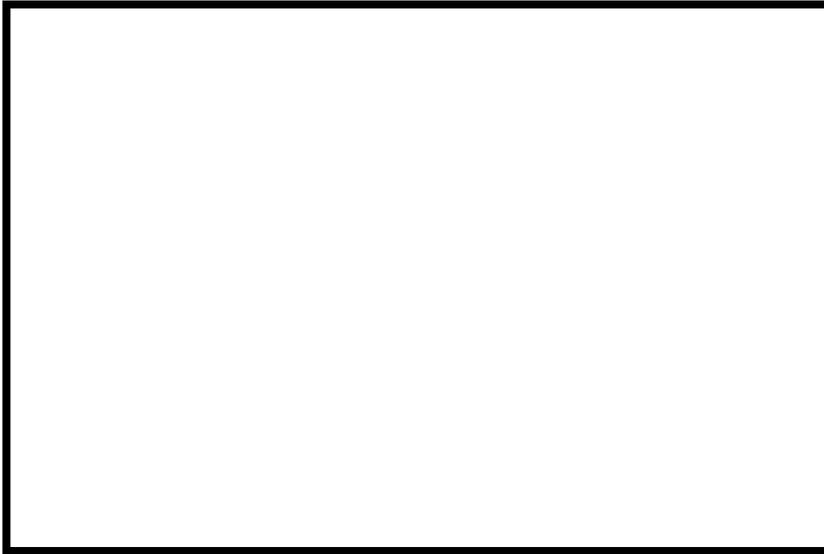


## TRIBUNALE DI PRATO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER STIMA IMMOBILIARE

### CONCORDATO PREVENTIVO N.5/2015



### CONCORDATO PREVENTIVO N.26/2015



GIUDICE DELEGATO : Dott.ssa Maria Novella Legnaioli

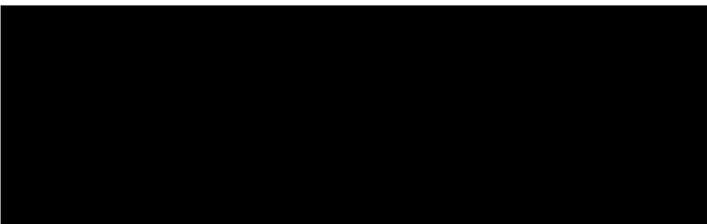
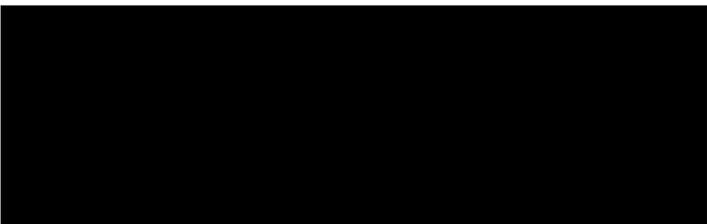
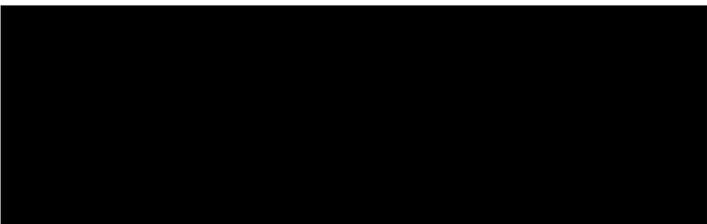
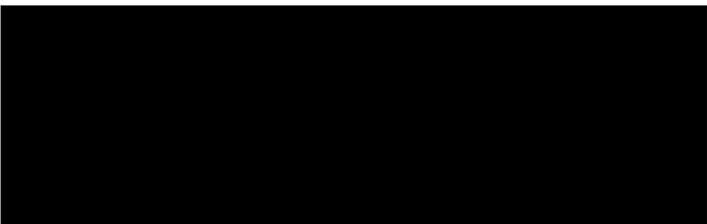
COMMISSARI GIUDIZIALI : Dott.ssa Silvia Vinattieri

