

---

# **TRIBUNALE DI LUCCA**

**Giudice Delegato ai Fallimenti**

**Dott. CARMINE CAPOZZI**

**Curatore rag. Nicola ANDREUCCI**

**Fall. N. 45/2021**

**ORION COSTRUZIONI SURL in liquidazione**

---

## **RELAZIONE DEL CTU**

**Rapporto di valutazione immobiliare**

**Data dell'incarico: 06.09.2023**

**Data di riferimento della valutazione: novembre 2023**

**Data di consegna: 30.11.2023**

## SOMMARIO:

1.	INCARICO	3
2.	ACCERTAMENTI	6
3.	CRITERI ESTIMATIVI	6
4.	IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE	9
A.	LOTTO 1 - TERRENI IN CASTELFRANCO DI SOTTO	9
B.	LOTTO 2 - AREA URBANA IN CASTELFRANCO DI SOTTO	23
5.	ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITANTI AL MANDATO	35
6.	CONCLUSIONI	37

## 1. INCARICO

---

Il sottoscritto:

- Geometra **DANILO EVANGELISTI** nato a Genova il 26 agosto 1961, codice fiscale VNGDNL61M26D969S - P.IVA: 01033040468, Perito Estimatore Fondi Comuni di Investimento Immobiliare Chiusi - Dipartimento del Tesoro Consulente d'Ufficio del Tribunale di Lucca – Iscritto n. 851 del Collegio Geometri di Lucca Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558-14 cert. n. 244-17 Inarcheck® ISO 17024-12 socio Geoval n. 2309 – socio E-Valuation n. 721, iscritto al Collegio dei Geometri di Lucca al n.851, con studio in Lucca, Via Tonelli n. 61 – S. Anna; riferisce a mezzo del presente rapporto di valutazione in evasione all'incarico ricevuto in data 06/09/2023 dal Curatore Fallimentare Rag. Nicola Andreucci, più avanti riportato.

L'incarico è stato svolto con la migliore pratica; eventuali assunzioni che si siano rese necessarie all'assolvimento dell'incarico sono state considerate secondo il principio dell'ordinarietà per la zona in esame.

Il presente rapporto di valutazione è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data di stima e, in quanto valore medio storico ordinario, può discordarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale. Esso, infatti, stabilisce che: "il valore di stima dipende ed è in funzione dello scopo per il quale è richiesta la valutazione. Ogni valutazione ha infatti origine da un proprio movente o da una esigenza pratica. Essa sarà sviluppata e determinata tenendo conto dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione".

Il caso oggetto del presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato del soggetto. Valore che si riferisce al punto di incontro tra domanda ed offerta in un libero mercato relativo alle compravendite immobiliari. Successivamente tale valore è stato opportunamente decurtato in considerazione delle peculiarità della vendita giudiziaria e della mancanza di garanzia per i vizi occulti.

Il criterio sopra esposto è conseguenza dell'incarico ricevuto.

Si riporta di seguito l'incarico ricevuto:

Fall. N° 45/2021

**TRIBUNALE DI LUCCA**

FALLIMENTO 45/2021 ORION COSTRUZIONI SRL IN LIQUIDAZIONE

**GIUDICE DELEGATO: Dr. Carmine CAPOZZI.**

**CURATORE : Rag. Nicola Andreucci**

**CONFERIMENTO DI INCARICO AL CTU**

Il sottoscritto Rag. Nicola Andreucci nato a Lucca il 14/7/60, c.f.: NDR NCL 60L14 E715U con studio in Lucca, Via di Poggio n. 48, in qualità di curatore Fallimentare nominato dal Tribunale di Lucca con provvedimento n. 45/2021 in data 1/07/2021 per la procedura di cui in epigrafe

**NOMINA**

ai sensi e per gli effetti dell'art. 87 della Legge Fallimentare vigente, l'esperto stimatore nella persona del C.T.U. Geometra. Danilo EVANGELISTI nato a Genova il 26 agosto 1961 con studio in Lucca via Tonelli, 61 – S.Anna tel./fax 0583 418090 e-mail [info@daniloevangelisti.it](mailto:info@daniloevangelisti.it) iscritto al Collegio dei Geometri di Lucca al n. 851 al quale si affida il seguente incarico per distinti capoversi:

- 1) Accerti il CTU la consistenza immobiliare intestata alla procedura, anche in base delle indicazioni fornite dal Curatore e descriva compiutamente i beni immobili controllandone la legittimità della intestazione ed i riferimenti ai fini della precisa redazione dei successivi atti della procedura.
- 2) Provveda alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento sulla base della copia a tal uopo fornita dal Curatore.
- 3) Precisi le eventuali trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio, segnalando le eventuali vendite effettuate nel biennio precedente il fallimento, controllando direttamente i Registri Immobiliari.
- 4) Riferisca lo stato del possesso degli immobili indicando se siano liberi o meno da locazioni, affitti, canoni, livelli e servitù apparenti.
- 5) Precisi quant'altro necessario o utile ai fini della vendita e proceda alla determinazione più appropriata dei lotti.
- 6) Nel caso in cui gli identificativi catastali degli immobili non consentano la trascrizione del compendio immobiliare all'aggiudicatario, proceda alla regolarizzazione della documentazione necessaria.
- 7) Prenda visione ed eventuale copia degli atti e certificati inerenti gli immobili della procedura, depositati presso i pubblici uffici.
- 8) Per edifici, o loro parti, accerti la conformità urbanistica ed edilizia, con accesso ai pubblici uffici dei relativi comuni. In caso di difformità riferisca sulle opere abusive e/o difformi e, sulla base delle indicazioni fornite dal Curatore circa la data di insorgenza delle ragioni di credito, indichi se le stesse opere siano sanabili o meno. Indichi infine se sia possibile adire alla procedura di sanatoria prevista dalla normativa vigente.

- 9) Per i terreni non costituenti pertinenza urbanistica ne accerti la destinazione urbanistica ed acquisisca il relativo certificato di cui all'art.18 della legge 47/1985, recante ove possibile l'indicazione dei vincoli urbanistici.
- 9) Per le persone fisiche acquisisca il certificato di estratto per riassunto dagli atti di matrimonio.
- 10) Proceda alla stima del valore finale del bene; all'uopo determini dapprima i valori prudenziali, il valore commerciale, in base allo stato di fatto e di diritto accertato, tenendo in considerazione i presumibili costi dell'eventuale acquisto degli stessi e successivamente lo decurti nella misura del 20%, in ragione delle garanzie per vizi occulti.
- 11) In caso di quote, esprima motivato parere sulla comoda divisione in natura o previo conguaglio.

#### **AUTORIZZA IL CTU**

- **all'uso del mezzo proprio** per lo svolgimento dell'incarico
- **a prendere visione e copia** degli atti e certificati depositati presso i pubblici uffici ed espressioni di planimetrie catastali, permessi edilizi, rimborsamenti anagrafici e documentazione in genere, anche assumendo le planimetrie e i rimborsamenti a fini estimativi. A tale fine le P.U. sono autorizzate a collaborare con il CTU.
- **alla conservazione preventiva** delle copie, in formato elettronico, secondo la procedura che gli sarà stabilita.

Lucca, 6 SETTEMBRE 2011

IL CURATORE

Rag. Nicola ...

Si procede all'espletamento dell'incarico per distinti capitoli come segue.

## 2. ACCERTAMENTI

---

Ai fini del presente mandato, sono stati effettuati accertamenti, verifiche ed indagini presso i luoghi di seguito riportati:

- Accesso agli immobili
- Accesso all’Agenzia del Territorio su livello nazionale
- Accesso all’Agenzia del Territorio di Pisa - Servizi Catastali
- Accesso all’Agenzia del Territorio di Grosseto – servizi di conservatoria immobiliare
- Accesso all’Agenzia del Territorio di Pescia – servizi di conservatoria immobiliare
- Accesso all’Agenzia del Territorio di Lucca – servizi di conservatoria immobiliare
- Accesso all’Agenzia del Territorio di Pisa – servizi di conservatoria immobiliare
- Accesso agli uffici comunali di Castelfranco di Sotto per accertamenti urbanistici
- Indagini di mercato presso fonti statistiche di informazione del mercato immobiliare quali Agenzia delle Entrate – OMI e società di primario rilievo.
- Indagini di mercato presso i servizi di conservatoria immobiliare per la ricerca di compravendite realmente perfezionate, relative a beni immobili comparabili.

