

TRIBUNALE DI PISTOIA (Sez. Fallimentare)

FALLIMENTO n.34/2013

Giudice Delegato: Dott. R.D'Amora
Curatore Fallimentare: Dott. Paolo Caselli

Ad integrazione della RELAZIONE PERITALE in atti- Riepilogo e definizione dei Lotti oltre inserimento dei Certificati di Destinazione Urbanistica dei terreni per ogni Comune interessato e delle Osservazioni al R.U presentate al Comune di Serravalle P.se.

Versione Aggiornata con indicazioni in merito alla commerciabilità

Lotto A.1- Pistoia Via F. Cavallotti

Descrizione

Trattasi di diverse aree urbane ubicate all'interno di un complesso immobiliare completamente edificato posto in Pistoia via F.Cavallotti in prossimità della stazione ferroviaria e del parcheggio pubblico denominato "Cavallotti". Tali aree sono di fatto destinate e utilizzate come spazi comuni trattandosi principalmente di aree e spazi di manovra sia esterne che interne (rampa d'accesso al piano interrato) percorribili sia alla pedona che con mezzi, come meglio evidenziate negli elaborati planimetrici allegati, oltre all'esistenza di diritti e/o servitù peraltro costituite anche a titolo oneroso con atti pubblici (in allegato).

In riferimento a quanto rilevato sul posto e alla documentazione catastale in atti si precisa che dovrà necessariamente presentarsi una variazione catastale mirata alla trasformazione di dette aree urbane in beni comuni non censibili ovvero Enti comuni come evidenziano i passaggi proprietà riferiti alle porzioni del complesso compravendute.

L'unica area commerciabile è quella identificata dal subalterno 43 attualmente occupata da una scala di accesso ad altro fabbricato confinante con la medesima (particella 313) e per la quale occorrerà procedere ad un eventuale demolizione

Catasto

Quanto descritto risulta rappresentato al Catasto Fabbricati di detto Comune nel foglio 238 dal mappale 447 sub.43 quale Area Urbana di mq.12 ;

Provenienza

Detti beni sono pervenuti alla società in oggetto, nella loro originaria consistenza, mediante atti di compravendita e divisione ai rogiti Notaio De Dominicis in data 4.4.2000 rep.4674 trascritti a PT in data 14.04.2000 ai n.ri 1884-1885-1886 di reg.part.;

Valore dei beni

All'area urbana identificata dal sub.43 di mq.12,00 (area occupata da scala di accesso ad altra unità) è stato attribuito un Valore a corpo pari a €. 2000,00 ;

Lotto A.2 - (Pistoia Via Bassa della Vergine) Immobile Commerciabile

Descrizione:

Diritti di piena proprietà sopra unità immobiliare adibita a posto auto ubicata al piano interrato di un più ampio edificio condominiale posto in Via Bassa della Vergine al civico 100. Detta unità occupa una porzione dell'originario parcheggio interno dell'edificio e più esattamente la porzione in angolo sud-ovest di fronte alla rampa di accesso che si diparte dalla via pubblica.

Confini : altro posto auto coperto di proprietà [REDACTED] porzione interrata del lotto, proprietà [REDACTED] parti condominiali, salvo se altri e più recenti confini.

Catasto : Quanto sopra descritto risulta rappresentato al Catasto Fabbricati nel foglio 239 dal mappale 489 sub.19 di cat. C/6 classe 2° di mq. 14 e Rendita catastale pari a €.48,44 ;

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 :

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, sono relativi all' unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto;
- **la planimetria non risulta conforme allo stato di fatto**, non si rileva la presenza della porta di accesso e la tamponatura della parete confinante con il posto auto adiacente;
- l'intestazione catastale dell' unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alla proprietà.

Provenienza

Detto bene è pervenuto alla società nell'originaria consistenza (mappale 489 sub.7), mediante atto di compravendita ai rogiti Notaio De Dominicis Paola in data 17.03.2000 rep.4552 trascritto a PT in data 30.03.2000 al n.ro 1640 di reg.part.;

Conformità urbanistica e edilizia dei beni

In relazione all'art.40 della legge 47/85 e all'art.46 del DLgs 378/01, l'intero edificio di cui fa parte il bene in esame risulta edificato in forza dei seguenti titoli:

- Concessione edilizia n.398 del 10.10.2001 (pratica edilizia n.188/1999);
- Concessione edilizia a Variante n. 384 del 24.10.2002 e Variante art.39 ai sensi della L.R.52/99 protoc.34735 del 30.05.03;
- Certificato di abitabilità ai sensi dell'art.11 c.3 L.R.52/1999 depositato in data 17.12.2003 protoc.82317 n. d'ordine 463/2003 ;

In sede di sopralluogo sono state rilevate difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli sopradescritti; nello specifico risulta un posto auto delimitato da pareti oltre che dotato di chiusura con serranda basculante in metallo.

Alla luce di quanto rilevato si precisa che, ai sensi delle normative vigenti ed in particolare ai sensi dell'art.140 della L.R. 01/2005 e s.m.i., nell'ipotesi di voler sanare la situazione rilevata dovrà essere richiesto idoneo accertamento di conformità in sanatoria per le opere rilevate abusivamente . Gli oneri sanzionatori così come previsti

dal Comune di Pistoia sulla base della Deliberazione G.C. n.26 del 17.02.2011 di detto comune determinano in riferimento alla tipologia di abuso un importo pari a €.
1.500,00 oltre spese tecniche; Detti oneri dovranno essere aggiornati alla data dell'eventuale trasferimento.

Possesso:

- Immobile libero.

Certificazione Energetica:

Non dotato di Attestazione di Certificazione e/o Prestazione Energetica in quanto non dovuto in base alla tipologia dell'unità;

Valore:

- Ai diritti di piena proprietà del lotto A2 è stato attribuito il Valore di €5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00);

Lotto B - Comune di Marliana - Da fare un sopralluogo interno!

Descrizione

Diritti di piena proprietà *sopra* una unità abitativa facente parte di un più ampio edificio posto nel Comune di Marliana in Via di Fagno n.49, frazione Case Lorenzo, corredata da alcuni appezzamenti di terreno posti nelle immediate vicinanze. Detta unità abitativa è posta al piano terra rialzato di un più ampio fabbricato ed è formata da due vani, cucina e bagno oltre ripostiglio al piano seminterrato con accesso unico dall'esterno, così come si evince dagli elaborati grafici di riferimento non essendo stato possibile effettuare l'accesso all'interno dell'edificio.

