alla data del 04/12/2015, risultano gravati dalle seguenti  
formalità:

■ **TRASCRIZIONE registro particolare n°6358 del 23/09/2011**

**Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**

**Servitù di passo** con atto Notaio Cambi Riccardo del 02/09/2011  
repertorio 16903/6445 gravante sui terreni distinti nel foglio di mappa 98  
particelle 701-702-769 (fondo servente) del Comune di Prato a favore dei  
proprietari dei terreni distinti nel foglio di mappa 98 particelle 770-772-774-  
776-801-802-782-795-796-797 del Comune di Prato (fondo dominante).

**OCCUPAZIONE DEI TERRENI**

I terreni sopra descritti ai cespiti "A" e "B", come dichiarato dal signor  
Davide Dellarolle nel verbale del 14/12/2015, risultano liberi da contratti di  
affitto.

**VALUTAZIONE DEL POSTO AUTO (LOTTO 5)**

I terreni sopra descritti sono ubicati in zona periferica del Comune di Prato,  
in località Le Fontanelle, limitrofo ad edificazioni di tipo misto residenziale  
e produttivo/artigianale. Tale metodo consiste nel rapportare beni immobili,  
aventi caratteristiche simili a quello descritto nella presente perizia, di cui si  
conoscono i prezzi di recenti compravendite; il tutto al fine di determinarne  
il più probabile valore di mercato.

Il sottoscritto ha svolto un'indagine di mercato sui terreni limitrofi aventi  
caratteristiche similari presso le agenzie immobiliari, oltre alla propria

esperienza di consulente, con riferimento all'attuale situazione "non positiva" del mercato immobiliare e oltre ad aver eseguito una verifica delle compravendite aventi caratteristiche simili come da decreto di trasferimento del Tribunale di Prato Rep. 100283, Cronologico 1693 (verbale di aggiudicazione del 06/05/2010).

Inoltre ha considerato, la tipologia e l'ubicazione del terreno, l'accesso, le dimensioni, i vincoli e le servitù, lo stato locativo, la destinazione urbanistica, il sottoscritto, stima il più probabile valore di mercato attuale, come libero, nel seguente modo:

**Porzione "A" e "B"**

Parametro usato = superficie

Prezzo unitario medio al mq € 7,00.

Superficie catastale mq. 25.310

VALORE QUOTA 1/1 €177.170,00

**VALORE QUOTA 1/2 €88.585,00**

**Porzione "C"**

Sulla base delle considerazioni sopra esposte nella descrizione del bene, non si attribuisce un valore commerciale.

**Tenuto conto di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene il VALORE di mercato, del bene suddescritto, (lotto 5), in Euro 88.585,00 (Ottantottomilacinquecentottantacinque/00) per arrotondamento.**

## **LOTTO 6**

### **Proprietà "Giovanni Pecini S.R.L."**

DESCRIZIONE DEL BENE E DEI CONFINI

Trattasi di aree ubicate nel Comune di Prato in località Macrolotto costituenti viabilità pubblica e derivanti dall'intervento di edificazione della lottizzazione limitrofa. Più precisamente trattasi di porzione della sede stradale e parcheggio il linea della Via Lodz e porzione di sede stradale, marciapiede ed area a verde, della Via Chemnitz e Via Bruges. Tali aree risultano aperte al pubblico transito dei veicoli e pedoni.

Confini porzione della Via Lodz: prop. Bellucci Costruzioni s.r.l., prop. Lorenzini/Stopponi, prop. Donatello s.p.a., s.s.a

Confini via Chemnitz e Via Bruges: prop. Donatello s.p.a., prop. Pratesi, prop. T.T. 11 s.r.l., prop. Immobiliare Flaminia s.r.l./Querci Maurizio, s.s.a

#### **INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Prato- Territorio, Catasto Terreni del Comune di Prato, detti terreni sono distinti come segue:

- Foglio di mappa **85** p.lla **386** (quanto alla porzione di Via Lodz)

*Qualità - seminativo arborato - classe 2 - superficie mq. 350 - R.D. € 2,17 - R.A. € 1,08.*

- Foglio di mappa **95** p.lla **378** (quanto alla porzione di Via Chemnitz e Via Bruges)

*Qualità - seminativo arborato - classe 2 - superficie mq. 1869 - R.D. € 11,58 - R.A. € 5,79*

Ai fini della continuità storica si precisa che la particella 378 deriva dalla particella 375 con Tipo di frazionamento prot. n°72495 del 2003.

A sua volta la particella 375 deriva dalla particella 31 con Tipo di frazionamento prot. n°37996 del 2003.

- Foglio di mappa **95** p.lla **894** (quanto alla porzione di Via Chemnitz)

*Qualità - seminativo arborato - classe 2 - superficie mq. 141 - R.D. € 0,87 - R.A. € 0,44*

Ai fini della continuità storica si precisa quanto segue:

- la particella 894 deriva dalla particella 376 con Tipo di frazionamento n°109238 del 2007;
- a sua volta la particella 376 deriva dalla particella 31 con Tipo di frazionamento n°37996 del 2003.

- Foglio di mappa **85** p.lla **931** (quanto alla porzione di Via Chemnitz)

*Qualità – relitti stradale - superficie mq. 80*

Ai fini della continuità storica ed intestazione catastale, si precisa quanto segue:

- la particella 931 deriva dalla particella 905 con Tipo di frazionamento n°109435 del 2007;
- in data 31/05/2007 la particella 905 è stata intestata alla Società “Giovanni Pecini s.r.l.” a seguito di istanza n°54265/2007 (VEDI VISURA CATASTALE STORICA ALLEGATA);
- a sua volta la particella 905 deriva dalle strade pubbliche del comune di Prato con Tipo di frazionamento prot. n°52103 del 2007.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI**

Vedi certificato di destinazione urbanistica N. I-411/2015 rilasciato dal Dirigente del Servizio Urbanistica del Comune di Prato, Arch. Francesco Caporaso, in data 17/12/2015.

## **ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' E DELLO STATO**

### **IPOTECARIO**

#### **VISURE IPOTECARIE CC.RR.II. DI PRATO**

A FAR TEMPO DALL'ULTIMO TITOLO DI ACQUISTO (CON ESCLUSIONE DELLE INDAGINI RELATIVE AI TITOLI PRECEDENTI FINO AL PRIMO TITOLO ANTERIORE AL VENTENNIO).

[Foglio di mappa 85 p.lla 386 - Foglio di mappa 95 p.lla 378 e p.lla 894](#)

**PIENA PROPRIETA' DELLA SOCIETA' "GIOVANNI PECINI S.R.L."**, con sede in Prato (PO) Cod. Fisc. 01704030970, in forza dei seguenti atti:

- per acquisto dal signor Corsani Alessandro nato il 09/04/1939 a Roma C.F. CRS LSN 39D09 H501E con atto di compravendita ai rogiti Notaio Stefano Balestri di Prato del 17/07/1998 Repertorio n°128224 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato con - **TRASCRIZIONE registro particolare n°4794 del 03/08/1998 PER LA QUOTA DI COMPROPRIETA' IN RAGIONE DI 1/3.**
- per acquisto dalla società Immobiliare Quercietino s.r.l. con sede in Prato con atto di compravendita ai rogiti Notaio Carlo Pasquetti di Prato del 18/10/1996 Repertorio n°12193 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato con - **TRASCRIZIONE registro particolare n°5443 del 05/11/1996 PER LA QUOTA DI COMPROPRIETA' IN RAGIONE DI 1/3.**

▫ per acquisto dai signori Querci Alberto nato il 09/10/1946 a Firenze, Querci Marta nata a Prato il 11/10/1939 e Querci Giovanni nato a Firenze il 08/09/1945 con atto di compravendita ai rogiti Notaio Carlo Pasquetti di Prato del 29/03/1996 Repertorio n°11502 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato con - **TRASCRIZIONE registro particolare n°1936 del 16/04/1996 PER LA QUOTA DI COMPROPRIETA' IN RAGIONE DI 1/3.**

Detti beni alla data del 04/12/2015, risultano gravati dalle seguenti formalità:

■ **TRASCRIZIONE registro particolare n°6555 del 27/12/1996**

#### **Adesione a Consorzio**

Atto Notaio Stefano Balestri del 30/11/1996 repertorio 122568 gravante sui beni sopra descritti ed altri, il tutto a favore del Consorzio "MACROLOTTO INDUSTRIALE N.2 DI PRATO" C.F.01598790978.

[Foglio di mappa 85 p.lla 931](#)

La suddetta area risulta intestata catastalmente alla Società "Giovanni Pecini s.r.l." con sede in Prato (PO) Cod. Fisc. 01704030970, in qualità di frontista della strada vicinale di Maiano, a seguito di istanza n°54265/2007, il tutto come da visura catastale storica allegata.

#### **OCCUPAZIONE DEI TERRENI**

Le aree sopra descritte risultano aperte al pubblico transito.

#### **VALUTAZIONE (LOTTO 6)**

I terreni sopra descritti sono ubicati nella zona industriale del Comune di Prato, in località Macrolotto 2. Il sottoscritto non ha determinato un valore

commerciale per i suddetti beni in quanto dovranno essere ceduti al Comune di Prato.

## **LOTTO 7**

Per la descrizione dei beni di cui al presente lotto, il sottoscritto ha individuato tre cespiti (cespiti "A", "B" e "C") in relazione alla natura dei terreni ed alle proprietà.

### **Proprietà "Giovanni Pecini S.R.L." quota ½**

#### **Cespite "A" – (TERRENI NON EDIFICABILI)**

##### **DESCRIZIONE DEI BENI E DEI CONFINI**

Trattasi di appezzamenti di terreno boschivi ubicati nel Comune di Castellina in Chianti e per maggior consistenza in località Croce Fiorentina, con accesso da S.S. Chiantigiana in prossimità del bivio con la strada del Mandorlo ed in parte adiacenti alla lottizzazione "Borgo Lecchi" di seguito descritta ai cespiti "B" e "C".

Detti appezzamenti di terreno, di superficie catastale complessiva mq 61.057, hanno forma irregolare, sono pressochè pianeggianti e vi insistono prevalentemente alberi ad alto fusto.

La strada di accesso a detti terreni è asfaltata nel primo tratto che si diparte da S.S. Chiantigiana e sterrata successivamente.

Si precisa che porzione di detti appezzamenti risultano in comproprietà con la società "Borgo del Chianti s.r.l." (ciascuno per la quota di ½) e precisamente i terreni distinti dalle particelle 389 e 391 del foglio di mappa 59, di seguito meglio descritte nella individuazione catastale.

Confini terreni Foglio 46 p.lla 65, loc. Croce Fiorentina: S.S. Chiantigiana, prop. Fontani Leandro, prop. La Castellina s.a.s. di Targioni Monica e C., strada del Mandorlo, s.s.a.

Confini terreni Foglio 46 p.lle 384-386,388,16, loc. Croce Fiorentina: strada del Mandorlo, prop. Baccani, prop. Borgo del Chianti s.r.l. e Giovanni Pecini s.r.l. per più lati, s.s.a.

Confini terreni Foglio 53 p.lla 124: prop. Bojola per più lati, prop. Gagliole Società Agricola Inc., s.s.a.

Confini terreni Foglio 59 p.lle 389-391 loc. Croce Fiorentina: prop. Giovanni Pecini s.r.l./Baccani, prop. Baccani, prop. Borgo del Chianti s.r.l., s.s.a.