## 3. CRITERI ESTIMATIVI

---

Gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS, EVS, RICS) definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato che nella sostanza risulta “... l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

I procedimenti di valutazione, riconosciuti a livello internazionale, per determinare il valore di mercato di un immobile sono *i)* il metodo del confronto di mercato, *ii)* metodo finanziario e *iii)* metodo dei costi.

Il metodo del confronto di mercato prevede un’analisi dei prezzi di immobili facenti parte il medesimo segmento di mercato dell’immobile da stimare e quindi una comparazione sulla base delle caratteristiche immobiliari (che provocano una variazione del prezzo) e, conseguentemente, alla correzione del prezzo del comparabile.

Il metodo finanziario si basa sul principio che un bene vale per quello che rende quando, cioè, una

proprietà può essere compravenduta sulla base della sua capacità e caratteristica di produrre un reddito; il metodo si suddivide in tre diverse procedure: capitalizzazione diretta, capitalizzazione finanziaria e analisi del flusso di cassa scontata.

Il metodo dei costi (costo di sostituzione deprezzato) è normalmente utilizzato per valutare un *immobile speciale* oppure in presenza di *un mercato limitato*.

Tenuto conto della situazione del mercato e della specifica e dettagliata indagine svolta per ciascuna tipologia di immobile si andrà ad adottare, tra le seguenti, la metodica opportuna al caso di specie:

- i) Confronto di mercato e specificatamente il *market comparison approach* (MCA) che consiste nella comparazione tra il bene oggetto di valutazione con comparabili, appartenenti al medesimo segmento di mercato, mediante aggiustamenti del prezzo in funzione diverse consistenze delle caratteristiche immobiliari prese in esame per il relativo prezzo marginale. La metodologia consente, attraverso l'individuazione del segmento di mercato, dei comparabili e relativi micro-dati, di individuare con precisione le variabili che caratterizzano lo specifico mercato immobiliare (domanda/offerta, ciclo immobiliare, tipologia mercato immobiliare, prezzi, ecc.) e mediante gli aggiustamenti determinati dalle differenze delle consistenze delle caratteristiche immobiliare prese in esame per il relativo prezzo marginale, per stimare il valore di mercato.
- ii) Il metodo della Capitalizzazione Finanziaria applica il calcolo finanziario per convertire la serie dei redditi dell'immobile da stimare nel valore di mercato, inteso come valore attuale, attraverso il saggio di capitalizzazione. Il criterio considera la serie di redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'immobile, prevedendo un valore di mercato finale. Questo metodo mira a rappresentare un completo ciclo dell'investimento immobiliare, dal momento dell'acquisto iniziale a quello della rivendita finale, quando si può generare un guadagno o una perdita in conto capitale. Il flusso di cassa dell'investimento immobiliare considera anche le variazioni dei livelli di mercato, di eventuali altre entrate e delle spese di esercizio. La rivendita è spesso una parte notevole del ritorno complessivo di un investimento immobiliare e per alcuni investimenti costituisce l'unico ritorno aumentandone il rischio; ai fini della ricerca del saggio di capitalizzazione è necessario considerare ora per allora i cambiamenti nelle aspettative di mercato, ossia ciò che accadrà dell'investimento originario, il probabile valore di mercato finale è stimato alla luce delle attese degli investitori nel segmento di mercato dell'immobile da stimare.

*iii)* Il metodo dei costi si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato, o del suo valore di trasformazione. Il costo di ricostruzione è composto dal costo di costruzione del fabbricato e dalle altre spese (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali, ecc.). Nel costo è compreso l'utile che si suppone entri nel processo di edificazione secondo il sistema organizzativo ipotizzato (tradizionale, con impresa di progettazione e costruzione, con impresa di gestione, ecc.).



#### 4. IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

---

##### a. LOTTO 1 - TERRENI IN CASTELFRANCO DI SOTTO

---



#### DESCRIZIONE

---

##### TERRENI INSERITI IN PIANO DI LOTTIZZAZIONE

In Comune di Castelfranco di Sotto, frazione di Orentano, località "Rossi" a margine di Via dei Nencini. Terreni in giacitura piana e conformazione irregolare. Inseriti in zona: C1 – "Aree di espansione a prevalente carattere residenziale soggette a piani attuativi in corso di esecuzione" disciplinata dall' art.34.3 delle N.T.A. comunali ma per circa mq. 1.274 sono assoggettati a Vincolo per Piste ciclabili - Art.17.2.6 "Percorsi ciclopedonali" delle Norme Tecniche d'Attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale. La zona è stata oggetto di Piano di Lottizzazione con termini prorogati al 04/02/2025 come meglio precisato nel capitolo relativo alla situazione urbanistica della relazione.

Nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, a corpo e non a misura.

I terreni oggetto di trasferimento costituiscono due separati corpi immobiliari con differenti diritti come appresso specificato:

CORPO A:

Diritti di proprietà su appezzamenti di terreno della superficie catastale di mq. 1.076 in giacitura pianeggiante ed a margine di strada pubblica. I terreni mostrano segni di coltivazione da parte di terzi non identificati.



CORPO B:

Diritti del livellario su appezzamenti di terreno della superficie catastale di mq. 1.177 in giacitura pianeggiante ed attualmente in stato di abbandono, coperti da vegetazione arbustiva ed infestante, leggermente arretrati rispetto alla pubblica via.



## RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

---

Come risulta dalle visure allegata alla presente relazione i beni in esame sono censiti negli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pisa – Territorio Servizi Catastali nel Catasto Terreni del Comune di Castelfranco di Sotto (PI) come segue:

### CORPO A):

- Foglio 6, mappale 1091, qualità SEMINATIVO di classe 3, superficie 527 mq, Reddito Dominicale € 1,91 e Reddito Agrario € 1,36;
- Foglio 6, mappale 1092, qualità SEMINATIVO di classe 3, superficie 198 mq, Reddito Dominicale € 0,72 e Reddito Agrario € 0,51;
- Foglio 6, mappale 1093, qualità SEMINATIVO di classe 3, superficie 351 mq, Reddito Dominicale € 1,27 e Reddito Agrario € 0,91;

### CORPO B):

- Foglio 6, mappale 1100, qualità SEMINATIVO ARBORATO di classe 3, superficie 747 mq, Reddito Dominicale € 2,51 e Reddito Agrario € 1,54;
- Foglio 6, mappale 1102, qualità SEMINATIVO ARBORATO di classe 3, superficie 416 mq, Reddito Dominicale € 1,40 e Reddito Agrario € 0,86;
- Foglio 6, mappale 1103, qualità SEMINATIVO ARBORATO di classe 3, superficie 14 mq, Reddito Dominicale € 0,05 e Reddito Agrario € 0,03.

Tutti derivanti da Tipo di Frazionamento del 11/09/2007 Pratica n. PI0163271 in atti dal 11/09/2007 (n.163271.1/2007).

Intestazione catastale:

### CORPO A):

- ORION COSTRUZIONI - S.U.R.L. con sede in ALTOPASCIO (LU), c.f.: 01853710463 - 1/1 di proprietà

### CORPO B):

- ORION COSTRUZIONI - S.U.R.L. con sede in ALTOPASCIO (LU), c.f.: 01853710463 - 1/1 di proprietà
- N.B.: Si precisa che l'intestazione catastale, a seguito dell'atto di provenienza più in appresso descritto, ha ommesso di riportare il Comune di Castelfranco di Sotto quale titolare del "Diritto del concedente" il livello.

Confini:

CORPO A:

I mappali 1091, 1092 e 1093 confinano nel loro complesso con i seguenti beni:

- a Nord ed Est con il mappale 1090 a Sud col mappale 1053 e ad Ovest coi mappali 1136, 1135 e 1134; salvo se altri o meglio di fatto.

CORPO B:

I mappali 1100, 1102 e 1103 confinano nel loro complesso con i seguenti beni:

- a Nord coi mappali 1105 e 1101, a Est col mappale 1058, a Sud coi mappali 1086, 1084 e 1083 e ad Ovest coi mappali 1126 e 1127; salvo se altri o meglio di fatto.