Dott.ssa Francesca Mori

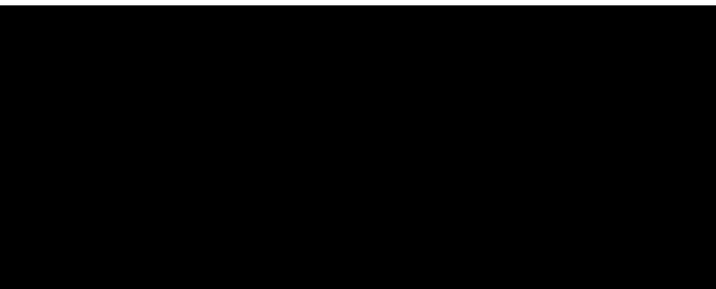
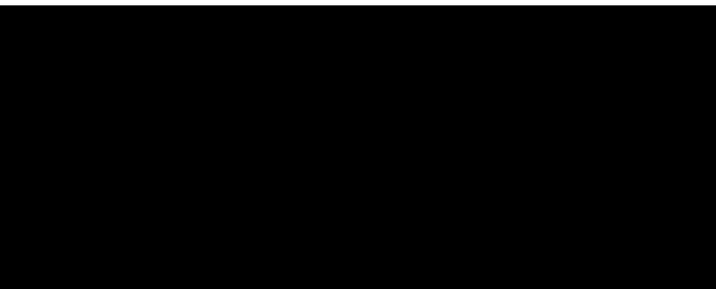
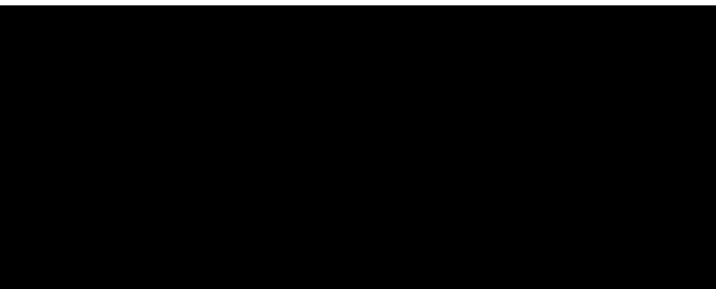
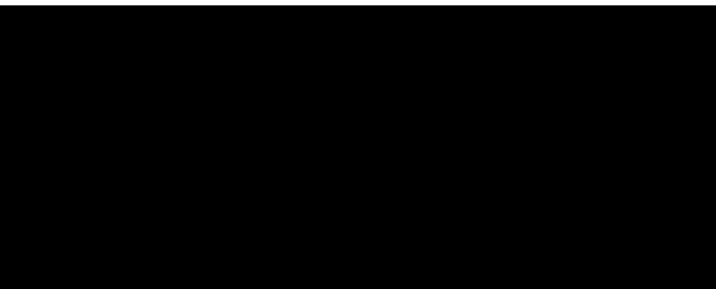
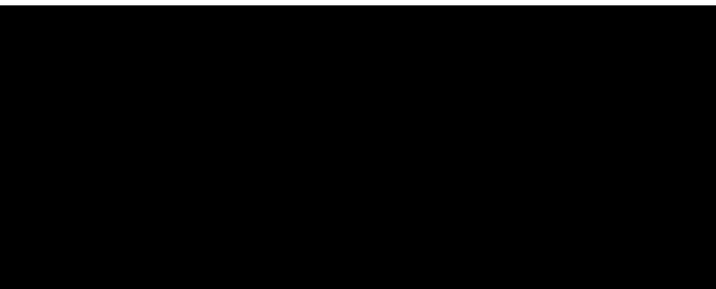
Il sottoscritto Geom. Giovanni Santi nato a Firenze il 4 novembre 1968, codice fiscale SNTGNN68S04D612Q, con studio in Prato Via del Cilianuzzo 102, ( tel. / fax 0574 693256 - e-mail: [sdstudio@conmet.it](mailto:sdstudio@conmet.it) - PEC: [giovanni.santi1@geopec.it](mailto:giovanni.santi1@geopec.it)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

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

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

- 
- 
- 
- 

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

- 
- 
- 
- 
- 

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

- unità immobiliari poste nel Comune di Prato, via Roma n°317/E-317/F, località Grignano;
- unità immobiliari poste nel Comune di Prato, Via del Capannaccio n°10, località Galciana;
- unità immobiliari posto nel Comune di Prato, Via del Capannaccio n°6, località Galciana;
- posto auto scoperto posto nel Comune di Quarrata (PT), Via Torquato

Tasso s.n.c.;