#### **INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Siena- Territorio, Catasto Terreni del Comune di Castellina in Chianti, detti terreni sono distinti come segue:

- Foglio di mappa **46** p.lla **65**  
*Qualità – bosco misto - classe 4 - superficie mq. 27.870 - R.D. €8,64 -R.A. €4,32.*
- Foglio di mappa **59** p.lla **16**  
*Qualità - seminativo - classe 3 - superficie mq. 8.730 - R.D. €20,29 - R.A. €22,54.*
- Foglio di mappa **59** p.lla **384**  
*Qualità - pascolo - classe 3 - superficie mq. 9.911 - R.D. €2,05 - R.A. €1,02.*

*Ai fini storici si precisa che la particella 384 deriva dalla particella 14 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0036498 del 2005;*

- Foglio di mappa **59** p.lla **386**  
*Qualità - pascolo arborato- classe 2 - superficie mq. 4.150 - R.D. €1,71 - R.A. €0,64.*  
*Ai fini storici si precisa che la particella 386 deriva dalla particella 15 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0036498 del 2005;*
- Foglio di mappa **59** p.lla **388**  
*Qualità - pascolo arborato- classe 2 - superficie mq. 1.253 - R.D. €0,52 - R.A. €0,19.*  
*Ai fini storici si precisa che la particella 388 deriva dalla particella 19 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0036498 del 2005;*
- Foglio di mappa **59** p.lla **389**  
*Qualità - pascolo arborato- classe 2 - superficie mq. 4.774 - R.D. €1,97 - R.A. €0,74.*  
*Ai fini storici si precisa che la particella 389 deriva dalla particella 19 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0036498 del 2005;*
- Foglio di mappa **59** p.lla **391**  
*Qualità - seminativo- classe 4 - superficie mq. 249 - R.D. €0,32 - R.A. €0,39.*  
*Ai fini storici si precisa che la particella 391 deriva dalla particella 13 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0036498 del 2005;*
- Foglio di mappa **53** p.lla **124**  
*Qualità – bosco misto- classe 3 - superficie mq. 4.120 - R.D. €2,55 - R.A. €0,64.*

#### **OCCUPAZIONE DEI TERRENI**

Le aree sopra descritte, come dichiaratod dall'amministratore delle

società Davide Dellarolle, risultano utilizzate dalla società proprietaria e dai restanti comproprietari.

## **Cespite “B” – (TERRENO EDIFICABILE)**

### **DESCRIZIONE DEI BENI E DEI CONFINI**

Trattasi di porzione dell'area costituente la lottizzazione denominata “Borgo Lecchi” in Comune di Castellina in Chianti, località “Croce Fiorentina”, avente accesso da Strada Statale Chiantigiana (SS 222).

Il suddetto piano di Lottizzazione è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.58 del 30/10/2006, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.13 del 1/03/2007 e “convenzionata” in data 16/10/2007 con atto ai rogiti del Notaio Strato Cangiano di Radda in Chianti Repertorio n°8210 Raccolta n.5034, registrato a Siena il 24/10/2007 e trascritto a Siena il 6/11/2007 R.P. N°7150.

Su detta porzione di area, di superficie catastale di mq. 21.873, insiste in parte il lotto n.2 della suddetta lottizzazione, con una volumetria insediabile convenzionata di circa mc.10.500 ed area coperta di mq. 2.400 e restante parte destinata a viabilità e verde alberato. Si precisa che dalle norme tecniche di attuazione del Piano di Lottizzazione è ammesso un trasferimento di volumetria tra i vari lotti della lottizzazione nel limite massimo del 25% del volume del lotto, fermo restando il limite massimo volumetrico ammissibile.

Il sottoscritto prende atto di quanto comunicato e trasmesso dal progettista nonché direttore dei lavori architetto Antonio Marcon circa la riduzione della volumetria inerente il lotto 2, a seguito delle modifiche al progetto depositato dallo stesso progettista, ma che alla data delle ispezioni

e eseguite presso il Comune di Castellina in Chianti, non aveva ancora avuto definizione; pertanto il sottoscritto non ha potuto consultare il progetto depositato presso l'archivio del Comune di Castellina ed i relativi elaborati a corredo. Dalla relazione tecnica e dalla restante documentazione trasmessa dal progettista suddetto e richiesta dal sottoscritto al fine di alcuni chiarimenti circa l'intero piano di lottizzazione, risulta una riduzione della volumetria fuori terra prevista dal P. di L. (10.500mc.) a circa 8.814 mc, molto inferiore a quella massima prevista. Il progetto prevede la realizzazione di n.34 unità immobiliari, di cui solo quattro della tipologia a villetta/terratetto e le restanti con tipologia ad alloggio su un solo piano (terra o primo) con eventuale piccola mansarda, oltre al piano interrato con locali destinati ad autorimessa e cantina.

Anche per il lotto 2 è valso il criterio fondante delle tipologie edilizie e delle loro forme di aggregazione previsto dal Piano di Lottizzazione approvato, e cioè quello di creare *un tessuto edilizio storicizzato e con elementi diversificati*, il tutto come già in parte realizzato per il lotto contiguo 3 di seguito descritto, con finiture esterne degli edifici con parti di murature rivestite in pietra naturale, altre in intonaco con colorazioni terree diversificate. Le coperture sono previste tutte a falde con manto in cotto e lattoneria in rame. Gli infissi esterni in legno e vetro con oscuramenti a persiana, alcune aperture di piccola dimensione sono previste senza oscuramento eventualmente dotate di inferiate metalliche.

Per detto lotto è stata rilasciata autorizzazione ambientale n.7 in data 15/01/2015.

Si precisa che alla data del sopralluogo, su detto terreno ed in prossimità della strada di lottizzazione circostante il lotto 3, vi insistevano alcuni manufatti precari in metallo.

Confini: strada del Mandorlo, prop. Giovanni Pecini s.r.l./Baccani, prop. Baccani, residua prop. Borgo del Chianti s.r.l., s.s.a.

### INDIVIDUAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Siena- Territorio, Catasto Terreni del Comune di Castellina in Chianti, detti terreni sono distinti come segue:

- Foglio di mappa **59** p.lla **11**  
*Qualità - pascolo - classe 2 - superficie mq. 290 - R.D. €0,09 - R.A. €0,04.*
- Foglio di mappa **59** p.lla **12**  
*Qualità – seminativo arborato - classe 4 - superficie mq. 1.880 - R.D. €2,43 - R.A. €2,43.*
- Foglio di mappa **59** p.lla **383**  
*Qualità - pascolo - classe 3 - superficie mq. 6.509 - R.D. €1,34 - R.A. €0,67.*  
*Ai fini storici si precisa che la particella 383 deriva dalla particella 14 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0036498 del 2005;*
- Foglio di mappa **59** p.lla **385**  
*Qualità - pascolo arborato- classe 2 - superficie mq. 1.360 - R.D. €0,56 - R.A. €0,21.*  
*Ai fini storici si precisa che la particella 385 deriva dalla particella 15 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0036498 del 2005;*

- Foglio di mappa **59** p.lla **387**

*Qualità - pascolo arborato- classe 2 - superficie mq. 3.523 - R.D. €1,46 - R.A. €0,55.*

*Ai fini storici si precisa che la particella 387 deriva dalla particella 19 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0036498 del 2005;*

- Foglio di mappa **59** p.lla **390**

*Qualità - seminativo- classe 4 - superficie mq. 8.311 - R.D. €10,73 - R.A. €12,88.*

*Ai fini storici si precisa che la particella 390 deriva dalla particella 13 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0036498 del 2005;*

## **ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' E DELLO STATO**

### **IPOTECARIO**

#### **ISPEZIONI IPOTECARIE CC.RR.II. DI SIENA DEL 30/11/2015**

#### **CESPITI "A" E "B"**

A FAR TEMPO DALL'ULTIMO TITOLO DI ACQUISTO (CON ESCLUSIONE DELLE INDAGINI RELATIVE AI TITOLI PRECEDENTI FINO AL PRIMO TITOLO ANTERIORE AL VENTENNIO).

- 1) **PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI COMPROPRIETA' IN RAGIONE DI 1/2 DELLA SOCIETA' "GIOVANNI PECINI S.R.L."**, con sede in Prato (PO) Cod. Fisc. 01704030970, per acquisto dal signor Guiraud Gustavo nato il 09/02/1927 a Livorno C.F. GRD GTV 27B09 E625R con atto di compravendita ai rogiti Notaio Corrias Bianca di Livorno del 10/07/2002 Repertorio n°9949 trascritto alla Conservatoria

dei Registri Immobiliari di Siena con - **TRASCRIZIONE registro particolare n°5584 del 08/08/2002.**

Precedentemente risulta pervenuta al signor Giraud Gustavo suddetto, in forza di Certificato di successione De cuius Fontani Norina nata a Castellina in Chianti in data 05/08/1902 e deceduta in data 21/03/1988 (denuncia presentata in data 25/06/1990 n°16 Volume 650) - **TRASCRIZIONE registro particolare n°3360 del 13/07/1990.** Si rileva una difformità sull'indicazione della data di presentazione della suddetta denuncia di successione tra quanto indicato nella nota di trascrizione e quanto indicato nel titolo di provenienza (16/09/1988 sul titolo di provenienza e 25/06/1990 nella nota di trascrizione).

Detti beni alla data del 30/11/2015, risultano gravati dalle seguenti formalità:

■ **TRASCRIZIONE registro particolare n°7150 del 06/11/2007**

**Convenzione edilizia**

a favore del Comune di Castellina in Chianti (SI) C.F. 80002290528 con atto Notaio Cangiano Strato del 16/10/2007 repertorio 8210/5034 gravante sulle particelle 11-12-390-383-385-387 del foglio di mappa 59 del Comune di Castellina in Chianti.

**Proprietà “Borgo del Chianti S.R.L.” quota 1/2**

**Cespite “A” – (TERRENI NON EDIFICABILI)**

**DESCRIZIONE DEI BENI E DEI CONFINI**

Trattasi di appezzamenti di terreno boschivi ubicati nel Comune di Castellina in Chianti in località Croce Fiorentina, con accesso da S.S.

Chiantigiana in prossimità del bivio con la strada del Mandorlo ed adiacenti alla lottizzazione "Borgo Lecchi" di seguito descritta ai cespiti "B" e "C".

Detti appezzamenti di terreno, di superficie catastale complessiva mq 5.023, hanno forma irregolare, sono pressochè pianeggianti e vi insistono prevalentemente alberi ad alto fusto.

Si precisa che detti appezzamenti risultano in comproprietà con la società "Giovanni Pecini s.r.l." (ciascuno per la quota di ½).

Confini terreni: prop. Giovanni Pecini s.r.l./Baccani, prop. Baccani, prop. Borgo del Chianti s.r.l., prop. Giovanni Pecini s.r.l./ Borgo del Chianti s.r.l., s.s.a.

#### INDIVIDUAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Siena- Territorio, Catasto Terreni del Comune di Castellina in Chianti, detti terreni sono distinti come segue:

- Foglio di mappa **59** p.lla **389**

*Qualità - pascolo arborato- classe 2 - superficie mq. 4.774 - R.D. €1,97 - R.A. €0,74.*

*Ai fini storici si precisa che la particella 389 deriva dalla particella 19 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0036498 del 2005;*

- Foglio di mappa **59** p.lla **391**

*Qualità - seminativo- classe 4 - superficie mq. 249 - R.D. €0,32 - R.A. €0,39.*

*Ai fini storici si precisa che la particella 391 deriva dalla particella 13 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0036498 del 2005;*

*Si precisa che l'intestazione delle suddette particelle riporta la sede di*

Siena, anziché quella di Prato.

## OCCUPAZIONE DEI TERRENI

Le aree sopra descritte risultano utilizzate dagli attuali comproprietari.

### **Cespite “B” – (TERRENO EDIFICABILE)**

#### DESCRIZIONE DEI BENI E DEI CONFINI

Trattasi di porzione dell'area costituente la lottizzazione denominata “Borgo Lecchi” in Comune di Castellina in Chianti, località “Croce Fiorentina”, avente accesso da Strada Statale Chiantigiana (SS 222).

Il suddetto piano di Lottizzazione è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.58 del 30/10/2006, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.13 del 1/03/2007 e convenzionata in data 16/10/2007 con atto ai rogiti del Notaio Strato Cangiano di Radda in Chianti Repertorio n°8210 Raccolta n.5034, registrato a Siena il 24/10/2007 e trascritto a Siena il 6/11/2007 R.P. N°7150.

Su detta porzione di area, di superficie catastale di mq. 21.873, insiste in parte il lotto n.2 della suddetta lottizzazione, con una volumetria insediabile convenzionata di circa mc.10.500 ed area coperta di mq. 2.400 e restante parte destinata a viabilità e verde alberato. Si precisa che dalle norme tecniche di attuazione del Piano di Lottizzazione è ammesso un trasferimento di volumetria tra i vari lotti della lottizzazione nel limite massimo del 25% del volume del lotto, fermo restando il limite massimo volumetrico ammissibile.

Il sottoscritto prende atto di quanto comunicato e trasmesso dal progettista nonché direttore dei lavori architetto Antonio Marcon circa la riduzione della volumetria a seguito delle modifiche al progetto depositato dallo

stesso progettista, ma che alla data delle ispezioni eseguite presso il Comune di Castellina in Chianti, non aveva ancora avuto definizione; pertanto il sottoscritto non ha potuto consultare il progetto ed i relativi elaborati a corredo.

