

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**SEZIONE II – CIVILE - FALLIMENTARE**

**RELAZIONE DI PERIZIA E STIMA**

**Decreto di Concordato preventivo della Società SCARPELLINI ASV SRL  
con sede in Alzano Lombardo (BG) via Provinciale n.59  
Amministratore Unico – Legale Rappresentante**

**Giudice Delegato: Dott. Giovanni Panzeri  
Commissario Giudiziale: Dott. Elio Macario**

**LEGENDA:**

*A - Premessa*

*B - Beni immobili di proprietà siti nel Comune di Alzano Lombardo (BG)*  
*B1 Fabbricati siti in via Provinciale n.59*

- Identificazione
- Descrizione
- Dati catastali e confini
- Situazione urbanistica
- Allegati

*C - Beni immobili di proprietà siti in Comune di Pistoia*  
*C1 Fabbricato a destinazione abitativa sito in via Dei Bargi*  
*C2 Terreni a destinazione vivaio*  
*C3 Terreno a destinazione vigneto*



- Identificazione
- Descrizione
- Dati catastali e confini
- Situazione urbanistica
- Allegati

*D - Valutazione immobili*

*E - Valutazione beni mobili*

## *A - Premessa*

In data 08.10.2014 il Giudice Delegato Dott. Giovanni Panzeri ha nominato C.T.U. nella procedura in oggetto il sottoscritto Dott. Arch. Pierfranco Castellani, libero professionista, nato a Bergamo il 27.12.1954 residente in Pianico (BG) Via Castello n.2, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti della Provincia di Bergamo al n.582 e a quello dei Periti del Tribunale di Bergamo.

Oggetto della presente perizia sono i beni immobili di proprietà della Società Scarpellini ASV Srl con sede in Alzano Lombardo (BG) via Provinciale n.59 (Amministratore Unico – Legale Rappresentante   


I beni oggetto di stima sono collocati :

- nel Comune di Alzano Lombardo (BG), con un complesso edilizio articolato in n.3 corpi di fabbrica tra loro contigui, costruiti in fasi successive negli anni 50/60/90 e relativi accessori su un'area posta lungo la Provinciale;
- nel Comune di Pistoia con casa colonica inclusi in una grande area a destinazione “vivaio attrezzato” posta in via dei Bargi e piccolo lotto a destinazione “vigneto” posto in località Vinacciano via Fontana.

Scopo della presente relazione è la determinazione, la verifica tecnica e la stima del valore di mercato degli immobili costituenti la proprietà immobiliare della

Società Scarpellini ASV Srl con sede in Alzano Lombardo (BG) via Provinciale n.59.

La valutazione è stata effettuata adottando il criterio della stima comparativa alla luce degli attuali valori di mercato delle zone per beni consimili, che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza delle condizioni statiche, dello stato di conservazione e manutenzione, del grado di finimento esterno ed interno, dell'epoca di costruzione dei fabbricati e delle possibilità di utilizzazione degli stessi.

Lo scrivente letti gli atti ed i documenti della procedura, svolti i necessari accertamenti, esperite le opportune visure presso l'agenzia del territorio di Bergamo e Pistoia, nonché verifica urbanistica nei singoli comuni, effettuati i sopralluoghi presso gli immobili interessati procedendo alla ricognizione e alla verifica dello stato di fatto, in data 03.11.2014 e 11.11.2014

ha redatto la seguente relazione

*B – Beni immobili di proprietà siti nel Comune di Alzano Lombardo (BG)*

*B1 Fabbricati siti in via Provinciale n.59*

**- Identificazione -**

Il complesso immobiliare si trova in una zona semicentrale del Comune contraddistinta da insediamenti residenziali con attività terziarie e commerciali collaterali.

Il manufatto oggetto di perizia è da molti anni destinato come centro florovivaistico di carattere artigianale e commerciale.

Esso si sviluppa su un'area di forma rettangolare con una superficie complessiva di mq.4.450 circa ed è costituito da n.3 edifici contigui disposti su più livelli con annessi accessori.