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

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

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

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

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

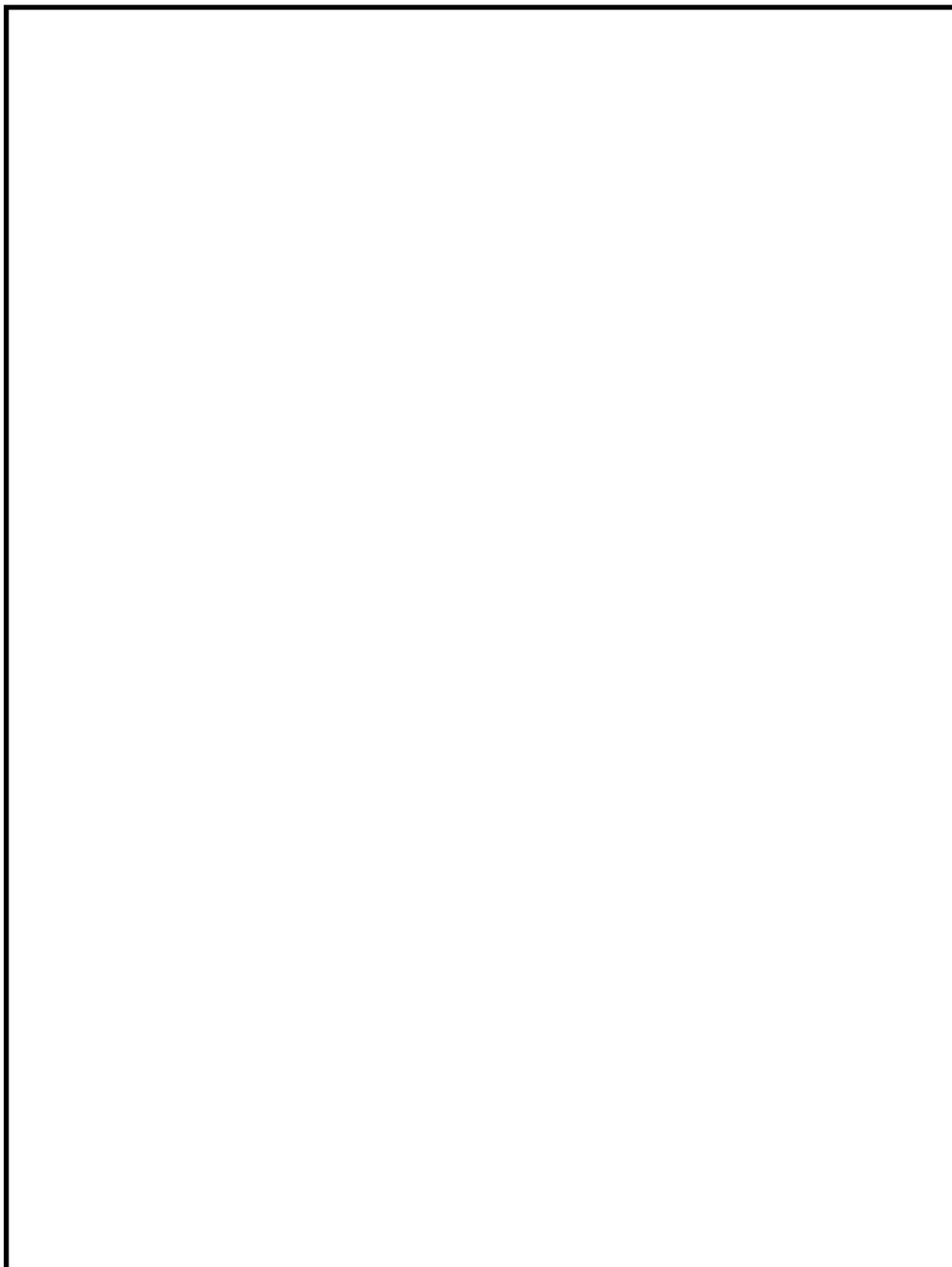
-immobili e terreni posti nel Comune di Reana del Rojale (UD), Via Celio Nanino s.n.c..

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

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

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

## **LOTTO 1**





## LOTTO 9

Proprietà



quota 1/1

(TERRENO EDIFICABILE)

### DESCRIZIONE DEL BENE E DEI CONFINI

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

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

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

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

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

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

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

#### **INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

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

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

€0,19.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Ai fini storici si precisa che la particella 498 deriva dalla particella  
435 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0076776 del 2011;*

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

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

*Ai fini storici si precisa che la particella 499 deriva dalla particella  
435 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0076776 del 2011;*

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

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

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

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

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

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

*Ai fini storici si precisa che la particella 503 deriva dalla particella  
485 con Tipo di frazionamento prot. n°SI0076776 del 2011; a sua  
volta la particella 485 deriva dalla particella 428 con Tipo mappale  
prot. n°SI0073761 del 2011 e successiva variazione d'ufficio prot.  
n. SI0075104 per ricarico al catasto terreni relitto ente urbano; ai*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **OCCUPAZIONE DEI TERRENI**