Dalla relazione tecnica e dalla restante documentazione trasmessa dal progettista suddetto e richiesta dal sottoscritto al fine di alcuni chiarimenti circa l'intero piano di lottizzazione, risulta una riduzione della volumetria fuori terra prevista dal P. di L. (10.500mc.) a circa 8.814 mc, molto inferiore a quella massima prevista. Il progetto prevede la realizzazione di n.34 unità immobiliari, di cui solo quattro della tipologia a villetta/terratetto e le restanti con tipologia ad alloggio su un solo piano (terra o primo) con eventuale piccola mansarda, oltre al piano interrato con locali destinati ad autorimessa e cantina.

Anche per il lotto 2 è valso il criterio fondante delle tipologie edilizie e delle loro forme di aggregazione previsto dal Piano di Lottizzazione approvato, e cioè quello di creare un tessuto edilizio storicizzato e con elementi diversificati, il tutto come già in parte realizzato per il lotto contiguo 3 di seguito descritto, con finiture esterne degli edifici con parti di murature rivestite in pietra naturale, altre in intonaco con colorazioni terree diversificate. Le coperture sono previste tutte a falde con manto in cotto e lattoneria in rame. Gli infissi esterni in legno e vetro con oscuramenti a persiana, alcune aperture di piccola dimensione sono previste senza oscuramento eventualmente dotate di inferiate metalliche.

Per detto lotto è stata rilasciata autorizzazione ambientale n.7 in data 15/01/2015.

Si precisa che alla data del sopralluogo, su detto terreno ed in prossimità della strada di lottizzazione circostante il lotto 3, vi insistevano alcuni manufatti precari in metallo.

### **INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Siena- Territorio, Catasto Terreni del Comune di Castellina in Chianti, detti terreni sono distinti come segue:

- Foglio di mappa **59** p.lla **11**  
*Qualità - pascolo - classe 2 - superficie mq. 290 - R.D. €0,09 - R.A. €0,04.*
- Foglio di mappa **59** p.lla **12**  
*Qualità – seminativo arborato - classe 4 - superficie mq. 1.880 - R.D. €2,43 - R.A. €2,43.*
- Foglio di mappa **59** p.lla **383**  
*Qualità - pascolo - classe 3 - superficie mq. 6.509 - R.D. €1,34 - R.A. €0,67.*  
*Ai fini storici si precisa che la particella 383 deriva dalla particella 14 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0036498 del 2005;*
- Foglio di mappa **59** p.lla **385**  
*Qualità - pascolo arborato- classe 2 - superficie mq. 1.360 - R.D. €0,56 - R.A. €0,21.*  
*Ai fini storici si precisa che la particella 385 deriva dalla particella 15 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0036498 del 2005;*
- Foglio di mappa **59** p.lla **387**

*Qualità - pascolo arborato- classe 2 - superficie mq. 3.523 - R.D.*

*€1,46 - R.A. €0,55.*

*Ai fini storici si precisa che la particella 387 deriva dalla particella*

*19 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0036498 del 2005;*

- Foglio di mappa **59** p.lla **390**

*Qualità - seminativo- classe 4 - superficie mq. 8.311 - R.D. €10,73 -*

*R.A. €12,88.*

*Ai fini storici si precisa che la particella 390 deriva dalla particella*

*13 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0036498 del 2005;*

## **Cespite “C” – (TERRENO EDIFICABILE)**

### **DESCRIZIONE DEI BENI E DEI CONFINI**

Trattasi di porzione dell'area costituente la lottizzazione denominata “Borgo Lecchi” in Comune di Castellina in Chianti, località “Croce Fiorentina”, avente accesso da Strada Statale Chiantigiana (SS 222).

Il suddetto piano di Lottizzazione è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.58 del 30/10/2006, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.13 del 1/03/2007 e convenzionata in data 16/10/2007 con atto ai rogiti del Notaio Strato Cangiano di Radda in Chianti Repertorio n°8210 Raccolta n.5034, registrato a Siena il 24/10/2007 e trascritto a Siena il 6/11/2007 R.P. N°7150.

Su detta porzione di area, di superficie catastale di mq. 30.436, insiste in parte il lotto n.3, 4 e 5 della suddetta lottizzazione, con una volumetria insediabile convenzionata complessiva di circa mc.18.850; nello specifico il lotto 3 ha una volumetria insediabile di circa mc. 3050 ed area coperta di mq. 725, il lotto 4 ha una volumetria insediabile di circa mc. 8800 ed area

coperta di mq. 1870, il lotto 5 ha una volumetria insediabile di circa mc. 7000 ed area coperta di mq. 1440.

Si precisa che dalle norme tecniche di attuazione del Piano di Lottizzazione è ammesso un trasferimento di volumetria tra i vari lotti della lottizzazione nel limite massimo del 25% del volume del lotto, fermo restando il limite massimo volumetrico ammissibile.

Il lotto 3 risulta in corso di edificazione, risulta edificata una schiera di abitazioni disposte su due piani fuori terra oltre mansarde e porzioni interrato.

Il progetto rilasciato dal Comune di Castellina in Chianti, prevede la realizzazione di una volumetria insediabile maggiore di quella prevista dal P.D.L. pari a circa mc. 3407, con una superficie coperta di circa mq. 662 e superficie utile di mq. 900 circa.

Lo stato attuale delle suddette costruzioni risulta al grezzo, non risultano eseguite le pavimentazioni ed rivestimenti interni ed esterni, non risulta eseguito l'impianto di riscaldamento a pavimento, l'impianto elettrico è solo predisposto con scatole e forassiti murate all'interno delle murature, non risultano installati gli infissi esterni ed interni, non risulta eseguita la finitura delle pareti interne e non risultano realizzate le cassette a copertura degli scarichi dei servizi igienici. Si precisa che alcune schiere di abitazioni risultano prive anche degli intonaci interni. La parte esterna è quasi nella totalità da completare.

Le schiere di abitazioni presentano finiture esterne con parti di murature rivestite in pietra naturale, altre in intonaco tinteggiate in colorazione giallo

ocra solo parzialmente. Le coperture sono tutte a falde con manto in cotto e lattoneria in rame, quest'ultime non presente su tutte le coperture.

Il cantiere è in stato di abbandono da circa due anni, ed alla data del sopralluogo il piano seminterrato risultava allagato, pertanto non è stato possibile eseguire l'accesso.

Le opere di urbanizzazione risultano eseguite solo parzialmente, risulta individuata la strada di lottizzazione circostante il lotto 3, con sottostanti canalizzazioni; si allega alla presente la descrizione generale delle lavorazioni da eseguirsi predisposta dal progettista e direttore di lavori architetto Antonio Marcon (aggiornata a giugno 2015) per il completamento delle opere di urbanizzazione e per il completamento delle abitazioni di cui al lotto 3.

Lo stato attuale dell'area sul quale insistono i lotti 4 e 5, risulta in parte interessato dal cantiere per le lavorazioni eseguite al lotto 3 ed in parte incolto con alberature di alto fusto.

### **INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Siena- Territorio, Catasto Terreni del Comune di Castellina in Chianti, detti terreni sono distinti come segue:

- Foglio di mappa **59** p.lla **395**

*Qualità - seminativo- classe 4 - superficie mq. 3.800 - R.D. €4,91 - R.A. €5,89.*

*Ai fini storici si precisa che la particella 395 deriva dalla particella 18 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0138235 del 2008;*

- Foglio di mappa **59** p.lla **396**

*Qualità - seminativo- classe 4 - superficie mq. 920 - R.D. €1,19 -  
R.A. €1,43.*

*Ai fini storici si precisa che la particella 396 deriva dalla particella  
18 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0138235 del 2008;*

- Foglio di mappa **59** p.lla **397**

*Qualità - seminativo- classe 4 - superficie mq. 3.700 - R.D. €4,78 -  
R.A. €5,73.*

*Ai fini storici si precisa che la particella 397 deriva dalla particella  
18 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0138235 del 2008;*

- Foglio di mappa **59** p.lla **398**

*Qualità - seminativo- classe 4 - superficie mq. 860 - R.D. €1,11 -  
R.A. €1,33.*

*Ai fini storici si precisa che la particella 398 deriva dalla particella  
18 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0138235 del 2008;*

- Foglio di mappa **59** p.lla **399**

*Qualità - seminativo- classe 5 - superficie mq. 4.895 - R.D. €3,54 -  
R.A. €5,06.*

*Ai fini storici si precisa che la particella 399 deriva dalla particella  
30 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0138235 del 2008;*

- Foglio di mappa **59** p.lla **400**

*Qualità - seminativo- classe 5 - superficie mq. 4.060 - R.D. €2,94 -  
R.A. €4,19.*

*Ai fini storici si precisa che la particella 400 deriva dalla particella  
30 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0138235 del 2008;*

- Foglio di mappa **59** p.lla **401**

*Qualità - seminativo- classe 5 - superficie mq. 3.655 - R.D. €2,64 - R.A. €3,78.*

*Ai fini storici si precisa che la particella 401 deriva dalla particella 30 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0138235 del 2008;*

- Foglio di mappa **59** p.lla **409**

*Qualità - seminativo- classe 4 - superficie mq. 3.710 - R.D. €4,79 - R.A. €5,75.*

*Ai fini storici si precisa che la particella 409 deriva dalla particella 394 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0091682 del 2009. A sua volta la particella 394 deriva dalla particella 18 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0138235 del 2008;*

- Foglio di mappa **59** p.lla **410**

*Qualità - seminativo- classe 4 - superficie mq. 1.550 - R.D. €2,00 - R.A. €2,40.*

*Ai fini storici si precisa che la particella 410 deriva dalla particella 394 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0091682 del 2009. A sua volta la particella 394 deriva dalla particella 18 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0138235 del 2008;*

- Foglio di mappa **59** p.lla **411**

*Qualità – relitto ente urbano - superficie mq. 2.478.*

*Ai fini storici si precisa che la particella 411 deriva dalla particella 403 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0091682 del 2009;*

- Foglio di mappa **59** p.lla **412**

*Qualità – relitto ente urbano - superficie mq. 808.*

*Ai fini storici si precisa che la particella 412 deriva dalla particella 403 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0091682 del 2009;*

## **ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' E DELLO STATO**

### **IPOTECARIO**

**ISPEZIONI IPOTECARIE CC.RR.II. DI SIENA DEL 30/11/2015**

### **CESPITI "A" - "B" - "C"**

A FAR TEMPO DALL'ULTIMO TITOLO DI ACQUISTO (CON ESCLUSIONE DELLE INDAGINI RELATIVE AI TITOLI PRECEDENTI FINO AL PRIMO TITOLO ANTERIORE AL VENTENNIO).

[Foglio di mappa 59 particelle 11-12-383-385-387-390-389-391 del Comune di Castellina in Chianti \(SI\)](#)

**PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI COMPROPRIETA' IN RAGIONE DI 1/2 DELLA SOCIETA' "BORGO DEL CHIANTI S.R.L." in Liquidazione, con sede in Prato (PO) Cod. Fisc. 01085250528, pervenuta per acquisto dai signori Pozzesi Franca nata il 30/06/1929 a Castellina in Chianti C.F. PZZ FNC 29H70 C172B e signor Pozzesi Vittorio nato a Castellina in Chianti C.F. PZZ VTR 24M01 C172O con atto di compravendita ai rogiti Notaio Cangiano Strato di Radda in Chianti del 30/12/2005 Repertorio n°6249/3709 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena con - **TRASCRIZIONE registro particolare n°13 del 02/01/2006.****

Precedentemente sono pervenute ai signori Pozzesi Franca e Pozzesi Vittorio suddetti, in forza di Certificato di successione De cuius Fontani Lina nata a Castellina in Chianti in data 17/03/1901 e deceduta in data 24/04/1986 (denuncia presentata in data 22/09/1987 n°50 Volume 462) -

**TRASCRIZIONE registro particolare n°4162 del 20/10/1987. Si precisa che nella nota di trascrizione risulta erroneamente indicato il numero di particella 16 anziché il numero corretto 13 (particella da cui derivano le particelle 390 e 391).**

**Inoltre si rileva un'incongruenza sulla data di presentazione della dichiarazione di successione tra quanto riportato nella suddetta nota di trascrizione e quanto indicato nel titolo di provenienza (nella nota di trascrizione risulta indicata 22/09/1987 mentre nel titolo di provenienza 16/10/1987).**