POSSESSO DEL BENE

---

CORPO A:

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 22/11/2023 i terreni identificati dai mapp. 1091, 1092 e 1093 risultavano in stato di normale cura, con evidenti segni di coltivazioni pregresse, allo stato in riposo agricolo. Non è stato possibile appurare chi conduca il fondo ed a quale titolo.

CORPO B:

I terreni identificati dai mapp. 1100, 1102 e 1103 risultavano invece coperti da vegetazione arborea ed infestante, in stato di abbandono e liberi da cose e persone.

TITOLARITÀ DEL BENE

---

I terreni pervennero nella società fallita come segue:

CORPO A:

- quanto ai terreni identificati dai mapp. 1091, 1092 e 1093 (all'epoca identificati dal mapp. 626) in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Roberto Martinelli di Altopascio in data 14/11/2007 rep. 155123/15932 trascritto a Pisa il 22/11/2007 al n. 16375 part. e n. 27663 gen. [REDACTED]

Alla dante causa pervennero in precedenza per successione [REDACTED]  
[REDACTED] come risulta da Dichiarazione di Successione n. 47 vol. 379 registrata a San Miniato il 28/09/2007 e trascritta a Pisa il 13/03/2008 al n. 3523 reg. part. .

In precedenza, alla [REDACTED] era pervenuto per successione del [REDACTED]  
[REDACTED] come risulta da Dichiarazione di Successione n. 90 vol. 135 trascritta a Pisa il 04/02/1962 al vol. 1727 n. 653 reg. part., regolata da testamento olografo pubblicato con verbale ai rogiti Notaio Giuseppe De Martino di Castelfranco di Sotto in data 10/08/1961 registrato a San Miniato il 21/08/1961 al n. 199 e trascritto a Pisa il 22/08/1961 al vol. 1691 n. 4506 reg. part. e successivo atto di rinuncia ad usufrutto [REDACTED]  
[REDACTED] e divisione, ai rogiti Notaio Pier Antonio Donnini di Altopascio del 25/11/1977 rep. 71412/6425 registrato a Lucca il 14/12/1977 al n. 4906 vol. 503 e trascritto a Pisa il 22/11/1977 al n. 9289 reg. part. .

#### CORPO B:

[REDACTED] quanto ai mapp. 1100, 1102 e 1103 (all'epoca identificati dal mapp. 870) in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Roberto Martinelli di Altopascio in data 14/11/2007 rep. 155122/15931 trascritto a Pisa il 22/11/2007 al n. 16374 part. e n. 27662 gen. [REDACTED]  
[REDACTED]

Su tale atto viene precisata la libertà da pesi ... (omissis) ..., *“ad eccezione di un eventuale livello a favore del Comune di Castelfranco di Sotto che, ove esista, rimarrà accollato al fondo su cui grava.”*.

Alla dante causa pervennero in precedenza per successione del padre [REDACTED]  
[REDACTED] come risulta da Dichiarazione di Successione n. 46 vol. 199 registrata a San Miniato l'11/07/1980 e trascritta a Pisa il 03/10/1980 al n. 8117 reg. part. e seguente atto di divisione ai rogiti del Notaio Pier Antonio Donnini di Altopascio in data 30/07/1981 rep. 83592/9123 registrato a Lucca il 13/08/1981 al n. 4407 e trascritto a Pisa il 24/08/1981 al n. 7394 reg. part. .

N.B.: Relativamente ai terreni di cui trattasi, non sono state rintracciate le Accettazioni di Eredità relative alle suddette Dichiarazioni di Successione da parte delle danti causa della società fallita.

- Livello a favore del Comune di Castelfranco di Sotto gravante sui terreni di cui al Corpo B mappali 1100, 1102 e 1103. Rilevato in base alle risultanze delle visure catastali e non oggetto di trascrizione di affrancazione.

Inoltre presso l' Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Pisa a tutto il 02/10/2023 si rilevano le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 24/02/2010 – Registro Particolare 2065 Registro Generale 3382 Atto di convenzione edilizia per atto pubblico amministrativo a firma del Dott. Aniello Striano di Castelfranco di Sotto in data 04/02/2020 rep. 7337. A favore del Comune Di Castelfranco Di Sotto (PI) c.f.: 00172550501. Contro Orion Costruzioni s.u.r.l. con sede in Altopascio c.f. 01853710463. Relativo, oltre ad altri beni, ai terreni identificati in catasto nel Fg. 6 mapp. 1091, 1092, 1093, 1100, 102 e 1103.

Dal predetto atto di convenzione deriva l'obbligo dell'aggiudicatario a subentrare negli obblighi di cui all'atto di convenzione di cui si riporta testualmente quanto pubblicato nella nota di trascrizione dell'atto stesso:

*"in conformità di quanto previsto dalla l.r. n. 1 /2005 i lottizzanti si impegnano a realizzare nel termine massimo di anni 10 (dieci) decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione direttamente le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.4 della legge 29/09/1964 n° 847 e successive modificazioni, nonché se del caso, quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, afferenti la parte posta al diretto servizio dell'insediamento, a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria. I lottizzanti si obbligano per loro e per i loro aventi causa a cedere gratuitamente al comune, entro 6 mesi dal collaudo tutte le aree pubbliche, comprensive delle opere costituenti gli interventi di urbanizzazione primaria approvati con il piano di lottizzazione. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 3 sarà realizzata nel rispetto delle documentazione tecnica allegata alla delibera del consiglio comunale n. 46 del 30.06.2008, conservata agli atti dell'ufficio segreteria con il n. 13/08. I lottizzanti si impegnano ad affidare*

*la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione applicando le procedure previste dalla legislazione vigente in materia. Nel caso che i lottizzanti alienino le aree lottizzate si impegnano, fin d'ora, a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del comune e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione nonché degli obblighi espressamente previsti. La presente circostanza dovrà risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente di subentrare in tutto ai lottizzanti nell'assunzione degli oneri citati sopra. Gli atti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nella presente convenzione sono nulli. Detta nullità potrà essere fatta valere dal comune e da chiunque altro abbia interesse e può essere rilevata d'ufficio dal giudice. Indipendentemente da quanto sopra, i lottizzanti rimarranno comunque solidamente responsabili con l'acquirente per i suddetti oneri. Le particelle elencate di seguito, pur ricadendo nel piano di lottizzazione costituiscono viabilità pubblica e manterranno tale destinazione in conformità al piano di lottizzazione approvato. Foglio di mappa n. 6 particella n. 1.053, relitto stradale, mq. 1.097, esente da reddito; foglio di mappa n. 6 particella n. 1.056, relitto stradale, mq. 98, esente da reddito; foglio di mappa n. 6 particella n. 1.058, relitto stradale, mq. 46, esente da reddito; foglio di mappa n. 6 particella n. 1.059, relitto stradale, mq. 41, esente da reddito; foglio di mappa n. 6 particella n. 1.060, relitto stradale, mq. 35, esente da reddito; ricomprese nella partita speciale delle strade essendo derivate dalla via Vicinale del Fratino dalla quale sono state scorporate con tipo di frazionamento dell'11/09/2007 n. 163271.1/2007 - protocollo n. pi0163271.*

- Si precisa che sul Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Castelfranco di Sotto, allegato, i terreni in discorso vengono descritti come inseriti nell'UTOE C3A Orentano Isolato 12, con i patti e vincoli derivanti dal Piano di Lottizzazione approvato con delibera del C.C. n. 56 del 30/09/2008 e Convenzione Urbanistica rep. n. 7337 del 04/02/2010 ai rogiti del dott. Parenti, Segretario del Comune di Castelfranco di Sotto, registrata a San Miniato il 22/02/2010 al n. 6 Serie 1 e trascritta a Pisa il 24/02/2021 al n. 2065/3382 di cui innanzi.
- Non risultano servitù costituite per atto trascritto e dal sopralluogo effettuato non si evidenziano servitù apparenti, oltre a quanto riferito in merito al possesso materiale del bene.

