

## RELAZIONE PERITALE

La sottoscritta Geom. LUCIA CIPRIANI, nata a Pistoia il 22 Settembre 1965, ed ivi domiciliata in C.so A. Gramsci n.c. 59 in qualità di perito incaricato dal Dott. Ivo Vannini quale Liquidatore della società \*\*\*\*\* \*\*\* in liquidazione, per la valutazione dei beni immobili di proprietà della medesima società, in adempimento all'incarico ricevuto, riferisce quanto segue:

### PREMESSA

La presente relazione, che a seguito di ulteriori verifiche e accertamenti vari sostituisce altro elaborato, ha per oggetto i beni immobili siti nel Comune di Quarrata, di Lamporecchio e di Serravalle P.se intestati alla società \*\*\*\*\* \*\*\* con sede in Cesena codice fiscale \*\*\*\*\* e partita iva \*\*\*\*\*.

### DESCRIZIONE

I beni di cui in premessa, da considerarsi suddivisi in lotti come verrà meglio in seguito precisato, hanno le seguenti ubicazioni, confini, consistenze e rappresentazioni catastali:

**Lotto A** – Diritti di piena proprietà sopra complesso immobiliare denominato " Villa Gigliola " formato da più unità immobiliari, il tutto posto in Quarrata via Montalbano n.c.2.

Detto complesso risulta composto da un abitazione principale su due piani fuori terra oltre piano mansarda e piano seminterrato, un piccolo alloggio abitativo su due livelli fuori terra, con accesso indipendente dal fabbricato principale, e da alcuni manufatti esterni identificati catastalmente come unità immobiliari indipendenti e con diverse destinazioni d'uso così come individuate nelle planimetrie catastali allegate alle quali viene fatto ampio riferimento anche se ad oggi non risultano esattamente corrispondenti allo stato di fatto per mancato aggiornamento delle medesime a seguito delle modifiche apportate alla porzione dell'intero complesso interessata dall'intervento di ristrutturazione edilizia sottodescritto.

La superficie complessiva lorda ragguagliata dell' unità abitativa principale risulta pari a mq. 361,70 e corrisponde all' abitazione con accesso plurimo dall'esterno ubicata su tre piani compreso la mansarda a la porzione di piano seminterrato collegata anche internamente. Mentre il piccolo alloggio ad uso abitativo posto su due piani e con accesso indipendente direttamente dalla via pubblica risulta pari a mq.39,50; Le altre unità immobiliari seppur identificate separatamente come si evince dalle planimetrie catastali di riferimento costituiscono di fatto pertinenze e/o accessori in parte adiacenti e sottostanti il fabbricato principale ed

in parte posizionati con distacco dal medesimo. La porzione più consistente si trova collocata in aderenza al fabbricato medesimo ed è posta su due piani di cui uno sottostrada, realizzato con struttura in muratura e relative tamponature interne, mentre la porzione soprastante posta al piano terra risulta completamente realizzata con struttura metallica e vetri. La destinazione rilevata dalla documentazione catastale e urbanistica è quella di ambulatori medici. Tutta la struttura, sia per la consistenza che per la destinazione, risulta infatti regolarizzata urbanisticamente a seguito di richiesta di Condono edilizio ai sensi della L.47/85 e definita con Concessione a sanatoria, come più avanti menzionata. La superficie lorda occupata dalla struttura medesima è di circa mq. 200,00 comprensiva dei locali accessori di servizio oltre circa mq. 80,00 di terrazza esclusiva posta sul fronte tergo. Lo stato di conservazione e/o di manutenzione è scarso come si evince dalla documentazione fotografica allegata e sicuramente non idoneo all'utilizzo per cui è destinato.

Altra ampia porzione realizzata in cemento armato ed in muratura risulta posta al piano seminterrato in aderenza al corpo principale con accesso plurimo dall'esterno oltre sovrastante struttura parzialmente agibile per mancato completamento del solaio di piano e dotata di provvisoria copertura in lamiera, ad oggi destinata parzialmente a deposito. La destinazione rilevata è quella di magazzino e rimessaggio di vario genere, la superficie lorda occupata al piano seminterrato è pari a circa mq. 60,00 così come la superficie soprastante coperta con tettoia provvisoria ad uso cantieristico.

Sempre in aderenza a sopradetta porzione ma collocati a quote inferiori, sui terrazzamenti naturali del pendio, si trovano due ampi locali con destinazione di deposito e pluriuso aventi accessi indipendenti dall'esterno. La struttura principale è formata da muratura con tamponamenti in ferro e vetro e relativa copertura in laterocemento ( eternit). La superficie complessiva occupata è pari a mq. 135,00.

In posizione distaccata dal fabbricato principale ma raggiungibile dalla pertinenza esterna mediante scala in muratura di facile accesso, si trova un manufatto libero su quattro lati realizzato con blocchi di cemento e copertura in laterizio leggero con davanti una terrazza e relativa tettoia metallica che funziona da copertura ad alcuni vani posti sottostanti ed utilizzati come ripostigli pluriuso. La superficie della struttura al piano terra è pari a mq. 66,00 mentre quella al piano sottostante occupa circa mq. 67,00 equivalente alla terrazza di copertura. Lo stato di conservazione dei locali è scarso come si evince dalle foto in allegato, anche a seguito di un recente incendio che ha reso parzialmente inagibile il manufatto.

Inoltre, fanno parte del complesso immobiliare, alcuni appezzamenti di terreno dislocati a confine con gli edifici sopradescritti ed accessibili direttamente dai medesimi. Trattasi principalmente di aree ad uliveto dislocate sui vari terrazzamenti e/o ciglionamenti naturali oltre una piccola porzione boschiva, per una superficie complessiva di mq.13.855.

Confini: Proprietà Casotto Gabriele, proprietà Breschi/Niccolai/Gabriellini, via pubblica, salvo se altri e più recenti confini.