**[Foglio di mappa 59 particelle 411-412 del Comune di Castellina in Chianti \(SI\)](#)**

**PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 DELLA SOCIETA' "BORGO DEL CHIANTI S.R.L." in Liquidazione, con sede in Prato (PO) Cod. Fisc. 01085250528, pervenuta per acquisto dai signori Croci Giovanni nato il 17/05/1929 a Siena, Visentin Dorina nata a Vo (PD) il 18/08/1931, Carraretto Roberto nato a Casier (TV) il 28/01/1949, Tecce Iolanda nata a Colle Val d'Elsa il 29/05/1949, Pruneti Giuseppe nato a Castellina in Chianti il 21/02/1947, Giunti Rossana nata a Siena il 15/10/1950, Mori Alfio nato a Castellina in Chianti il 28/08/1955, Sardelli Gino nato a Castellina in Chianti il 14/11/1926, Gambassi Assunta nata a Radda in Chianti il 15/12/1937, Piazzini Monica nata a Castellina in Chianti il 11/10/1964, Piazzini Fabio nato a Siena il 18/05/1962, Bucciarelli Marcello nato a Castellina in Chianti il 17/09/1962, Bucciarelli Marco nato a Castellina in Chianti il 16/03/1958, Gamma Giuliana nata a Castellina in Chianti il 09/11/1960, Bruni Cosimo nato a Siena il 10/10/1985, Garzisi**

Carmela Giulia nata a Petacciato il 30/03/1949, Rustioni Donatella nata a Castellina in Chianti il 07/10/1955, Fabiani Giuseppe nato a Gaiole in Chianti il 25/02/1948, Baldini Carla nata a Castellina in Chianti il 23/03/1937, Porciatti Fabio nato a Poggibonsi il 29/05/1967, Porciatti Vito nato a Poggibonsi il 10/04/1964, Sani Franco nato a Castellina in Chianti il 03/11/1934, Tassi Sergio nato a Radda in Chianti il 15/09/1948, con atto di compravendita ai rogiti Notaio Cangiano Strato di Radda in Chianti del 19/02/2009 Repertorio n°9681/6015 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena con - **TRASCRIZIONE registro particolare n°941 del 23/02/2009.**

**Foglio di mappa 59 particelle 395-396-397-398-399-400-401-409-410 del Comune di Castellina in Chianti (SI)**

**PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 DELLA SOCIETA' "BORGO DEL CHIANTI S.R.L."** in Liquidazione, con sede in Prato (PO) Cod. Fisc. 01085250528, pervenuta per acquisto dalla società Niccolai – S.P.A. con atto di compravendita ai rogiti Notaio Pescatori Andrea di Poggibonsi del 14/04/2003 Repertorio n°55688/15199 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena con - **TRASCRIZIONE registro particolare n°2518 del 16/04/2003** e successivo atto di variazione della denominazione, da "BIO ECOLOGY SCIENTIFIC TECHNOLOGY s.r.l. "in quella attuale, ai rogito del Notaio Francesco De Luca di Prato del 03/05/2004 repertorio n. 142953/17155 registrato a Prato il 11/05/2004 al n. 1726.

**Si precisa che, dalle ispezioni ipotecarie eseguite, non risultano trascrizioni della variazione della denominazione suddetta. I dati**

**sopra indicati sono stati estratti dalla certificazione del Notaio Laura Biagioli di Prato del 04/09/2015 allegata ai fascicoli di causa.**

Nella suddetta nota di trascrizione nella sezione "D" viene indicato quanto segue: <<LA COMPRAVENDITA VENIVA FATTA ED ACCETTATA CON TUTTI I RELATIVI ANNESSI E CONNESSI, ED IN PARTICOLARE CON LA SERVITU' DI ATTRAVERSAMENTO DI UNA TUBAZIONE INTERRATA, TRASPORTANTE IDROCARBURI, A FAVORE DEL CONSORZIO INTERPROVINCIALE GAS ACQUA SERVIZI (G.A.S. INT) SIENA, COSTITUITA CON SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA NELLA FIRMA DAL NOTAIO MAURIZIO SEBASTIANI, DI SIENA, IN DATA 4 GIUGNO 1996, REPERTORIO N. 181.771, TRASCRITTA A SIENA IL 1 LUGLIO 1996 AL N. 2987 DEL REGISTRO PARTICOLARE. PRECISAVANO LE PARTI CHE IL TERRENO OGGETTO DI COMPRAVENDITA FA PARTE DI UNA LOTTIZZAZIONE DEBITAMENTE CONVENZIONATA CON IL COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI, CON ATTO A ROGITO NOTAIO FRANCO BERNARDINI, GIA' DI POGGIBONSI, IN DATA 13 SETTEMBRE 1983, REPERTORIO N. 56.801, TRASCritto A SIENA IN DATA 5 OTTOBRE 1983 AL N. 4272 DEL REGISTRO PARTICOLARE. RIGUARDO A TALE CONVENZIONE, CHE LA SOCIETA' ACQUIRENTE, DICHIARAVA DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE, PER AVERNE PRESA VISIONE, LA STESSA SOCIETA' ACQUIRENTE, SUBENTRANDO AL POSTO E LUOGO DELLA SOCIETA' VENDITRICE, SI OBBLIGA, PRO QUOTA-PARTE AD ADEMPIERE A TUTTI GLI OBBLIGHI DALLA STESSA DERIVANTI.>>

Precedentemente risulta pervenuto alla società Niccolai – S.P.A. con atto di compravendita ai rogiti notaio Grillo Vieri di Siena del 31/12/1991 repertorio 56447 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena con - **TRASCRIZIONE registro particolare n°1215 del 28/01/1992** e successivo atto di mutamento di denominazione da “Mangimi Niccolai s.p.a.” all’attuale, ai rogiti notaio Vieri Grillo di Siena del 18/05/1996 repertorio 96670 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena con - **TRASCRIZIONE registro particolare n°2686 del 14/06/1996.**

Detti beni alla data del 30/11/2015, risultano gravati dalle seguenti formalità:

■ **TRASCRIZIONE registro particolare n°7150 del 06/11/2007**

**Convenzione edilizia**

a favore del Comune di Castellina in Chianti (SI) C.F. 80002290528 con atto Notaio Cangiano Strato di Radda in Chianti del 16/10/2007 repertorio 8210/5034 gravante sulle particelle 11-12-390-383-385-387-395-396-397-398-399-400-401-409-410-411-412 del foglio di mappa 59 del Comune di Castellina in Chianti.

■ **ISCRIZIONE registro particolare n°2271 del 28/10/2009**

**Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario**

a favore di Credito Artigiano S.P.A. con sede a Milano C.F. 00774500151 per €4.410.000,00, di cui €2.450.000,00 per Capitale, €1.176.000,00 per Interessi e €784.000,00 per Spese, con atto Notaio Biagioli Laura del

23/10/2009 repertorio 6084/3277 gravante sulle particelle 412-410 del foglio 59 del Comune di Castellina in Chianti.

■ **ISCRIZIONE registro particolare n°1147 del 29/06/2011 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito** a favore di Credito Artigiano S.P.A. con sede a Milano C.F. 00774500151 per €1.080.000,00, di cui €600.000,00 per Capitale, €288.000,00 per Interessi e €192.000,00 per Spese, con atto Notaio Biagioli Laura del 24/06/2011 repertorio 7597/4348 gravante sulle particelle 396-398-400 e 401 del foglio 59 del Comune di Castellina in Chianti.

■ **ISCRIZIONE registro particolare n°807 del 08/07/2014**

**Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

a favore di Costruzioni Generali SRL con sede a Poggibonsi C.F. 01340990520 per €4.300,00, di cui €1511,80 per Capitale, €31,69 per Interessi e €2.756,51 per spese – Atto giudiziario del 14/05/2013 Repertorio 248/13 Giudice di Pace di Poggibonsi, gravante sulle particelle 359-396-397-398-399-400-401-409-410-411-412-11-12-383-385-387-389-390 e 391 del foglio 59 del Comune di Castellina in Chianti.

**Si precisa che in detta nota di trascrizione risulta erroneamente indicata la particella 359 anziché la particella corretta 395.**

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI**

##### **CESPITI “A”-“B”-“C”**

Vedi certificato di destinazione urbanistica N. 02/2016 rilasciato dal Responsabile del Servizio dell’U.T.C. Edilizia-Urbanistica del Comune di Castellina in Chianti, Arch. Alessandra Bellini, in data 1/02/2016.

Come già precedentemente esposto, il suddetto piano di Lottizzazione è

stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.58 del 30/10/2006, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.13 del 1/03/2007 e convenzionata in data 16/10/2007 con atto ai rogiti del Notaio Strato Cangiano di Radda in Chianti Repertorio n°8210 Raccolta n.5034, registrato a Siena il 24/10/2007 e trascritto a Siena il 6/11/2007 R.P. N°7150.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione è stato rilasciato **permesso di costruire n°11** in data **12/06/2008** e ritirato in data 26/06/2008, a seguito di domanda del 25/01/2007 prot. n°961.

Successivamente è stato rilasciato **permesso di costruire n°17** in data **03/09/2013**, a seguito di domanda del 19/02/2010 prot. n°1495, quale variante al permesso di costruire n°11/2008. In detto permesso è stato stralciato il progetto dell'innesto sulla SR 222, anche se già approvato da Regione e Provincia. Per l'innesto, al momento non vi è titolo abilitativo. Si ritiene opportuno precisare che detto permesso di costruire scade in data 15/10/2016.

L'edificazione del lotto 3 è stata autorizzata con **Permesso di costruire n°13** rilasciato in data **09/09/2010** e ritirato in data 28/09/2010, a seguito di domanda del 07/10/2008 prot. n°9270. **Il permesso di costruire succitato n° 13/2010 come da comunicazione del Dirigente del Comune di Castellina in Chianti (e-mail del 11/02/2016) risulta decaduto.**

Lo stato attuale dei luoghi della costruzione eseguita sul lotto 3, presenta alcune difformità rispetto agli elaborati grafici allegati al permesso di costruire suddetto. Sono state riscontrate difformità, circa la distribuzione

interna degli alloggi e di carattere plani-volumetrico. Per le suddette difformità, come peraltro comunicato dal progettista nonché direttore dei lavori architetto Marcon, per il lotto 3 dovrà essere presentato Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'Art. 167 del D.lgs 42/2004 oltre ad accertamento di conformità ai sensi della L.R.65/2014.

Per i lotti 4 e 5, il sottoscritto non risulta a conoscenza della presentazione di alcun progetto presso l'amministrazione Comunale di Castellina in Chianti, ad eccezione della pratica relativa alla viabilità interna ai lotti che non ha ottenuto autorizzazione da parte della Soprintendenza.

Si ritiene comunque opportuno precisare che è previsto il <<rimboschimento compensativo>> che prevede lo spostamento del bosco dai suddetti lotti 4 e 5 alle aree designate dalla proprietà e poste a confine con il comparto di lottizzazione ed a confine con il comparto di lottizzazione di Campassala.

## **VALUTAZIONE (LOTTO 7)**

### **Cespite "A"**

I terreni sopra descritti sono ubicati a circa 1 Km dal centro di Castellina in Chianti. I terreni descritti al Cespite "A" sono posti in adiacenza alla Lottizzazione, ma fuori dalla perimetrazione della stessa.

La porzione in proprietà della società "Giovanni Pecini s.r.l." ha una superficie complessiva catastale di mq. 61.057

Parametro usato = superficie

Prezzo unitario medio euro 10000,00 ad ettaro.

**VALORE QUOTA 1/2 proprietà Giovanni Pecini s.r.l. €30.528,50**

La porzione in proprietà della società "Borgo del Chianti s.r.l." ha una

superficie complessiva catastale di mq. 5.023

Parametro usato = superficie

Prezzo unitario medio euro 10000,00 ad ettaro.

**VALORE QUOTA 1/2 proprietà “Borgo del Chianti s.r.l.” €2.511,50**

### **Cespiti “B” e “C”**

I terreni sopra descritti sono ubicati a circa 1 Km dal centro di Castellina in Chianti, inseriti nel verde . Il lotto 1 della lottizzazione in oggetto è già stato completato e venduto nei primi anni 2000.

Non sono disponibili recenti compravendite per aree edificabili con caratteristiche simili confrontabili ai fini comparativi. Il procedimento di stima che il sottoscritto adotta è il “valore di trasformazione”. Più precisamente si calcola la differenza tra il valore di mercato dell’immobile da realizzare e il prevedibile costo di trasformazione. Il costo di trasformazione comprende i costi diretti e indiretti ed il profitto normale dell’impresa. Per la stima del lotto edificabile si prevede, nel rispetto di quanto previsto dal Piano di Lottizzazione, la costruzione di edifici per civile abitazione su due piani fuori terra oltre interrato, per mc complessivi 29.350 (lotti 2-3-4-5). Di seguito si espone il prospetto sintetico del calcolo per la determinazione del costo di trasformazione.