## GRAVÀMI

---

Presso l'Agenda delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Pisa a tutto il 02/10/2023 si rilevano le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 10/09/2021 - Registro Particolare 13353 Registro Generale 18856 Sentenza Dichiarativa di Fallimento (fallimento n. 45/2021) per Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Lucca rep. 119/2021 del 29/06/2021. A favore della "Massa dei Creditori di Orion Costruzioni surl in liquidazione". Contro "Orion Costruzioni surl in liquidazione" con sede in Altopascio c.f. 01853710463. Grava sulla piena proprietà di tutti beni di cui al presente lotto, oltre altri beni. Si precisa che, per quanto attiene i terreni identificati nel Fg. 6 dai mappali 1100, 1102 e 1103, in realtà i diritti della società fallita sono costituiti dal diritto del livellario, essendo concedente il Comune di Castelfranco di Sotto.

## SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

---

Come risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Castelfranco di Sotto, allegato alla presente relazione, i terreni in esame risultano inseriti nel vigente Regolamento Urbanistico comunale come segue:

Foglio 6 Particelle 1091 e 1100.

Zona: C1 – "Aree di espansione a prevalente carattere residenziale soggette a piani attuativi in corso di esecuzione", disciplinata dall'art.34.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U, ricadente all'interno dell'UTOE C3A Orentano Isolato 12, di cui al Piano di Lottizzazione approvato con delibera del C.C. n. 56 del 30/09/2008; Convenzione Urbanistica rep. n. 7337 del 04/02/2010 ai rogiti del dott. Parenti, Segretario del Comune di Castelfranco di Sotto, registrata a San Miniato il 22/02/2010 al n. 6 Serie 1 e trascritta a Pisa il 24/02/2021 al n. 2065/3382. La scadenza naturale di tale Convenzione (10 anni) era quindi il 04/02/2020, ma a norma dell'Art.10, comma 4-bis, del D.L. n.76/2020, convertito dalla Legge n.120/2020, e del successivo Art.10-septies del D.L. n.21/2022 modificato dall'Art.10, comma 11decies, del D.L.198/2022 convertito con integrazioni dalla L.14/2023, tale scadenza è prorogata al 04/02/2025 (3+2 anni).

Vincolo: Piste ciclabili - Art.17.2.6 "Percorsi ciclopedonali" delle Norme Tecniche d'Attuazione del Regolamento Urbanistico. In parte della sua consistenza.

Foglio 6 Particelle 1092, 1093, 1102 e 1103.

Zona: C1 – "Aree di espansione a prevalente carattere residenziale soggette a piani attuativi in corso di esecuzione", disciplinata dall'art.34.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U, ricadente



all'interno dell'UTOE C3A Orentano Isolato 12, di cui al Piano di Lottizzazione approvato con delibera del C.C. n. 56 del 30/09/2008; Convenzione Urbanistica rep. n. 7337 del 04/02/2010 ai rogiti del dott. Parenti, Segretario del Comune di Castelfranco di Sotto, registrata a San Miniato il 22/02/2010 al n. 6 Serie 1 e trascritta a Pisa il 24/02/2021 al n. 2065/3382. La scadenza naturale di tale Convenzione (10 anni) era quindi il 04/02/2020, ma a norma dell'Art.10, comma 4-bis, del D.L. n.76/2020, convertito dalla Legge n.120/2020, e del successivo Art.10-septies del D.L. n.21/2022 modificato dall'Art.10, comma 11decies, del D.L.198/2022 convertito con integrazioni dalla L.14/2023, tale scadenza è prorogata al 04/02/2025 (3+2 anni).

I terreni sono oggetto dell'atto di convenzione edilizia di cui all'atto pubblico amministrativo a firma del Dott. Aniello Striano del Comune di Castelfranco di Sotto in data 04/02/2020 rep. 7337 trascritto a Pisa il 24/02/2010 – Registro Particolare 2065 Registro Generale 3382 più innanzi richiamato.

Titoli edilizi;

Sui terreni non sono stati presentati titoli edilizi relativi alla edificazione di fabbricati.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 194 in data 07/04/2010 ormai decaduto perché i lavori non risultano iniziati entro i termini stabiliti dall'art. 77 comma 3 della L.R.T. 1/2005 e s.m.i..

CRITICITA'

---

CATASTALE

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati catastali non risultano criticità degne di nota, oltre a quanto già riferito.

Si precisa che non è stata eseguita la riconfinazione dei terreni.

CORRISPONDENZA ATTI

Nulla da evidenziare, oltre a quanto già riferito.

EDIZIA ED URBANISTICA

Si evidenzia che allo stato non risulta presentato alcun nuovo permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione né, tantomeno, iniziati i lavori delle opere stesse.

Per tale motivo al fine di procedere ad una eventuale attuazione della lottizzazione, tutti gli interessati dovranno provvedere a:

- Acquisire nuovo permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, con acquisizione dei dovuti pareri degli enti gestori dei servizi;
- Acquisizione di permesso di costruire per l'edificio da realizzare nel lotto di proprietà. Gli oneri di urbanizzazione ed il contributo sul costo di costruzioni da pagare saranno quelli vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire stesso.
- Acquisizione di adeguata polizza fideiussoria o voltura della polizza allegata alla convenzione più innanzi citata.

Allo scadere del termine per la lottizzazione, ove i terreni fossero ancora nello stato attuale, l'Amministrazione Comunale potrà procedere ad una variante del Regolamento Urbanistico con cui decidere altre eventuali destinazioni urbanistiche dei terreni, compresa la destinazione agricola.

#### PARERE DI DIVISIBILITA'

A giudizio del sottoscritto i terreni non sono ulteriormente divisibili perché già attualmente risultano di estensione inferiore al compendio agricolo unico minimo, salvo il caso in cui venga attuato il piano di lottizzazione involgente i terreni.

#### TRASFERIMENTI NEI DUE ANNI PRECEDENTI

E' stata svolta visura a livello nazionale degli atti pubblicati dagli Uffici del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Nei due anni precedenti il fallimento (29/06/2019 – 29/06/2021) risultano i seguenti atti di trasferimento:

- a. Conservatoria di Pisa (registri aggiornati al 02/10/2023): Nessun atto di trasferimento immobiliare pubblicato contro la società fallita.
- b. Conservatoria di Grosseto (registri aggiornati al 02/10/2023): Nessun atto di trasferimento immobiliare pubblicato contro la società fallita.

- c. Conservatoria di Lucca (registri aggiornati al 02/10/2023): risultano le seguenti trascrizioni contro:
- TRASCRIZIONE CONTRO del 20/11/2019 - Registro Particolare 13220 Registro Generale 18566. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 735/2019 del 04/11/2019. ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI. Immobili siti in ALTOPASCIO (LU).
  - TRASCRIZIONE CONTRO del 26/11/2019 - Registro Particolare 13425 Registro Generale 18856. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 730 del 30/10/2019. ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI. Immobili siti in ALTOPASCIO(LU).
  - TRASCRIZIONE CONTRO del 17/11/2020 - Registro Particolare 11110 Registro Generale 15684. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 831/2020 del 12/10/2020. ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI. Immobili siti in ALTOPASCIO(LU).
- d. Conservatoria di Pescia (registri aggiornati al 02/10/2023): Nessun atto di trasferimento immobiliare pubblicato contro la società fallita.

#### CONSISTENZE

Ai fini della consistenza dei terreni è stata adottata la superficie indicata sugli atti catastali tenendo comunque presente che la valutazione è stata concretata "a corpo e non a misura".