1 – L'edificio più vecchio denominato “grattacielo”, posto sul versante Ovest del lotto, è stato edificato nel 1954/55 ed è costituito da n.6 piani fuori terra oltre al piano seminterrato.

2- L'edificio centrale, edificato nel 1965/66 è costituito da un piano fuori terra oltre al piano seminterrato.

3 - L'edificio posto ad Est è stato costruito nel 1988/92 ed è costituito da n.2 piani fuori terra oltre al piano seminterrato.

4 – Sul versante Est, nell'anno 1967, è stato costruito un locale accessorio isolato denominato “Garden Center” costituito dal solo piano terra.

**- Descrizione -**

**L'edificio identificato con il n.1** denominato "grattacielo" si sviluppa su sei piani fuori terra e un piano seminterrato.

L'ingresso è indipendente e si trova all'inizio della via Valenti, mentre il collegamento tra i piani avviene tramite scala interna ed ascensore.

I piani hanno una superficie di mq. 165,20 di cui mq. 19,88 per vano di collegamento (scala e ascensore).

Complessivamente la superficie del "grattacielo" è pari a mq. 991,20, mentre il piano seminterrato ha una superficie di mq. 271,22 (compreso vani di collegamento).

L'edificio è stato recentemente oggetto di manutenzione con l'adeguamento degli impianti per la locazione dei locali.

Tuttavia è bene precisare che i lavori di finitura interna dei singoli piani sono stati eseguiti dagli attuali locatari.

Strutturalmente il manufatto risulta costruito con pilastri in c.a., solai in latero-cemento e tamponamenti perimetrali da muratura in blocchi di laterizio.

Le facciate esterne sono rivestite con piastrelle in ceramica e i serramenti sono in PVC.

**L'edificio identificato con il n.2** si sviluppa al piano terra per una superficie di mq. 327,30 e al piano seminterrato per mq. 390,73.

Il manufatto è stato edificato negli anni 60 ed attualmente è destinato in parte ad ingresso principale (mq. 131,46) del complesso edilizio ed in parte ad un Centro di Riabilitazione (mq. 195,48).

Si ricorda che parte del piano terra (Centro di Riabilitazione) di mq. 195,84 è stata oggetto di manutenzione.

Strutturalmente questa parte dell'edificio è stato eseguito con pilastri in C.A., solai in latero-cemento e tamponamenti perimetrali da muratura in blocchi di laterizio.

Le facciate esterne sono in cemento, in parte a vista, in parte con intonaco colorato. I serramenti sono in alluminio, copertura in lastre di alluminio grigio chiaro.

**L'edificio identificato con il n.3**, costruito negli anni 90, si sviluppa su due piani fuori terra oltre al piano seminterrato.

Il piano terra, a destinazione negozio, si sviluppa su una superficie di mq. 517,20 e mq. 25,83 per vano scala, mentre il piano primo con destinazione uffici su una superficie di mq. 520,94 e mq. 23,70 per vano scala.

Strutturalmente risulta costruito con pilastrature in cemento armato, solai in latero-cemento e i muri di tamponamento sono in muratura in blocchi di laterizio.

La copertura è realizzata con soletta piena con pavimentazione galleggiante in graniglia per lastrico solare.

Alla stato attuale gli edifici, anche se realizzati in periodi diversi, si presentano con discreto grado di finitura.

**L'edificio identificato con il n.4**, costruito nell'anno 1967, si sviluppa solo al piano terra per una superficie di mq.222,96 ed attualmente destinato a "loCALE accessorio" denominato "Garden Center".

Strutturalmente risulta costruito in ferro ed alluminio con vetrate e manto di copertura in lamiera del tipo grecata color grigio.

Il manufatto è sprovvisto di impianti e la pavimentazione è in battuto di cemento.

Sul lato Sud è presente un manufatto di mq. 14,00 a destinazione deposito.