Catasto: Quanto descritto risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata con le seguenti rappresentazioni come identificate nella visura allegata:

01. Locali ad uso ambulatorio con relative pertinenze identificati nel foglio 27 dal mappale 102 sub.4 unito al mappale 234 sub.1 e al mappale 275 di categoria A/10 classe 1° vani 10,5 e Rendita pari a €3.199,45 come risulta dall'accertamento della planimetria catastale per cambio di destinazione da casa di cura ad ambulatori protoc.72372/c del 23.7.1991 in atti dal 15.12.1998; 02. Abitazione principale con relative pertinenze identificata nel foglio 27 dal mappale 102 sub.3 di categoria A/3 classe 4° vani 19 e Rendita catastale di €. 1.226,59 come risulta dall'accertamento della planimetria di variazione catastale protoc.72371/C del 23.7.1991 in atti dal 15.12.1998 ; Ai fini della continuità storico-catastale si precisa che il sub.3 in atti deriva dalla fusione del sub.1 con il sub.2 rurale;

03. Locali ad uso magazzino e ripostigli identificati nel foglio 27 dal mappale 249 sub.2 di categoria C/2 classe 3° della superficie di mq.142 e Rendita Catastale pari a €.359,35 come risulta dall'accertamento della planimetria di variazione come unità afferente protoc.72374/c del 23.07.1991 in atti dal 15.12.1998;

04. Locali ad uso deposito e magazzino identificati nel foglio 27 dal mappale 273 di categoria C/2 classe 2° della superficie di mq.115 e Rendita Catastale pari a €.249,45 come risulta dall'accertamento della planimetria di variazione come unità afferente protoc.72375/c del 23.07.1991 in atti dal 15.12.1998; 05. Locali ad uso magazzino e ripostigli identificati nel foglio 27 dal mappale 234 sub.2 unito al mappale 234 sub.3 e al mappale 249 sub.1 di categoria C/2 classe 3° della superficie di mq.130 e Rendita Catastale pari a €.328,98 come risulta dall'accertamento della planimetria di variazione protoc.72373/c del 23.07.1991 in atti dal 15.12.1998;

- L'unità identificata nel foglio 27 dalla particella 234 di categoria C/6 risulta ad oggi demolita; e al Catasto Terreni del Comune di Quarrata con i seguenti identificativi: - foglio 27 mappale 99 quale uliveto-vigneto di classe 3° di mq. 5.870 con R.D. pari a €.12,13 e R.A. pari a €. 7,58;
- foglio 27 mappale 100 quale uliveto-vigneto di classe 3° di mq. 3.560 con R.D. pari a €.7,35 e R.A. pari a €. 4,60;
- foglio 27 mappale 104 quale uliveto-vigneto di classe 3° di mq. 3.765 con R.D. pari a €.7,78 e R.A. pari a €. 4,86;
- foglio 27 mappale 209 quale bosco-ceduo di classe 2° di mq. 660 con R.D. pari a €.0,41 e R.A. pari a €. 0,20;

Si precisa inoltre che risulta iscritta al C.T. la particella 102 sub.2 quale porz. rur. di fabbricato promiscuo per errato inserimento del Tip Mappale n.31239.1/1991 protoc.56442;

#### ACCERTAMENTI e/o VERIFICHE

Dalla documentazione acquisita, dalle visure catastali eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia, dalle verifiche urbanistiche effettuate direttamente presso l'ufficio Tecnico Comunale , oltre che dai sopralluoghi effettuati, ho rilevato quanto segue:

### Conformità catastale

Tutti i beni immobili, quali unità immobiliari costituenti il Lotto A sono regolarmente censiti al Catasto Fabbricati ed intestati al giusto conto, precisando che risulta in proprietà una ulteriore unità identificata dal mappale 274 di categoria C/2 ad oggi demolita. Le planimetrie catastali in atti non corrispondono allo stato di fatto in quanto non risultano aggiornate a seguito delle modifiche eseguite in conformità all'ultimo intervento di ristrutturazione edilizia. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del d.l. n. 78/2010, trattandosi di modifiche e/o difformità influenti sulla determinazione della rendita catastale risulta d'obbligo la presentazione di una nuove planimetrie ai sensi della vigente normativa; dovrà inoltre essere presentato un nuovo elaborato planimetrico che individui l'esatta suddivisione delle unità immobiliari legittimate dai titoli edilizi sotto richiamati.

### Conformità edilizia

Relativamente alla verifica della conformità edilizia e urbanistica degli immobili, si precisa che l'intero fabbricato di cui fanno parte i beni in esame è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente a detta data è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi rilasciati a nome della Società \*\*\*\*\* \*\*:

- Autorizzazione edilizia n.168 del 18.8.1994 - pratica edilizia n.289/1994 - riguardante l'installazione di Deposito di GPL dal mc.3 e tubi di adduzione; -
- Concessione Edilizia n.123/94 - pratica edilizia n.323/1994 - riguardante la ristrutturazione del fabbricato di civile abitazione con rifacimento del tetto; Dai documenti presentati si evince la richiesta di voler realizzare, all'intero del fabbricato in esame, due nuovi alloggi ;
- Concessione edilizia n.45/95 - Pratica edilizia n.701/1994 - Variante alla C.E. n.123/94 ex art.15 Legge 47/85 relativa principalmente a modifiche interne; -
- Concessione edilizia n.51/99 - pratica edilizia n.61/98 - riguardante la sostituzione di una parete vetrata in blocchi Poroton sp.25 cm al vano uso saletta al piano primo - ai sensi dell'art.13 L.47/85;
- Concessione edilizia in sanatoria (ai sensi della L.47/1985) n.2467 del 15.12.1998 ( pratica edilizia n.3254 del 30.09.1986) ;
- Concessione edilizia n.52 del 3.3.1999 - Pratica edilizia n.543/1998 - Variante finale della C.E. n.123 del 23.08.1994 riportante le modifiche rilevate rispetto al progetto originario e consistenti in modifiche interne , esterne oltre ad errori grafici;
- Autorizzazione edilizia n.72/1999 - pratica edilizia n.801/98 - riguardante la sostituzione dell'attuale recinzione e la realizzazione di cancello carrabile;
- Autorizzazione edilizia n.25/04 - Pratica edilizia n.642/03 - completa di autorizzazione ai sensi del D.Lgs.490/99 , n.17/2003 - riguardante la realizzazione della recinzione al fabbricato di civ.abitazione a completamento di quello già autorizzato;

L'area dove risultano inseriti gli immobili in esame ricade nell'ambito del Regolamento Urbanistico del territorio comunale in Aree agricole della collina e nello specifico in area EC4 - *Area agricola della collina di particolare valore ecologico-ambientale* così come definita all'art.198 delle NTA :

1. Sono le aree a prevalente funzione agricola contigue ai boschi esistenti ed alle aree protette esistenti o programmate. Si tratta di aree scarsamente urbanizzate e di varia natura (superfici boscate, agricole, umide, terreni incolti) le quali si distinguono per singolari valenze paesaggistiche, ma anche ambientali a causa della loro funzione di connessione ecologica. Conservano significative, talora forti, funzioni di presidio del territorio che rendono opportune specifiche forme di tutela delle loro capacità colturali e produttive.