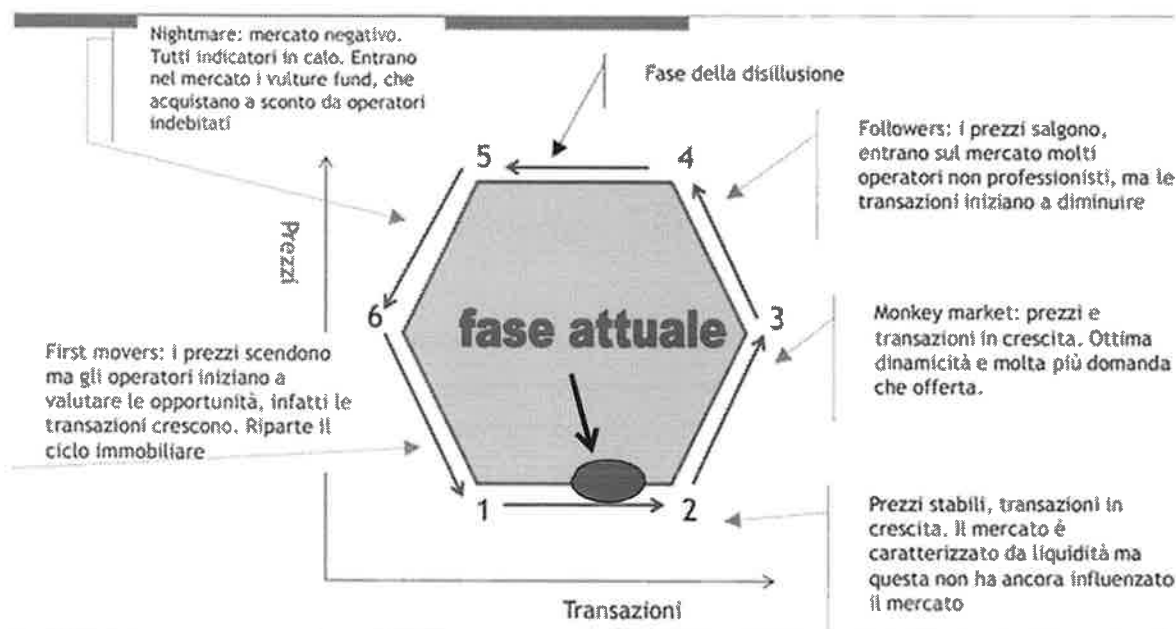
La superficie catastale risulta essere a mq. 2.253.

#### INDAGINE DI MERCATO

L'analisi di mercato è finalizzata a rilevare l'andamento della domanda e dell'offerta per un determinato immobile posto all'interno del rispettivo segmento di mercato. L'analisi stessa deve tener conto del contesto insediativo, della presenza di servizi, di infrastrutture, di fonti inquinanti, della viabilità e accessibilità, ecc. .

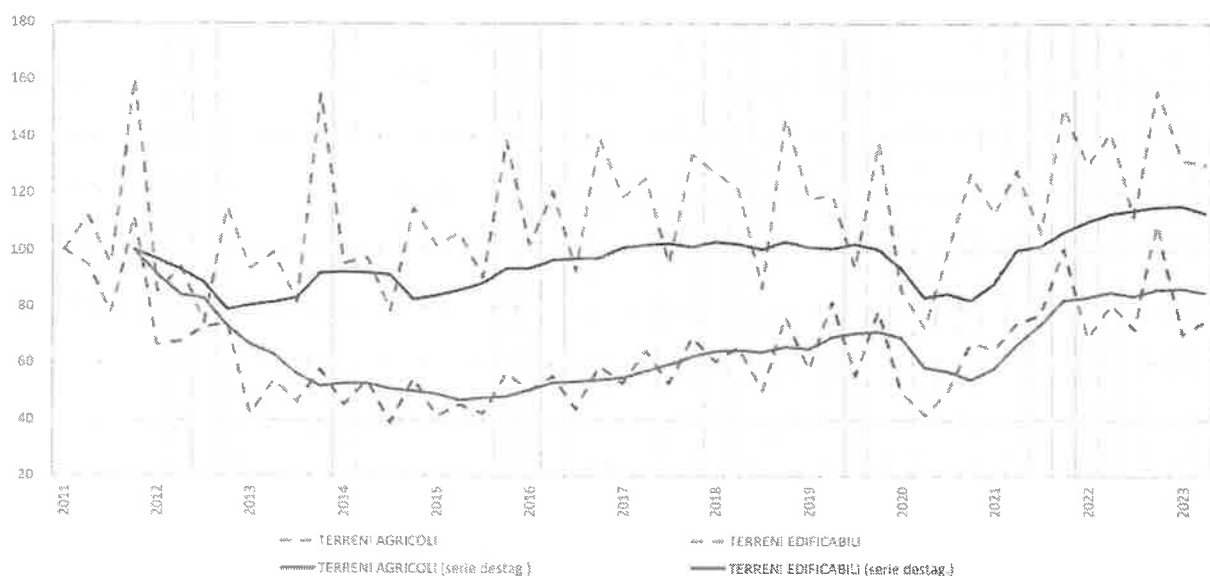
Il mercato immobiliare presenta andamenti ciclici che comprendono una fase di espansione ed una di contrazione, una di recesso ed una di recupero. Al riguardo si riporta un grafico nel quale si indica, a parere del sottoscritto, la fase di mercato attuale.

## Il modello dell'esagono



Dall'analisi di quanto pubblicato da periodici specializzati e dall'Agenzia delle Entrate (vedasi fig. sotto riportata) si può riferire che la fase attuale è caratterizzata da un aumento del numero di transazioni a fronte di una sostanziale stabilità dei prezzi sui valori minimi; il che determina il posizionamento dell'attuale fase di mercato nel segmento 1-2 del precedente quadro sinottico.

Figura 3: Indice STN (base = 1 2011) terreni agricoli e terreni edificabili, serie storica e serie storica destagionalizzata



Fonte: Agenzia delle Entrate – OMI Statistiche II trimestre 2023

La ricerca dei comparabili da utilizzare per i calcoli estimativi di cui al presente rapporto di valutazione è stata effettuata in via primaria mediante la consultazione degli atti presso il Catasto e la Conservatoria dei RR.II. di Pisa, incrociando i dati al fine di accertare il prezzo pagato per immobili simili nelle vicinanze, che il sottoscritto ha giudicato comparabili a quelli in esame.

## VALUTAZIONE

---

Per determinare il valore di mercato del bene di cui sopra è stato adottato il criterio estimativo del confronto di mercato e, specificatamente, il Market Comparison Approach (MCA).

Di seguito sono riportati gli estremi dell'unico atto notarile rintracciato relativo ad una compravendita di terreni nelle vicinanze, dal quale non è stato possibile ricavare alcuna informazione utile perché trattava terreni pertinenziali di un fabbricato ed il cui valore era indicato in modo complessivo tra area e edificio.

### Ricerca Comparabile

Atto compravendita notaio Giovanni Cerbioni di Lastra a Signa (FI) del 14/04/2023, repertorio 17255 raccolta 12033, trascritto a Pisa il 24/04/2023 ai nn. reg. part. 5803 e reg. gen. 7968.

Per tale motivo, non ritenendo adottabile il comparabile anzidetto, si sono svolte indagini di mercato interpellando Colleghi della zona al fine di raccogliere sommarie informazioni in base alle quali è stato redatto il presente rapporto estimativo.

Da quanto sopra è emerso che il più probabile valore di mercato di terreni di lottizzazione, in zona comparabile, oscilla tra un minimo di 20 €/mq. ed un massimo di 40 €/mq. .

In considerazione della posizione dei terreni oggetto di stima e delle concrete, limitate e allo stato remote, possibilità di edificazione, appare doveroso tenere la stima sui margini inferiori della "forchetta" di oscillazione ricavata dall'indagine di mercato.

Ulteriore considerazione deve tenere conto del fatto che il Piano di Lottizzazione involgente i beni è ormai prossimo alla scadenza senza che sia stato presentato un concreto progetto edilizio o iniziati i lavori di urbanizzazione. Tuttavia sui terreni permane una "vocazione" che li rende leggermente più pregiati di un semplice terreno agricolo.

Infine si deve tenere in conto l'esistenza di un livello a favore del Comune di Castelfranco di Sotto sui terreni costituenti il Corpo B per una consistenza di circa la metà della superficie territoriale in esame. Per tutti questi motivi il sottoscritto reputa equa e congrua una valutazione di 10 €/mq. .