### **CALCOLO VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA EDIFICABILE**

|   |                |
|---|----------------|
| <b>volumetria realizzabile complessiva</b>          | mc. 29350      |
| <b>costo di costruzione €/Mq.</b>                   | €1.245,00      |
| <b>costo di costruzione edifici COMPLESSIVI</b>     | €15.438.000,00 |
| <b>costi urbanizzazione compreso rimboschimento</b> | € 1.459.142,18 |

|  |                       |
|--|-----------------------|
| <i>detratto opere urbanizzazione eseguite</i>                        |                       |
| <b>spese finanziarie+spese tecniche sulla costruzione</b>            | € 1.842.560,00        |
| <b>profitto promotore sul valore di mercato</b>                      | € 2.033.600,00        |
| <b>costo totale</b>  | €20.773.302,18        |
| <b>Totale costi €/Mc</b>   | € 707,78              |
| <b>SUPERFICIE VENDIBILE LOTTO 2 (Mq)</b>                             | Mq. 4000              |
| <b>volumetria realizzabile LOTTO 2 (Mc)</b>                          | mc. 10.143,36         |
| <b>SUPERFICIE VENDIBILE LOTTO 3 (Mq)</b>                             | Mq. 1500              |
| <b>volumetria realizzabile LOTTO 3 (Mc)</b>                          | mc. 3.406,64          |
| <b>SUPERFICIE VENDIBILE LOTTO 4 (Mq)</b>                             | Mq. 3800              |
| <b>volumetria realizzabile LOTTO 4 (Mc)</b>                          | mc. 8.800             |
| <b>SUPERFICIE VENDIBILE LOTTO 5 (Mq)</b>                             | Mq. 3.100             |
| <b>volumetria realizzabile LOTTO 5 (Mc)</b>                          | mc. 7.000             |
| <b>totale superficie complessiva convenzionale vendibile stimata</b> | Mq. 12.400            |
| <b>prezzo medio di vendita €/Mq</b>                                  | € 2.050,00            |
| <b>realizzo previsto complessivo</b>                                 | €25.420.000,00        |
| <b>realizzo previsto €/mc</b>  | € 866,10              |
| <b>REALIZZO PREVISTO LOTTO 2</b>                                     | € 8.785.152,00        |
| <b>COSTO TOTALE LOTTO 2</b>  | € 7.179.253,23        |
| <b>VALORE LOTTO 2 (Quota 1/1)</b>                                    | € 1.605.898,77        |
| <b>VALORE LOTTO 2 (Quota 1/1) per approssimazione</b>                | <b>€ 1.606.000,00</b> |
| <b>REALIZZO PREVISTO LOTTO 3</b>                                     | € 2.950.486,84        |
| <b>COSTO TOTALE LOTTO 3</b>  | € 2.411.146,92        |
| <b>PERCENTUALE D'INCIDENZA AVANZAMENTO LAVORI LOTTO 3</b>            | 67%                   |
| <b>VALORE EDIFICAZIONE LOTTO 3</b>                                   | € 1.200.560,29        |
| <b>DETRAZIONE PER VIZI, RIPRISTINI,DIFFORMITA' EDILIZIE</b>          | -€ 67.231,38          |

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| VALORE LOTTO 3                     | € 1.672.668,84 |
| VALORE LOTTO 3 per approssimazione | € 1.672.500,00 |
| REALIZZO PREVISTO LOTTO 4          | € 7.621.669,51 |
| COSTO TOTALE LOTTO 4               | € 6.228.451,76 |
| VALORE LOTTO 4                     | € 1.393.217,74 |
| VALORE LOTTO 4 per approssimazione | € 1.393.500,00 |
| REALIZZO PREVISTO LOTTO 5          | € 6.062.691,65 |
| COSTO TOTALE LOTTO 5               | € 4.954.450,26 |
| VALORE LOTTO 5                     | € 1.108.241,39 |
| VALORE LOTTO 5 per approssimazione | € 1.108.500,00 |

Totale valore cespite “B” proprietà “Borgo del Chianti s.r.l.” e “Giovanni Pecini s.r.l.” ciascuno per la quota indivisa di 1/2 € 1.606.000,00 per arrotondamento.

Totale valore cespite “C” proprietà “Borgo del Chianti s.r.l.” per la quota di 1/1 € 4.174.500,00 per arrotondamento.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene il VALORE di mercato, del bene suddescritto, (lotto 7), in Euro 5.813.540,00

(cinquemilionioctocentotredicimilacinquecentoquaranta/00) per arrotondamento.

## LOTTO 8

Proprietà “COSTRUZIONI IL LECCIO S.R.L.”

quota 1/1

(TERRENO EDIFICABILE)

## **DESCRIZIONE DEL BENE E DEI CONFINI**

Trattasi di area costituente la lottizzazione denominata "Campassala" in Comune di Castellina in Chianti, località "Campassala", ricompresa all'interno della Strada Statale Chiantigiana (SS 222) ed avente accesso da diramazione di via dell'Artigianato.

Il suddetto piano di Lottizzazione, che prevede la realizzazione di immobili industriali-artigianali, nella Zona Produttiva D2 – Intervento 1 – Comparto 2, è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.25 del 23/04/2007, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.24 del 6/05/2008 e convenzionata in data 16/07/2008 con atto ai rogiti del Notaio Strato Cangiano di Radda in Chianti Repertorio n°9095 Raccolta n.5607, trascritto a Siena il 18/07/2008 R.P. N°4916.

L'area, di superficie catastale di mq. 21.478, ha una potenzialità edificatoria di mq.3.327 di superficie coperta di edifici produttivi distribuiti in n. 9 lotti aventi superficie complessiva mq. 9506 e comprendenti n. 9 fabbricati con uffici ed alloggi e corredati di aree scoperte.

Il terreno presenta un declivio in direzione nord-est ed è compreso fra i 568 e i 536,80 m.s.l.m.; la fascia più elevata (che termina sulla strada dei Castagni) è caratterizzata dalla presenza di una vegetazione spontanea che delimita a valle un'area una volta interessata di orti privati, ora in completo abbandono. L'Area è parzialmente recintata con recinzione di cantiere; non risulta eseguito, alla data del sopralluogo, nessun intervento relativo alle opere di urbanizzazione primaria di cui al Permesso di Costruire N.9 del 17/05/2012.

Confini: Diramazione di Via dell'artigianato, prop. "Provvedi di Provvedi

Duilio & C. s.n.c.”, prop. Fontana, prop. Gualandri, prop. CO.GE.IM S.R.L.,  
s.s.a.

### **INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

All’Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Siena- Territorio, Catasto  
Terreni del Comune di Castellina in Chianti, detti terreni sono distinti come  
segue:

- Foglio di mappa **44** p.lla **632**  
*Qualità - seminativo - classe 3 - superficie mq. 815 - R.D. €1,89 -  
R.A. €2,10.*
- Foglio di mappa **44** p.lla **633**  
*Qualità - seminativo - classe 3 - superficie mq. 125 - R.D. €0,29 -  
R.A. €0,32.*
- Foglio di mappa **44** p.lla **634**  
*Qualità - seminativo - classe 3 - superficie mq. 12.553 - R.D.  
€29,17 - R.A. €32,42.*
- Foglio di mappa **44** p.lla **635**  
*Qualità - seminativo - classe 3 - superficie mq. 572 - R.D. €1,33 -  
R.A. €1,48.*
- Foglio di mappa **44** p.lla **638**  
*Qualità - seminativo - classe 5 - superficie mq. 633 - R.D. €0,46 -  
R.A. €0,65.*
- Foglio di mappa **44** p.lla **640**  
*Qualità - seminativo - classe 3 - superficie mq. 461 - R.D. €1,07 -  
R.A. €1,19.*
- Foglio di mappa **44** p.lla **642**

*Qualità - seminativo - classe 3 - superficie mq. 356 - R.D. €0,83 -  
R.A. €0,92.*

➤ Foglio di mappa **44** p.lla **644**

*Qualità - seminativo - classe 3 - superficie mq. 206 - R.D. €0,48 -  
R.A. €0,53.*

➤ Foglio di mappa **44** p.lla **646**

*Qualità - seminativo - classe 5 - superficie mq. 2.337 - R.D. €1,69 -  
R.A. €2,41.*

➤ Foglio di mappa **44** p.lla **648**

*Qualità - seminativo - classe 3 - superficie mq. 2.868 - R.D. €6,67 -  
R.A. €7,41.*

➤ Foglio di mappa **44** p.lla **649**

*Qualità - seminativo - classe 3 - superficie mq. 552 - R.D. €1,28 -  
R.A. €1,43.*

### **OCCUPAZIONE DEI TERRENI**

Le aree sopra descritte risultano utilizzate dalla società proprietaria.

### **ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' E DELLO STATO**

#### **IPOTECARIO**

#### **ISPEZIONI IPOTECARIE CC.RR.II. Di SIENA DEL 02/12/2015**

A FAR TEMPO DALL'ULTIMO TITOLO DI ACQUISTO (CON  
ESCLUSIONE DELLE INDAGINI RELATIVE AI TITOLI PRECEDENTI  
FINO AL PRIMO TITOLO ANTERIORE AL VENTENNIO).

**PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 DELLA SOCIETA'  
"COSTRUZIONI IL LECCIO S.R.L.",** con sede in Prato (PO) Cod. Fisc.  
01162080475, pervenuta per acquisto dai signori Gualandri Simonetta

nata il 07/05/1948 a Siena C.F. GLN SNT 48E47 I726K e signora Gualandri Maria nata il 31/08/1946 a Firenze C.F. GLN MRA 46M71 D612A con atto di compravendita ai rogiti Notaio Laura Biagioli di Prato del 16/03/2005 Repertorio n°1856/657 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena con - **TRASCRIZIONE registro particolare n°1935 del 26/03/2005.**

Detti beni alla data del 30/11/2015, risultano gravati dalle seguenti formalità:

■ **ISCRIZIONE registro particolare n°740 del 26/03/2005**

**Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario**

a favore di Cassa di Risparmio di San Miniato S.P.A. con sede a San Miniato C.F. 01217600509 per €7.600.000,00, di cui €3.800.000,00 per Capitale e €3.800.000,00 per Spese, con atto Notaio Biagioli Laura del 16/03/2005 repertorio 1857 gravante sulle particelle 632-633-634-635-638-640-642-644-646-648-649 del foglio di mappa 44 del Comune di Castellina in Chianti (SI).

■ **TRASCRIZIONE registro particolare n°4916 del 18/07/2008**

**Convenzione edilizia**

a favore del Comune di Castellina in Chianti (SI) C.F. 80002290528 con atto Notaio Cangiano Strato del 16/07/2008 repertorio 9095/5607 gravante sulle particelle 644-646-648-632-634-638-640-642 del foglio di mappa 44 del Comune di Castellina in Chianti (SI).

■ **ISCRIZIONE registro particolare n°793 del 07/07/2014**

**Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

a favore di Bratto Tarciso nato il 11/09/1954 a Siena C.F. BRT TCS 54P11 I726G per €25.000,00, di cui €18.942,20 per Capitale, €3.400,00 per Interessi e €2.657,80 per spese – Atto giudiziario del 25/02/2014 Repertorio 221/2014 Tribunale di Siena, gravante sulle particelle 632-633-634-635-638-640-642-644-646-648-649 del foglio di mappa 44 del Comune di Castellina in Chianti (SI) e su altri beni posti in comune di Castelnuovo Berardenga (SI).

### **DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI**

Vedi certificato di destinazione urbanistica N. 02/2016 rilasciato dal Responsabile del Servizio dell'U.T.C. Edilizia-Urbanistica del Comune di Castellina in Chianti, Arch. Alessandra Bellini, in data 1/02/2016.

Come già precedentemente esposto, il suddetto piano di Lottizzazione, è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.25 del 23/04/2007, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.24 del 6/05/2008 e convenzionata in data 16/07/2008 con atto ai rogiti del Notaio Strato Cangiano di Radda in Chianti Repertorio n°9095 Raccolta n.5607, trascritto a Siena il 18/07/2008 R.P. N°4916.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione è stato rilasciato **permesso di costruire n°9** in data **17/05/2012** e ritirato in data 04/06/2012, a seguito di domanda del 3/04/2012 prot. n°2587.