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



- per acquisto dalla [REDACTED]  
[REDACTED] con atto di compravendita  
ai rogiti Notaio Cangiano Strato di Radda in Chianti del 03/08/2011  
Repertorio n°12355 Raccolta n°7723 trascritto alla Conservatoria  
dei Registri Immobiliari di Siena con - **TRASCRIZIONE registro  
particolare n°4074 del 4/08/2011**, relativamente alle particelle 370,  
487, 488, 489, 490, 493, 495, 500, 501, il tutto del foglio 159 del  
Comune di Castelnuovo Berardenga.

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

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

**Convenzione edilizia**

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

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

**Convenzione edilizia**

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

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

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

a favore [REDACTED]

[REDACTED] per €7.000.000,00, di cui €3.500.000,00 per Capitale e €3.500.000,00 per Interessi, con atto Notaio Cangiano Strato di Radda del Chianti del 03/08/2011 repertorio 12356/7724 gravante sulle particelle 380, 433, 457, 459, 461, 496, 497, 498, 499, 503, 504, 505, 506, 370, 488, 489, 500, 501 del foglio di mappa 159 del Comune di Castelnuovo Berardenga (SI).

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

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

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

Si riporta quanto indicato nella suddetta annotazione << [REDACTED]

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

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

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

#### Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

a favore

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

## DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI

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

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

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

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

## VALUTAZIONE (LOTTO 9)

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

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

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

### CALCOLO VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA EDIFICABILE

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

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

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

## **LOTTO 10**

OMISSIS

## NOTE

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

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

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

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

Cespite "A"                      Euro 228.000,00

Cespite "A1"                     Euro 46.850,00

Cespite "B"                      Euro 7.350,00

Cespite "C"                      Euro 7.700,00

Cespite "D"                      Euro 7.700,00

Cespite "E"                      Euro 7.700,00

Cespite "F" Euro 8.650,00

Cespite "G" Euro 7.700,00

Cespite "H" Euro 11.900,00

Cespite "I" Euro 3.500,00

Cespite "L" Euro 8.600,00

Cespite "M" Euro 8.400,00

Cespite "N" Euro 9.600,00

Cespite "O" Euro 0,00

**VALORE COMMERCIALE Euro 363.650,00;**

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



**IMMOBILE IN PRATO VIA DEL CAPANNACCIO N.C. 10**

Cespiti "A" e "B"

**VALORE COMMERCIALE Euro 97.500,00;**

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



**IMMOBILE IN PRATO VIA DEL CAPANNACCIO N.C. 6**

Cespite UNICO

**VALORE COMMERCIALE Euro 337.500,00**

➤ **LOTTO 4** (Pagina 44 della relazione)



POSTO AUTO IN QUARRATA (PT) VIA TORQUATO TASSO

S.N.C. Cespite UNICO

**VALORE COMMERCIALE Euro 5.000,00**

➤ **LOTTO 5** (Pagina 50 della relazione)



TERRENI IN PRATO LOCALITA' LE FONTANELLE (Via

Tivoli/Via Roma)

**VALORE COMMERCIALE Euro 88.585,00**

➤ **LOTTO 6** (Pagina 59 della relazione)



AREE IN PRATO LOCALITA' MACROLOTTO 2 (Via Bruges/Via

Chemnitz, Via Lodz)

**VALORE COMMERCIALE Euro 0,00**

➤ **LOTTO 7** (Pagina 63 della relazione)

TERRENI EDIFICABILI ED AGRICOLI IN CASTELLINA IN

CHIANTI LOCALITA' CROCE FIORENTINA

**Proprietà**  **QUOTA**

**1/2**

Cespite "A" Euro 30.528,50

Cespite "B" Euro 803.000,00

Proprietà [REDACTED]

QUOTA 1/2

Cespite "A" Euro 2.511,50

Cespite "B" Euro 803.000,00

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Cespite "C" Euro 4.174.500,00

**VALORE COMMERCIALE INTERO LOTTO Euro**  
**5.813.540,00**

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

TERRENO EDIFICABILE IN CASTELLINA IN CHIANTI  
LOCALITA' CAMPASSALA

[REDACTED]  
[REDACTED]  
**VALORE COMMERCIALE Euro 859.000,00**

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

TERRENO EDIFICABILE IN CASTELNUOVO BERARDENGA  
LOCALITA' POGGIO A PANCOLE

[REDACTED]  
[REDACTED]  
**VALORE COMMERCIALE Euro 625.000,00**

OMISSIS

OMISSIS

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Prato lì, 18 marzo 2016

Il C.T.U.