**- Dati catastali e confini-**

In Comune Censuario di Alzano Lombardo (BG) al Catasto Fabbricati risultano intestate alla Società Scarpellini ASV Srl con sede in Alzano Lombardo (BG) cod. fiscale 02817860162 per 1/1 le seguenti unità:

**- foglio 9, Particella 919, sub. 702, bene comune non censibile.**

Confina a Nord col fabbricato del mappale 919 e accessi ai sub 703,704,705, a Est col cortile del sub. 711, a sud col passaggio del mappale 2498 e a Ovest la via Valenti;

**- foglio 9, Particella 919, sub. 703, cat C/2, cl. 1, cons. mq. 95, rendita €.186,44.**

Confina a Nord-Ovest con terrapieno, a Est col mappale 919 sub. 704, a Sud-Ovest col cortile del sub. 702;

**- foglio 9, Particella 919, sub. 704, cat. C/6, cl. 2, cons. mq. 56, rendita €.118,58.**

Confina a Nord con terrapieno, a Est col mappale 919 sub 705, a sud col cortile del sub. 702 e a Ovest col sub. 704;

**- foglio 9, Particella 919, sub. 705, cat. C/6 cl. 2, cons. mq. 55, rendita €.116,46.**

Confina a Nord con terrapieno, a Est col mappale 918 sub. 713 a Sud col cortile del mappale 919 sub. 702 e a Ovest col sub. 713;

**- foglio 9, Particella 919, sub. 706 graffato al 918 sub. 712, cat. A/10, cl.2, cons.15 vani, rendita €. 3.021,27.**

Confina a Nord con la via Provinciale, a Est col mappale 918 sub. 705, a Sud-Ovest il vuoto su cortile;

**- Foglio 9, Particella 919, sub 707, cat. A/10 cl. 2, cons. 5 vani, rendita €. 1.007,09.**

Confina a Ovest col solo vano scala e ascensore comune del mappale 919 sub. 702;

**- Foglio 9, Particella 919, sub 708, cat. A/10 cl. 2, cons. 5 vani, rendita €. 1.007,09.**

Confina a Ovest col solo vano scala e ascensore comune del mappale 919 sub. 702;

**- foglio 9, Particella 919, sub. 709, cat. A/10, cl. 2, cons. 5 vani, rendita €. 1.007,09.**

Confina a Ovest col solo vano scala e ascensore comune del mappale 919 sub. 702;

**- foglio 9, Particella 919, sub. 710, cat. A/10, cl. 2 cons. 5 vani, rendita €. 1.007,09.**

Confina a Ovest col solo vano scala e ascensore comune del mappale 919 sub. 702;

**- foglio 9, Particella 919, sub 711, cat. A/10, cl. 2, cons. 5 vani, rendita €. 1.007,09.**

Confina a ovest col solo vano scala e ascensore comune del mappale 919 sub 702.

**- foglio 9, Particella 918, sub. 705, cat. C/1, cl. 2, cons. mq. 508, rendita €. 12.042,33.**

Confina a Nord con la via Provinciale, a Est col mappale 1627/1629, a Sud-Ovest il vuoto su cortile e a Ovest col mappale 918 sub. 712 graffato 9191 sub 706;

**- foglio 9, Particella 918, sub. 710, cat. C/2, cl.2, cons. mq. 548, rendita €. 1.273,58.**

Confina a Nord-Ovest con terrapieno, a Sud-Ovest col mappale 918 sub 711 e a Ovest col sub. 713;

**- foglio 9, Particella 1627 graffato con 1629, sub. -, cat. C/2, cl. 2, cons. mq. 216, rendita €. 502,00.**

Confina a Nord con la via Provinciale, a Est col mappale 1162, a Sud il vuoto sul mapp. 2498 e a Ovest col mappale 918 sub.705;

**- foglio 9, Particella 918, sub. 707, cat A/10, cl. 2 cons. 17 vani, rendita €. 3.424,11.**

Confina a Ovest col solo vano scala e ascensore e il resto nel vuoto dei cortili;

**- foglio 9, Particella 918, sub. 708, cat. F/5, lastrico solare della cons. mq. 610.**

Confina a Ovest col solo vano scala e ascensore e il resto nel vuoto dei cortili;

**foglio 9, Particella 918, sub. 711, cat. C/2, cl 2, cons. mq. 55, rendita €. 127,82.**

Confina a Nord col, mappale 918 sub. 710 e 713, sud-est col mappale 2498, a Ovest col mappale 919 sub. 702;

– foglio 9, Particella 918, sub.713, cat. C/2, cl.1 cons. mq. 366, rendita €. 718,29.