Precedentemente era stato rilasciato **permesso di costruire n°5** in data **29/03/2011**, a seguito di domanda del 30/04/2010 prot. n°3750, **ma decaduto per mancata comunicazione di inizio dei lavori.**

Si precisa che in data **17/05/2013** è stata depositata la comunicazione d'inizio lavori relativa al permesso di costruire n°9 del 2012 registrata al

protocollo n.3948. In detta comunicazione veniva erroneamente indicata la data di inizio per il giorno 16/05/2012; si ritiene che l'anno corretto da inserire dovesse essere il 2013 in quanto il permesso di costruire suddetto è stato rilasciato il 17/05/2013.

### **VALUTAZIONE (LOTTO 8)**

I terreni sopra descritti sono ubicati a circa 1 Km dal centro di Castellina in Chianti, inseriti nel verde in un contesto misto tra residenza e produttivo.

Non sono disponibili recenti compravendite per aree edificabili con caratteristiche simili confrontabili ai fini comparativi. Il procedimento di stima che il sottoscritto adotta è il "valore di trasformazione". Più precisamente si calcola la differenza tra il valore di mercato dell'immobile da realizzare e il prevedibile costo di trasformazione. Il costo di trasformazione comprende i costi diretti e indiretti ed il profitto normale dell'impresa. Per la stima del lotto edificabile si prevede, nel rispetto di quanto previsto dal Piano di Lottizzazione, la costruzione di edifici industriali-artigianali, con una potenzialità edificatoria di mq.3.327 di superficie coperta di edifici produttivi distribuiti in n. 9 lotti aventi superficie complessiva mq. 9506. Di seguito si espone il prospetto sintetico del calcolo per la determinazione del costo di trasformazione.

### **CALCOLO VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA EDIFICABILE**

|  |                |
|--|----------------|
| SUPERFICIE COPERTA COMPLESSIVA           | Mq. 3327       |
| SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE       | Mq. 3945       |
| costo costruzione €/Mq                   | € 595,00       |
| costo di costruzione edifici COMPLESSIVI | € 2.347.275,00 |

|  |                     |
|--|---------------------|
| costi urbanizzazione                               | € 504.500,00        |
| spese finanziarie+spese tecniche sulla costruzione | € 281.673,00        |
| profitto promotore sul valore di mercato           | € 347.160,00        |
| costo totale                                       | € 3.480.608,00      |
| prezzo medio di vendita €/Mq                       | € 1.100,00          |
| realizzo previsto complessivo                      | € 4.339.500,00      |
| VALORE   | € 858.892,00        |
| <b>VALORE PER APPROSSIMAZIONE</b>                  | <b>€ 859.000,00</b> |

**Tenuto conto di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene il VALORE di mercato, del bene suddescritto, (lotto 8), in Euro 859.000,00 (ottocentocinquantanovemila/00) per arrotondamento.**

## **LOTTO 9**

**Proprietà “COSTRUZIONI IL LECCIO S.R.L.”**

**quota 1/1**

**(TERRENO EDIFICABILE)**

### **DESCRIZIONE DEL BENE E DEI CONFINI**

Trattasi di area costituente la lottizzazione in Comune di Castelnuovo Berardenga, località “Poggio a Pancole”, ricompresa all’interno di Via Dei Ghibellini.

Il suddetto piano di Lottizzazione è stato approvato con delibera 86 del 25/06/2002 e stipulato convenzione in data 26/05/2009 con atto ai rogiti del Notaio Strato Cangiano di Radda in Chianti Repertorio n°9962 Raccolta n.6196, trascritto a Siena il 5/06/2009 R.P. N°3451 e modificato con atto

del Notaio Strato Cangiano di Radda in Chianti del 12/05/2011 Repertorio n°12115 Raccolta n.7600, trascritto a Siena il 1/06/2011 R.P. N°2697.

Il piano di lottizzazione suddetto attualmente risulta scaduto . Il Comune di Castelnuovo Berardenga ha comunicato ai sensi dell'art.7 L241/90 avvio del procedimento per inadempienza della convenzione con racc. 10/02/2014 prot.2043.

Detto piano di lottizzazione denominato "Il Leccio" prevedeva la realizzazione di n. 2 edifici residenziali, di due piani fuori terra ed un piano interrato destinato a garage per complessivi 18 appartamenti, suddivisi in blocchi bifamiliari (un appartamento per piano) con scala esterna condominiale di collegamento fra il piano dei garage ed il piano terra ed una scala esterna di pertinenza esclusiva del piano primo, il tutto su un'area di superficie catastale mq. 5.805, ed una potenzialità edificatoria di circa mc. 4220 (volume edificabile fuori terra).

L'area si presenta in stato di abbandono con uno scavo eseguito in parte; l'accesso principale è dotato di recinzione di cantiere con cancello fermato da filo di ferro, la restante recinzione è in stato precario e non adeguata. Detto scavo è attraversato da un "tubo corrugato" di colore rosso, all'interno del quale vi è una tubazione di approvvigionamento acqua e raggiunge un presunto pozzo sul lato opposto, oltre a cavi "volanti" dall'edificio adiacente.

Porzione dell'area, nel lato nord vicino alle villette per civile abitazione, risulta adibita a viabilità pubblica (Via della Balzana) con opere di urbanizzazione eseguite solo parzialmente.

#### **INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Siena- Territorio, Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Berardenga, detti terreni sono distinti come segue:

- Foglio di mappa **159** p.lla **370**  
*Qualità – area rurale - superficie mq. 15.*
- Foglio di mappa **159** p.lla **380** (adibita a viabilità via della Balzana)  
*Qualità – area rurale - superficie mq. 31.*
- Foglio di mappa **159** p.lla **433**  
*Qualità – seminativo - classe 3 - superficie mq. 342 - R.D. €0,88 - R.A. €0,88.*
- Foglio di mappa **159** p.lla **457** (adibita a viabilità via della Balzana)  
*Qualità – seminativo - classe 3 - superficie mq. 110 - R.D. €0,28 - R.A. €0,28.*
- Foglio di mappa **159** p.lla **459** (adibita a viabilità via della Balzana)  
*Qualità – seminativo - classe 3 - superficie mq. 288 - R.D. €0,74 - R.A. €0,74.*  
*Ai fini storici si precisa che la particella 459 deriva dalla particella 389 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0075106 del 2007;*
- Foglio di mappa **159** p.lla **460** (adibita a viabilità via della Balzana)  
*Qualità – uliveto - classe 3 - superficie mq. 1 - R.D. €0,01 - R.A. €0,01.*  
*Ai fini storici si precisa che la particella 460 deriva dalla particella 385 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0075106 del 2007;*
- Foglio di mappa **159** p.lla **461** (adibita a viabilità via della Balzana)  
*Qualità – uliveto - classe 3 - superficie mq. 75 - R.D. €0,17 - R.A.*

€0,19.

*Ai fini storici si precisa che la particella 461 deriva dalla particella 385 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0075106 del 2007;*

- Foglio di mappa **159** p.lla **462** (adibita a viabilità via della Balzana)  
Qualità – seminativo - classe 3 - superficie mq. 19 - R.D. €0,05 -  
R.A. €0,05.

*Ai fini storici si precisa che la particella 462 deriva dalla particella 458 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0093985 del 2007; a sua volta la particella 458 deriva dalla particella 389 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0075106 del 2007;*

- Foglio di mappa **159** p.lla **463** (adibita a viabilità via della Balzana)  
Qualità – seminativo - classe 3 - superficie mq. 7 - R.D. €0,02 -  
R.A. €0,02.

*Ai fini storici si precisa che la particella 463 deriva dalla particella 458 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0093985 del 2007; a sua volta la particella 458 deriva dalla particella 389 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0075106 del 2007;*

- Foglio di mappa **159** p.lla **464** (adibita a viabilità via della Balzana)  
Qualità – seminativo - classe 3 - superficie mq. 5 - R.D. €0,01 -  
R.A. €0,01.

*Ai fini storici si precisa che la particella 462 deriva dalla particella 458 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0093985 del 2007; a sua volta la particella 458 deriva dalla particella 389 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0075106 del 2007;*

- Foglio di mappa **159** p.lla **487**

*Qualità – area rurale - superficie mq. 4.*

- Foglio di mappa **159** p.lla **488**

*Qualità – uliveto vigneto - classe 3 - superficie mq. 269 - R.D. €0,76  
- R.A. €0,76.*

- Foglio di mappa **159** p.lla **489**

*Qualità – uliveto vigneto - classe 3 - superficie mq. 385 - R.D. €1,09  
- R.A. €1,09.*

- Foglio di mappa **159** p.lla **490**

*Qualità – uliveto vigneto - classe 3 - superficie mq. 94 - R.D. €0,27  
- R.A. €0,27.*

- Foglio di mappa **159** p.lla **493**

*Qualità – uliveto vigneto - classe 3 - superficie mq. 358 - R.D. €1,02  
- R.A. €1,02.*

- Foglio di mappa **159** p.lla **495**

*Qualità – uliveto vigneto - classe 3 - superficie mq. 5 - R.D. €0,01 -  
R.A. €0,01.*

- Foglio di mappa **159** p.lla **496**

*Qualità – uliveto vigneto - classe 3 - superficie mq. 437 - R.D. €1,13  
- R.A. €1,13.*

*Ai fini storici si precisa che la particella 496 deriva dalla particella  
431 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0076776 del 2011;*

- Foglio di mappa **159** p.lla **497**

*Qualità – seminativo - classe 3 - superficie mq. 88 - R.D. €0,23 -  
R.A. €0,23.*

*Ai fini storici si precisa che la particella 496 deriva dalla particella*

431 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0076776 del 2011;

- Foglio di mappa **159** p.lla **498**

Qualità – bosco alto - classe 3 - superficie mq. 324 - R.D. €0,20 -  
R.A. €0,03.

*Ai fini storici si precisa che la particella 498 deriva dalla particella*

435 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0076776 del 2011;

- Foglio di mappa **159** p.lla **499**

Qualità – bosco alto - classe 3 - superficie mq. 69 - R.D. €0,04 -  
R.A. €0,01.

*Ai fini storici si precisa che la particella 499 deriva dalla particella*

435 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0076776 del 2011;

- Foglio di mappa **159** p.lla **500**

Qualità – seminativo - classe 2 - superficie mq. 292 - R.D. €1,28 -  
R.A. €0,98.

- Foglio di mappa **159** p.lla **501**

Qualità – seminativo - classe 2 - superficie mq. 31 - R.D. €0,14 -  
R.A. €0,10.

- Foglio di mappa **159** p.lla **503**

Qualità – seminativo - classe 2 - superficie mq. 159 - R.D. €0,70 -  
R.A. €0,53.

*Ai fini storici si precisa che la particella 503 deriva dalla particella*

485 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0076776 del 2011; a sua

volta la particella 485 deriva dalla particella 428 con Tipo mappale

prot. n°SI0073761 del 2011 e successiva variazione d'ufficio prot.

n. SI0075104 per ricarico al catasto terreni relitto ente urbano; ai

*fini della continuità storica, si precisa inoltre che al catasto fabbricati, sulla particella 428, insistevano le unità immobiliari distinte dai subalterni dal 1 al 5.*

➤ Foglio di mappa **159** p.lla **504**

*Qualità – seminativo - classe 2 - superficie mq. 1253 - R.D. €5,50 - R.A. €4,21.*

*Ai fini storici si precisa che la particella 503 deriva dalla particella 485 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0076776 del 2011; a sua volta la particella 485 deriva dalla particella 428 con Tipo mappale prot. n°SI0073761 del 2011 e successiva variazione d'ufficio prot. n. SI0075104 per ricarico al catasto terreni relitto ente urbano; ai fini della continuità storica, si precisa inoltre che al catasto fabbricati, sulla particella 428, insistevano le unità immobiliari distinte dai subalterni dal 1 al 5.*

➤ Foglio di mappa **159** p.lla **505**

*Qualità – seminativo - classe 2 - superficie mq. 744 - R.D. €3,27 - R.A. €2,50.*

*Ai fini storici si precisa che la particella 503 deriva dalla particella 485 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0076776 del 2011; a sua volta la particella 485 deriva dalla particella 428 con Tipo mappale prot. n°SI0073761 del 2011 e successiva variazione d'ufficio prot. n. SI0075104 per ricarico al catasto terreni relitto ente urbano; ai fini della continuità storica, si precisa inoltre che al catasto fabbricati, sulla particella 428, insistevano le unità immobiliari distinte dai subalterni dal 1 al 5.*

➤ Foglio di mappa **159** p.lla **506**

*Qualità – seminativo - classe 2 - superficie mq. 187 - R.D. €0,82 - R.A. €0,63.*

*Ai fini storici si precisa che la particella 503 deriva dalla particella 485 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0076776 del 2011; a sua volta la particella 485 deriva dalla particella 428 con Tipo mappale prot. n°SI0073761 del 2011 e successiva variazione d'ufficio prot. n. SI0075104 per ricarico al catasto terreni relitto ente urbano; ai fini della continuità storica, si precisa inoltre che al catasto fabbricati, sulla particella 428, insistevano le unità immobiliari distinte dai subalterni dal 1 al 5.*

➤ Foglio di mappa **159** p.lla **507**

*Qualità – seminativo - classe 2 - superficie mq. 213 - R.D. €0,94 - R.A. €0,72.*

*Ai fini storici si precisa che la particella 503 deriva dalla particella 485 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0076776 del 2011; a sua volta la particella 485 deriva dalla particella 428 con Tipo mappale prot. n°SI0073761 del 2011 e successiva variazione d'ufficio prot. n. SI0075104 per ricarico al catasto terreni relitto ente urbano; ai fini della continuità storica, si precisa inoltre che al catasto fabbricati, sulla particella 428, insistevano le unità immobiliari distinte dai subalterni dal 1 al 5.*

### **OCCUPAZIONE DEI TERRENI**

Le aree sopra descritte risultano in possesso della società proprietaria, ad eccezione delle aree adibite a viabilità pubblica/parcheggio nel lato nord

vicino alle villette per civile abitazione.