La superficie lorda complessiva risulta pari a mq. 60,00 per l'appartamento oltre a mq.3,60 per l'accessorio esterno.

Confini abitazione con ripostiglio: proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] salvo se altri e più recenti confini.

Confini terreni: proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] strada pubblica, salvo se altri e più recenti confini.

Catasto: Quanto descritto risulta rappresentato nel modo seguente:

-Al Catasto Fabbricati nel foglio 10 dal mappale 265 sub.3 di cat. A/3 classe 2° di vani 4 e Rendita catastale pari a €.150,81 e dal mappale 599 (ex porzione del mappale 255) di cat. C/6 classe 2° di mq.10 e Rendita pari a €. 15,49 (ad oggi risulta demolito);

-Al Catasto Terreni nel foglio 10 dal mappale 249 quale bosco ceduo di classe 3° di mq.2180 con R.D. pari a €. 0,68 e R.A. pari a €.0,34, dal mappale 410 quale bosco ceduo di classe 3° di mq.105 con R.D. pari a €.0,03 e R.A. pari a €.0,02, dal mappale 411 quale castagneto da frutto di classe 3° di mq. 640 con R.D. pari a €.0,33 e R.A. 0,17 e dal mappale 598 (ex mappale 255) quale castagneto da frutto di classe 4° di mq. 423 con R.D. pari a €.0,09 e R.A. pari a €.0,02;

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:

- i dati catastali e le planimetrie non sono conformi allo stato di fatto risultando mancante la dovuta planimetria a variazione a seguito della creazione dei ripostigli esclusivi in luogo della cantina comune come risulta dall'elaborato planimetrico redatto in data 5.04.2001 protoc.54952; l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane

in oggetto è conforme alla proprietà per la sola unità abitativa anche se risulta carente dell'inserimento del ripostiglio esclusivo identificato dal mappale 265 sub.9 così come pervenuto con l'atto di provenienza; l'unità classata come C/6 (peraltro inesistente) risulta erroneamente intestata per la quota di piena proprietà pari all'intero mentre è pervenuta alla società nella sua consistenza originaria (mappale 255) per la quota di piena proprietà pari ad un mezzo così come risulta nel sottocitato atto di provenienza.

Per acquisire la conformità catastale dei beni immobili dovrà essere redatto idoneo Tipo Mappale a demolizione e successiva planimetria per la formazione di area urbana in luogo della demolizione del box oltre a planimetria di variazione catastale per l'abitazione accorpendo alla medesima il ripostiglio acquistato in uso esclusivo.

Possesso

L'unità in esame risulta concessa in Comodato d'uso gratuito come dichiarato dalla società ma non stati prodotti i documenti relativi.

Provenienza

I beni sopra individuati sono pervenuti alla società in oggetto mediante atto di Compravendita ai rogiti Notaio De Dominicis Paola in data 29.12.1999 rep.4174 trascritto a PT in data 07.01.2000 al n.ro 80 di reg.part.;

Conformità edilizia e urbanistica dei beni.

In relazione all'art.40 della legge 47/85 e all'art.46 del DLgs 378/01, l'intero edificio in esame risulta edificato anteriormente al 1° settembre 1967, successivamente sono state eseguite alcune opere, da riferirsi ai beni in esame, in forza dei seguenti titoli :

- Concessione Edilizia n.104 del 6.10.1990 e successiva Variante n.59 del 14.09.1992 riguardante le modifiche all'unità abitativa al piano terra ;

- Comunicazione di esecuzione di opere interne ai sensi dell'art.26 della legge 47/85 presentata in data 5.12.1996 al protoc.10810, relativamente alla formazione di tramezzatura interna al locale cantina-ripostiglio posto al piano seminterrato;

Successivamente all'ultimo atto non risultano depositate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Marliana ulteriori richieste di permessi per interventi edilizi e/o richieste di sanatorie.

Per la particella 599 identificata catastalmente come C/6 a seguito di presentazione di planimetria non si rileva alcuna pratica edilizia di riferimento.

Non avendo effettuato l'accesso interno a detta unità non risulta possibile dichiarare la conformità edilizia per il medesimo.

Nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico comunale e successiva Variante approvata con Delibera del C.C. n.41 del 12.12.2011 detto fabbricato oltre terreni ricade in zona E2 - Sottosistema agro-forestale della montagna P.se così come definite all'art.29 delle NTA vigenti e nello specifico all'art.27.2 riguardante gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente;

Certificazione Energetica:

L'unità ad uso abitativo in esame risulta alla data odierna, sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica ; per le caratteristiche sopra riferite si ritiene di dover indicare per l'unità abitativa di cui al lotto B una classe di riferimento " G";

Valore:

All'intero Lotto B formato da diritti di piena proprietà pari all'intero sopra il fabbricato abitativo e dai diritti di piena proprietà pari ad 1/2 sopra i terreni è stato attribuito il Valore pari a €. 53.500,00 (cinquantatremilacinquecento/00);

Lotto C - Massa e Cozzile - Località Biscolla

Descrizione

Diritti di piena proprietà sopra Area edificabile ubicata nel Comune di Massa e Cozzile in Via Fermi e identificata al Catasto Terreni di detto comune nel foglio 17 dai seguenti mappali così come suddivisi in Lotti:

-**Lotto C.1** formato dal mappale 1843 quale seminativo arboreo di classe 2° di mq.2580 con R.D. pari a €.13,46 e R.A. pari a €.13,99 e dal mappale 1850 (tratto di fosso demaniale)quale prato di mq.420 con R.D. pari a €.1,87 e R.A. pari a €.0,65;

-**Lotto C.2** formato dal mappale 1954 quale seminativo arboreo di classe 2° di mq.4552 con R.D. pari a €.23,74 e R.A. pari a €.24,68 oltre al mappale 1854 (residuo di particella)quale seminativo arboreo di classe 1° di mq.1 con R.D. pari a €.0,01 e R.A. pari a €.0,01 e al mappale 1863 (residuo di particella)quale seminativo arboreo di classe 1° di mq.1 con R.D. pari a €.0,01 e R.A. pari a €.0,01;