Confina a Nord con terrapieno, a Est col mappale 918 sub. 710, a Sud col cortile del sub. 711 e a Ovest col mappale 919 sub. 705.

In mappa a Catasto Terreni l'intero complesso risulta identificato come aree di enti urbani e più precisamente:

- foglio 1, particella 1316, di are 6,96;
- foglio 1, particella 918, di are 2,40;
- foglio 1, particella 1627, di are 31,10;
- foglio 1, particella 1629, di are 0,10;
- foglio 1, particella 1734, di are 1,50;
- foglio 1, particella 1735 di are 0,35

L'insieme immobiliare confina a Nord con la strada comunale ex provinciale, a Ovest con la strada comunale di via Valenti, a Sud col mappale 2488 (ex 1458) e a Est col mappale 1162.

**Nota:**

**Parte del mappale n.1316, lato via Provinciale, è attualmente destinato a parcheggio pubblico.**

**- Situazione urbanistica ed edilizia -**

Analizzando gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Alzano Lombardo (BG) emergono i seguenti dati:

L'area oggetto di perizia si trova in zona B5/2 "**Ambiti di Riconversione assoggettati a Pianificazione Attuativa**" ed è normata dall'art. 33 della Norme Tecniche di Attuazione del **Piano delle Regole**.

Tale norma prevede in sintesi la riconversione a nuove funzioni degli ambiti già edificati, modificandone la destinazione d'uso attuale.

In particolare sono previste destinazioni d'uso residenziali/direzione/ commerciale con un incremento pari a mq. 350 di slp con aggravio da indice di compensazione.

Il tutto dopo approvazione di un Piano Attuativo senza il quale è possibile intervenire sugli edifici esistenti con manutenzioni ordinarie e straordinarie.

**Nota:**

**Si segnala una incongruenza, tra la tav. n. C3/1 del Piano delle Regole e le Norme Tecniche di Attuazione, riferita alla numerazione del Piano Attuativo dell'area oggetto di perizia (PA9 / PA8).**

**- Allegati -**

- Documentazione fotografica

- Visure catastali

- Estratto mappa

- Elaborato Planimetrico

- Estratti Strumento Urbanistico PGT

*C- Beni Immobili di proprietà siti in Comune di Pistoia*

*C1 - Fabbricato a destinazione abitativa sito in via Dei Bargi*

**- Identificazione -**

L'immobile costruito negli anni 70 è situato a Sud della città di Pistoia in zona periferica e rurale contraddistinta da insediamenti agricoli floro-vivaistici e con vie di comunicazioni non ottimali.

Il fabbricato è costituito da n. 2 piani fuori terra per una superficie coperta complessiva di mq. 321,80. Esso si sviluppa in n.9 unità immobiliari di cui n.5 al piano terra e n.4 al piano primo, collegati tra loro da n.2 vani scala.

**- Descrizione -**

L'edificio è stato realizzato sul mappale n. 296 di mq. 890 di cui mq. 560 come area pertinenziale.

Al piano terra sono presenti n.5 unità immobiliari con metrature e tipologie varie per una superficie complessiva (compreso vani scala) di mq. 328,80, mentre al piano primo con n.4 unità immobiliari per una superficie di mq. 321,985 (compreso vani scala) oltre ai balconi per mq. 33.00

Strutturalmente il manufatto è caratterizzato da pilastri in c.a. e da muratura portante in laterizio.