Con semplice operazione aritmetica si ottiene avremo la seguente valutazione:

$$\text{€/mq. } 10 \times \text{mq. } 2.253 = \text{€. } 22.530,00$$

Ossia il più probabile valore di mercato, a corpo e non a misura, in cifra tonda pari a €. 22.000,00 (dicansi euro ventiduemila e centesimi zero)

Riduzione per base d'asta:

L'incarico assegnato al sottoscritto prevede l'applicazione di una riduzione del 20% del suddetto valore in considerazione, tra l'altro della mancanza di garanzia per vizi occulti. In ossequio all'incarico ricevuto il più probabile valore di mercato come sopra determinato, viene ridotto del 20% ottenendo il seguente prezzo a base d'asta.

$$\text{€. } 22.000,00 - 20\% = \text{€. } 17.600,00 \text{ (dicansi euro diciassettemilaseicento e centesimo zero)}$$

A corpo e non a misura

=====

b. LOTTO 2 - AREA URBANA IN CASTELFRANCO DI SOTTO

DESCRIZIONE

In Comune di Castelfranco di Sotto, Frazione di Orentano, Via Lazzeri nei pressi del civico n. 64.  
Diritti di 2/22 di proprietà su area urbana destinata a passo carrabile a servizio di un complesso residenziale composto da più fabbricati.

L'area consente l'accesso alla Via comunale denominata Via dei Lazzeri e si presenta asfaltata con manto bituminoso e con presenza di sottoservizi.

Nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, a corpo e non a misura.



RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

Come risulta dalle visure allegate alla presente relazione i beni in esame sono censiti negli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pisa – Territorio Servizi Catastali nel Catasto Terreni del Comune di Castelfranco di Sotto (PI) come segue:

- Foglio 4, mappale 940, Categoria F/1 consistenza mq. 334 esente da rendita, Via dei Lazzeri Piano T.

Intestazione catastale:

1. [REDACTED] Proprietà 1/22  
in regime di separazione dei beni;
2. [REDACTED] Proprietà 1/22

3. [REDACTED] Proprietà 4/32 in regime di separazione dei beni
4. [REDACTED] Proprietà 1/44 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
5. [REDACTED] Proprietà 1/44 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
6. [REDACTED] Proprietà 4/96 in regime di separazione dei beni
7. [REDACTED] Proprietà 4/96 in regime di separazione dei beni
8. [REDACTED] Proprietà 4/96 in regime di separazione dei beni
9. [REDACTED] Proprietà 2/32 in regime di separazione dei beni
10. [REDACTED] Proprietà 2/32 in regime di separazione dei beni
11. [REDACTED] Proprietà 1/22
12. [REDACTED] Proprietà 1/44
13. [REDACTED] Proprietà 1/880
14. [REDACTED] Proprietà 1/22
15. [REDACTED] Proprietà 1/44
16. [REDACTED] Proprietà 1/44
17. [REDACTED]  
Proprietà 1/880
18. [REDACTED] Proprietà 38/880
19. [REDACTED] Proprietà 1/22
20. [REDACTED] Proprietà 1/44
21. [REDACTED] Proprietà 1/8
22. ORION COSTRUZIONI - S.U.R.L. sede in ALTOPASCIO (LU) 01853710463 Proprietà 2/22



Dati derivanti da variazione toponomastica del 17/03/2014 pratica n. PI0040562 in atti dal 17/03/2014 variazione di toponomastica (n. 17378.1/2014) ed in precedenza per costituzione del 25/10/2007 Pratica n. PI0193242 in atti dal 25/10/2007 costituzione (n. 2316.1/2007).

Per la continuità storica catastale si precisa che il mapp. 940 è identificato nel Catasto Terreni dello stesso comune nel Fg. 4 dal mapp. 940 Ente Urbano di mq. 334 derivato dalla fusione dei mappali 869 – 875 - 878 e 882 a seguito della Tabella di variazione e Tipo Mappale n. 190742.1/2007 del 23/10/2007, protocollo n. PI0190742.

A loro volta:

- il mappale 869 era derivato dalla soppressione dell'originario mappale 324 in ordine a Tipo di Frazionamento n. 6534.1/2005 del 25/01/2005, protocollo n. PI0006534;
- il mappale 875 era derivato dalla soppressione del mappale 626 in ordine a Tipo di Frazionamento n. 6534.1/2005 del 25/01/2005, protocollo n. PI0006534 a sua volta originato dal mapp. 319 in ordine a Tipo di Frazionamento n. 16/1985 del 15/07/1987;
- il mappale 878 era derivato dalla soppressione del mappale 827 in ordine al tipo di frazionamento n.6534/2005 sopra citato; il mappale 827 è stato originato dal mappale 319 in ordine al tipo di frazionamento n.706/2002 del 12 marzo 2002 in atti del Catasto dalla stessa data; il mappale 319 si era ridotto in ordine al tipo di frazionamento n.16/1985 sopra citato;
- il mappale 882 era derivato dal mappale 397 in ordine al tipo di frazionamento n.6534/2005 sopra citato.

Confini:

Il bene confina con beni indentificati in catasto nel Fg. 4 dai mapp. 885, 939, 871, 867, 938 e 937, salvo se altri o meglio di fatto.

#### POSSESSO DEL BENE

---

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 22/11/2023, il bene risultava nella disponibilità dei condomini del complesso residenziale che lo usano per l'accesso alle loro unità immobiliari.

## TITOLARITÀ DEL BENE

La società fallita è pervenuta nella titolarità del bene come segue:

- Quanto al mapp. 869 per i diritti di  $\frac{1}{2}$  per atto di permuta ai rogiti Notaio Roberto Martinelli di Altopascio in data 01/03/2006 rep. 150454/13999 registrato a Lucca il 9 marzo 2006 al n. 1319 e trascritto a Pisa il 16/03/2006 al n. 3439 reg. part. e n. 5823 reg. gen. dai [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Ai signori [REDACTED] (e, per effetto dell'art.177 lettera a) c.c., al di lei coniuge in regime di comunione legale signor [REDACTED], non intervenuto in atto) ed al signor [REDACTED] (e, per effetto dell'art.177 lettera a) c.c., al di lui coniuge in regime di comunione legale signora Rauseo Maria, non intervenuta in atto) il bene era pervenuto in acquisto dai signori [REDACTED] [REDACTED] (per la nuda proprietà) e [REDACTED] (per l'usufrutto generale) per atto di compravendita ai rogiti del sopra citato Notaio Martinelli in data 19 luglio 2002, repertorio n.126696/11185, registrato a Lucca il 7 agosto 2002 al n.2838, trascritto a Pisa il 2 agosto 2002 al n.10700 Reg. Part., e successivo atto di conferma autenticato dal ridetto Notaio Martinelli in data 23 febbraio 2006, repertorio n.150392/13977, registrato a Lucca il 28 febbraio 2006 al n.644, trascritto a Pisa il 2 marzo 2006 al n.2651 Reg. Part., con il quale il signor [REDACTED] ha riconosciuto l'inefficacia parziale della Sentenza emessa dal Tribunale di Milano in data 3 dicembre 2002, trascritta a Pisa il 24 ottobre 2005 al n.13307 Reg. Part. (tale trascrizione reca l'annotamento di inefficacia parziale degli effetti della sentenza n.990 Reg. Part. del 3 marzo 2006).

Ai signori [REDACTED] il bene era pervenuto per successione al rispettivo padre e coniuge signor [REDACTED], apertasi in data 7 settembre 1994 (denuncia di successione n.2580/95, registrata a Milano, trascritta a Pisa l'8 gennaio 2003 al n.348 Reg. Part.), regolata da testamento olografo in data 20 agosto 1990, pubblicato con verbale ai rogiti del Notaio Martinelli in data 28 febbraio 1995, repertorio n.82036/6838, registrato a Lucca il 2 marzo 1995 al n.805, trascritto a Pisa l'8 marzo 1995 al n.2220 Reg. Part. e successivo atto di attribuzione di lotti a seguito di divisione testamentaria ai rogiti del ridetto Notaio Martinelli in data 23 giugno 2000, repertorio n.113076/9787, registrato a Lucca il 5 luglio 2000 al n.2596, trascritto a Pisa il 25 luglio 2000 al n.7611 Reg. Part. .

Al signor [REDACTED] il bene era pervenuto in parte per successione legittima al signor [REDACTED] [REDACTED] (denuncia di successione n.6671 vol.78, registrata

a Milano, trascritta a Pisa il 9 giugno 1980 al n.5019 Reg. Part.) ed in parte per successione legittima alla signora [REDACTED] (denuncia di successione n.343, registrata a Milano, trascritta a Pisa il 7 maggio 1984 al n.4188 Reg. Part.).