-**Lotto C.3** formato dal mappale 1971 quale seminativo arboreo di classe 2° di mq.4179 con R.D. pari a €.21,80 e R.A. pari a €.22,66 e dal mappale 1853 (tratto di fosso demaniale) quale seminativo arboreo di classe 1° di mq.60 con R.D. pari a €.0,37 e R.A. pari a €.0,37;

L'intera area edificabile in esame è interessata da un piano di Lottizzazione Artigianale approvato dal Comune di Massa e Cozzile con Deliberazione del C.C. n.72 del 30.09.2004 (pubblicato sul B.U.R.T. n.46 del 17.11.2004) ed in seguito attuato come da Convenzione redatta ai rogiti del Notaio Lenzi di Montecatini in data 1° giugno 2005 rep.44.608 registrata a Pescia il 16.06.2005 al n.ro 495 e ivi trascritta al n.ro 1725 di reg.part. in data 16.06.2005.

Il Comune in data 27.03.2007 ha provveduto ad Attestare l'avvenuta esecuzione delle Opere di Urbanizzazione (1° fase) così come previsto nella citata Convenzione. A seguito del non completamente delle opere di Urbanizzazione previste in seconda fase, l'Amministrazione comunale in data 9.04.2011, rilevando il non adempimento delle opere richieste oltre alla mancata consegna delle certificazioni necessarie ai fini dei collaudi, comunica alle parti interessate l'avvio del procedimento del vincolo espropriativo e successiva dichiarazione di pubblica utilità ai sensi degli artt. 7 e 9 della l.r.30/2005 e dell'art.12 del T.U. Espropriazioni. Successivamente il Comune, dopo aver effettuato sopralluogo e ricognizione delle aree oggetto di espropriazione procede con la dichiarazione di esproprio come risulta dal Verbale di immissione in possesso ex art.24 DPR 327/2001 e s.m.i. rilasciato in data 20.12.2011 al n.ro di protoc. 11882 (in allegato).

Ad oggi permane la situazione rilevata dal Comune come meglio specificato nel documento attestante lo stato di consistenza (protoc. n.11883 del 20.12.2011) ed allegato al Verbale di Immissione in possesso di cui sopra. In particolare si evidenzia

la completa mancanza del verde attrezzato primario e una carenza di illuminazione pubblica.

Sono state inoltre rilevate altre problematiche all'interno dell'intera area riguardante il Piano di Lottizzazione (difformità rilevate peraltro dal Comune) ed in particolare la modifica eseguita al percorso originario del fosso demaniale esistente comportante un ulteriore frazionamento delle particelle catastali necessario per rendere operabile una corretta cessione e/o acquisizione delle porzioni interessate dalla modifica eseguita. In ultimo i gravami ipotecari rilevati sopra le porzioni oggetto di cessione all'Ente Enel (cabine di trasformazione) che ne impediscono l'acquisizione da parte dell'Ente medesimo necessaria per poter attivare l'allacciamento alle utenze realizzate e da realizzare.

Inquadramento urbanistico attuale

Nell'attuale vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Massa e Cozzile, l'area in esame risulta inserita nella zonizzazione di piano definita D - sottozone D1 - quali Zone produttive esistenti di saturazione così come definite all' Art. 52 delle vigenti norme tecniche di attuazione e come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 21.07.2015;

L'intera area comprensiva dei terreni sopra individuati risulta inoltre inserita, a seguito dell'adozione del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (direttiva 2007/60/CE), denominato PGRA, avvenuta con Delibera n. 230-231-232 del 17 dicembre 2015 , in area a pericolosità da alluvione P2; in detta area le norme individuate all'art.9 e 10 della Disciplina di Piano, precisano che, per le finalità previste dalla medesima, sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizione di gestione del rischio idraulico le cui condizioni saranno disciplinate dalla Regione.

Provenienza

-I beni individuati come Lotto C sono pervenuti nella loro consistenza originaria, alla società in oggetto, mediante i seguenti atti di compravendita:

- Atto Notaio R.Lenzi del 24.12.2002 rep.36492 trascritto a Pescia in data 21.01.2003 al n.ro 267 di reg.part. relativo all'acquisto della particella 1332 del foglio 17 di mq.2250 (oggetto di Convenzione Edilizia di cui all'atto R.Lenzi del 1.06.2005 rep.44608 trascritta a PT il 16.06.2005 reg.part.1725);

- Atto Notaio R.Lenzi del 24.12.2002 rep.36492 trascritto a Pescia in data 21.01.2003 al n.ro 268 di reg.part. relativo all'acquisto della particella 1047 del foglio 17 di mq. 2250 (oggetto di Convenzione Edilizia di cui all'atto R.Lenzi del 1.06.2005 rep.44608 trascritta a PT il 16.06.2005 reg.part.1725);

- Atto Notaio R.Lenzi del 20.04.2006 rep.47519 trascritto a Pescia in data 03.05.2006 al n.ro 1474 di reg.part. relativo all'acquisto della particelle derivate da quelle già oggetto di Convenzione Edilizia di cui sopra in quanto di proprietà dei sigg.ri Landini Lauro e Claudio;

Valore dei beni

Ai diritti di piena proprietà sopra ogni singolo Lotto sono stati attribuiti i seguenti valori:

- Lotto C.1 pari ad €. 200.000,00 (duecentomila/00);

- Lotto C.2 pari ad €. 354.000,00 (trecentocinquantaquattromila/00);

- Lotto C.3 pari ad €. 325.000,00 (trecentoventicinquemila/00):



Lotti D - Diritti di piena proprietà sopra i Beni immobili ubicati nel Comune di Serravalle Pistoiese e in parte nel Comune di Pieve a Nievole , identificati nei seguenti Lotti:

Lotto D.1 - Diritti di piena proprietà sopra fabbricato residenziale libero su quattro lati, elevato su più livelli fuori terra, con corte circostante e ampi appezzamenti di terreno agricolo limitrofi, il tutto posto in Serravalle P.se, loc.tà Forra Gelata, via Dei Palazzi oltre porzione di terreni nel limitrofo Comune di Pieve a Nievole.