Nelle zone EC4 zone si applicano le seguenti disposizioni generali:

- tutti gli interventi devono tendere alla sostanziale conservazione delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area (viabilità podereale, sistema dei fossi irrigui, singolarità arboree, permanenza di siepi e formazioni arboree di ripa, ecc.) e privilegiare tecniche a basso impatto ambientale (strade bianche, opere di ingegneria naturalistica, uso di materiali naturali e di tecniche tradizionali);
- non sono consentiti interventi che ne impediscano o ne indeboliscano la continuità a meno di non prevedere opere di mitigazione e di compensazione dell'impatto ambientale;
- non sono ammesse trasformazioni morfologiche eccedenti la normale conduzione agricola ed in particolare non è consentita l'alterazione dei terrazzamenti e dei ciglionamenti.
- deve essere assicurata la continuità dei tracciati della viabilità, anche podereale, di matrice storica e la loro valorizzazione nel sistema dei percorsi turistico-escursionistici, anche in funzione della costituzione di una rete ciclo-pedonale;
- le modifiche alla rete delle fosse poderali devono essere sempre migliorative della situazione esistente e non devono produrre sostanziale alterazione dell'attuale reticolo idrografico;

Fatte salve le limitazioni di cui al presente articolo e quelle previste per gli edifici sottoposti a specifica classificazione, sugli edifici esistenti nelle zone EC4 sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 190 per quelli a destinazione agricola ed all'art. 191 per quelli a destinazione non agricola. Il citato articolo 191 definisce nello specifico le tipologie di intervento oltre ai parametri e alle funzioni così come precisato nel medesimo e riportato in allegato.

Inoltre in data 16 luglio 2014 è stato pubblicato sul BURT l'avviso di adozione dell'integrazione del PIT ( piano di indirizzo territoriale) con valenza di piano paesaggistico e nella cartografia di riferimento pubblicata si evidenzia che l'area in esame di cui al Lotto A ( fabbricati con terreni) ricade parzialmente nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua di cui all'art.142 del D.Lgs. 42/2004 come da tavola allegata;

*A seguito di sopralluogo si evidenzia che i fabbricati in esame non risultano completamente conformi agli ultimi titoli edilizi rilasciati essendo state rilevate le seguenti incongruenze e/o difformità:*

- All'interno del fabbricato principale con destinazione abitativa risultano delle modifiche riguardanti la suddivisione dei vari ambienti oltre alla creazione di ulteriori bagni, comportanti una diversa identificazione delle unità immobiliari come richiamate nei titoli edilizi;
- Esternamente risultano demolite le due ex - tettoie che consentivano il passaggio dalla strada pubblica ai locali adibiti ad ambulatori medici, oltre alla modifica della scala di entrata alla corte antistante il fabbricato principale;
- Il box in lamiera ad uso garage ( mappale 274) , oggetto di sanatoria edilizia, risulta demolito così come la porzione adibita a magazzino al piano terra lato est

( porzione del mappale 249 sub.1), come si evince dalla documentazione fotografica di riferimento;

Alla luce di quanto rilevato si precisa che, ai sensi delle normative vigenti ed in particolare ai sensi della L.R. 01/2005 e s.m.i. , con riferimento a quanto previsto dal R.E. di detto comune , per detti beni dovrà essere richiesta idonea attestazione di conformità in sanatoria per le incongruenze accertate previo pagamento di una sanzione così come deliberato dal Comune di Quarrata con specifica Delibera di determinazione delle sanzioni.

Si precisa inoltre che l'intero complesso non è dotato di attestazione di "*agibilità - abitabilità*" regolarmente presentata e/o rilasciata e/o assentita, ed è da considerarsi parzialmente idoneo ad essere utilizzato di fatto per gli usi e le destinazioni che fino ad oggi ha avuto.

In sede di attestazione di abitabilità/agibilità da parte di professionista abilitato ai sensi della normativa Nazionale e Regionale vigente, possono ostare limitazioni legali e convenzionali alla predetta certificazione derivanti dai vigenti strumenti urbanistici di zona, approvati od adottati, nonché da vincoli di pubblico interesse in genere.

#### Stato conservativo

In merito allo stato di conservazione ed alla vetustà dei beni sopra descritti, si precisa quanto segue:

-L'unità ad uso abitativo principale disposta su più livelli risulta di ampia metratura , ben fruibile e funzionale, la pavimentazione nei locali della zona giorno è principalmente in monocottura e/o ceramica mentre nelle camere del piano primo troviamo il parquet; i bagni risultano dotati di pavimenti e rivestimenti in ceramica oltre che completi di sanitari e rubinetterie di buona qualità. Le porte d'ingresso e le porte interne sono di legno massello così come gli infissi esterni dotati di vetrocamera e di persiane in scarso stato manutentivo oltre che rovinate a seguito di ripetute intrusioni . Le finiture interne delle pareti e dei soffitti, sono costituite da intonaco civile e relativa tinteggiatura ad oggi non idonea , così come il piano soffitta che risulta completamente rifinito compreso il locale bagno molto ampio, risultano inoltre inseriti in copertura diversi lucernari che consentono un ottima luminosità a tutto il piano. Anche le pareti esterne sono completamente rifinite con intonaco civile con relativa pittura compreso la modanatura della gronda e le cornici in rilievo realizzate ai davanzali delle finestre. L'unità abitativa è dotata inoltre di tutti impianti tecnologici necessari quali , idro-sanitario, termico e elettrico , che seppur realizzati all'epoca a regola d'arte, ad oggi sono da considerarsi non completamente funzionanti in quanto parzialmente privi di elementi e/o apparecchi che non consentono un adeguato funzionamento. Anche l'alloggio adiacente con accesso sia dall'interno che dall' esterno risulta completo di finiture, i pavimenti sono in monocottura e/o in ceramica mentre i rivestimenti nei vani con destinazione cucina e bagno sono in ceramica ed il bagno è dotato di apparecchi sanitari e rubinetterie oltre che di termoarredo, inoltre la scala interna è rifinita con elementi di cotto. Le condizioni di conservazione generale dell'intero fabbricato abitativo risultano scarse pur essendo la medesima ristrutturata recentemente. A causa di una copiosa perdita

di acqua proveniente dai frigoriferi posti nei locali al piano primo risulta evidente a livello di solaio di piano un situazione di degrado del medesimo che necessita di un intervento di risanamento. Alcune pareti interne, in particolare al piano terra lato strada e al piano seminterrato risultano particolarmente degradate a causa dell'umidità proveniente dal terrapieno adiacente sottostrada; inoltre la parete al piano terra del vano esterno ( uso saletta) collegata al fabbricato principale presenta un evidente distacco della struttura medesima forse dovuta ad un probabile cedimento del vano stesso; Lo stato di manutenzione risulta anch'esso scarso in considerazione anche dello stato di abbandono e del ripetersi di intrusioni di soggetti terzi che hanno danneggiato buona parte degli impianti, in particolare l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento privandoli degli elementi e/o apparecchi necessari per il funzionamento. Anche gli infissi in generale, nonostante la buona manifattura necessitano di una completa manutenzione anche a seguito di continue forzature per accedere all'interno dei locali. Risultano inoltre asportati i canali di gronda ed alcune delle calate in rame come si evince dalle foto allegate.

