

geom. stefano de paola

via cippo di marcovaldo, 29 - 50113 firenze
tel. 055 3911924
e-mail: stefano.depaola@tiscali.com

DPLSFN47T16D612K
0298000481

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO: Perizia asseverata mediante giuramento per determinare la consistenza dei beni immobili costituenti il lotto 10 del Concordato Preventivo della

- Fabbricati e terreni in comune di San Miniato, località Ponte a Elsa, via Poggio a Isola, 68

- Premessa

Il sottoscritto Stefano De Paola, nato a Firenze il 16.12.1947, codice fiscale DPLSFN47T16D612K, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze con il n. 1558/10 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, con studio in Firenze, via C. di Marcovaldo n. 29, nominato dal Tribunale di Firenze tecnico stimatore per la valutazione dei beni immobili facenti parte dell'attivo della società ricorrente in ordine ad istanza depositata presso la Cancelleria del Tribunale il 27.12.2013 dal Liquidatore Giudiziale Rag. Francesco Tatini, veniva invitato nuovamente ad integrare la perizia depositata il 29.8.2014 per provvedere alla descrizione sintetica dei beni del neo costituito lotto 10, comprendente gli ex lotti 6, 8 e 9.

a) ex LOTTO 6 Magazzino, tettoia e piazzale in comune di San Miniato, loc. Ponte a Elsa, via Poggio Isola n. 68.

Piccolo fabbricato promiscuo, composto da un locale magazzino, tre vani uso ufficio, centrale termica e wc per una superficie complessiva di circa mq. 115, adiacente tettoia di circa mq. 210, costituenti i locali accessori superstiti e inutilizzati del vecchio stabilimento della fornace diruta ed il piazzale circostante i fabbricati descritti di circa 3.900 mq. disposti lungo la strada comunale di Poggio a Isola.

I fabbricati ed il piazzale pertinenziale risultano censiti al Catasto Fabbricati del comune di San Miniato, secondo le aggiornate visure immobiliari del 7/10/2016 nel:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Foglio di mappa 34, particella 46 sub 17 e 18, piano terreno, classamento in cat. C/1, classe 3, consistenza di mq. 290 Rendita Catastale € 808,77 (magazzino e tettoia); unità costituita dalla variazione protocollo P10071995 del 12.09.2016 per aggiornamento planimetrico;

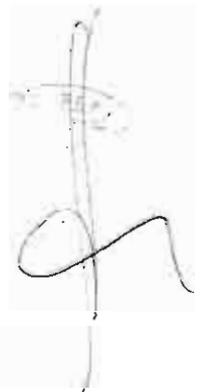
- Foglio di mappa 34, particella 46 sub 18 (area urbana), derivata da variazione protocollo P10069365 del 31.08.2016 per variazione toponomastica in aggiornamento all'elaborato planimetrico presentato il 30.6.2000 ove l'area risultava distinta nel Foglio 34 part. 348 sub 2 (soppressa dal 16.02.2012).

La planimetria catastale rappresenta i fabbricati con gli identificativi catastali Foglio 34 part. 46 sub. 17 e 348 sub. 13; il piazzale risulta individuato nell'elaborato planimetrico presentato il 30.6.2000 prot. Flo117515 nel foglio 34 part. 46 sub 16 e part. 348 sub 2 (area velata in arancio). I fabbricati risultano intestati a [redacted] ciascuno come da certificazione catastale aggiornata al 7.10.2016.

L'estratto di mappa del foglio 34 del comune di San Miniato rilasciato dall'Agenzia del Territorio l'8 settembre 2016 riproduce tuttora la sagoma della [redacted] andata completamente diruta ed alcune sue incongruenze circostanti ove il fabbricato promiscuo risulta insistere nella particella 46; la tettoia sulla particella 245.

b) ex LOTTO 8 Appezamento di terreno incolto in comune di San Miniato, loc. Poggio a Isola.