Trattasi di un ampio fabbricato ad uso abitativo ex colonico composto da quattro unità immobiliari come si evince dalle planimetrie catastali e più esattamente da un'ampia unità abitativa su tre piani fuori terra con accesso plurimo e da tre rimesse poste al piano terra accessibili solo dall'esterno.

L'immobile in esame ha una consistenza sia di superficie che di volume molto elevata, risulta infatti formato da un'ampia porzione posta su tre piani, da un'appendice su due piani e da una porzione aggiunta ad un solo piano fuori terra sulla parte tergoale (portico). Ad oggi l'intero complesso edilizio risulta parzialmente ristrutturato, infatti risultano da completare i solai di piano interni e le relative scale di collegamento oltre ai paramenti murari interni. La copertura risulta completata così come le nuove aperture nei paramenti murari esterni che peraltro sono oggetto dell'accertamento di conformità di cui sopra in quanto modificati nel loro aspetto originario.

A corredo del fabbricato risulta un ampio appezzamento di terreno suddiviso in più particelle, in parte boschivo ed in parte uliveto dislocato principalmente nella parte a nord ovest del fabbricato comprendente anche una porzione ricadente nel comune limitrofo di Pieve a Nievole. Detti terreni per quanto riguarda la porzione ad uliveto sono in efficiente stato manutentivo e sono da considerarsi produttivi.

La superficie complessiva Lorda dell'unità abitativa risulta pari a mq. 575,00, la porzione al piano terra adibita a ex stalla risulta pari a mq. 58,00, la rimessa al piano terra posta a nord/est occupa una superficie pari a mq. 42,00 e la rimessa posta nel portico tergoale risulta di mq. 40,00 ; la resede esterna pertinenziale adibita a corte occupa una superficie di mq. 350,00, mentre i terreni agricoli adiacenti occupano una superficie catastale complessiva di mq.45.310 di cui mq. 30.580 a uliveto, mq.9 640 a bosco e mq.4330 a seminativo;

Confini : stessa proprietà su più lati , strada pubblica, salvo se altri e più recenti confini.

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

- nel **Foglio 9** dal mappale **163 sub.2** di categoria A/7 classe 2° vani 18,5 e Rendita pari a €.2245,30, dal mappale **163 sub.3** di categoria C/6 classe 4° di mq. 34 e Rendita pari a €.108,87, dal mappale **163 sub.4** di categoria C/6 classe 4° di mq. 37 e Rendita pari a €.118,48, dal mappale **163 sub.5** di categoria C/6 classe 3° di mq. 48 e Rendita pari a €.131,39 ;



Al Catasto Terreni del Comune di Serravalle P.se nel **Foglio 9** dal mappale **133** quale bosco ceduo di classe 2° di mq.6910 con R.D. pari a €.4,28 e R.A. pari a €.2,14, dal mappale **162** quale uliveto di classe 2° di mq. 3110 con R.D. pari a €.9,64 e R.A. pari a €.8,03, dal mappale **240** quale uliveto di classe 2° di mq. 11.110 con R.D. pari a €.34,43 e R.A. pari a €.28,69 , dal mappale **241** quale uliveto-vigneto di classe 2° di mq. 16.360 con R.D. pari a €.59,14 e R.A. pari a €.42,25;

Al Catasto Terreni del Comune di Pieve a Nievole nel **foglio 1** dal **mappale 117** quale bosco ceduo di classe 1° di mq.2730 con R.D. pari a €.1,41 e R.A. pari a €.0,85 e dal **mappale 145** quale seminativo arborato di classe 3° di mq. 4330 con R.D. pari a €.14,54 e R.A. pari a €.13,42;

Conformità edilizia

Relativamente alla verifica della conformità edilizia e urbanistica degli immobili, si precisa che l'intero fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente a detta data è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- pratica edilizia n.286/2006 riguardante un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.140 Legge 1/2005 per opere eseguite in difformità alla P.E n.319/96, nello specifico riguardanti la modifica e/o realizzazione ex-novo di aperture su pannelli murari portanti;

A tale riguardo viene rilasciata l'Autorizzazione ai sensi del D.Lgs 22.02.2004 n.42 art.146 da parte del Comune di Serravalle P.se in data 12.03.2007 e successiva Autorizzazione da parte della Soprintendenza Beni Architettonici e per il Paesaggio , province di Firenze, Pistoia e Prato, in data 20.04.2007 al n.ro di protoc.02712.

- pratica edilizia n.64/2009 riguardante la richiesta da parte della società fallita, di volturazione della pratica di cui sopra, la stessa risulta diniegata per le motivazioni riportate nel documento allegato; nella stessa pratica risulta l'avvenuto deposito della richiesta di sanatoria ai sensi dell'art.118 della L.1/2005 presso l'ufficio del Genio Civile di Pistoia riportante il numero di pratica 32074 del 27.11.2008 con allegato il Certificato di idoneità statica e sismica.

Ad oggi la pratica edilizia 286/2006 risulta sospesa in attesa del pagamento degli oneri sanzionatori e amministrativi dovuti al Comune per ottenere il rilascio della Concessione a Sanatoria medesima.

A seguito di colloquio con il funzionario tecnico del Comune di Serravalle P.se, preso atto della Variante Organica al Regolamento Urbanistico approvata e considerato il tempo trascorso, la sopracitata richiesta di Sanatoria non risulta ad oggi autorizzabile oltre che per i motivi d'ufficio che avevano reso non volturabile la pratica.

Nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico, detto edificio si trova inserito come A4. quale fabbricato di interesse tipologico così come definito dall'art.45 delle NTA che individua gli interventi ammissibili sopradetti fabbricati; i terreni sono tutti ricadenti in zona agricola E4 - quale Collina arborata così come definita all'art.75 della N.T.A.; tutto quanto meglio precisato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 13.07.2015 che individua le citate particelle anche nella Variante organica (pubblicata sul BURT n.19 del 13.05.2015) in regime di salvaguardia **ad oggi approvata;**

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 , **oltre che ai contenuti della Variante Organica del R.U.**

approvata dovrà essere richiesto nuovo Accertamento di conformità in sanatoria per le incongruenze accertate previo pagamento degli oneri e delle sanzioni da calcolarsi sulla base dei novi riferimenti normativi, e successivo titolo edilizio idoneo per procedere con il completamento della ristrutturazione.