## **ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' E DELLO STATO**

### **IPOTECARIO**

#### **ISPEZIONI IPOTECARIE CC.RR.II. Di SIENA DEL 02/12/2015**

A FAR TEMPO DALL'ULTIMO TITOLO DI ACQUISTO (CON ESCLUSIONE DELLE INDAGINI RELATIVE AI TITOLI PRECEDENTI FINO AL PRIMO TITOLO ANTERIORE AL VENTENNIO).

**PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 DELLA SOCIETA' "COSTRUZIONI IL LECCIO S.R.L.",** con sede in Prato (PO) Cod. Fisc. 01162080475, pervenuta con i seguenti atti:

- per acquisto dai signori Anichini Nello nato il 14/04/1949 a Siena C.F. NCH NLL 49D14 I726O e Anichini Gabriele nato il 1/03/1951 a Siena C.F. NCH GRL 51C01 I726V con atto di compravendita ai rogiti Notaio Cangiano Strato di Radda in Chianti del 05/09/2006 Repertorio n°6962 Raccolta n°4172 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena con - **TRASCRIZIONE registro particolare n°6409 del 9/09/2006**, relativamente alle particelle 503-504-505-506-507 (derivate dalla ex particella 428 denunciata al catasto fabbricati con i subalterni dal 1 al 5), particelle 460 e 461 (derivate dalla ex p.lla 385), particella 457, particelle 462, 463, 464 e 459 (derivate dalla ex p.lla 389), particelle 496 e 497 (derivate dalla ex p.lla 431), particella 433, particelle 498 e 499 (derivate dalla ex p.lla 435), particella 380, il tutto del foglio 159 del Comune di Castelnuovo Berardenga;

- per acquisto dalla società “BELLAVISTA RE –S.R.L.” con sede a Colle Val d’Elsa (SI) C.F. 01236000525 con atto di compravendita ai rogiti Notaio Cangiano Strato di Radda in Chianti del 03/08/2011 Repertorio n°12355 Raccolta n°7723 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena con - **TRASCRIZIONE registro particolare n°4074 del 4/08/2011**, relativamente alle particelle 370, 487, 488, 489, 490, 493, 495, 500, 501, il tutto del foglio 159 del Comune di Castelnuovo Berardenga.

**Detti beni alla data del 30/11/2015, risultano gravati dalle seguenti formalità:**

■ **TRASCRIZIONE registro particolare n°3451 del 05/06/2009**

**Convenzione edilizia**

a favore del Comune di Castelnuovo Berardenga (SI) C.F. 00134780527 con atto Notaio Cangiano Strato del 26/05/2009 repertorio 9962/6196 gravante sulle particelle 428 (attuali p.lle 503-504-505-506-507), 435 (attuali p.lle 498 e 499), 433, 380, 431 (attuali p.lle 496 e 497), 457, 459, 461, 370, 369 (attuali p.lle 500-501), 373 (attuali p.lle 488 e 489) del foglio di mappa 159 del Comune di Castelnuovo Berardenga (SI).

■ **TRASCRIZIONE registro particolare n°2697 del 01/06/2011**

**Convenzione edilizia**

a favore del Comune di Castelnuovo Berardenga (SI) C.F. 00134780527 con atto Notaio Cangiano Strato del 12/05/2011 repertorio 12115/7600 gravante sulle particelle 489, 488, 370, 500, 501, 433, 380, 459, 457, 461, 496, 497, 498, 499, 503, 504, 505, 506 del foglio di mappa 159 del Comune di Castelnuovo Berardenga (SI).

■ **ISCRIZIONE registro particolare n°1437 del 04/08/2011**

**Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio**

a favore di Monte dei Paschi di Siena S.P.A. con sede a Siena C.F. 00884060526 per €7.000.000,00, di cui €3.500.000,00 per Capitale e €3.500.000,00 per Interessi, con atto Notaio Cangiano Strato di Radda del Chianti del 03/08/2011 repertorio 12356/7724 gravante sulle particelle 380, 433, 457, 459, 461, 496, 497, 498, 499, 503, 504, 505, 506, 370, 488, 489, 500, 501 del foglio di mappa 159 del Comune di Castelnuovo Berardenga (SI).

■ **ANNOTAZIONE registro particolare n°182 del 17/02/2012**

Formalità di riferimento: Iscrizione R.P. n°1437 del 2011

EROGAZIONE PARZIALE con atto Notaio Cangiano Strato di Radda del Chianti del 9/02/2012 repertorio 12829/8011

Si riporta quanto indicato nella suddetta annotazione << LA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. HA DATO E CONSEGNATO ALLA PARTE MUTUATARIA COSTRUZIONI IL LECCIO S.R.L. UN MANDATO EMESSO SULLE PROPRIE CASSE CONTENENTE L'ORDINE DI PAGARE ALLA MEDESIMA PARTE MUTUATARIA LA SOMMA DI EURO 1.000.000,00 (UNMILIONE VIRGOLA ZERO ZERO) A TITOLO DI EROGAZIONE DEL MUTUO DI CUI AL CITATO CONTRATTO AI SENSI DELL'ART.38 E SEGUENTI T.U. (D.LGS. 1.9.93 N.385). LE PARTI CONTRAENTI HANNO CONVENUTO, PER IL SEMESTRE IN CORSO, DI APPLICARE ALL'EROGAZIONE SUDDETTA IL TASSO NOMINALE ANNUO DI INTERESSE NELLA MISURA DEL 4,689% (QUATTRO VIRGOLA SEICENTOTTANTANOVE PER CENTO) INTERESSE CHE LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A PAGARE ALLA BANCA MUTUANTE CON LE MODALITA' E NEI TERMINI STABILITI NEL DETTO CONTRATTO. IN CONFORMITA' A QUANTO PREVISTO ALL'ART.7 DEL CITATO CONTRATTO DI MUTUO, LE PARTI CONTRAENTI CONVENGONO CHE IL TASSO SUDDETTO VENGA INDICIZZATO ALLE VARIAZIONI DELL'EURIBOR SEI MESI TASSO 360 RILEVATO IL QUARTO GIORNO LAVORATIVO

ANTECEDENTE IL PRIMO GENNAIO PER LE RATE DI SOLI INTERESSI SCADENTI IL 1 LUGLIO IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO, ED IL QUARTO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE IL 1 LUGLIO PER LE RATE DI SOLI INTERESSI SCADENTE IL 1 GENNAIO IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO.IL TASSO RISULTANTE DALL'APPLICAZIONE DEL SUDDETTO PARAMETRO SARA' MAGGIORATO DI PUNTI 3,25 (TRE VIRGOLA VENTICINQUE) AD ANNO. QUALORA I DATI CONCERNENTI IL TASSO EURIBOR NON VENISSERO COME SOPRA PUBBLICATI NEL GIORNO DI RILEVAZIONE PREVISTO, SARA' PRESO A BASE CON LE STESSE MODALITA' IL VALORE DELL'EUR LIBOR A 6 MESI RILEVATO DAI DATI PUBBLICATI DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" O DA ALTRO QUOTIDIANO EQUIPOLLENTE O DALLA PAGINA REUTERS-LIBOR01 PUBBLICATA A CURA DELLA BRITISH BANKERS ASSOCIATION. GLI INTERESSI SARANNO CALCOLATI SECONDO L'ANNO CIVILE. LE PARTI CONFERMANO TUTTI I PATTI DI CUI AL CONTRATTO AI ROGITI NOTAIO STRATO CANGIANO IN DATA 3 AGOSTO 2011 REP.12356 RACC.7724 REGISTRATO A SIENA IL 4 AGOSTO 2011 AL N.4983 SERIE I T, PRECIPUI QUELLI INERENTI AGLI OBBLIGHI ED AI TERMINI STABILITI A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA PER LA ESECUZIONE E L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI DI COSTRUZIONE E PER LA STIPULAZIONE DELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE. LA PARTE MUTUATARIA HA PRESO INOLTRE ATTO CHE, NELL'ATTUALITA', IL VALORE DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE DEL TASSO DI INTERESSE PRESO IN CONSIDERAZIONE NEL PRESENTE CONTRATTO RILEVATO IL DI' 8 FEBBRAIO 2012 E' IL SEGUENTE: - EURIBOR 6 MESI = 1,38%>>

#### ■ ISCRIZIONE registro particolare n°793 del 07/07/2014

##### Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

a favore di Bratto Tarciso nato il 11/09/1954 a Siena C.F. BRT TCS 54P11 I726G per €25.000,00, di cui €18.942,20 per Capitale, €3.400,00 per Interessi e €2.657,80 per spese – Atto giudiziario del 25/02/2014 Repertorio 221/2014 Tribunale di Siena, gravante sulle particelle 380, 433, 457, 459, 462, 463, 464, 496, 497, 498, 499, 503, 504, 505, 506, 507, 370, 487, 488, 489, 490, 493, 495, 500, 501, 460, 461 del foglio di mappa 159 del Comune di Castelnuovo Berardenga (SI).

## DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI

Vedi certificato di destinazione urbanistica Prot. n°20050 rilasciato dal Tecnico del Servizio Pianificazione Urbanistica, Edilizia privata e Patrimonio del Comune di Castelnuovo Berardenga, P.Ed. Giovanna Giannassi in data 16/12/2015.

Come già precedentemente esposto, il suddetto piano di Lottizzazione risulta scaduto. Più precisamente è stato convenzionato in data 26/05/2009 con atto ai rogiti del Notaio Strato Cangiano di Radda in Chianti Repertorio n°9962 Raccolta n.6196, trascritto a Siena il 5/06/2009 R.P. N°3451 e modificato con atto del Notaio Strato Cangiano di Radda in Chianti del 12/05/2011 Repertorio n°12115 Raccolta n.7600, trascritto a Siena il 1/06/2011 R.P. N°2697. Come indicato al punto 7 della modifica alla convenzione del 12/05/2011 suddetta, : << *“omissis.... Si specifica che le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro il **25/06/2012** data di scadenza del piano di lottizzazione.>>*

Risulta presentata pratica edilizia per “realizzazione di due fabbricati residenziali per 18 alloggi ”DIA n.118/2011. Tale pratica non è stata consegnata all’accesso agli atti in Comune. Il sottoscritto, ha richiesto al Responsabile del procedimento P.Ed Giovanna Giannassi del Comune di Castelnuovo Berardenga, delucidazioni in merito, la quale ha confermato la non validità dell’atto per mancata integrazione documentale e trasmesso per posta elettronica n. 2 lettere di richiesta integrazione prot. 5990 del 5/05/2011 e prot.5991 del 6/5/2011, allegati alla presente

Non sono stati forniti atti autorizzativi riferiti alla demolizione dei fabbricati ed inizio delle lavorazioni inerenti l’urbanizzazione.