Appezamento di terreno collinare in forte declivio e balze cespugliate della superficie complessiva di mq. 5.920 costituente parte dell'ex area di coltivazione di inerti della [redacted] in stato di dissesto, interessato da eventi frangenti a monte dell'abitato di Poggio a Isola, ricompresi tra la strada panoramica via Poggio al Pino e la sottostante via Poggio a Isola.





Al Catasto Terreni del comune di San Miniato gli appezzamenti risultano censiti

secondo le aggiornate visure:

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Sup. mq	Reddito catasticale	Reddito agrario
34	148	Seminativo	4	3.550	€ 5,59	€ 7,33
34	266	Seminativo	3	2.370	€ 8,57	€ 6,12

Dette particelle risultano correttamente intestate a [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno come da certificazione dell'8 settembre 2016. Le particelle sono pervenute in proprietà ai soggetti emarginati per atto di divisione ai rogiti del not. Gunnella del 5.7.2012 Rep. 29957 Pacc. 12.716.

c) ex LOTTO 9 Appezzamento di terreno incolto in comune di San Miniato, loc. Poggio a Isola.

Appezzamento di terreno collinare in forte declivio e balze cespugliate della superficie complessiva di mq. 18.570 costituente parte dell'ex area di coltivazione di inerti della [REDACTED] in stato di dissesto, interessato da eventi franosi a monte dell'abitato di Poggio a Isola, ricompresi tra la strada panoramica via Poggio al Pino e la sottostante via Poggio a Isola.

Al Catasto Terreni del comune di San Miniato gli appezzamenti risultano censiti

secondo le aggiornate visure:

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Sup. mq	Reddito dominicale	Reddito agrario
49	144	incolt prod	U	2.820	€ 1,18	€ 1,02
49	145	Cespuglio	U	3.670	€ 2,33	€ 0,38
49	146	Sem Arbor	4	3.620	€ 5,61	€ 5,54
49	147	Seminativo	4	5.130	€ 7,95	€ 10,60
49	148	Seminativo	4	80	€ 0,12	€ 0,17
49	149	Cespuglio	U	810	€ 0,30	€ 0,09
49	156	Seminativo	4	3.420	€ 3,75	€ 5,00

Dette particelle risultano correttamente intestate a [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno come da certificazione dell'8 settembre 2016. Le particelle sono pervenute in proprietà ai soggetti emarginati per atto di divisione ai rogiti del not. Gunnella del 5.7.2012 Rep. 29957 Pacc. 12.716.

- Conformità catastale

In ordine alle disposizioni dell'art. 29 del D.L. 31.5.2010 si dichiara che:

- a) l'identificazione catastale delle unità risulta corretta: le visure immobiliari condotte presso l'Agenzia del Territorio riportano la corretta intestazione e le quote di possesso;
- b) le planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio con gli estremi catastali di riferimento, risultano conformi allo stato dei luoghi;
- c) l'estratto di mappa del foglio 34 del comune di San Miniato rilasciato dall'Agenzia del Territorio l'8 settembre 2016 riproduce tuttora la sagoma della [redacted] andata completamente diruta ed alcune sue incongruenze circostanti (Si renderà necessario un aggiornamento catastale con tipo mappale per denuncia di cambiamento, in adeguamento alla mutata consistenza dei beni).

Conformità urbanistica

I fabbricati sono stati edificati ed utilizzati in data antecedente al 1.9.1967; successivamente non risultano effettuati interventi che avrebbero comportato il rilascio di permessi edilizi e ricadono in parte in area sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30.12.1923 n. 3267 in classe PF4 di pericolosità elevata. In base alla convenzione del 27.9.2000 con il comune di San Miniato repertorio n° 42775 racc. 10028 ai rogiti del not. Gustavo Cammuso di Empoli risulta che parte della proprietà è interessata dalle opere di urbanizzazione di cui al progetto del piano di recupero della sotto zona G7 della Fornace di Ponte a Elsa [redacted].

Nel Regolamento Urbanistico vigente (Norme Tecniche di Attuazione del gennaio 2016), l'area di insidenza dei fabbricati ricade come "Aree periurbane" ove sono ammissibili interventi disciplinati dagli artt. 79-82 del 2° Regolamento Urbanistico del comune di San Miniato che si allega alla presente.