Possesso

L'unità abitativa con relative pertinenze risulta libera ad eccezione di una parte del terreno coltivato a ulivi che viene utilizzato da terze persone.

Provenienza

I beni sopra individuati nel Comune di Pieve a Nievole sono pervenuti, alla società in oggetto mediante Scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti Notaio R.Lenzi del 12.12.2006 rep.49613 trascritta a Pescia in data 15.12.2006 al n.ro 4375 di reg.part.;

Gli immobili sopra individuati nel Comune di Serravalle P.se di cui al foglio 9 mappali 133,241,163 sub.2,3,4 e 5,162, e 240 (insieme a più ampia consistenza) mediante Scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti Notaio R.Lenzi del 12.12.2006 rep.49613 trascritto in data 15.12.2006 al n.ro 7874 di reg.part.;

Si precisa che nell'atto di cui sopra viene descritto il fabbricato in compravendita dotato di resede esclusiva omettendone la precisazione catastale che identifica la di cui sopra resede con il sub.1 quale bene comune non censibile. Di conseguenza anche la trascrizione pubblica dell'atto non riporta detto cespite nell'elenco delle unità negoziali.

Inoltre si rileva la servitù di elettrodotto trascritta a Pistoia il 18.05.1964 al n.ro 3087 di reg.part. volume 1764 a favore dell'Enel gravante il mappale 133 del foglio 9.

Valore dei beni

Al Lotto D.1 formato dai diritti di piena proprietà sopra fabbricato ex colonico corredato da appezzamento di terreno in parte boschivo ed in parte uliveto oltre porzione a seminativo, di complessivi mq.44.550 è stato attribuito un Valore complessivo pari a €. 930.000,00 (novecentotrentamila/00);

Lotto D.2 - Diritti di piena proprietà sopra fabbricato terratetto ex annesso agricolo posto su due livelli di cui uno seminterrato, con annessa corte circostante e ampi appezzamenti di terreno agricolo limitrofi, il tutto posto in Serravalle P.se, Forra Gelata, via Dei Palazzi. Immobile commerciabile

Descrizione

Trattasi di un fabbricato in corso di ristrutturazione per la trasformazione da annesso agricolo a fabbricato residenziale. Il medesimo è limitrofo al fabbricato di cui al Lotto D.1, ma completamente indipendente sia per collocazione che per accessi.

A corredo del fabbricato risulta un ampio appezzamento di terreno suddiviso in più particelle, in parte boschivo ed in parte uliveto dislocato principalmente nella parte a nord-est e sud-ovest del fabbricato. Detti terreni per quanto riguarda le porzioni ad uliveto sono da considerarsi produttivi oltre che in efficiente stato manutentivo.

La superficie lorda sviluppata è pari a mq. 53,50 per piano per complessivi mq.107,00, l'area esterna pertinenziale quale agio occupa una superficie catastale pari a mq.155,00 mentre i terreni agricoli adiacenti occupano una superficie catastale

complessiva pari a mq.64.370 di cui mq. 13.330 a uliveto, mq.8.990 a uliveto-vigneto e mq.42050 a bosco;

Confini : Proprietà [REDACTED] altra proprietà della società, via pubblica, torrente Nievole, salvo se altri e più recenti confini.

Catasto: Quanto descritto risulta distinto catastalmente con i seguenti identificativi:

- al Catasto Fabbricati nel **Foglio 9** dal mappale **164** di categoria **C/2** di classe 3° di mq.80 con Rendita pari a €.173,53 ;
- al Catasto Terreni nel Foglio 9 dal mappale **165** quale bosco ceduo di classe 3° di mq. 2910 con R.D. pari a €.1,05 e R.A. pari a €.0,45, dal mappale **166** quale uliveto di classe 3° di mq. 13.330 con R.D. pari a €.20,65 e R.A. pari a €.13,77, dal mappale **168** quale bosco misto di classe 1° di mq. 34.520 con R.D. pari a €.35,66 e R.A. pari a €.10,70, dal mappale **173** quale uliveto-vigneto di classe 2° di mq. 3560 con R.D. pari a €.12,87 e R.A. pari a €.9,19, dal mappale **174** quale bosco ceduo di classe 3° di mq. 1370 con R.D. pari a €.0,50 e R.A. pari a €.0,21, dal mappale **175** quale uliveto-vigneto di classe 3° di mq. 1120 con R.D. pari a €.1,74 e R.A. pari a €.1,74, dal mappale **176** quale bosco misto di classe 1° di mq. 3.250 con R.D. pari a €.3,36 e R.A. pari a €.1,01 dal mappale **242** quale uliveto-vigneto di classe 2° di mq. 4310 con R.D. pari a €.15,58 e R.A. pari a €.11,13;

Conformità edilizia

Relativamente alla verifica della conformità edilizia e urbanistica degli immobili, si precisa che l'intero fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente a detta data è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- pratica edilizia n.249/2004 quale richiesta di Autorizzazione Ambientale per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione e consolidamento con cambio d'uso da rurale a civile abitazione e conseguente ottenimento del Parere favorevole della Soprintendenza dei Beni Architettonici di Firenze con dettate prescrizioni.
- Denuncia Inizio Attività in data 16.08.2001 protoc.15891 (P.E. n.358/2007) per effettuare i lavori autorizzati ad oggi parzialmente completati come meglio precisato nella Comunicazione di parziale fine lavori presentata in data 12.08.2010 con allegata idonea Dichiarazione di conformità a firma del D.L. completa di relazione tecnica descrittiva.

Nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico, detto edificio si trova inserito come A4. quale fabbricato di interesse tipologico così come definito dall'art.45 delle NTA che individua gli interventi ammissibili sopradetti fabbricati. In particolare la scheda di riferimento precisa il tipo di intervento da poter effettuare, nello specifico il tipo C o meglio Restauro e/o risanamento conservativo così come definito dall'art.22 delle norme tecniche d'attuazione. I terreni risultano ricadenti in zona E - sottozona E4 - Collina Arborata così come definite dall'art. 75 delle vigenti NTA ; tutto quanto meglio precisato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 13.07.2015; ad oggi confermate le destinazioni

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 dovrà essere richiesto idoneo titolo per procedere con la completa ristrutturazione.