## VALUTAZIONE (LOTTO 9)

I terreni sopra descritti sono ubicati a circa 7 Km dal centro di Castelnuovo Berardenga, e circa 15 Km da Piazza del Campo di Siena, inseriti nel verde in un contesto che completa ed amplia un piccolo nucleo urbano di fabbricati per civile abitazione.

Non sono disponibili recenti compravendite per aree edificabili con caratteristiche simili confrontabili ai fini comparativi. Il procedimento di stima che il sottoscritto adotta è il “valore di trasformazione”. Più precisamente si calcola la differenza tra il valore di mercato dell’immobile da realizzare e il prevedibile costo di trasformazione. Il costo di trasformazione comprende i costi diretti e indiretti ed il profitto normale dell’impresa. Per la stima del lotto edificabile si prevede, la costruzione di edifici residenziali, suddivisi in blocchi bifamiliari, su un’area con una potenzialità edificatoria di circa mc. 4220 (volume edificabile fuori terra).

Di seguito si espone il prospetto sintetico del calcolo per la determinazione del costo di trasformazione.

### CALCOLO VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA EDIFICABILE

|  |                |
|--|----------------|
| volumetria di progetto fuori terra                 | Mc. 4220       |
| costo costruzione €/Mq                             | € 1.180,00     |
| superficie convenzionale vendibile                 | Mq. 1900,00    |
| costo di costruzione edifici COMPLESSIVI           | € 2.242.000,00 |
| costi urbanizzazione                               | € 434.362,78   |
| spese finanziarie+spese tecniche sulla costruzione | € 269.040,00   |
| profitto promotore minimo sul valore di mercato    | € 296.400,00   |

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| COSTO TOTALE                         | € 3.241.802,78      |
| Prezzo medio di vendita €/Mq         | € 1.950,00          |
| REALIZZO PREVISTO                    | € 3.705.000,00      |
| PERCENTUALE STATO AVANZAMENTO LAVORI | 5%                  |
| STATO AVANZAMENTO LAVORI             | € 162.090,14        |
| VALORE                               | € 625.287,36        |
| <b>VALORE per approssimazione</b>    | <b>€ 625.000,00</b> |

**Tenuto conto di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene il VALORE di mercato, del bene suddescritto, (lotto 9), in Euro 625.000,00 (seicentoventicinquemila/00) per arrotondamento.**

## **LOTTO 10**

OMISSIS

## NOTE

I beni immobili descritti nella presente relazione, sono stati stimati alla data odierna nello stato di fatto che è stato possibile rilevare al momento del sopralluogo, con tutte le servitù attive e passive.

**A SEGUITO DELLE SUESPOSTE CONSIDERAZIONI RIEPILOGO I VALORI DELLA PIENA PROPRIETA', STIMATI DAL SOTTOSCRITTO CTU :**

➤ **LOTTO 1** (Pagina 4 della relazione)

**Proprietà "Giovanni Pecini S.R.L."**

**IMMOBILE IN PRATO VIA ROMA N.C. 317/E-317/F**

Cespite "A" Euro 228.000,00

Cespite "A1" Euro 46.850,00

Cespite "B" Euro 7.350,00

Cespite "C" Euro 7.700,00

Cespite "D" Euro 7.700,00

Cespite "E" Euro 7.700,00

Cespite "F" Euro 8.650,00

Cespite "G" Euro 7.700,00

Cespite "H" Euro 11.900,00

Cespite "I" Euro 3.500,00

Cespite "L" Euro 8.600,00

Cespite "M" Euro 8.400,00

Cespite "N" Euro 9.600,00

Cespite "O" Euro 0,00

**VALORE COMMERCIALE Euro 363.650,00;**

- **LOTTO 2** (Pagina 25 della relazione)

**Proprietà "Giovanni Pecini S.R.L."**

IMMOBILE IN PRATO VIA DEL CAPANNACCIO N.C. 10

Cespiti "A" e "B"

**VALORE COMMERCIALE Euro 97.500,00;**

- **LOTTO 3** (Pagina 35 della relazione)

**Proprietà "Giovanni Pecini S.R.L."**

IMMOBILE IN PRATO VIA DEL CAPANNACCIO N.C. 6

Cespite UNICO

**VALORE COMMERCIALE Euro 337.500,00**

- **LOTTO 4** (Pagina 44 della relazione)  
**Proprietà “Giovanni Pecini S.R.L.”**  
POSTO AUTO IN QUARRATA (PT) VIA TORQUATO TASSO  
S.N.C. Cespite UNICO  
**VALORE COMMERCIALE Euro 5.000,00**
- **LOTTO 5** (Pagina 50 della relazione)  
**Proprietà “Giovanni Pecini S.R.L.”**  
TERRENI IN PRATO LOCALITA' LE FONTANELLE (Via  
Tivoli/Via Roma)  
**VALORE COMMERCIALE Euro 88.585,00**
- **LOTTO 6** (Pagina 59 della relazione)  
**Proprietà “Giovanni Pecini S.R.L.”**  
AREE IN PRATO LOCALITA' MACROLOTTO 2 (Via Bruges/Via  
Chemnitz, Via Lodz)  
**VALORE COMMERCIALE Euro 0,00**
- **LOTTO 7** (Pagina 63 della relazione)  
TERRENI EDIFICABILI ED AGRICOLI IN CASTELLINA IN  
CHIANTI LOCALITA' CROCE FIORENTINA  
**Proprietà “Giovanni Pecini S.R.L.” QUOTA**  
**1/2**
- |                    |             |                   |
|--------------------|-------------|-------------------|
| <u>Cespite “A”</u> | <u>Euro</u> | <u>30.528,50</u>  |
| <u>Cespite “B”</u> | <u>Euro</u> | <u>803.000,00</u> |

**Proprietà “Borgo del Chianti S.R.L.”**

**QUOTA 1/2**

Cespite “A” Euro 2.511,50

Cespite “B” Euro 803.000,00

**Proprietà “Borgo del Chianti S.R.L.”**

**QUOTA 1/1**

Cespite “C” Euro 4.174.500,00

**VALORE COMMERCIALE INTERO LOTTO Euro**

**5.813.540,00**

➤ **LOTTO 8** (Pagina 90 della relazione)

TERRENO EDIFICABILE IN CASTELLINA IN CHIANTI

LOCALITA' CAMPASSALA

**Proprietà “Costruzioni Il Leccio S.R.L.”**

**QUOTA 1/1**

**VALORE COMMERCIALE Euro 859.000,00**

➤ **LOTTO 9** (Pagina 97 della relazione)

TERRENO EDIFICABILE IN CASTELNUOVO BERARDENGA

LOCALITA' POGGIO A PANCOLE

**Proprietà “Costruzioni Il Leccio S.R.L.”**

**QUOTA 1/1**

**VALORE COMMERCIALE Euro 625.000,00**

OMISSIS

OMISSIS

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Prato lì, 18 marzo 2016

Il C.T.U.

*Geom. Giovanni Santi*



## **ALLEGATI**

(NUMERO 2575 PAGINE TOTALI SUDDIVISE IN QUATTRO FASCICOLI):

**FASCICOLO "A"** (da pagina 1 a pagina 671)

**FASCICOLO "B"** (da pagina 672 a pagina 1357)

**FASCICOLO "C"** (da pagina 1358 a pagina 1992)

**FASCICOLO "D"** (da pagina 1993 a pagina 2575)

## **INDICE ALLEGATI**

**LOTTO 1 (IMMOBILE VIA ROMA n°317/E-317/F-PRATO) da pagina 1 a pagina 192**

- verbali sopralluoghi;
- documentazione fotografica descrittiva dello stato attuale dei luoghi;
- estratto di mappa, elaborato planimetrico, visure e planimetrie catastali;
- atti autorizzativi comunali;
- atto di provenienza;
- documentazione condominio (comunicazioni amministratore - estratto conto società Giovanni Pecini s.r.l. - tabelle millesimali - regolamento di condominio);

**LOTTO 2 (IMMOBILE VIA DEL CAPANNACCIO n°10-PRATO) da pagina 193 a pagina 284**

- verbali sopralluoghi;
- documentazione fotografica descrittiva dello stato attuale dei luoghi;
- estratto di mappa, elaborati planimetrici, visure e planimetrie catastali;
- atti autorizzativi comunali;
- atto di provenienza;

-copia contratto di locazione;

-documentazione condominio (comunicazioni amministratore – spese condominiali insolute società Giovanni Pecini s.r.l. – decreto ingiuntivo e atto di precetto - tabelle millesimali - regolamento di condominio);

LOTTO 3 (IMMOBILE VIA DEL CAPANNACCIO n°6-PRATO) da pagina 285 a pagina 411

-verbali sopralluoghi;

-documentazione fotografica descrittiva dello stato attuale dei luoghi;

-estratto di mappa, elaborati planimetrici, visure e planimetrie catastali;

-atti autorizzativi comunali;

-atto di provenienza;

-copia contratto di locazione;

-copi Attestato di prestazione energetica negozio;

-documentazione condominio (comunicazioni amministratore – spese condominiali insolute società Giovanni Pecini s.r.l. – decreto ingiuntivo e atto di precetto - tabelle millesimali - regolamento di condominio);

LOTTO 4 (POSTO AUTO VIA TORQUATO TASSO-QUARRATA) da pagina 412 a pagina 518

-verbale sopralluogo;

-documentazione fotografica descrittiva dello stato attuale dei luoghi;

-estratto di mappa, elaborato planimetrico, visure, planimetria catastale ed elaborato planimetrico del complesso immobiliare adiacente per servitù di passaggio;

-atti autorizzativi comunali;

-ispezioni ipotecarie;

-atto di provenienza e atto di permuta per servitù di passaggio;

LOTTO 5 (TERRENI IN PRATO LOC. LE FONTANELLE VIA TIVOLI/VIA ROMA) da pagina 519 a pagina 633

-verbale sopralluogo;

-documentazione fotografica descrittiva dello stato attuale dei luoghi;

-estratto di mappa, visure, planimetrie catastali;

-atto di provenienza;

-atti autorizzativi comunali;

-estratto del Piano Strutturale del Comune di Prato;

-estratto del Regolamento Urbanistico del Comune di Prato.

LOTTO 6 (TERRENI IN PRATO LOC. MACROLOTTO 2 VIA BRUGES/VIA CHEMNITZ-VIA LODZ) da pagina 634 a pagina 671

-verbale sopralluogo;

-documentazione fotografica descrittiva dello stato attuale dei luoghi;

-estratto di mappa, visure catastali;

-estratto del Regolamento Urbanistico del Comune di Prato.

LOTTE 1-2-3-5-6 da pagina 672 a pagina 777

-ispezioni ipotecarie;

LOTTE 5-6 n°7 da pagina 778 a pagina 784

-certificato di destinazione urbanistica;

LOTTO 7 (TERRENI IN CASTELLINA IN CHIANTI LOC. CROCE FIORENTINA) da pagina 785 a pagina 1585

-documentazione fotografica descrittiva dello stato attuale dei luoghi;

-estratto di mappa, visure catastali;

-atti autorizzativi comunali;

- documentazione trasmessa dal progettista/DD.LL. Arch. Marcon;
- atti di provenienza;
- ispezioni ipotecarie.

LOTTI 7-8 (TERRENI IN CASTELLINA IN CHIANTI LOC. CROCE FIORENTINA E LOC. CAMPASSALA) da pagina 1586 a pagina 1628

- verbale sopralluogo;
- certificato di destinazione urbanistica;

LOTTO 8 (TERRENI IN CASTELLINA IN CHIANTI LOC. CAMPASSALA) da pagina 1629 a pagina 1804

- documentazione fotografica descrittiva dello stato attuale dei luoghi;
- estratto di mappa, visure catastali;
- atti autorizzativi comunali;
- atti di provenienza.

LOTTO 9 (TERRENI IN CASTELNUOVO BERARDENGA LOC. POGGIO A PANCOLE) da pagina 1805 a pagina 2144

- verbale sopralluogo;
- documentazione fotografica descrittiva dello stato attuale dei luoghi;
- estratto di mappa, visure catastali;
- atti autorizzativi comunali;
- estratto del Regolamento Urbanistico del Comune di Castelnuovo Berardenga;
- certificato di destinazione Urbanistica;
- atti di provenienza.

LOTTE 8-9 (TERRENI IN CASTELLINA IN CHIANTI LOC. CAMPASSALA  
E CASTELNUOVO BERARDENGA LOC. POGGIO A PANCOLE) da  
pagina 2145 a pagina 2201

-ispezioni ipotecarie.

OMISSIS