Le facciate esterne sono rivestite in parte da mattoncini in cotto ed in parte intonacate e colorate e la copertura è in elementi di fibrocemento.

Allo stato attuale si presenta in scadenti condizioni di conservazione e necessita di ristrutturazione interna ed esterna.

### ***C2 – Terreni a destinazione vivaio***

I terreni interessati si sviluppano in modo pianeggiante per una superficie complessiva di mq. 87085, essi sono delimitati a Nord dalla sede autostradale A11 Firenze-Pisa, a Est dalla via Dei Bargi, a Sud dal torrente Stella, a Ovest da terreni anch'essi utilizzati a vivaio ed al centro da terreni ceduti recentemente ad altra azienda agricola.

L'accesso avviene attraverso una strada comune privata.

I terreni sono utilizzati a vivaio con la presenza di molte piante sia in terra che in vaso suddivise per tipologia e specie. All'interno dell'area sono presenti n.3 corsi d'acqua e nonostante ciò l'azienda è dotata di una vasca irrigua di accumulo con relative pompe di sollevamento.

L'area è percorribile con stradine sterrate che si distribuiscono lungo l'intero vivaio.

All'interno delle aree sono presenti delle serre con strutture in ferro e vetro attualmente abbandonate e decadenti.

### *C3 Terreno a destinazione vigneto*

Il terreno a forma trapezoidale, posto in località Vinacciano, si sviluppa in modo leggermente inclinato per una superficie di mq. 3900 (catastali)

L'area è situata in zona periferica e rurale con vie di comunicazione alquanto difficoltose. Da sempre utilizzato e coltivato a vigneto è compreso nell'area del Chianti DOCG.

Le condizioni attuali del terreno possono essere definite buone, con presenza di diversi filari di viti, ma poco curato.



**- Dati catastali e confini -**

In Comune di Pistoia al Catasto Fabbricati e Terreni risultano intestate alla Società Scarpellini ASV S.r.l. con sede in Alzano Lombardo (BG) cod. fiscale 02817860162 per 1/1 le seguenti unità:

**Catasto fabbricati**

**- foglio 250, Particella 296, sub.1 cat. A/10, cl.2, cons. vani 4, rendita € 1.229,17.**

Confina a Nord con vano scala e i sub. 2 e 3, a Est. e Ovest con cortili comuni e a Sud col mappale 428;

**- foglio 250, Particella 296, sub. 2, cat. C/2, cl. 6, cons. mq. 30, rendita € 134,80.**

Confina a Nord col sub 4, a Est col cortile comune, a Sud col sub. 1 e a Ovest col sub. 3;

**- foglio 250, Particella 296, sub. 3, Cat.. A/3, cl. 1, cons. vani 3, rendita € 119,30.**

Confina a Nord col sub. 4, a est col sub 2, a sud con vano scala e il sub. 1 e a Ovest col cortile comune;

**- foglio 250, Particella 296, sub 4, cat. A/3, cl. 2, cons. vani 5, rendita € 232,41.**

Confina a Nord-Ovest col cortile comune, a Est col vano scala e il sub 5, a Sud col sub. 2 e 3 e cortile comune;

**- foglio 250, Particella 296, sub.5, cat. A/3, cl. 2, cons. vani 5, rendita € 232,41.**

Confina a Nord-Est-Sud col cortile comune e a Ovest col vano scala e il sub. 4;

**- foglio 250, Particella 296, sub. 6, cat. A/3, cl 2, cons. vani 4 rendita € 185,92;**

Confina a Est-Sud-Ovest col vuoto del cortile comune e a Nord col vano scala e il sub 7;

– foglio 250, Particella 296, sub. 7, cat. A/3 cl.2, cons. vani 5, rendita €.  
232,41.

Confina a Nord col sub. 8, e a Est e Ovest col vuoto del cortile comune, a Sud col vano scala e il sub. 6;

– foglio 250, Particella 296, sub.8, cat. A/3, cl.2, cons. vani 5, rendita €.  
232,41.