Sui terreni non sono presenti manufatti edili di alcun tipo; gli appezzamenti in tutto o in parte sono tutti ricompresi in area classificata PFA come "pericolosità elevata" per processi geomorfologici del piano di bacino nella zona compresa tra la strada panoramica via Poggio al Pino e la sottostante via Poggio a Isola, area equiparata a pascolo cespugliato, quindi di inedificabilità assoluta.

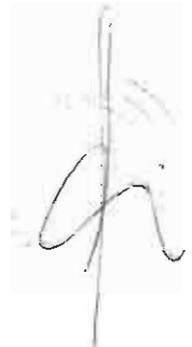
- *Situazione Gravami*

Dalle visure condotte presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno negli atti di trascrizione e di iscrizione in conto ai signori **[REDACTED]**, **[REDACTED]** risultano le seguenti formalità negative:

=> *Nota di iscrizione per ipoteca giudiziale* del 6.10.2008 part. n° 4428, gen. n° 17602 derivante dal decreto ingiuntivo a garanzia della somma di € 150.000,00 di cui € 80.404,24 di capitale a favore della Banca di Credito Cooperativo di Vignole (Quarrata) gravante sul bene come unità negoziale 1 a carico di **[REDACTED]**

=> *Nota di iscrizione per ipoteca giudiziale* del 6.10.2008 part. n° 4429, gen. n° 17602 derivante dal decreto ingiuntivo a garanzia della somma di € 90.000,00 di cui € 47.772,25 di capitale a favore della Banca di Credito Cooperativo di Vignole (Quarrata) gravante sul bene come unità negoziale 1 a carico di **[REDACTED]**

=> *Nota di iscrizione per ipoteca giudiziale* del 24.12.2008 part. n° 5731, gen. n° 23003 derivante da decreto ingiuntivo a garanzia della somma di € 23.000,00 di cui € 15.955,74 di capitale a favore della Cassa di Risparmio di Firenze spa, agenzia di Livorno gravante sul bene come unità negoziale 1 a carico di **[REDACTED]**



geom. stefano de paola

via coppo di marcovaldo, 29 - 50143 firenze
tel. 055 232011
e-mail: stefano@astejudiziarie.it

055 232011
0109890481

ASTE
GIUDIZIARIE.it

=> *Nota di Trascrizione* del Decreto di omologazione di concordato preventivo del 13.2.2010 part. n° 1768, gen. n° 3086 derivante da provvedimento del Tribunale di Firenze in data 7.10.2009 cron. 10667/2009.

=> *Nota di iscrizione per ipoteca giudiziale* del 16.07.2012 part. n° 1505, gen. n° 9983 derivante da decreto ingiuntivo a garanzia della somma di € 90.000,00 di cui € 58.214,64 di capitale a favore della Banca di Credito Cooperativo di Cambiano sede di Castelfiorentino gravante sul bene come unità negoziale 1 [REDACTED]

** *Nota Bene* Tale ipoteca, emessa successivamente alla nota di trascrizione del decreto di omologazione (13.2.2010), non ha rilevanza verso la procedura ma solo nei confronti di [REDACTED]

La presente perizia consta di 6 pagine firmate dal sottoscritto.

Firenze, li 5 ottobre 2016

Il tecnico incaricato

ASTE
GIUDIZIARIE.it
geom. Stefano De Paola



Allegati:

- 2) *Visure fabbricati e terreni aggiornati al 8 settembre - 7 ottobre 2016*
- 3) *estratto mappa, elaborati planimetrici e planimetrie delle unità immobiliari*
- 4) *Perimetrazione delle aree perurbane del Regolamento Urbanistico del comune di San Miniato e NTA*
- 5) *Perimetrazione delle aree classificate in PFA dell'ex cava [REDACTED] del comune di San Miniato*
- 6) *Documentazione fotografica del lotto 10 (foto n. 8 e 9)*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it