Possesso

L'unità abitativa con relative pertinenze risulta libera.

Provenienza

Gli immobili di cui al foglio 9 mappali 173,174,175,176 (insieme a più ampia consistenza) mediante Scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti Notaio R.Lenzi del 12.12.2006 rep.49613 trascritto in data 15.12.2006 al n.ro 7874 di reg.part.; Gli immobili di cui al foglio 9 mappali 164,165,166,168 mediante Atto pubblico Notaio R.Lenzi del 20.03.2006 rep.47224 trascritto a PT il 29.03.2006 al n.ro 1913 di reg.part.;

Valore dei beni

Al Lotto D.2 formato dai diritti di piena proprietà sopra un fabbricato ex annesso agricolo corredato da un appezzamento di terreno in parte boschivo ed in parte uliveto-vigneto di complessivi mq.64.370,00 è stato attribuito un Valore complessivo pari a €. 315.000,00 (trecentoquindicimila/00);

Lotto D.3 - Diritti di piena proprietà sopra appezzamento di terreno agricolo ubicato in via dei Palazzi ed attestante con il confine lato est sulla stessa via dal quale vi si accede. Il terreno presenta una giacitura pianeggiante, dotato di piante di ulivo e di alcuni filari di viti per una superficie catastale complessiva di mq.3485,00 precisando che una porzione risulta gravata da servitù costituite con atti pubblici a favore di terzi comproprietari di porzioni dell'edificio condominiale, e più precisamente:

- *perpetua servitù di passo pedonale e carrabile a carico delle aree rappresentate al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa 12, dalle particelle 800, 807 ed 808, al fine di accedere al deposito GPL di seguito citato;*

- *perpetua servitù di installazione, mantenimento ed utilizzazione del serbatoio del GPL interrato che alimenta il complesso immobiliare e delle relative tubazioni di adduzione, a carico delle aree rappresentate al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa 12, dalle particelle 802 ed 809, nonché perpetua servitù di passo pedonale e meccanico a carico dell'area rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa 12 dalla particella 799, da esercitarsi limitatamente alla porzione di detta particella strettamente necessaria per poter raggiungere detto serbatoio ed eseguire il rifornimento del GPL e le manutenzioni che si renderanno necessarie.*

Confini: altra proprietà della società, strada pubblica, aree urbane della stessa proprietà, salvo se altri e più recenti confini.

Catasto: quanto descritto risulta rappresentato al Catasto Terreni nel **foglio 12** dal mappale **795** quale uliveto di classe 1° di mq.480 con R.D. pari a €.1,86 e R.A. pari a €.1,74, dal mappale **796** quale uliveto di classe 1° di mq.690 con R.D. pari a €.2,67 e R.A. pari a €.2,49, dal mappale **797** quale uliveto di classe 1° di mq.245 con R.D. pari a €.0,95 e R.A. pari a €.0,89, dal mappale **799** quale uliveto di classe 1° di mq.230 con R.D. pari a €.0,89 e R.A. pari a €.0,83, dal mappale **800** quale uliveto di classe 1° di mq.270 con R.D. pari a €.1,05 e R.A. pari a €.0,98, dal mappale **801** quale uliveto di classe 1° di mq.255 con R.D. pari a €.0,99 e R.A. pari a €.0,92, dal mappale **802** quale uliveto di classe 1° di mq.20 con R.D. pari a €.0,08 e R.A. pari a €.0,07, dal mappale **803** quale uliveto di classe 1° di mq.5 con R.D. pari a €.0,06 e R.A. pari a €.0,05, dal mappale **804** quale vigneto di classe 1° di mq.490 con R.D. pari a €. 5,82 e R.A. pari a €.4,56, dal mappale **806** quale vigneto di classe 1° di mq.470 con R.D. pari a €. 5,58 e R.A. pari a €.4,37, dal mappale **807** quale vigneto di classe 1° di mq.240 con R.D. pari a €. 2,85 e R.A. pari a €.2,23, dal mappale **808** quale vigneto di classe

1° di mq.85 con R.D. pari a €. 1,01 e R.A. pari a €.0,79, dal mappale 809 quale vigneto di classe 1° di mq.5 con R.D. pari a €. 0,06 e R.A. pari a €.0,05;

Provenienza

Gli immobili di cui sopra sono pervenuti con più ampia consistenza mediante atto pubblico Notaio R.Lenzi rep.46622 del 19.02.2003 trascritto a PT in data 22.02.2003 al n.ro 1353 di reg.part.;

Inquadramento Urbanistico

Area ricadente, nell'ambito dell'attuale Regolamento Urbanistico, in zona E - sottozona E4 quale Collina arborata come meglio definita dalle Norme tecniche di Attuazione vigenti all'art.7; tutto quanto meglio precisato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 13.07.2015;

Valore dei beni

Al Lotto D.3 formato dai diritti di piena proprietà sopra un Appezzamento di terreno agricolo (uliveto-vigneto) della superficie complessiva di mq. 3485,00 è stato attribuito un valore pari a €.18.000,00 (diciottomila/00);

Lotto D.4 - Diritti di piena proprietà sopra appezzamento di terreno agricolo ubicato in via dei Palazzi lungo la stessa via. L'intero lotto comprende un ampio terreno a bosco ceduo della superficie catastale di ha 5.99.30 oltre ad un appezzamento di minore vastità composto da un uliveto di circa 4320 mq. L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica sulla quale si attesta la porzione ad uliveto lungo il lato est, precisando inoltre che una porzione dello stesso risulta gravata da servitù costituita con atti pubblici a favore di terzi quali comproprietari di porzioni dell'edificio condominiale, e più precisamente:

- *perpetua servitù di passo pedonale e carrabile a carico della rampa di accesso al parcheggio posto a sud del complesso immobiliare, rampa insistente sulla porzione nord prospiciente via dei Palazzi delle aree rappresentate al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa 12, dalle particelle 658 e 675;*

Confini: proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] aree urbane della stessa proprietà, via pubblica, salvo se altri e più recenti confini.