Confina a Nord-Ovest col vuoto del cortile comune, e a Est col vano scala e il sub 9, a Sud il sub 7;

– foglio 250, Particella 296, sub. 9, cat. A/3 cl.2, cons. vani 5, rendita €.  
232,41.

Confina a Nord-Est-Sud col vuoto del cortile comune e a Ovest col vano scala e il sub. 8.

#### **Nota**

Il mappale 296 sub. 4 risulta intestato alla Società Scarpellini ASV S.p.a. sempre con sede in Alzano Lombardo (BG) cod. fiscale 02817860162 in proprietà 1/1.

#### **Catasto terreni**

- foglio 250, Particella 6, cat. Vivaio. cl. 1, cons. are 13,75 rendita  
dominicale €. 121,22 rendita agraria €. 56,81.

Confina a Nord con la sede autostradale del mapp. 213, a Sud-Est col fosso Tazzarino e a Ovest col mapp.93;

– foglio 250, Particella 79, cat. Canneto, cl. U, cons. are 10,90 rendita  
dominicale €. 5,49 rendita agraria €. 2,81.

Confina a Nord col mapp. 388, a Est con la strada Dei Bargi, a Sud col torrente Stella e a Ovest col mapp. 75;

– foglio 250, Particella 93, cat. Prato, cl. 2, cons. are 0,05 rendita  
dominicale €. 0,01 rendita agraria €. 0,01.

Confina a Nord con la sede autostradale del mapp. 213, a Est col mapp. 6, a Sud col fosso Tazzarino,

– foglio 250, Particella 342, cat. Vivaio, cl. 1, cons. are 2,50 rendita  
dominicale €. 22,04 rendita agraria €. 10,33.

Confina a Nord col mapp. 426, a Est con la via Dei Bargi, a Sud col torrente Tazzarino;

– **foglio 250, Particella 377, cat. Vivaio, cl. 1, cons. are 6,50 rendita dominicale € 57,30 rendita agraria € 26,86.**

Confina a Nord col torrente Tazzarino, a Est con la via Dei Bargi, a Sud coi mapp. 59,65 e 379, a Ovest il mapp. 432;

– **foglio 250, Particella 379, cat. Vivaio, cl. 1, cons. are 1,00 rendita dominicale € 9,30 rendita agraria € 4,13.**

Confina a Nord-Ovest col mapp. 377, a Est col mapp. 60 e 61, a Sud col mapp. 65;

– **foglio 250, Particella 388, cat. Vivaio, cl. 1, cons. are 395,65 rendita dominicale € 3.488,02 rendita agraria € 1.634,69.**

Confina a Nord col torrente Tazzera e i mapp. 74, 392 e 167, a Est con la via Dei Bargi e i mapp. 392 e 167, a Sud col mapp. 79 e a Est col mapp. 74;

– **foglio 250, Particella 391, cat. Vivaio, cl. 1, cons. are 0,32 rendita dominicale € 2,97 rendita agraria € 1,32.**

Confina a Nord-ovest col mapp. 392, e a Est col mapp. 167, a Sud col mapp. 388;

– **Foglio 250, Particella 392, cat. Vivaio, cl. 1, cons. are 43,53 rendita dominicale € 383,76 rendita agraria € 179,85;**

Confina a Nord col torrente Tazzera, a Est coi mapp. 167 e 391, a Sud-Ovest col mapp. 388;

– **foglio 250, Particella 402, cat. Vivaio, cl. 2 cons. are 0,25 rendita dominicale € 1,86 rendita agraria e 0,92.**

Confina a Est. col mapp 65, Sud col mapp. 403 e a Nord-Ovest col mapp. 432;

– **foglio 250, Particella 403, cat. Vivaio, cl.1, cons. are 0,14 rendita dominicale € 1,30 rendita agraria e 0,58.**

Confina a Nord col mapp. 402, a Sud-Est col mapp. 65, a Ovest col mapp. 405;

– **foglio 250, Particella 405, cat. Vivaio, cl.1, cons. are 0,34 rendita dominicale € 3,00 rendita agraria € 1,40.**

Confina a Nord-Ovest col mapp. 432, a Est col mapp. 403 e a Sud col mapp. 65;

– foglio 250, Particella 428, cat. Vivaio, cl. 1, con are 135,47 rendita dominicale €. 1.194,29 rendita agraria €. 559,72.