L'area pertinenziale esterna risulta parzialmente delimitata, sul fronte strada è stata realizzata una recinzione con elementi prefabbricati stile impero oltre due colonne che avrebbero dovuto sostenere un cancello carrabile; la porzione di resede antistante l'ingresso principale ( lato ovest) e raggiungibile dalla strada mediante scala in cemento risulta parzialmente pavimentata, mentre la porzione di resede lato est è stata realizzata in cemento e delimitata da muretti in pietra con cimasa di cotto. I terreni pertinenziali quale uliveto e bosco sono raggiungibili dal fabbricato medesimo mediante la scala esterna in cemento completamente rifinita e di facile accesso, che consente di accedere anche al manufatto distaccato ad uso rimessa-deposito;

Risulta inoltre installato il deposito di Gpl regolarmente autorizzato sopra porzione di terreno opportunamente recintata posta lungo la strada.

Le unità immobiliari individuate ai punti 1 e 2 della descrizione catastale non sono, ad oggi, dotati di "Attestato di Prestazione Energetica" così come previsto dalla normativa vigente.

Le unità immobiliari individuate ai punti 3, 4 e 5 della descrizione catastale, ai sensi dell'art.3 del Regolamento di attuazione dell' articolo 23 bis e articolo 23 sexies della l.r.39/2005 - *Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 25 febbraio 2010 n.17/R* non devono essere dotate di Attestato di Prestazione Energetica in quanto appartenenti alle tipologie esenti.

L' intero fabbricato con relative pertinenze risulta completamente libero.

#### PROVENIENZA DEI BENI NEL VENTENNIO :

I diritti di piena proprietà pari all'intero di ciascuno dei beni sopra descritti,così come sopra richiamati nella giusta intestazione, sono pervenuti alla società \*\*\*\*\* \*\* in virtù dei seguenti titoli:

- Con atto pubblico ai rogiti del Notaio Francesco Marino di Roma del 29.03.1990 rep.30656 trascritto a Pistoia in data 10.04.1990 al n.ro1848 di reg.part., la sig.ra Giorgini Ebe vende alla Società \*\*\*\*\* \*\*;

-Al dante causa i citati beni erano pervenuti per titoli ultraventennali così come dichiarato in atto ;

- Con atto pubblico ai rogiti del Notaio A.Porfiri di Cesena del 8.5.1996 rep.110546 , trascritto a Pistoia il 6.7.1996 al n.ro 2914 di reg.part. la società \*\*\*\*\* \*\* trasferisce la sede sociale da Roma a Cesena;

\*\*\*\*\*

**Lotto B** – Diritti di piena proprietà sopra porzione terratetto ad uso abitativo di più ampio fabbricato posto nel Comune di Quarrata via Prov.Montalbano n.c.18, e più esattamente la porzione posta a nord-ovest,libera su tre lati, con accesso indipendente dalla corte esclusiva mediante passaggio da area urbana privata gravata da diritto di passo. Detta abitazione risulta collocata su due piani fuori terra con accesso plurimo esterno dalla corte esclusiva, oltre porzione al piano seminterrato adibita a cantina e vano tecnico con accesso diretto dalla via pubblica. La superficie lorda occupata da detta unità risulta pari a mq.110,00 oltre vani cantina di mq.28,50 e corte esclusiva quale area urbana della superficie catastale di mq. 309,00.

Confini: Proprietà Gregori ( fabbricato sud/est),Strada Provinciale a nord , relitto strada Provincia di Pistoia a sud, salvo se altri e più recenti confini.

Catasto:Quanto descritto risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata con i seguenti identificativi:

- foglio 27 mappale 87 sub.2 di categoria A/3 di classe 2° di vani 7,5 e Rendita catastale di €. 348,61 come risulta dalla planimetria di costituzione protoc.72200C.1 del 23.06.1992 in atti dal 10.08.1999;
- foglio 27 mappale 86 sub.1 quale area urbana di mq.309 come risulta dall'accertamento della planimetria di costituzione protoc.72201C.1 del 23.06.1992 in atti dal 5.07.1999; ( da considerarsi corte esclusiva dell'Unità abitativa);

#### ACCERTAMENTI e/o VERIFICHE

Dalla documentazione acquisita, dalle visure catastali eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia, dalle verifiche urbanistiche presso l' ufficio Tecnico Comunale , oltre che dai sopralluoghi effettuati, ho rilevato quanto segue:

#### Conformità catastale

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del d.l. n. 78/2010, si precisa che i beni in esame risultano regolarmente censiti al Catasto Fabbricati; la planimetria di riferimento in atti corrisponde allo stato di fatto così come l'elaborato planimetrico che individua la suddivisione delle aree urbane gravate da servitù. L'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alla proprietà, a seguito di verifica dei titoli di proprietà risulta infatti la corrispondenza con quanto pervenuto alla società in forza dei giusti titoli. Si precisa inoltre che l'attuale configurazione del fabbricato così come rappresentato nella planimetria catastale in atti al C.F. non corrisponde a quanto rappresentato nella mappa



catastale al C.T.,pertanto dovrà essere aggiornata a seguito di idoneo rilievo topografico.

### Conformità edilizia

Relativamente alla verifica della conformità urbanistica degli immobili, si precisa che l'intero fabbricato di cui fa parte la porzione in esame è stato edificata anteriormente al 1° Settembre 1967; successivamente a detta data non risultano avvenute modificazioni comportanti la richiesta di titoli abilitativi come si può evincere dal confronto della planimetria in atti e dallo stato attuale dei luoghi.