- Quanto ai mapp. 875 e 878 (all'epoca identificati rispettivamente dai mapp. 626 e mapp. 827 ex 319) per atto di compravendita ai rogiti Notaio Roberto Martinelli di Altopascio in data 17/04/2002 rep. 124937 registrato a Lucca il 03/05/2002 e trascritto a Pisa il 29/04/2002 al n. 5659 reg. part. e n. 8194 reg., gen. [REDACTED].

[REDACTED] Quanto al mapp. 882 per atto compravendita ai rogiti del Notaio Roberto Martinelli di Altopascio in data 02/02/2005 Repertorio n. 144542/13090 registrato a Lucca il 07/02/2005 al n. 664 e trascritto a Pisa il 14/02/2005 al n. 1528 part. e n. 2997 gen. [REDACTED]

[REDACTED] i beni erano pervenuti per successione al [REDACTED] [REDACTED] (denuncia di successione n.21 vol.356, registrata a San Miniato, trascritta a Pisa il 26 giugno 2004 al n.7957 Reg. Part.).

[REDACTED] i beni erano pervenuti in acquisto dal [REDACTED] per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maria Grazia Boggioni di Cascina in data 6 novembre 1974, repertorio n.47972, registrato a Pontedera il 26 novembre 1974 al n.3279 vol.185, trascritto a Pisa il 12 novembre 1974 al n.8031 Reg. Part. .

#### VINCOLI E SERVITU'

---

- Il terreno *de quo* essendo destinato a passo carrabile del complesso residenziale adiacente è di fatto un accessorio dello stesso comparto edilizio; risulta gravato da servitù di passaggio anche dei sottoservizi per la fornitura delle utenze e degli scarichi dei fabbricati cui è asservito.

Inoltre presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Pisa a tutto il 02/10/2023 si rilevano le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 28/12/2005 – Registro Particolare 16435 Registro Generale 28901 Atto di convenzione amministrativa per atto pubblico amministrativo a firma del Dott. Michele

Parenti di Castelfranco di Sotto in data 21/12/2005 n. 6522. A favore del Comune Di Castelfranco Di Sotto (PI) c.f.: 00172550501. Contro, oltre ad altri soggetti, Orion Costruzioni s.u.r.l. con sede in Altopascio c.f. 01853710463. Relativo, oltre ad altri beni, al terreno identificato in catasto nel Fg. 4 mapp. 869 – 875 - 878 e 882 successivamente divenuto mapp. 940.

Dal predetto atto di convenzione deriva l'obbligo dell'aggiudicatario a subentrare negli obblighi di cui all'atto di convenzione di cui si riporta testualmente quanto pubblicato nella nota di trascrizione dell'atto stesso:

*"I lottizzanti, in relazione al disposto dell'art. 70 della l.r. n. 1/2005, si obbligano per loro e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria interne al p.d.l., di superficie complessiva pari a mq. 2.961 circa, o quanti siano a corpo e non a misura. I lottizzanti, in relazione al disposto degli artt. 67 e 70 della l.r. n. 1/2005, si obbligano per loro e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo a realizzare le opere di urbanizzazione primaria interne al p.d.l. indicate negli elaborati di progetto del p.d.l. allegati al pratica edilizia n. 16/2005=. Fino al collaudo definitivo delle opere indicate all'art. 3, l'efficienza e la manutenzione delle opere di urbanizzazione dovranno essere assicurate dai lottizzanti o dagli aventi causa. Il tempo massimo prescritto per l'attuazione completa della lottizzazione risulta fissato in 10 anni dalla firma della convenzione. Qualora i lottizzanti procedano alla alienazione delle aree edificabili lottizzate potranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri ed obblighi di cui alla presente convenzione stipulata con il comune. Nell'ipotesi di alienazione di singoli lotti edificabili, gli acquirenti resteranno comunque solidamente responsabili verso il comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione. Nel caso di alienazione dell'intero comprensorio di lottizzazione, l'acquirente (o gli acquirenti) subentrerà in toto negli obblighi assunti dai lottizzanti richiedenti, e ad essi si sostituirà completamente sollevando così i lottizzanti da ogni obbligo derivante dalla presente convenzione, purché ciò risulti espressamente indicato nell'atto pubblico di trasferimento, a cui dovrà essere allegata copia della presente convenzione, che dovrà essere trasmesso al comune di Castelfranco di Sotto unitamente all'istanza di subentro. Gli atti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nella presente convenzione sono nulli. Detta nullità potrà essere fatta valere dal comune o da chiunque altro abbia interesse e può essere rilevata d'ufficio dal giudice. Gli obblighi e gli impegni previsti dalla presente*

*convenzione dovranno essere espressamente richiamati negli atti di vendita degli alloggi. Gli atti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nella presente convenzione sono nulli. Detta nullità potrà essere fatta valere dal comune o da chiunque altro abbia interesse e può essere rilevata d'ufficio dal giudice. L'atto pubblico per la cessione gratuita al comune di tutte le aree di cui all'art. 3 e delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere stipulato entro e non oltre 30 gg. dal rilascio del certificato di collaudo definitivo da parte dell'ufficio tecnico comunale.”*

- Si precisa che il terreno in discorso è inserito nel vigente Regolamento Urbanistico all'interno dell'isolato n. 5, comparto B, U.T.O.E. C3B di Villa Campanile, in zona di tipo "C" definita come area di espansione residenziale soggetta a piani attuativi; in data 14 aprile 2004 è stata presentata al Comune di Castelfranco di Sotto domanda volta ad ottenere l'autorizzazione alla Lottizzazione di detti terreni ricadenti nel comparto suddetto, assunta al Protocollo del Comune al n° 8118 con Pratica Edilizia n. 123/04; con le deliberazioni del Consiglio Comunale n.ri 42 del 27 aprile 2004 e 81 del 29 settembre 2004 è stato rispettivamente adottato e approvato il piano di lottizzazione e in data 21 dicembre 2005 è stata sottoscritta la relativa Convenzione ai rogiti del Segretario Comunale Dott. Michele Parenti Repertorio n. 6522, meglio infra citata; in data 3 marzo 2006 il Comune di Castelfranco di Sotto ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 49 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a carico dei lottizzanti, annotato nel registro delle pratiche edilizie al n. 161/05; che con nota n. 1369 del 25 gennaio 2010 la Direzione Lavori ha certificato la regolare esecuzione e conformità di tutte le opere di urbanizzazione previste nel progetto approvato con Permesso di Costruire n.49/06 e che in data 13 dicembre 2010 è stato redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale il Certificato di collaudo delle opere, approvato con Determinazione n. 589 del 13 dicembre 2010.

#### Titoli edilizi:

Sui terreni sono stati presentati titoli edilizi relativi alla edificazione di fabbricati, non pertinenti per quanto oggetto di valutazione.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 49 in data 03/03/2006 ed in data 13/12/2010 è stato redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale il Certificato di collaudo delle opere, approvato con Determinazione n. 589 del 13 dicembre 2010.

## GRAVÀMI

---

Presso l'agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Pisa a tutto il 02/10/2023 si rilevano le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 10/09/2021 - Registro Particolare 13353 Registro Generale 18856 Sentenza Dichiarativa di Fallimento (fallimento n. 45/2021) per Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Lucca rep. 119/2021 del 29/06/2021. A favore della "Massa dei Creditori di Orion Costruzioni surl in liquidazione". Contro "Orion Costruzioni surl in liquidazione" con sede in Altopascio c.f. 01853710463. Grava sui diritti di 2/22 sul terreno de quo, oltre altri beni.

## SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

---

Trattandosi di area urbana non si rende necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica. Il terreno fa parte della lottizzazione dianzi menzionata.

L'area in esame è inserita nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale all'interno dell'isolato n. 5, comparto B, U.T.O.E. C3B di Villa Campanile, in zona di tipo "C" definita come area di espansione residenziale soggetta a piani attuativi.

A seguito della Lottizzazione più innanzi citata, in data 03/03/2006 il Comune di Castelfranco di Sotto ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 49 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a carico dei lottizzanti, annotato nel registro delle pratiche edilizie al n. 161/05.

Con nota n. 1369 del 25 gennaio 2010 la Direzione Lavori ha certificato la regolare esecuzione e conformità di tutte le opere di urbanizzazione previste nel progetto approvato con Permesso di Costruire n. 49/06 e in data 13/12/2010 è stato redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale il Certificato di collaudo delle opere, approvato con Determinazione n. 589 del 13/12/2010.