*Geom. Giovanni Santi*





-copia contratto di locazione;  
-documentazione condominio (comunicazioni amministratore – spese condominiali insolute [REDACTED] – decreto ingiuntivo e atto di precetto - tabelle millesimali - regolamento di condominio);

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

-verbali sopralluoghi;  
-documentazione fotografica descrittiva dello stato attuale dei luoghi;  
-estratto di mappa, elaborati planimetrici, visure e planimetrie catastali;  
-atti autorizzativi comunali;  
-atto di provenienza;  
-copia contratto di locazione;  
-copia Attestato di prestazione energetica negozio;  
-documentazione condominio (comunicazioni amministratore – spese condominiali insolute [REDACTED] – decreto ingiuntivo e atto di precetto - tabelle millesimali - regolamento di condominio);

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

-verbale sopralluogo;  
-documentazione fotografica descrittiva dello stato attuale dei luoghi;  
-estratto di mappa, elaborato planimetrico, visure, planimetria catastale ed elaborato planimetrico del complesso immobiliare adiacente per servitù di passaggio;  
-atti autorizzativi comunali;  
-ispezioni ipotecarie;

-atto di provenienza e atto di permuta per servitù di passaggio;

LOTTO 5 (TERRENI IN PRATO LOC. LE FONTANELLE VIA TIVOLI/VIA ROMA) da pagina 519 a pagina 633

-verbale sopralluogo;

-documentazione fotografica descrittiva dello stato attuale dei luoghi;

-estratto di mappa, visure, planimetrie catastali;

-atto di provenienza;

-atti autorizzativi comunali;

-estratto del Piano Strutturale del Comune di Prato;

-estratto del Regolamento Urbanistico del Comune di Prato.

LOTTO 6 (TERRENI IN PRATO LOC. MACROLOTTO 2 VIA BRUGES/VIA CHEMNITZ-VIA LODZ) da pagina 634 a pagina 671

-verbale sopralluogo;

-documentazione fotografica descrittiva dello stato attuale dei luoghi;

-estratto di mappa, visure catastali;

-estratto del Regolamento Urbanistico del Comune di Prato.

LOTTI 1-2-3-5-6 da pagina 672 a pagina 777

-ispezioni ipotecarie;

LOTTI 5-6 n°7 da pagina 778 a pagina 784

-certificato di destinazione urbanistica;

LOTTO 7 (TERRENI IN CASTELLINA IN CHIANTI LOC. CROCE FIORENTINA) da pagina 785 a pagina 1585

-documentazione fotografica descrittiva dello stato attuale dei luoghi;

-estratto di mappa, visure catastali;

-atti autorizzativi comunali;

- documentazione trasmessa dal progettista/DD.LL. Arch. Marcon;
- atti di provenienza;
- ispezioni ipotecarie.

LOTTE 7-8 (TERRENI IN CASTELLINA IN CHIANTI LOC. CROCE FIORENTINA E LOC. CAMPASSALA) da pagina 1586 a pagina 1628

- verbale sopralluogo;
- certificato di destinazione urbanistica;

LOTTO 8 (TERRENI IN CASTELLINA IN CHIANTI LOC. CAMPASSALA) da pagina 1629 a pagina 1804

- documentazione fotografica descrittiva dello stato attuale dei luoghi;
- estratto di mappa, visure catastali;
- atti autorizzativi comunali;
- atti di provenienza.

LOTTO 9 (TERRENI IN CASTELNUOVO BERARDENGA LOC. POGGIO A PANCOLE) da pagina 1805 a pagina 2144

- verbale sopralluogo;
- documentazione fotografica descrittiva dello stato attuale dei luoghi;
- estratto di mappa, visure catastali;
- atti autorizzativi comunali;
- estratto del Regolamento Urbanistico del Comune di Castelnuovo Berardenga;
- certificato di destinazione Urbanistica;
- atti di provenienza.

LOTTE 8-9 (TERRENI IN CASTELLINA IN CHIANTI LOC. CAMPASSALA  
E CASTELNUOVO BERARDENGA LOC. POGGIO A PANCOLE) da  
pagina 2145 a pagina 2201

-ispezioni ipotecarie.

OMISSIS