Confina a Nord con la sede autostradale del mapp. 216, a Est. con la via Dei Bargi e i mapp. 230, 228, 229 e 296, a Sud con la stradina privata d'accesso del mapp. 426 e a Ovest con i mapp. 437, 444, 447 e il torrente Tazzerino;

– foglio 250, Particella 429, cat. Vivaio, cl. 1, cons. are 207,40 rendita dominicale €. 1.828,42 rendita agraria €. 856,91.

Confina a Nord col torrente Tazzerino e i mapp. 446 e 431, a Est col mapp. 449, 425, 432, a Sud il torrente Tazzerino e a Ovest il mapp. 51;

– foglio 250, Particella 432, cat. Vivaio, cl. 1, cons. are 14,05 rendita dominicale €. 123,86 rendita agraria €. 58,05.

Confina Nord col torrente Tazzerino e il mapp. 434 e 436, a Est coi mapp. 377, 65, 402 e 405, a Sud i mapp. 405 e il torrente Tazzerino e a Ovest il mapp. 429 e 434;

– foglio 262, Particella 280, cat. Vigneto, cl.1, cons. are 39,00 rendita dominicale €. 40,28 rendita agraria 32,23.

Confina a Nord-Est coi mapp. 197 e 10, a Sud col mapp. 279 e a Ovest coi mapp. 117 e 28.

A Catasto Fabbricati risultano inoltre altre unità immobiliari urbane classificate come F/1 senza rendita e più precisamente:

- foglio 250, particella 426, di are 2,79 proprietà 1/2;
- foglio 250, particella 435, di are 0,07 proprietà 1/2;
- foglio 250, particella 436, di are 0,19;
- foglio 250, particella 437, di are 0,30.

L'assieme di queste particelle utilizzate come strade di accesso, della superficie di mq. 357, confinano a Nord col mappale 428, a Est la via Dei Bargi, a Sud con i mappali 342 e 432, a Ovest dai mappali n. 425 e 429.

La somma di tutte le superfici dei terreni, determina un risultato complessivo di superficie pari a mq. 87.085 in proprietà piena e di mq. 286 in comproprietà al 50% (mappali n. 426 – n. 435).

### - Situazione urbanistica ed edilizia -

Analizzando gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Pistoia emergono i seguenti dati:

Nel nuovo piano di Regolamento Urbanistico vigente dal 2013, l'intera area che comprende i terreni interessati risulta inserita in un ambito di pianura di aree agricole specializzate (art. 84), tranne le fasce adiacenti il torrente Tazzera e Stella che risultano in aree agricole multifunzionali a valenza ambientale (art. 90), inedificabili con possibilità di recupero degli edifici esistenti, finalizzate alle attività florovivaistiche o commerciali annesse all'attività agricola, mentre la casa colonica risulta essere compresa in zona TR1 – tessuti di recente formazione stabili / consolidati (art.41), dove è possibile intervenire fino alla ristrutturazione edilizia con possibilità di piccoli incrementi volumetrici ma diverse destinazioni ammesse, da residenziale a direzionale, artigianale, commerciale fino a 400 mq. e turistico ricettivo extra-alberghiero.

L'area presenta inoltre diversi vincoli e fasce di rispetto fluviali e stradali come i due torrenti Tazzera e Stella, la fascia autostradale della A21 Firenze Mare, linea di elettrodotto e metanodotto.

Inoltre all'interno del comparto territoriale sono collocate n.2 aree di interesse pubblico per mq. 1050 di cui mq. 400 come parcheggi pubblici (Pp), mq.650 come parchi e giardini indicati come "standard" di quartiere.