L'area dove risultano inseriti gli immobili in esame ricade nell'ambito del Regolamento Urbanistico del territorio comunale in Aree agricole della collina e nello specifico in area EC4 - Area agricola della collina di particolare valore ecologico-ambientale così come definita all'art.198 delle NTA sopra richiamato. Inoltre in data 16 luglio 2014 è stato pubblicato sul BURT l'avviso di adozione dell'integrazione del PIT ( piano di indirizzo territoriale) con valenza di piano paesaggistico e nella cartografia di riferimento pubblicata si evidenzia che l'area in esame di cui al Lotto B completamente nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua di cui all'art.142 del D.Lgs. 42/2004 come da tavola allegata;

Si precisa inoltre che detto immobile ( porzione ) non è dotato di attestazione di "agibilità - abitabilità" regolarmente presentata e/o rilasciata e/o assentita ma è idoneo ad essere utilizzato di fatto per l'uso e la destinazione che fino ad oggi ha avuto.

In sede di attestazione di abitabilità/agibilità da parte di professionista abilitato ai sensi della normativa Nazionale e Regionale vigente, possono ostare limitazioni legali e convenzionali alla detta certificazione derivanti dai vigenti strumenti urbanistici di zona, approvati od adottati, nonché da vincoli di pubblico interesse in genere.

### Stato conservativo

In merito allo stato di conservazione ed alla vetustà dei beni si precisa quanto segue:

L'abitazione è di media metratura e risulta fruibile e funzionale , i vani sono regolari con buona luminosità, i pavimenti sono in ceramica e monocottura e in parte in graniglia mentre la scala è rivestita in lastre di marmo, i bagni sono completi di rivestimenti di ceramica oltre che dotati di apparecchi sanitari e rubinetterie; Le porte interne sono in legno così come le finestre complete di persiane e i portoni di accesso al fabbricato, il loro stato conservativo è da considerarsi buono per gli infissi interni mentre gli infissi esterni necessitano di una completa revisione e ripulitura. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate anche se presentano alcune sbollature di intonaco causate da fenomeni di umidità capillare. Gli impianti tecnologici sono tutti esistenti ma ad oggi non funzionanti, non risulta peraltro l'adduzione di acqua pubblica ( esiste

un pozzo all'interno della proprietà ) mentre l'impianto termico seppur dotato di buoni radiatori in ghisa necessita di una completa revisione compreso la sostituzione della caldaia murale esterna posta vicino all'ingresso secondario come si evince dalle foto di riferimento. Le condizioni di conservazione e manutenzione generali della porzione del fabbricato oggetto di valutazione risultano buone considerato principalmente la vetustà e lo stato di abbandono del medesimo. All'interno vi sono alcune pareti al piano terra che presentano tracce di umidità mentre alcuni solai di piano e di copertura presentano fluorescenze e macchie di evidenti infiltrazioni di acque provenienti dalla copertura, la quale dovrà essere completamente revisionata così come la gronda e le calate. Le pareti esterne del fabbricato seppur intonacate e tinteggiate necessitano di un completo risanamento; la corte esterna di agio al fabbricato è posta su un unico livello e risulta parzialmente pavimentata con lastre di pietra;

L'immobile in oggetto, ai sensi dell'art.3 del Regolamento di attuazione dell'articolo 23 bis e articolo 23 sexies della l.r.39/2005 - *Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 25 febbraio 2010 n.17/R*, non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

### PROVENIENZA DEL BENE NEL VENTENNIO

I diritti di piena proprietà pari all'intero sopra i beni descritti, sono pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

- Con atto pubblico ai rogiti del Notaio Francesco Marino di Roma del 29.03.1990 rep.30656 trascritto a Pistoia in data 10.04.1990 al n.ro1848 di reg.part., la sig.ra Giorgini Ebe vende alla Società \*\*\*\*\* \*\*\* la piena proprietà pari all'intero dell'unità abitativa e la quota di piena proprietà pari ad 1/2 della corte identificata come Area Urbana insieme ad altri beni identificati sempre come Aree Urbane; La rimanente quota di 1/2 sopra la corte viene acquistata successivamente dalla società \*\*\*\*\* \*\*\* mediante atto pubblico di divisione e compravendita ai rogiti del Notaio P.Guida in data 30.06.1992 rep.8576 registrato a Pistoia il 17.07.1992 al n.ro 247 ed ivi trascritto in data 17.07.1992 al n.ro 3656 e al n.ro 3657 di reg.part..

Si precisa inoltre che con l'atto sopracitato vengono costituite alcune servitù e più esattamente le seguenti:

- *Servitù di passo da divenire carraio con regolare Concessione da rilasciare dal competente ufficio, e comunque con qualsiasi mezzo, nessuno escluso, a favore dell'area urbana 86 sub.1 e altre aree,gravante sopra l'area urbana 86 sub.3 della superficie di mq.18;*

- *Servitù di attingimento acqua per usi domestici a favore dell'immobile distinto nel foglio 27 dalla particella 87 sub.1 , con espressa esclusione di adoperare l'acqua per l'irrigazione, dalla cisterna posta sull'area urbana identificata dalla particella 86 sub.1 assegnata alla società Corallo;*

- Con atto pubblico ai rogiti del Notaio A.Porfiri di Cesena del 8.5.1996 rep.110546 , trascritto a Pistoia il 6.7.1996 al n.ro 2914 di reg.part. la società \*\*\*\*\* \*\*\* trasferisce la sede sociale da Roma a Cesena;

\*\*\*\*\*

**Lotto C** – Appezamento di terreno a giacitura acclive e di forma irregolare, formato da più particelle catastali della superficie complessiva di mq. 6.180, posto nelle vicinanze del fabbricato di cui al lotto B , lungo la strada Prov.Montalbano , nel comune di Quarrata.