## CRITICITA'

---

### CATASTALE

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati catastali non risultano criticità degne di nota, oltre a quanto già riferito.

Si precisa che non è stata eseguita la riconfinazione dei terreni.

#### CORRISPONDENZA ATTI

Nulla da segnalare ad eccezione di quanto già esposto.

#### EDIZIA ED URBANISTICA

Nulla da segnalare ad eccezione di quanto già esposto.

#### PARERE DI DIVISIBILITA'

A giudizio del sottoscritto il bene immobile oggetto di valutazione non è comodamente divisibile in quanto la separazione della porzione di terreno equivalente al valore dei diritti di 2/22 risulterebbe antieconomica e creerebbe intralcio al passaggio dei veicoli.

#### TRASFERIMENTI NEI DUE ANNI PRECEDENTI

E' stata svolta visura a livello nazionale degli atti pubblicati dagli Uffici del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Nei due anni precedenti il fallimento (29/06/2019 – 29/06/2021) risultano i seguenti atti di trasferimento:

- a. Conservatoria di Pisa (registri aggiornati al 02/10/2023): Nessun atto di trasferimento immobiliare pubblicato contro la società fallita.
- b. Conservatoria di Grosseto (registri aggiornati al 02/10/2023): Nessun atto di trasferimento immobiliare pubblicato contro la società fallita.
- c. Conservatoria di Lucca (registri aggiornati al 02/10/2023): risultano le seguenti trascrizioni contro:
  - TRASCRIZIONE CONTRO del 20/11/2019 - Registro Particolare 13220 Registro Generale 18566. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 735/2019 del 04/11/2019. ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI. Immobili siti in ALTOPASCIO (LU).
  - TRASCRIZIONE CONTRO del 26/11/2019 - Registro Particolare 13425 Registro Generale 18856. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 730 del 30/10/2019. ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI.

Nessun atto di trasferimento immobiliare pubblicato contro la società fallita.

Immobili siti in ALTOPASCIO(LU)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/11/2020 - Registro Particolare 11110 Registro Generale 15684. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 831/2020 del 12/10/2020. ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in ALTOPASCIO(LU)

- d. Conservatoria di Pescia (registri aggiornati al 02/10/2023): Nessun atto di trasferimento immobiliare pubblicato contro la società fallita.

#### CONSISTENZE

---

Ai fini della consistenza dei terreni è stata adottata la superficie indicata sugli atti catastali tenendo comunque presente che la valutazione è stata concretata “a corpo e non a misura”.

La superficie catastale risulta essere a mq. 334.

#### VALUTAZIONE

---

Per determinare il valore di mercato del bene di cui sopra è stato adottato il criterio estimativo del confronto di mercato e, specificatamente, il Market Comparison Approach (MCA).

Data la peculiare destinazione del bene oggetto di stima, è stato impossibile rintracciare una compravendita di un terreno comparabile che fosse validamente assumibile per lo scopo estimativo. Si è dunque svolta la valutazione in base ai rapporti mercantili indicati dalle Norme UNI, Sistema Italiano di Misurazione – SIM nonché D.P.R. 138/1998.

In particolare quest'ultimo indica un rapporto mercantile del 10% per le aree scoperte pertinenziali per un massimo di mq. 25 mentre per l'eccedenza la quota si riduce al 2% del valore al metro quadro delle abitazioni.

Da informazioni assunte è emerso che n. 2 appartamenti situati nel complesso immobiliare adiacente sono stati recentemente oggetto di stima nell'ambito della procedura esecutiva n. 195/2020 presso il Tribunale di Pisa riguardante la stessa società.



Tale valutazione esprime un valore delle abitazioni pari a 950,00 €/mq.

Considerando quindi che la superficie dell'area urbana di pertinenza condominiale è di mq. 334 avremo il seguente sviluppo del calcolo estimativo:

$$\text{mq. 334} - \text{mq. 25} = \text{mq. 309 (eccedenza superficie parametro D.P.R. 138/1998)}$$

e quindi:

$$\begin{aligned} \text{mq. 25,00} \times 10\% \text{ (rapporto mercantile)} &= \text{mq. 2,50} + \\ \frac{\text{mq. 309,00} \times 2\% \text{ (rapp. mercantile su eccedenza)}}{\text{mq. 334,00}} &= \underline{\text{mq. 6,18}} = \\ &= \text{mq. 8,68 (superficie commerciale)} \end{aligned}$$

Procedendo alla valutazione:

$$\text{mq. 8,67} \times 950,00 \text{ €/mq.} = \text{€. 8.246,00 (intero)}$$

Dato che la quota della società fallita è pari a 2/22 avremo:

$$\text{€. 8.246,00} \times 2/22 \text{ (diritti)} = \text{€. 749,64 (diritti frazionari indivisi)}$$

Tale cifra dovrà infine essere ridotta secondo principi equitativi poiché, come noto, la vendita di diritti indivisi sconta sul mercato un prezzo inferiore alla pura frazione atematica dell'intero.

Trattandosi di quota infima di diritti, appare opportuna una riduzione del valore che a giudizio dello scrivente può essere considerata equa e congrua nella misura del 30% .

Sviluppando i calcoli estimativi otterremo:

$$\text{€. 749,64} - 30\% \text{ (riduzione per diritti frazionari)} = \text{€. 524,75}$$

Ossia un valore di mercato dei diritti di 2/22, a corpo e non a misura, in cifra tonda pari a €. 525,00 (diconsi euro cinquecentoventicinque e centesimi zero).

Riduzione per base d'asta:

L'incarico assegnato al sottoscritto prevede l'applicazione di una riduzione del 20% del suddetto valore in considerazione, tra l'altro della mancanza di garanzia per vizi occulti. In ossequio all'incarico ricevuto il più probabile valore di mercato come sopra determinato, viene ridotto del 20% ottenendo il seguente prezzo a base d'asta.

€. 525,00 – 20%            =            **€. 420,00 (diconsi euro quattrocentoventi e centesimo zero)**

Per i diritti indivisi di 2/22, a corpo e non a misura

-----=====-----

## 5. ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITANTI AL MANDATO

---

### LIMITI ED ASSUNZIONI DELL'INCARICO

---

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative, oltre alle assunzioni già riportate nel corpo del presente rapporto di valutazione, sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano di seguito:

- i rilievi metrici eseguiti nel corso delle ispezioni dei fabbricati, verranno effettuati a campione per il controllo delle planimetrie catastali che saranno utilizzate per il calcolo delle consistenze;
- non verrà valutato il migliore e più conveniente uso (H.B.U.) degli immobili in carenza della necessaria progettazione da parte della proprietà;
- gli immobili sono stati stimati liberi da vincoli contrattuali di locazione e derivanti dall'installazione di impianti speciali (antenne telefoniche da parte di gestori telefonici, pannelli solari, centrali fotovoltaiche; ecc.);
- le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.
- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi anche di natura edilizia e urbanistica, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.
- non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.

- non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie dei lotti e la relativa riconfinazione.
- non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati;
- comunque quant'altro non espressamente elencato nell'incarico.

#### CONFORMITA' IVS – EVS:

---

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS, EVS) e in conformità agli Standard Nazionali di valutazione (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa – LG ABI) il sottoscritto dichiara:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;

- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato) e da personale e/o professionisti a ciò delegati; né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da informazioni e da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile.

Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

## 6. CONCLUSIONI

---

Il sottoscritto ritiene con la presente consulenza, che si compone di 37 (trentasette) pagine compresa la copertina e la presente, di aver adempiuto all'incarico ricevuto e con osservanza si firma.

Lucca, 30 novembre 2023

Allegati:

- Visure catastali;
- Estratti di mappa;
- Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Convenzione Urbanistica rep. 6522 con allegati;
- Convenzione Urbanistica rep. 7337 con allegati;
- n. 2 atti Notaio Roberto Martinelli;
- Fascicolo storico CCIAA;
- Ispezione nominativa Conservatoria Pisa;
- Ispezione nominativa Conservatoria Pescia;
- Ispezione nominativa Conservatoria Lucca;
- Ispezione nominativa Conservatoria Grosseto.

 Geom. Santo Evangelisti