**- Allegati -**

- Documentazione fotografica
- Visure catastali
- Estratti mappa
- Planimetrie Catastali Fabbricato
- Estratti Strumento Urbanistico

## *D - Valutazione immobili*

### *Proprietà in Comune di Alzano Lombardo (BG)*

<b>Edificio 1</b>	- Piano seminterrato	mq. 251,95	x €.	500	= €.	125.975,00
	- Piano terra	mq. 145,30	x €.	1.000	= €.	145.300,00
	- Piano 1°	mq. 145,30	x €.	1.000	= €.	145.300,00
	- Piano 2°	mq. 145,30	x €.	1.050	= €.	152.565,00
	- Piano 3°	mq. 145,30	x €.	1.100	= €.	159.830,00
	- Piano 4°	mq. 145,30	x €.	1.150	= €.	167.095,00
	- Piano 5°	mq. 145,30	x €.	1.200	= €.	174.360,00
	- Vani scala/ascensore	mq. 137,35	x €.	500	= €.	68.675,00
<b>Edificio 2</b>	- Piano seminterrato	mq. 390,73	x €.	500	= €.	195.365,00
	- Piano terra	mq. 327,30	x €.	1.000	= €.	327.300,00
<b>Edificio 3</b>	- Piano seminterrato	mq. 642,08	x €.	600	= €.	385.248,00
	- Piano terra	mq. 517,20	x €.	1.000	= €.	517.200,00
	- Piano 1°	mq. 520,94	x €.	1.100	= €.	573.034,00
	- Vani scala e montacarichi	mq. 104,21	x €.	400	= €.	41.684,00
	- Piano copertura	mq. 595,28	x €.	150	= €.	89.292,00
<b>Edificio 4</b>	- Piano terra	mq. 237,03	x €.	250	= €.	59.257,50

### **Terreno pertinenziale**

- Area pavimentata mq. 1.159,80 x € .150 = €. 173.970,00

- Area utilizzata a verde mq. 1.888,10 x €. 100 = €. 188.810,00

---

**Totale** €. **3.690.260,50**

***Proprietà in Comune di Pistoia***

**Fabbricato**

- Piano terra mq. 306,09 x €. 750 = €. 229.567,50  
- Piano 1° mq. 298,62 x €. 800 = €. 238.896,00  
- Vani scala mq. 40,94 x €. 300 = €. 12.282,00  
- Balconi mq. 33,06 x €. 300 = €. 9.918,00  
- Area pertinenziale mq. 560,00 x €. 100 = €. 56.000,00

---

**Totale** €. **546.663,50**

**Terreni (vivaio)** mq. 87085 x €. 19,00\* = €. 1.654.615,00

**Terreno (vigneto)** mq. 3900 x €. 20,00 = €. 78.000,00

---

**Totale** €. **1.732.615,00**

\*Valore comprensivo di impianti, vasca irrigua di accumulo e serre attualmente abbandonate e decadenti, oltre alla quota parte (50%) di mq. 298 dei mappali n.426 e n. 435.

Totale fabbricato €. 546.663,50

Totale terreni €. 1.732.615,00

---

**Totale complessivo** €. **2.279.278,50**



*Proprietà in Comune di Alzano Lombardo (BG)* €. 3.690.260,50

*Proprietà in Comune di Pistoia* €. 2.279.278,50

-----

**TOTALE COMPLESSIVO** €. **5.969.539,00**

## *E – Valutazione beni mobili*

### **Premessa**

L'incarico affidatomi è inerente alla valutazione dei beni mobili condotti in locazione finanziaria e di proprietà della Società Scarpellini A.S.V. S.r.l., con espresso riferimento agli elenchi forniti dalla procedura.

La prestazione è stata eseguita analizzando la documentazione fotografica, nonché le schede tecniche, per ogni singolo mezzo meccanico, (libretto di circolazione / usura / manutenzione / ecc.) fornita dalla proprietà.

Su tali informazioni ho potuto determinare il valore venale di mercato alla data odierna, con il supporto di rivenditori autorizzati, nonché riviste specializzate del settore.