Nell'attuale inquadramento urbanistico detto lotto ricade nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico del territorio comunale in Aree agricole della collina e nello specifico in area EC4 - *Area agricola della collina di particolare valore ecologico-ambientale* così come definita all'art.198 delle NTA sopra richiamato. Inoltre in data 16 luglio 2014 è stato pubblicato sul BURT l'avviso di adozione dell'integrazione del PIT ( piano di indirizzo territoriale) con valenza di piano paesaggistico e nella cartografia di riferimento pubblicata si evidenzia che l'area in esame di cui al Lotto C ricade nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua oltre che in area boscata di cui all'art.142 del D.Lgs. 42/2004 come da tavola allegata;

Confini: Proprietà Cirrito/Michelozzi a nord, proprietà Breschi/Gabriellini/Niccolai a sud, strada Provinciale a sud, salvo se altri e più recenti confini;

Catasto: Quanto descritto risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Quarrata con i seguenti identificativi:

- foglio 19 mappale 211 quale bosco ceduo di classe 2° della superficie catastale di mq.3.550 con R.D. di €2,20 e R.A. di €1,10;
- foglio 19 mappale 213 quale vigneto di classe 4° della superficie catastale di mq.850 con R.D. di €1,54 e R.A. di €1,32;
- foglio 19 mappale 214 quale bosco ceduo di classe 3° della superficie catastale di mq.860 con R.D. di €0,27 e R.A. di €0,13;
- foglio 19 mappale 215 quale vigneto di classe 4° della superficie catastale di mq.920 con R.D. di €1,66 e R.A. di €1,43;

### PROVENIENZA DEL BENE NEL VENTENNIO

I diritti di piena proprietà pari all'intero di ciascuno dei beni sopra descritti,così come sopra richiamati nella giusta intestazione, sono pervenuti alla società \*\*\*\*\* \*\* in virtù dei seguenti titoli:

- Con atto pubblico ai rogiti del Notaio Francesco Marino di Roma del 29.03.1990 rep.30656 trascritto a Pistoia in data 10.04.1990 al n.ro1848 di reg.part., la sig.ra Giorgini Ebe vende alla Società \*\*\*\*\* \*\*;
- Al dante causa i citati beni erano pervenuti per titoli ultraventennali così come dichiarato in atto ;
- Con atto pubblico ai rogiti del Notaio A.Porfiri di Cesena del 8.5.1996 rep.110546 , trascritto a Pistoia il 6.7.1996 al n.ro 2914 di reg.part. la società \*\*\*\*\* \*\* trasferisce la sede sociale da Roma a Cesena;

\*\*\*\*\*

**Lotto D** – Appezamento di terreno boschivo di forma irregolare, della superficie complessiva di ha 2.00.80 posto nel Comune di Lamporecchio, nelle vicinanze della strada prov. Montalbano, e più esattamente una porzione sotto strada con accesso diretto dalla medesima lungo il fosso e un'ampia porzione sopra strada sulla quale parzialmente si attesta.

Nell'attuale inquadramento urbanistico del vigente Regolamento Urbanistico detto lotto ricade in territorio rurale e nello specifico in *Aree prevalentemente boscate di collina e di pianura* come meglio definite all'art.40 delle NTA di riferimento:

*Art. 40 – Aree variamente boscate di collina e di pianura*

*1. Il bosco è uno degli elementi che caratterizza le aree collinari e di alta pianura del*

*territorio Comunale. Comprende tutte le aree boscate sia di tipo continuo che organizzate per piccole isole di bosco, di qualsivoglia dimensione, includendo anche eventuali isole di coltivo e radure.*

*Nella porzione di fondovalle del territorio comunale, al di sotto della quota di 50 metri sul livello del mare, tali formazioni vegetali, per lo più residue, costituiscono un elemento significativo da preservarsi in relazione agli aspetti faunistici, ecologici e paesaggistici.*

*I boschi sono fortemente connessi con la storia del territorio e rappresentano forme paesaggistiche di pregio, ma anche elementi di salvaguardia dell'assetto naturalistico e idrogeologico.*

*2. Gli obiettivi e le prescrizioni relative a tali aree sono le medesime espresse all'art.33 delle presenti NTA (Aree prevalentemente boscate del crinale de Montalbano). Per i boschetti di pianura In particolare è necessario:*

*a) escludere il taglio e la riduzione delle superficie delle formazioni vegetali caratteristiche e autoctone nelle aree descritte nella Carta dell'Uso attuale del Suolo allegata al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale;*

*b) provvedere alla pulizia del sottobosco e alla selettiva eliminazione delle specie vegetali infestanti.*

*c) ai fini esclusivi della regimazione dei suoli è ammesso il taglio delle formazioni vegetali limitato allo stretto necessario per l'esecuzione delle opere; dopo l'intervento, sulle superfici interessate sarà reinsediata la vegetazione preesistente con l'uso di specie vegetali autoctone, facilitando la ricolonizzazione spontanea.*

Inoltre in data 16 luglio 2014 è stato pubblicato sul BURT l'avviso di adozione dell'integrazione del PIT ( piano di indirizzo territoriale) con valenza di piano paesaggistico e nella cartografia di riferimento pubblicata si evidenzia che l'area in esame di cui al Lotto D ricade completamente nell'area boscata di cui all'art.142 del D.Lgs. 42/2004 come da tavola allegata;

Confini: Proprietà Floria/Francolini a nord, proprietà Canteri a sud su più confini, strada Provinciale , salvo se altri e più recenti confini;

Catasto: Quanto descritto risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Lamporecchio con i seguenti identificativi:

- foglio 1 mappale 59 quale bosco misto di classe 1° della superficie catastale di mq.4480 con R.D. di €5,78 e R.A. di €1,39;
- foglio 1 mappale 60 quale bosco misto di classe 1° della superficie catastale di mq.13.660 con R.D. di €17,64 e R.A. di €4,23;
- foglio 1 mappale 65 quale bosco ceduo di classe 2° della superficie catastale di mq.1940 con R.D. di €0,80 e R.A. di €0,30;

## PROVENIENZA DEL BENE NEL VENTENNIO

I diritti di piena proprietà pari all'intero di ciascuno dei beni sopra descritti,così come sopra richiamati nella giusta intestazione, sono pervenuti alla società \*\*\*\*\* \*\*\* in virtù dei seguenti titoli:

- Con atto pubblico ai rogiti del Notaio Francesco Marino di Roma del 29.03.1990 rep.30656 trascritto a Pistoia in data 10.04.1990 al n.ro1848 di reg.part., la sig.ra Giorgini Ebe vende alla Società \*\*\*\*\* \*\*\*con sede a Roma;
- Al dante causa i citati beni erano pervenuti per titoli ultraventennali così come dichiarato in atto ;
- Con atto pubblico ai rogiti del Notaio A.Porfiri di Cesena del 8.5.1996 rep.110546 , trascritto a Pistoia il 6.7.1996 al n.ro 2914 di reg.part. la società \*\*\*\*\* \*\*\* trasferisce la sede sociale da Roma a Cesena;

\*\*\*\*\*

**Lotto E** – Appezamento di terreno in parte boschivo ed in parte ad uliveto di forma irregolare,della superficie complessiva di ha 4.16.45 posto nel Comune di Serravalle P.se in loc.tà Colle Pinali, accessibile dalla strada prov. Montalbano mediante strada poderale che insiste anche sopra altre proprietà come si evince dalla planimetria di riferimento.