Catasto:quanto descritto risulta rappresentato al Catasto Terreni nel **folio 12** dal mappale 87 quale bosco misto di classe 1°di mq.59.930 con R.D. pari a €.61,90 e R.A. pari a €.18,57 , dal mappale 658 quale uliveto di classe 2° di mq.840 con R.D. pari a €.2,60 e R.A. pari a €.2,17 e dal mappale 675 quale uliveto di classe 2° di mq.3480 con R.D. pari a €.10,78 e R.A. pari a €.8,99;

Provenienza

Gli immobili di cui sopra sono pervenuti con più ampia consistenza mediante atto pubblico Notaio R.Lenzi rep.46622 del 19.02.2003 trascritto a PT in data 22.02.2003 al n.ro 1353 di reg.part.; ad eccezione del mappale 675 acquistato separatamente con Scrittura privata autenticata ai rogiti Notaio R.Lenzi del 13.01.2006 trascritta a PT in data 24.01.2006 al n.ro 463 di reg.part.;

Inquadramento Urbanistico

Area ricadente, nell'ambito dell'attuale Regolamento Urbanistico, in zona E - sottozona E4 quale Collina arborata (per porzione) come meglio definita dalle Norme tecniche di Attuazione vigenti all'art.75 e per porzione in A/2 quali edifici, ville, parchi e giardini storici come definite all'art.41 delle N.T.A.; tutto quanto meglio precisato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 13.07.2015;

Valore dei beni

Al Lotto D.4 formato dai diritti di piena proprietà sopra un Appezzamento di terreno agricolo (uliveto e bosco ceduo) della superficie complessiva di mq. 64.250,00 è stato attribuito un valore a corpo di €.82.000,00 (ottantaduemila/00);

Lotto D.5 - Diritti di piena proprietà sopra appezzamento di terreno boschivo posto a nord del lotto di cui sopra ed accessibile da strada poderale che si diparte dalla via dei Palazzi.

Confini: proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] su più lati, slavo se altri e più recenti confini.

Catasto: quanto sopra risulta rappresentato al Catasto Terreni nel **Foglio 12** dal mappale **85** quale bosco ceduo di classe 2° di mq.4130 con R.D. pari a €.2,56 e R.A. pari a €.1,28, e dal mappale **110** quale bosco ceduo di classe 2° di mq.7420 con R.D. pari a €.4,60 e R.A. pari a €.2,30; per complessivi ha 1.15.50.

Provenienza

Gli immobili di cui sopra sono pervenuti con più ampia consistenza mediante atto pubblico Notaio R.Lenzi rep.46622 del 19.02.2003 trascritto a PT in data 22.02.2003 al n.ro 1353 di reg.part.;

Inquadramento Urbanistico

Area ricadente, nell'ambito dell'attuale Regolamento Urbanistico, in zona E - sottozona E4 quale Collina arborata come meglio definita dalle Norme tecniche di Attuazione vigenti all'art.75 ; tutto quanto meglio precisato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 13.07.2015;

Valore dei beni

Al Lotto D.5 formato dai diritti di piena proprietà sopra un Appezzamento di terreno boschivo della superficie complessiva di ha 01.11.50 è stato attribuito un valore a corpo di €.15.000,00 (quindicimila/00);

Lotto D.6 - Diritti di piena proprietà sopra appezzamento di terreno formante area urbana ed ubicato in via dei Palazzi all'interno del complesso edilizio condominiale denominato " via dei Palazzi". Detta porzione risulta accessibile dalla porzione condominiale identificata dal sub.62 della particella 90;

Confini: proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] parti condominiali, salvo se altri e più recenti confini.

Catasto: quanto sopra risulta rappresentato al Catasto Fabbricati nel **Foglio 12** dal mappale **90 sub.57** quale area urbana di mq.299 come risulta da planimetria di variazione del 17.11.2005 n.22374.1/2005 (protoc. PT0102417) e dal mappale **90 sub.58** quale area urbana di mq.185 come risulta da planimetria di variazione del 17.11.2005 n.22374.1/2005 (protoc. PT0102417) per complessivi mq.484,00.

Provenienza

Gli immobili di cui sopra sono pervenuti con più ampia consistenza mediante atto pubblico Notaio R.Lenzi rep.46622 del 19.02.2003 trascritto a PT in data 22.02.2003 al n.ro 1353 di reg.part.;

Inquadramento Urbanistico

Area ricadente, nell'ambito dell'attuale Regolamento Urbanistico, all'interno dell'Area destinata a Piano di recupero (complesso edificato di Via dei Palazzi) quale zona A.2 come definita dalle Norme tecniche di Attuazione vigenti all'art.41;

Valore dei beni

Al Lotto D.6 formato dai diritti di piena proprietà sopra un Appezzamento di terreno formato da aree urbane della superficie complessiva di mq.484,00 è stato attribuito un valore a corpo di €.12.000,00 (dodicimila/00);

Lotto D.7 - Diritti di piena proprietà sopra appezzamento di terreno formante area urbana ed ubicato in via dei Palazzi all'interno del complesso edilizio condominiale denominato " via dei Palazzi". Detta porzione risulta accessibile dalla porzione comune identificata dal sub.62 della particella 90 nonché dalla particella 807 di proprietà.

Confini: proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] aree condominiali, salvo se altri e più recenti confini.

Catasto: quanto sopra risulta rappresentato al Catasto Fabbricati nel **foglio 12** dal mappale **90 sub.60** quale area urbana di mq.302 come risulta da planimetria di variazione del 17.11.2005 n.22374.1/2005 (protoc. PT0102417) e dal mappale **90 sub.61** quale area urbana di mq.159 come risulta da planimetria di variazione del 17.11.2005 n.22374.1/2005 (protoc. PT0102417); per complessivi mq.461,00.

Provenienza

Gli immobili di cui sopra sono pervenuti con più ampia consistenza mediante atto pubblico Notaio R.Lenzi rep.46622 del 19.02.2003 trascritto a PT in data 22.02.2003 al n.ro 1353 di reg.part.;

Inquadramento Urbanistico

Area ricadente, nell'ambito dell'attuale Regolamento Urbanistico, all'interno dell'Area destinata a Piano di recupero (complesso edificato di Via dei Palazzi) quale zona A.2 come definita dalle Norme tecniche di Attuazione vigenti all'art.41.