Nell'attuale inquadramento urbanistico del vigente Regolamento Urbanistico di detto comune,detto lotto ricade in territorio rurale e nello specifico *in Area E4 Collina arborata* interessata da percorsi naturalistici così come definita all'art.75 delle NTA di riferimento: *Sono le aree identificate in cartografia con apposita simbologia caratterizzate dalla prevalente coltivazione dell'olivo ed in misura minore della vite e da frange di bosco, che tendono ad addensarsi in prossimità dei crinali o degli alti versanti collinari, corrispondenti a quelle indicate dal P.T.C. 2. In queste aree il tessuto agrario tradizionale è in stretto rapporto di continuità e di integrazione funzionale e paesistica con i sistemi insediativi di antica formazione, costituiti dai centri storici minori (Vinacciano, Castellina...) dai nuclei e dagli aggregati di matrice rurale e dagli insediamenti coloniali poderali nonché dal sistema delle antiche ville. In queste zone sono consentiti i tipi di intervento di cui al successivo art. 78. Sono consentite le destinazioni d'uso previste dalla L.R. 64/95 e succ. così come sostituita dal titolo IV capo III della L.R. 1/05 e s.m.i. E' privilegiata la conservazione, il mantenimento e il consolidamento delle aree boscate, secondo le indicazioni del precedente art. e la salvaguardia delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti) nonché dei tipici elementi del paesaggio collinare agricolo legato alla*

*coltivazione dell'olivo ed all'insediamento poderale. Non sono ammesse le alterazioni dei caratteri morfologici degli assetti idrogeologici e dei valori paesaggistici dei luoghi. I percorsi storici e poderali dovranno essere conservati ed integrati in un sistema di tipo turisticoescursionistico, anche al fine di sostenere le attività agricole seppure a conduzione part-time ed in particolare le attività ad esse integrative come l'agriturismo. I corsi d'acqua, di particolare importanza per la fauna selvatica, sono tutelati sia ai sensi del DLgs. 42/04 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) che da quello idrogeologicoforestale.*

Inoltre in data 16 luglio 2014 è stato pubblicato sul BURT l'avviso di adozione dell'integrazione del PIT ( piano di indirizzo territoriale) con valenza di piano paesaggistico e nella cartografia di riferimento pubblicata si evidenzia che l'area in esame di cui al Lotto E ricade parzialmente in area boscata di cui all'art.142 del D.Lgs. 42/2004 come da tavola allegata;

Confini: Proprietà Morettini su più confini, proprietà Tessitura Vestri snc, salvo se altri e più recenti confini;

Catasto: Quanto descritto risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Serravalle P.se con i seguenti identificativi:

- foglio 47 mappale 196 quale bosco ceduo di classe 2° della superficie catastale di ha 3.91.50 con R.D. di €24,26 e R.A. di €12,13;
- foglio 47 mappale 206 quale uliveto di classe 3° della superficie catastale di mq.2.495 con R.D. di €3,87 e R.A. di €2,58;

## PROVENIENZA DEL BENE NEL VENTENNIO

I diritti di piena proprietà pari all'intero di ciascuno dei beni sopra descritti, così come sopra richiamati nella giusta intestazione, sono pervenuti alla società \*\*\*\*\* \*\*\* in virtù dei seguenti titoli:

- Con atto pubblico ai rogiti del Notaio Francesco Marino di Roma del 29.03.1990 rep.30656 trascritto a Pistoia in data 10.04.1990 al n.ro1848 di reg.part., la sig.ra Giorgini Ebe vende alla Società \*\*\*\*\* \*\*\* con sede a Roma;
- Al dante causa i citati beni erano pervenuti per titoli ultraventennali così come dichiarato in atto ;
- Con atto pubblico ai rogiti del Notaio A.Porfiri di Cesena del 8.5.1996 rep.110546 , trascritto a Pistoia il 6.7.1996 al n.ro 2914 di reg.part. la società \*\*\*\*\* \*\*\* trasferisce la sede sociale da Roma a Cesena;

\*\*\*\*\*

## TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia – ex Conservatoria dei Registri Immobiliari – aggiornate alla data del 9.12.2014, gli immobili oggetto della presente relazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, eseguite contro la società \*\*\*\*\* \*\*\* :

1. Ipoteca volontaria iscritta a Pistoia in data 27.07.2000 al n.ro 1393 di reg. particolare, derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore della Banca di Credito Cooperativo di Macerone-S.C.R.L. con sede in Cesena, codice fiscale 00245090402, per complessivi £.600.000.000 di cui £. 300.000.000 di capitale contro la società \*\*\*\*\* \*\*\* con sede in Cesena codice fiscale \*\*\*\*\* per i diritti di piena proprietà pari all'intero sopra i beni in esame posti nel comune di Quarrata;
2. Trascrizione contro del 25.01.2002 reg.part.434 derivante da atto di sequestro preventivo penale - rep.6539 notificato dal G.I.P. del Tribunale di Forlì in data 22.01.2002 contro la società \*\*\*\*\* \*\*\* con sede in Cesena codice fiscale \*\*\*\*\* per i diritti di piena proprietà pari all'intero sopra i beni in esame;
3. Ipoteca giudiziale iscritta a Pistoia in data 8.06.2004 al n.ro 1275 di reg. particolare, derivante da Decreto Ingiuntivo rep.603 del 28.05.2004 dell'importo complessivo di €.60.000,00, a favore della Cassa di Risparmio di Cesena S.p.A. con sede in Cesena codice fiscale 02626170407 contro la società \*\*\*\*\* \*\*\* con sede in Cesena codice fiscale \*\*\*\*\* per i diritti di piena proprietà pari all'intero sopra i beni in esame;
4. Ipoteca legale iscritta a Pistoia in data 21.09.2006 al n.ro 2095 di reg. particolare, derivante da Atto ai sensi dell'art.77 Dpr 60/73 modificato dal Dlgs 46/99 e dal Dlgs 193/01 dell'importo complessivo di €.36.828,48 a favore della CO.RI.T. Rimini e Forlì - Cesena S.P.A. con sede in Rimini codice fiscale 02025910403 contro la società \*\*\*\*\* \*\*\* con sede in Cesena codice fiscale \*\*\*\*\* per i diritti di piena proprietà pari all'intero sopra i beni in esame;
5. Trascrizione del 6.8.2010 al n.ro 4224 di reg.part. derivante da Atto esecutivo o cautelare - Decreto di sequestro preventivo ai sensi art.321 c.2 c.a favore dell'Erario dello Stato contro la società \*\*\*\*\* \*\*\* e altri soggetti sopra i beni oggetto della presente relazione e altri beni di altri soggetti.

\*\*\*\*\*

#### VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI individuati nei Lotti A e B :

La zona dove sono ubicati i beni immobili oggetto di stima è inserita in un contesto di tipo residenziale collinare già urbanizzato, storicamente strutturato da insediamenti coloniali poderali destinati alla produzione agricola tradizionale ed oggi utilizzati in prevalenza per la residenza e la conduzione part time dei terreni agricoli prevalenti. La viabilità d'accesso è efficiente, buoni i collegamenti con i centri cittadini dei comuni limitrofi

Tenendo conto delle caratteristiche sopra riferite, della ubicazione degli immobili, della loro conformazione e distribuzione, dell'ampiezza e della destinazione, praticando criterio comparativo, di confronto con immobili simili, recentemente trattati in compra nella zona, o in zone simili e prossime, ragguagliando opportunamente in relazione alle diverse situazioni e condizioni di mercato, immobili dei quali sono noti i prezzi unitari praticati in condizione di normale e

recente compravendita, rilevati inoltre i seguenti valori di mercato OMI riferiti al primo semestre 2014 che indica i seguenti parametri:

- per immobili residenziali € 1.700,00-€ 2.100,00/mq.

oltre ad avere preso in considerazione principalmente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame come sopra precisate ed aver apportato le dovute correzioni, ho elaborato i seguenti valori:

LOTTO A formato dalle seguenti unità:

01. Unità immobiliare con destinazione di studi medici avente una sup. lorda rag. pari a mq. 155,00 x €/mq. 500,00 = € 77.500,00 ( settantasettemilacinquecento/00);

02. Unità immobiliare abitativa libera su quattro lati, posta su due piani fuori terra oltre mansarda e porzione abitativa indipendente della superficie complessiva lorda rag. pari a mq. 401,20 x ( €/mq. 1.700,00-30%) = € 477.428,00 arrotondato a € 477.000,00 (quattrocentosettantasettemila /00);

03. Unità immobiliare con destinazione magazzino con ripostigli avente una sup. lorda rag. pari a mq. 42 ,00 x € /mq. 350,00 = € 14.700,00 ( quattordicimilasettecento/00);

04. Unità immobiliare con destinazione deposito e magazzino avente una sup. lorda rag. pari a mq. 81 ,00 x € /mq. 270,00 = € 21.870,00 arrotondato a € 22.000,00 ( ventiduemila/00);

03. Unità immobiliare (distaccata) con destinazione magazzino con ripostigli avente una sup. lorda rag. pari a mq. 89,50 x €/mq. 250,00 = € 22.375,00 arrotondato a € 22.000,00( ventiduemila/00);

- Terreno pertinenziale quale uliveto e bosco per un valore a corpo pari a € 8.000,00 ( ottomila/00);

per un Valore complessivo di € 621.200,00 ( seicentoventunomiladuecento/00);

Si precisa inoltre per poter sostenere gli oneri sanzionatori e le spese tecniche dovute per gli adempimenti necessari finalizzati alla regolarizzazione catastale e urbanistica come sopra menzionata dovrà sostenersi una spesa presunta di circa € 16.000,00 ( sedicimila/00) calcolata ad oggi.

LOTTO B:

-Unità immobiliare ad uso abitativo posta su due piani con accesso indipendente da corte esclusiva, della superficie lorda ragguagliata pari a mq. 126,00 x



€/mq.1.000,00 = €.126.000,00 ( *centoventiseimila/00*) *oltre diritti sopra area urbana antistante da valutarsi a corpo per un Valore complessivo pari a €. 130.000,00 ( centotrentamila/00);*

Si precisa inoltre che per poter sostenere gli oneri e le spese tecniche dovute per gli adempimenti necessari finalizzati alla regolarizzazione catastale come sopra menzionata dovrà sostenersi una somma presunta di circa €. 3000,00 ( tremila/00) calcolata ad oggi.

\*\*\*\*\*

### VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI quali terreni descritti ai Lotti C - D - E

Sulla determinazione del valore di stima concorrono, in maniera positiva o negativa, alcune caratteristiche economiche , intrinseche ed estrinseche, quelle proprie cioè interne e quelle estranee cioè esterne. Le principali da ricordare e da apprezzare riguardano l'ubicazione, la consistenza e l'efficienza dei terreni medesimi , la conformazione e l'ampiezza, l'esposizione e giacitura, la località della zona ( panoramica, residenziale, industriale), la presenza di infrastrutture e servizi pubblici, le condizioni climatiche e salubrità della zona.

Considerato pertanto quanto relazionato, valutati i fattori immobiliari favorevoli e sfavorevoli, considerando applicabili o comunque di riferimento, anche i valori agricoli medi della provincia di Pistoia - VAM riferiti all'anno 2011, viene formulato il seguente Valore di Stima a corpo per ogni singolo lotto:

#### LOTTO C:

- *Appezzamento di terreno principalmente boschivo oltre porzione a vigneto della superficie catastale di mq. 6.180 pari a €. 12.000,00 ( dodicimila/00);*

VALORE complessivo del LOTTO C formato dai diritti della piena proprietà sopra il bene in esame pari a €.12.000,00( dodicimila/00)

#### LOTTO D:

- *Appezzamento di terreno boschivo della superficie complessiva di ha 02.00.80 pari €. 30.000,00 ( trentamila/00);*

VALORE complessivo del LOTTO D formato dai diritti della piena proprietà sopra il bene in esame pari a €.30.000,00 ( trentamila/00)

#### LOTTO E:

- *Appezzamento di terreno principalmente boschivo oltre una minima porzione a uliveto della superficie complessiva di ha 04.16.45 pari €. 70.000,00 ( settantamila/00);*

VALORE complessivo del LOTTO E formato dai diritti della piena proprietà sopra il bene in esame pari a €.70.000,00(settantamila/00)

\*\*\*\*\*

*Valore complessivo del compendio immobiliare formato dai Lotti come sopra identificati , pari a €.863.200,00(ottocentosessantatremiladuecento/00)*

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

Pistoia, lì 28.04.2015

*Il perito incaricato: Geom. Lucia Cipriani*