Provenienza

Gli immobili di cui sopra sono pervenuti alla società insieme ad altri beni mediante atto pubblico ai rogiti Notaio G.C.Cappellini in data 18.09.2002 rep.71479 trascritto a PT in data 15.10.2002 al n.ro 5489 di reg.part.;

Valore dei beni

Al Lotto D.7 formato dai diritti di piena proprietà sopra un Appezzamento di terreno formato da aree urbane della superficie complessiva di mq.461,00 è stato attribuito un valore a corpo di €.11.500,00 (undicimilacinquecento/00);

Lotto E - *Diritti di piena proprietà sopra **appezzamento di terreno edificabile ubicato nel Comune di Serravalle Pistoiese, loc.tà Casalguidi via D.Alighieri e identificato catastalmente come segue:***

- Al Catasto Fabbricati nel Foglio 38 dal mappale 1051 sub.6 quale area urbana di mq.43 come risulta da divisione del 25.05.2006 n.3126.1/2006 (protoc. PT0039786) e dal mappale 1051 sub.7 quale area urbana di mq. 4;

-Al Catasto Terreni nel Foglio 38 dal mappale 1513 quale seminativo arborato di classe 2° di mq. 1820 con R.D. pari a €10,81 e R.A. pari a €10,34, dal mappale 1514 quale seminativo arborato di classe 2° di mq. 30 con R.D. pari a €0,18 e R.A. pari a €0,17, dal mappale 1515 quale seminativo arborato di classe 2° di mq. 1475 con R.D. pari a €8,76 e R.A. pari a €8,38, dal mappale 1516 quale seminativo arborato di classe 2° di mq. 1200 con R.D. pari a €7,13 e R.A. pari a €6,82 dal mappale 1517 quale seminativo arborato di classe 2° di mq. 155 con R.D. pari a €0,92 e R.A. pari a €0,88 e dal mappale 1590 quale seminativo arborato di classe 2° di mq. 323 con R.D. pari a €1,92 e R.A. pari a €1,83;

Inquadramento Urbanistico

Una porzione di detta area formata dai mappali 1051 su.6 e sub.7, 1513,1514,1515 e 1590 occupa una superficie complessiva di mq.3.656 e si trova inserita nel vigente Regolamento Urbanistico di detto Comune come zona omogenea "F" sottozona "F1" quali zone per attrezzature e servizi di interesse collettivo regolamentate dall'art.80 delle vigenti N.T.A.

La rimanente porzione di area edificabile formata dai mappali 1516 e 1517 occupa una superficie complessiva di mq. 1355 e si trova inserita urbanisticamente in zona perimetrata PUC come B1 regolamentata dall'art.16 e dall'art.48 delle vigenti norme di attuazione. Tutto quanto meglio precisato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 13.07.2015 che individua le citate particelle anche nella Variante organica (pubblicata sul BURT n.19 del 13.05.2015) in regime di salvaguardia; Per l'area ricadente in **zona B1 PUC 11** sono state presentate in data 13.07.2015 ,opportune Osservazioni al Regolamento Urbanistico. **Le predette osservazioni risultano accolte pertanto, con riferimento alla normativa specifica di cui all'Allegato b della normativa urbanistica specifica, per detto lotto è ammessa la destinazione residenziale senza vincolo tipologico. (vedi allegato)**

Provenienza

I beni immobili identificati nel foglio 38 dai mappali 1516 e 1517 sono pervenuti alla società fallita mediante atto pubblico Notaio D.Castaldo del 19.12.2006 rep.5299 trascritto a PT in data 22.12.2006 al n.ro 2886 di reg.part.; mentre i beni immobili identificati nel foglio 38 dai mappali 1051 sub.6 e 7, 1513,1514,1215 e 1590 mediante Atto pubblico Notaio D.Castaldo del 12.04.2007 rep.5510 trascritto a PT in data 20.04.2007 ai n.ri 2303-2304 di reg.part.;

Valore dei beni

Considerate le diverse destinazioni urbanistiche di piano, si propone la suddivisione dell'intera area in due Lotti distinti:

Lotto E.1 : area ricadente in zona F1 (PUC) di mq. 3656 del valore di €. 570.000,00 (cinquecentosettantamila/00);

Lotto E.2 : area ricadente in zona B1 (PUC) di mq. 1355 del valore di €. 136.000,00 (centotrentaseimila/00)

Lotto F -Diritti di piena proprietà sopra terreno formante **Area Urbana ubicato nel Comune di Firenze via di Peretola** e identificato al Catasto Fabbricati di detto comune come segue:

ASIE
GIUDIZIARIE.it

-Nel foglio 29 dal mappale 709 sub.501 quale area urbana (F/1) di mq.85 derivante da frazionamento per trasferimento di diritti del 20.06.2003 n.8637.1/2003 (protoc.n.215490);

Descrizione

Trattasi di un appezzamento di terreno formante una area urbana inserita in più ampio contesto edilizio posto in Firenze località Petriolo con accesso dalla Via Peretola angolo Via di Brozzi, della superficie catastale di mq. 85. Detta area di forma triangolare con giacitura pianeggiante risulta collocato in adiacenza alla porzione di area a parcheggio del lotto edificato a confine con il lato est mentre il confine lato ovest si attesta sulla via pubblica corredata da un area a parcheggio.

Provenienza

Detto bene risulta pervenuto alla società fallita mediante Atto pubblico ai rogiti del Notaio Niccolai Lucia di Firenze del 4.10.2007 rep.27475 trascritto in data 30.10.2007 al n.ro 27718 di reg.part.

Inquadramento Urbanistico attuale

Il sopradetto bene ricade , nell'ambito del regolamento Urbanistico vigente, in zona "F" - attrezzature pubbliche di interesse generale - richiamate nell'art.50 delle NTA per quanto riguarda le disposizioni generali che definisce tali aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici di interesse generale, di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti e nell' articolo Art. 51 - Sottozone F1: verde pubblico, verde sportivo e campeggi per le norme specifiche da applicarsi a suddette aree.

Valore del Bene

Valore di stima a corpo quantificabile in €. 10.000,00 (diecimila/00);

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Il perito nominato: *Geom. Lucia Cipriani*

Aggiornata alla data del 15.12.2016

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT