geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC: felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO €16,00 SEDICI/00
01005256 00003D8C W1E81001
00000873 22/07/2020 10:33:46
4578-00088 A58544E954F893BF
IDENTIFICATIVO : 01192198947217
0 1 19 219894 721 7

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE

Perizia tecnico - estimativa asseverata con giuramento

Il sottoscritto geometra **Felice Bisogni**, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pistoia (matricola n. 87 Sezione Civile e n. 29 Sezione Penale) ed al Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Pistoia al numero 689, con studio in Pistoia via XX settembre nc. 5, in data 14/10/2019 ha ricevuto incarico dai Liquidatori del "**CO.A.D. Consorzio Acque Depurazione**" (dott. Giovanni Guidi e avv. Gaetano Viciconte) di redigere la presente perizia asseverata relativa alla valutazione tecnico estimativa dei beni immobili appartenenti al "**CO.A.D. Consorzio Acque Depurazione**" in Liquidazione con sede in Pescia (PT) ed al **Comune di Pescia**, comprendenti:

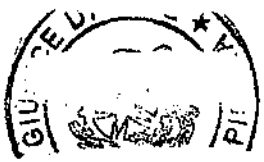
a) **diritti di piena proprietà per la quota di 1/1** (un primo) spettanti al "**CO.A.D. Consorzio Acque Depurazione" in Liquidazione** sopra appezzamento di terreno con destinazione agricola, avente superficie catastale di mq. 5.050, sito in Comune di Porcari (LU) loc. Padule all'interno della via Leccio, contiguo alla stazione di pompaggio dell'acquedotto del Pollino;

b) **diritti di piena proprietà per la quota di 1/1** (un primo) spettanti al:
   - "**CO.A.D. Consorzio Acque Depurazione**" in Liquidazione per quanto attiene gli immobili rappresentati sul foglio di mappa n. **92** dal mappale n. **25**;
   - **Comune di Pescia** per quanto attiene gli immobili rappresentati sul foglio di mappa n. **92** dai mappali n. **264 - 541** e **735**;

   sopra impianto per la depurazione degli scarichi civili ed industriali, comprensivo degli edifici e manufatti connessi ed a servizio dell'attività, situato in **Comune di Pescia** (PT) frazione Veneri via delle Molina nc. 93 e via del Tiro a Segno senza numero civico.

Allo scopo di pervenire ad una perizia di stima che risulti più possibile rispondente al reale valore di mercato dei beni, lo scrivente ha effettuato accurati sopralluoghi agli immobili in questione per accertarne: collocazione territoriale, dotazione di impianti, caratteristiche costruttive, grado di finitura e stato di possesso.

Inoltre, sulla base della documentazione acquisita presso i vari uffici preposti, ne ha verificato la posizione giuridica, edilizia, urbanistica e catastale ed infine ne ha valutato



la collocazione commerciale, effettuando accurate indagini sul mercato immobiliare delle zone ove sono collocati gli immobili.

Tutto ciò come premessa indispensabile per addivenire ad una stima che sia in grado di individuare, con sufficiente precisione, il reale valore dei beni sottoposti a perizia.

Indice:

---------- § ----------

1. Cespite n. 1: appezzamento di terreno agricolo situato in Comune di Porcari (LU) loc. Padule all'interno di via Leccio

1.1. Descrizione particolareggiata del bene

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti al "**CO.A.D. Consorzio Acque Depurazione**" in Liquidazione sopra appezzamento di terreno con destinazione agricola avente superficie catastale di mq. **5.050**, situato in Comune di Porcari (LU) loc. Padule, all'interno della via Leccio ed in adiacenza alla stazione di pompaggio dell'acquedotto del Pollino.

situati nel Comune di Porcari; l'infrastruttura dell'acquedotto del Pollino, dotata di pompe per la distribuzione dell'acqua a una decina di Comuni limitrofi, determina un certo impatto ambientale dovuto alla rumorosità ed alle polveri prodotte dalle pompe e dai filtri a servizio dell'impianto.

La zona risulta completamente pianeggiante ed a carattere prevalentemente agricolo, in quanto le attività industriali sono collocate più a nord lungo il tracciato dell'autostrada A11 Firenze-Mare ed in prossimità dell'uscita di Capannori.

1.2. Rappresentazione catastale

L'appezzamento di terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Porcari (LU) al giusto conto del "**CO.A.D. Consorzio Acque Depurazione**" con sede in Pescia e rappresentato sul foglio di mappa n. **17** dal mappale n. **153**, qualità seminativo arborato di 3º classe, superficie catastale di mq. 5.050 RD € 18,24 e R.A. € 10,43.

L'intestazione catastale dell'appezzamento di terreno risulta conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Con il n. **3** unisce la documentazione catastale afferente l'appezzamento di terreno.

1.3. Confini

Proprietà Comune di Pescia su più lati, proprietà Di Santoro e Sarti, proprietà Cristiani, redola poderale, salvo se altri.

1.4. Provenienza del bene

Il bene è pervenuto in proprietà al "**CO.A.D. Consorzio Acque Depurazione**" in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data **11/06/1999** rep. 26806 raccolta n. 12610, registrato a Pescia il 30/06/1999 al n. 1074 serie I/V ed ivi trascritto in data 21/06/1999 al n. 6084 del Registro Particolare, per acquisto fattone dalla signora Bianchini Hilda nata a Lucca il 24/10/1926 (unito con il n. 4).

Sulla base della delibera del Consiglio di Amministrazione del "**CO.A.D. Consorzio Acque Depurazione**" datata 18/10/1998 (unita al citato atto di compravendita con la lettera "A"), è rilevabile che l'appezzamento di terreno risultava di vitale importanza per il potenziamento dell'adiacente impianto di emungimento e potabilizzazione del "Pollino".

1.5. Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie

Gli accertamenti effettuati presso l'**Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare** hanno permesso di rilevare

Collegio Provinciale Geometri Laureati
Iscrizione Albo N. 689
Geometra Felice Bisogni

che l'appezzamento di terreno risulta libero da formalità pregiudizievoli ed Iscrizioni Ipotecarie di qualsiasi genere come può rilevarsi dall'elenco sintetico delle formalità aggiornato alla data del 28/02/2020 unito con il n. **5**.

1.6. Inquadramento urbanistico e vincoli

Sulla base del **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato dal **Comune di Porcari** in data **12/06/2020** è rilevabile che l'appezzamento di terreno ricade, secondo le previsioni del Regolamento Urbanistico:

- in parte all'interno della zona agricola e precisamente della sottozona E1 – Aree umide e palustri bonificate, adibite a seminativo e disciplinate dall'art. 103 delle N.T.A.;
- in parte all'interno della zona F.3.3. Area destinata alla realizzazione del parco per la tutela e la valorizzazione degli affioramenti archeologici di pianura.

Sulla base della carta delle aree a pericolosità idraulica (aggiornata all'agosto 2014) è rilevabile che l'appezzamento di terreno ricade nella classe I.2 di media pericolosità, trattandosi di area interessata da allagamenti con tempi di ritorno maggiori a 200 anni.
Con il n. **6** allega il **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato dal **Comune di Porcari** in data **12/06/2020** prot. com. **9083** unitamente a stralcio delle cartografie e relative NTA del Regolamento Urbanistico e del Piano Strutturale.

1.7. Criteri di valutazione e stima del bene

La redazione del presente rapporto di valutazione immobiliare ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili nella fattispecie, al fine di poter meglio rispondere alla richiesta.
Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.
Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.
Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal *"più probabile valore di mercato".*
La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione *(unicità del metodo estimale):* il primo *diretto o sintetico,* il secondo *indiretto od analitico.*

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologie diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; sono basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene immobile oggetto di stima, costituito da un terreno agrario contiguo alla stazione di pompaggio dell'acquedotto del Pollino;
- della presenza sul mercato immobiliare (specie dei Comuni limitrofi), di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del terreno, utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparìson Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali. Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparìson Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai

fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita (ovvero dell'offerta sul mercato immobiliare) e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparìson Approach) lo scrivente ha individuato i beni di confronto (comparables), di seguito riportati:

* **comparabile 1**:

Appezzamento di terreno agrario posto in Comune di Capannori, in località Segromigno, della estensione catastale di circa mq. 5.000.

Prezzo rilevato: Euro 60.000,00 # sconto sull'offerta: 10%

* **comparabile 2**:

Appezzamento di terreno agrario posto in Comune di Capannori, in località Pieve San Paolo, della estensione catastale di circa mq. 5.000.

Prezzo rilevato: Euro 64.000,00 # sconto sull'offerta: 10%

* **comparabile 3**:

Appezzamento di terreno agrario posto in Comune di Capannori, della estensione catastale di circa mq. 6.000.

Prezzo rilevato: Euro 72.000,00 # sconto sull'offerta: 10%

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di PISTOIA
Iscrizione Albo N. 689
Geometra Felice Bisogni

GIUDICE DI PACE ★ PISTOIA

GIUDICE DI PACE ★ PISTOIA

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene, in condizioni di libero mercato, in complessivi **Euro 55.000,00**.
Lo scrivente unisce:

- con il n. **7** le brochure pubblicitarie relative ai comparabili utilizzati per la valutazione;
- con il n. **8** il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'appezzamento di terreno situato nel **Comune di Porcari** (LU) costituente il **cespite n. 1**.

bene	superficie convenzionale	valore unitario	valore complessivo	quota in vendita	valore in c.t.
terreno agrario	**mq. 5.050**	**10,90 €/mq.**	**55.000,00**	**100%**	**55.000,00**

---------- § ----------

2. Cespite n. 2: Impianto per la depurazione degli scarichi civili ed industriali, situato in Comune di Pescia (PT) frazione Veneri via delle Molina nc 93 e via del Tiro a Segno s.n.c.

2.1. Descrizione particolareggiata del bene

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti in parte al "**CO.A.D. Consorzio Acque Depurazione**" in Liquidazione (per quanto attiene gli immobili ricadenti sul foglio di mappa n. **92** mappale n. **25**) ed in parte **al Comune di Pescia** (per quanto attiene i restanti immobili ricadenti sullo stesso foglio di mappa dai mappali n. **264 – 541 – 735**) sopra impianto per la depurazione degli scarichi civili ed industriali, comprensivo degli edifici e manufatti connessi ed a servizio dell'attività, situato in Comune di Pescia (PT) frazione Veneri con accesso principale dal nc. 93 di via delle Molina ed accesso secondario tramite servitù attiva di passo e transito su un tracciato stradale in diramazione della via del Tiro a Segno.
Il complesso industriale risulta costituito da vari corpi di fabbrica e manufatti, tutti connessi funzionalmente tra loro, dislocati all'interno di un'area a forma irregolare ad "L", il cui lato lungo (lato est) si sviluppa a confine ed in destra idrografica del torrente "Pescia di Collodi" ed il lato corto (lato ovest) si attesta su Via della Molina, il tutto corredato da ampi spazi scoperti per la maggior parte pavimentati in conglomerato bituminoso e destinati a parcheggio, spazi di manovra, viabilità interna ed in minima parte a verde e delimitato da muretti con sovrastanti recinzioni, in gran parte costituiti da semplici paletti e rete metallica.

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di PISTOIA
Iscrizione Albo N. 689
Geometra Felice Bisogni


PACE


GIUDICE DI PACE
PISTOIA

La porzione situata ad ovest, comprendente il piazzale esterno prospiciente l'accesso carrabile principale contraddistinto dal nc. 93 di via delle Molina, la palazzina uffici ed i collettori delle acque reflue provenienti prevalentemente da plessi industriali produttivi (cartiere della vallata del torrente Pescia di Collodi) e per il restante da insediamenti residenziali, risulta collocata ad una quota altimetrica più elevata (pari a circa mt. 4,00/5,00) rispetto alla porzione situata ad est ed a sud.

I restanti edifici e manufatti costituenti l'impianto di depurazione delle acque reflue convogliate attraverso due collettori fognari {il primo dei quali rappresentato dall'**ingresso A** in angolo nord-ovest su via delle Molina (che raccoglie acque reflue provenienti prevalentemente da plessi produttivi) ed il secondo rappresentato dall'**ingresso B** in angolo nord-est ed in prossimità del corpo arginale del Torrente Pescia di Collodi (che raccoglie acque reflue domestiche provenienti dal sollevamento S. Vittori)} risultano collocati su area avente giacitura in leggera pendenza da nord verso sud.

L'impianto di depurazione risulta dotato altresì di un accesso carrabile secondario per il passaggio dei mezzi pesanti attraverso una servitù attiva di passo e transito su di un tracciato stradale in diramazione dalla via del Tiro a Segno, insistente per il tratto iniziale su terreno di proprietà del Comune di Pescia e per il tratto successivo, verso nord sino a raggiungere l'impianto di depurazione, su terreno di pertinenza dell'ex Carcere di Veneri {mappale n. **34 sub. 1** (corte), bene comune non censibile ai mappali **34 sub. 2**, **34 sub. 3** et **34 sub. 4** che identificano rispettivamente il carcere, l'alloggio del Custode e la cabina elettrica}, beni questi ultimi intestati catastalmente al Comune di Pescia.

La servitù di passo e transito sulla porzione di corte di pertinenza dell'ex Carcere di Veneri, ancorchè di fatto esistente e quindi costituita da numerosi anni, non risulta essere mai stata regolarizzata con atto pubblico notarile e quindi trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari: la regolarizzazione dovrà avvenire pertanto quantomeno in sede di stipula del futuro atto pubblico di vendita.

Nel dettaglio gli edifici e manufatti di maggior rilievo presenti all'interno dell'area a servizio dell'impianto di depurazione delle acque reflue comprendono:

1) Palazzina ad uso uffici

La palazzina, articolata su due piani fuori terra, fatta eccezione per la porzione sul lato ovest elevata su un solo piano fuori terra, risulta realizzata con muratura ordinaria di laterizio, solai misti in c.a. e c.a.p. e copertura del tipo a "padiglione" per la porzione su due piani e ad una unica falda inclinata per la porzione lato ovest elevata su un solo piano fuori terra.

Si compone di:

ICE DI PACE ★ PISTOIA

- ampio ingresso - disimpegno, cinque ampi locali ad uso ufficio oltre due servizi igienici con relativi anti bagno, altro ingresso con vano scale, al piano terreno;
- quattro locali ad uso ufficio, bagno, ripostiglio, due disimpegni, oltre ampio locale ripostiglio al piano primo, avente accesso indipendente attraverso vano scala interno alla palazzina.

Le finiture (di scarso pregio) e gli impianti sono i seguenti:

- pavimentazioni costituite da mattonelle di monocottura;
- servizi igienici pavimentati e rivestiti a parete con mattonelle di ceramica smaltata, dotati di sanitari in vitreous china con rubinetterie di vecchio tipo;
- porte di ingresso in alluminio anodizzato con specchiature a vetro;
- infissi esterni in alluminio anodizzato con vetri termici con camera d'aria ed avvolgibili in PVC;
- intonaci di tipo civile a malta di calce idraulica tinteggiati con temperina fine;
- bussole interne in legno tamburato in parte con specchiature a vetri;
- impianto elettrico di tipo "sottotraccia" con conduttori in rame protetti da fulaxite;
- impianto di riscaldamento costituito da due generatori di calore alimentati a gas metano, combinati per la produzione di acqua calda sanitaria {uno dei quali a servizio dei locali situati al piano terreno (regolarmente in funzione) e l'altro (disattivato) a servizio dei locali situati al piano primo}, con radiatori in alluminio all'interno dei singoli locali;
- impianto di riscaldamento/condizionamento costituito da unità esterne (in prevalenza pompe di calore) e split all'interno dei singoli locali, a servizio dei locali principali situati ai piani terreno e primo.

Nel complesso la palazzina si presenta in normali condizioni di conservazione e risulta identificata con il n. 1 nell'elaborato grafico allegato alla presente con il nº **9**.

2) Cabina elettrica di trasformazione

La cabina elettrica di trasformazione a servizio dell'impianto di depurazione, è ubicata a nord rispetto alla palazzina uffici; risulta realizzata con elementi prefabbricati in c.a.p. e soletta piana di copertura in cemento armato.

La cabina risulta identificata con il nº 2 nell'elaborato grafico sopra citato.

3) Magazzino destinato a stazione di sollevamento acque

Il magazzino destinato a stazione sollevamento acque è elevato su un solo piano fuori terra ed è realizzato con struttura prefabbricata in cemento armato con tamponamenti in laterizio a faccia vista e copertura costituita da soletta in c.a. protetta superiormente con guaina bituminosa.

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di PISTOIA
Iscrizione Albo N. 689
Geometra Felice Bisogni

Internamente risulta al grezzo, fatta eccezione per la pavimentazione realizzata con mattonelle di gres rosso.
L'impianto elettrico è del tipo esterno alle murature con canalette rigide in PVC; gli infissi esterni sono realizzati con profilati in alluminio e vetri.
Le varie apparecchiature presenti all'interno del magazzino (pompe di sollevamento acqua) risultano per la quasi totalità inutilizzate; il magazzino risulta identificato con il n. 3 nell'elaborato grafico sopra citato.

4) Impianto trattamento aerobico reflui

L'impianto è costituito da tre vasche a cielo aperto a forma rettangolare realizzate parte fuori terra e parte entro terra con struttura portante in cemento armato ed utilizzate per il trattamento aerobico dei reflui civili ed industriali (nº 1 vasca stabilizzazione aerobica e nº 2 vasche biologiche primo stadio); risultano ispezionabili per mezzo di percorsi protetti (passerelle) costituiti da elementi grigliati in acciaio e cunicoli interrati.
L'impianto risulta identificato con il n. 4 nell'elaborato grafico sopra citato.

5) Impianto biologico pilota (non attivo)

L'impianto, costituito da vasche realizzate parte fuori terra e parte entro terra con struttura portante in cemento armato, risulta inattivo ed identificato con il n. 5 nell'elaborato grafico sopra citato.

6) Vasche per sedimentazione primaria e biologica

Le due vasche per sedimentazione primaria e biologica, presenti a nord-est, risultano realizzate parte fuori terra e parte entro terra con struttura portante in c.a. e diametro misurato al filo esterno pari a circa ml. 23,00 e munite di sfioratore; hanno funzione di separazione dei fanghi biologici dal refluo chiarificato; sul retro delle stesse sono presenti n. 2 serbatoi per accumulo fanghi bio e fanghi primari.
Le vasche risultano identificate con il n. 6 nell'elaborato grafico sopra citato.

7) Edificio tecnico con impianto disidratazione fanghi e copertura fanghi biologici

L'edificio, articolato per maggiore consistenza su un solo piano fuori terra oltre parziale piano soppalco (o piano primo), è realizzato parte con struttura portante in c.a. gettato in opera e travi di copertura prefabbricate e parte con struttura portante prefabbricata in cemento armato e copertura con travi in c.a.v.p. ad "Y" e coppelle curve in lamiera preverniciata coibentata; le altezze interne sono variabili da un minimo di circa mt. 2,70 ad un massimo di circa mt. 6,00.

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati PISTOIA
Iscrizione Albo N. 689
Geometra Felice Bisogni


UFFICIO DI PISTOIA


UFFICIO DI PACE PISTOIA

Comprende ampi locali ad uso sala trasformatori, magazzini, officina e sala quadri, sala macchine, nonché servizi igienici, alcuni dei quali con antibagno, al piano terreno; locali ad uso soppalco, mensa, sala riunioni, magazzino e spogliatoio con relativo servizio igienico con anti bagno al piano soppalco (o piano primo), accessibile attraverso tre distinte scale interne.

- i locali in prevalenza sono pavimentati con mattonelle di monocottura; i servizi igienici – w.c. sono pavimentati e rivestiti a parete con mattonelle di ceramica e dotati di sanitari in vitreous china e rubinetterie di vecchio tipo;
- le sale quadri al piano terra sono pavimentate con mattonelle di gres rosso, complete di controsoffittature in pvc;
- i locali mensa, spogliatoio etc al piano 1º sono pavimentati con mattonelle di monocottura, completi di controsoffittature in doghe di alluminio, con inseriti corpi illuminati al neon;
- l'impianto elettrico esterno è in prevalenza del tipo esterno alle murature, parte con canalette rigide in PVC e parte con blindosbarra metallica;
- l'impianto di condizionamento (estivo ed invernale) è costituito da pompe di calore collocate all'esterno e split all'interno dei locali e limitato alla porzione di fabbricato articolata su due piani (destinata alla permanenza di persone) oltre che alla sala trasformatori ed alla sala quadri elettrici;
- gli infissi esterni sono in alluminio e vetri.

L'edificio risulta identificato con il n. 7 nell'elaborato grafico sopra citato.

8) Due vasche a sezione circolare per sedimentazione finale oltre a vasche a pianta rettangolare adibite a biorulli e ad una vasca di disinfezione

L'impianto di sedimentazione è costituito da due vasche munite di sfioratore, collocate a sud- est, con struttura portante realizzata in c.a. e diametro misurato al filo esterno pari a circa ml. 23,00, in parte entro terra ed in parte emergenti dal piano di campagna.

Risultano presenti altresì varie vasche a pianta rettangolare con biorulli (adiacenti alle vasche sopra descritte) per ossidazione e separazione mediante trattamento della parte organica, denominate biodischi linea 1, linea 2, linea 3 e linea 4, protette da una struttura rigida curva, nonché una vasca di clorazione per la disinfezione (le vasche anzidette sono contraddistinte con il n. 8 nell'elaborato grafico più volte citato).

Le acque chiarificate provenienti dalla vasca di disinfezione confluiscono quindi nel corpo idrico ricettore rappresentato dal torrente Pescia di Collodi, il tutto rappresentato in modo schematico nell'elaborato grafico sopra citato.

9) Pensilina

La pensilina realizzata con struttura in acciaio ancorata a terra per mezzo di plinti in cemento armato e copertura a sbalzo con tiranti e travi in acciaio e sovrastanti pannelli modulari, risulta parzialmente delimitata da muri perimetrali in c.a. ed ha una lunghezza di circa mt. 35,00 ed altezza pari a circa ml. 6,00 nella parte più bassa.
La pensilina costituente la copertura dei fanghi primari, risulta identificata con il n. 9 nell'elaborato grafico sopra citato.

10) Edificio inceneritore (non attivo)

L'edificio avente in pianta forma rettangolare con dimensioni di circa mt. 30 x 35 ed altezza di oltre mt. 15,00 è realizzato con elementi verticali prefabbricati in cemento armato, con sezione variabile, rastremata in alto e da un impalcato di copertura, anch'esso realizzato in elementi prefabbricati.
Gli elementi portanti della copertura sono costituiti da capriate in cemento armato prefabbricato, a sezione piena e l'ordito trasversale, da tegoloni in c.a.v. con sovrastante manto di copertura costituito da lastre ondulate in fibro-cemento contenenti minerali appartenenti al gruppo asbesti (amianto).
L'impianto di inceneritore dei rifiuti (termovalorizzatore) realizzato a seguito deliberazione del CIPE del 12/05/1988 non è mai entrato in funzione. Sulla base di una perizia tecnica redatta dall'ing. Luca Bomberini di Pistoia per conto del "**CO.A.D. Consorzio Acque Depurazione**" è emerso che l'edificio è interessato da diffusi fenomeni di distacco del copriferro e di aggressione delle armature metalliche.
Per questo motivo si rende necessario intervenire sulle strutture in cemento armato per il ripristino della sicurezza e funzionalità della struttura, mediante rimozione delle parti di calcestruzzo ammalorato, spazzolatura delle armature, successivo trattamento con prodotti antiossidanti, inserimento di ganci ad "U" con resina chimica, fasciature metalliche o con fibra di carbonio ed infine ripristino della superficie del calcestruzzo con malta idonea.
Lo scrivente segnala sin da ora che al predetto edificio non verrà attribuito alcun valore commerciale, in quanto il costo dei lavori di ripristino rendono di fatto nullo il valore attuale di mercato del manufatto.
Anche il sottostante impianto di termovalorizzatore, mai entrato in funzione, sulla base di perizia tecnica redatta da altro tecnico (ing. Nicola Berti di Pistoia) risulta in pessime condizioni di conservazione e oramai non più utilizzabile.
I costi per lo smantellamento dell'impianto e per la bonifica delle componenti (contenenti particelle di amianto), quantificati in detta perizia (o comunque quelli maggiori o minori che si renderanno effettivamente necessari) restano a totale ed esclusivo carico della società che si renderà aggiudicataria dell'impianto di


DICE DI PACE * PISTOIA *


CE DI PACE *

depurazione acque reflue in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima del complesso.

Nell'ambito dell'impianto sono presenti altresì ulteriori manufatti precari destinati a tettoie od altro, non idonee alla presenza di mano d'opera e realizzate al solo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi tecnologici a servizio dell'impianto stesso, nonché serbatoi, container, etc.

Gli edifici e manufatti in precedenza descritti risultano dotati di impianti tecnologici conformi alle normative in materia di sicurezza valide all'epoca della loro realizzazione, e che potrebbero risultare non conformi alle normative vigenti all'attualità anche per effetto delle modifiche apportate nel corso degli anni.

Per quanto concerne gli impianti e macchinari, la maggior parte dei quali aventi caratteristiche specifiche per il trattamento delle acque reflue, lo scrivente precisa che quelli inclusi nella presente stima, sono esclusivamente gli impianti tecnologici fissi (elettrico ed idro-termo-sanitario) dedicati agli edifici e manufatti, in quanto le ulteriori attrezzature, opere elettromeccaniche, di automazione industriale, etc utilizzate per il ciclo di trattamento delle acque reflue, risultano incluse nella stima dei macchinari ed attrezzature redatta dall'ing. **Robi Novelli** di IDEA Project di S. Maria a Monte (PI), mentre quelle dedicate all'impianto di termovalorizzazione (mai entrato in funzione) risultano incluse nella stima redatta dall'ing. **Nicola Berti** di Pistoia.

Nel complesso i vari edifici ed in particolare le vasche realizzate in cemento armato si presentano in normali condizioni di conservazione (tenuto conto dell'epoca di realizzazione e delle opere di risanamento effettuate regolarmente nel corso degli anni) e necessitano di interventi manutentori, concernenti in particolare la riparazione/protezione del calcestruzzo e delle armature metalliche sottoposte alla corrosione chimica dei liquami provenienti, come già detto, sia da insediamenti civili che da plessi produttivi (cartiere) e dei prodotti utilizzati per la depurazione.

Con il n. **10** unisce una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli edifici e manufatti anzidetti e di quelli ulteriori presenti nell'ambito dell'impianto.

Il servizio di gestione tecnica dell'impianto centralizzato per la depurazione delle acque reflue (con esclusione dell'impianto di inceneritore dei rifiuti o termovalorizzatore, mai entrato in funzione) risulta affidato al Consorzio Torrente Pescia spa, in base a **Contratto di Appalto del 23/03/1990** (unito con il n. **11**) cui rimanda per gli accordi negoziali.

Il contratto (scaduto in data 24/03/2000) risulta ancora in regime di "prorogatio" in attesa che sia bandita la gara per l'affidamento del servizio di gestione tecnica e/o della vendita dell'intero complesso, come può rilevarsi dall'atto di transazione del 04/02/2006 unito con il n. **12**.

L'impianto di depurazione acque reflue civile e industriali (unitamente al termovalorizzatore mai entrato in funzione) dovrà essere posto in vendita (e quindi trasferito) a corpo e non a misura, con i diritti ed obblighi inerenti, servitù attive e passive, anche se non trascritte e non apparenti, pertinenze ed accessioni, usi, azioni e ragioni, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova anche in relazione agli impianti, e con gli obblighi nascenti dai titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio.

Inoltre nessuna garanzia viene offerta in ordine ad eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interramento 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 contenute nel D.Lgs n. 152/2006 e nel D.Lgs n. 4/2008 e successive s.m.i.

Si precisa infine che trattandosi di un lotto di terreno i cui confini di proprietà non hanno perfetta corrispondenza con le risultanze catastali, come verrà meglio esposto nel prosieguo, la superficie catastale dichiarata ha il solo scopo di essere un'ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene, senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore; stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'errore su tale indicazione che, esatto o errato che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dall'art. 1538 C.C.

La frazione Veneri, ove è situato l'impianto di depurazione acque reflue, è posta ad ovest del centro urbano, in posizione assai periferica e prossima alla frazione Collodi; risulta accessibile attraverso viabilità asfaltate aventi larghezza limitata.

La zona, scarsamente urbanizzata, è caratterizzata da insediamenti residenziali sparsi, e quindi da bassa densità abitativa e da attività floro-vivaistiche praticate sia a pieno campo che in vasetteria; sono presenti altresì attività produttive e commerciali.

La suddetta collocazione territoriale e la vicinanza con il torrente Pescia di Collodi ha favorito l'insediamento dell'impianto di depurazione acque reflue, rappresentando infatti il Torrente Pescia di Collodi, il corpo recettore finale delle acque depurate.

2.2. Descrizione del processo di depurazione delle acque reflue

Di seguito lo scrivente riporta una sintesi del processo di depurazione delle acque reflue (secondo le indicazioni fornite dal gestore dell'impianto "Consorzio Torrente Pescia spa").

L'impianto di depurazione consortile di Veneri, è stato costruito nel 1985 con lo scopo essenziale di trattare le acque degli stabilimenti cartari situati lungo la vallata

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di PISTOIA
Iscrizione Albo N. 689
Geometra Felice Bisogni

del Torrente Pescia di Collodi, sito storico di origine dell'attuale distretto cartario di Lucca e Pistoia.

Le acque trattate dall'impianto di Veneri pervengono all'impianto dalla condotta fognaria consortile (Comuni di Villa Basilica e Pescia) che colletta gli scarichi industriali e civili della zona corrispondente al bacino di suddetto torrente situata a monte di Veneri (il Comune di Villa Basilica con le sue frazioni e le frazioni di Collodi, Ponte all'Abate e parte di Veneri del Comune di Pescia). In quest'ultima frazione termina la condotta fognaria lunga circa 11 Km ed è ubicato l'impianto di depurazione finalizzato alla depurazione delle acque reflue.

L'acqua in ingresso all'impianto è costituita in grande prevalenza da refluo industriale derivante da industrie cartarie e porta in sospensione ed in soluzione residui tipici del loro ciclo produttivo; esiste anche una ridotta componente di origine domestica e da altre attività produttive quali un piccolo frantoio e una tintoria di fiori secchi.

L'impianto di depurazione ha potenzialità 180.000 AE, ed è costituito da tre fasi successive di trattamento:

- meccanica;
- chimico-fisica;
- biologica.

I primi trattamenti, meccanici e chimico – fisici, prevedono la quasi totale rimozione delle parti solide sospese.

Questo si ottiene:

- mediante una griglia ed un dissabbiatore, rispettivamente per i corpi solidi grossolani e le sabbie;
- mediante un sedimentatore circolare a fondo conico, associando a tale trattamento un condizionamento chimico con composti flocculanti che facilitano l'aggregazione e la sedimentazione per separare la maggiore frazione di solidi che ha superato i trattamenti grossolani. I fanghi estratti mediante pompe dal sedimentatore vengono accumulati in un serbatoio dove sono trattati con acqua ossigenata prima di passare alla successiva disidratazione mediante:
- pressa a vite che raggiunge concentrazioni anche oltre il 60%;
- nastropresse che raggiungono una concentrazione di sostanza secca del 40-50%.

I fanghi così ottenuti vengono caricati su camions ed inviati:

- al riuso per la preparazione di miscele per la produzione dei laterizi o conglomerati;
- in discarica.

L'acqua che esce dai trattamenti primari contiene ancora la frazione disciolta degli inquinanti che a questo punto è rimossa dal trattamento secondario (biologico), nel

quale tali sostanze diventano substrato nutritivo per la "biomassa" (insieme di microrganismi) che risiede in questo tipo di impianti e ne rappresenta la principale componente. L'impianto è dotato sia di un trattamento a "fanghi attivi", che da un trattamento biologico a biomassa supportata; si tratta in entrambi i casi di una biomassa, composta da molteplici varietà di microrganismi in equilibrio nutrizionale tra loro, nel primo caso in soluzione libera in una grande vasca areata, nell'altro caso aderente a strutture di supporto detti biodischi che ruotano alternativamente nella fase liquida o in aria. Tali trattamenti ossidativi biologici, potenziati anche mediante il dosaggio di ossigeno liquido, non fanno altro che riprodurre, in modo più compatto, accelerato e controllato, il sistema di auto-depurazione che naturalmente si instaurerebbe in chilometri e chilometri di percorso del torrente ricettore. Detto comparto provvede quindi, sostanzialmente, a trasformare gli inquinanti disciolti nell'acqua sottoposta al trattamento, in incremento della biomassa. L'accrescimento prodotto costituisce il fango biologico il quale, nella parte eccedente, una volta estratto dai due sedimentatori secondari, viene digerito in condizioni aerobiche, quindi disidratato mediante nastropresse fino circa al 15% di sostanza secca.

Date le proprietà ammendanti, il fango biologico ottenuto viene inviato in container o su bilici a impieghi diretti in agricoltura e/o impianti di compostaggio.
Il processo di depurazione delle acque risulta meglio schematizzato nell'elaborato grafico unito con il n. **9**.

2.3. Rappresentazione catastale

La porzione dell'impianto per la depurazione degli scarichi civili e industriali insistente su terreno di proprietà del "**CO.A.D. Consorzio Acque Depurazione**" risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, al giusto conto ed è rappresentata sul foglio di mappa n. **92** dal mappale n. **25**, categoria E/3, via delle Molina piano terra e primo, e rendita di Euro 8.700,00.
Il suddetto identificativo catastale ha avuto origine dai mappali uniti n. **25** et n. **264** dello stesso foglio di mappa, in base alla scheda di variazione del 30/12/2008 protocollo n. PT0192358 in datti dal 30/12/2008 per divisione – ampliamento (n. 11039.1/2008) e successiva variazione nel classamento del 13/10/2009 prot. n. PT0144858 in atti dal 13/10/2009 (n. 9486.1/2009).
L'area su cui sorge la suddetta porzione dell'impianto per la depurazione degli scarichi civili e industriali ha riferimento altresì al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. **92** dal mappale n. **25**, qualità Ente Urbano superficie catastale mq. 6.425, senza redditi.

PACE * VIOLENCE * UNIT

Ai fini della continuità storico catastale si precisa che il mappale n. **25** ha avuto origine dalla fusione dei mappali:

- n. **25** di mq. 70;
- n. **26** di mq. 575;
- n. **27** di mq. 2650;
- n. **293** di mq. 1800;
- n. **296** di mq. 1330;

in base al tipo mappale n. 3616 del 02/09/1987 (prot. mod. 8 n. 55705).

Con il n. **13** unisce la documentazione catastale riferita ai beni immobili insistenti su terreno appartenente al "**CO.A.D. Consorzio Acque Depurazione**".

La residua porzione dell'impianto per la depurazione degli scarichi civili e industriali insistente su terreno di proprietà del **Comune di Pescia**, risulta censita al Catasto Fabbricati del suddetto Comune, al giusto conto ed è rappresentata sul foglio di mappa n. **92** dal mappale n. **264**, categoria E/9 via delle Molina piano terra e primo, e rendita di Euro 15.409,00.

Il suddetto identificativo catastale ha avuto origine dai mappali n. **25** et n. **264** dello stesso foglio di mappa, in base alla scheda di variazione del 29/04/2009 protocollo n. PT0069717 in atti dal 29/04/2009 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 3384.1/2009) e la successiva variazione nel classamento del 14/01/2010 prot. n. PT 0004461 (n. 403.1/2010).

L'area su cui sorge quest'ultima porzione dell'impianto per la depurazione degli scarichi civili e industriali ha riferimento altresì al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. **92** dai mappali:

- n. **264,** qualità Ente Urbano, superficie catastale mq 15.290, senza redditi.

  Ai fini della continuità storico catastale si precisa che il mappale n. **264** ha avuto origine dalla fusione dei mappali:

  - n. **264** di mq. 4.350,
  - n. **265** di mq. 7.220,
  - n. **266** di mq. 3.720

  in base al tipo mappale n. 3616 del 02/09/1987 (prot. Mod. 8 n. 55705).

  Con i successivi tipi mappali: protocollo n. PT0018892 del 06/02/2009 (n. 18892.1/2009) e n. PT0047626 del 27/03/2009 (n. 47626.1/2009) sono stati inseriti in mappa i vari edifici e manufatti;

- n. **541,** qualità canneto di 2ª classe, superficie catastale mq. 1.760, RD Euro 7,73 e RA Euro 4,09.

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di PISTOIA
Iscrizione Albo N. 669
Geometra Felice Bisogni

Ai fini della continuità storico catastale si precisa che il mappale n. **541** ha avuto origine dalla porzione "**b**" del mappale n. **29** dello stesso foglio di mappa, in base al tipo di frazionamento n. 25/81 in atti dal 31/01/1986.

Con il n. **14** unisce la documentazione catastale riferita ai beni immobili insistenti su terreno appartenente al **Comune di Pescia.**

- Infine la striscia di terreno che si attesta su via del Tiro a Segno, a sud – ovest rispetto all'ex Carcere di Veneri e che individua la parte iniziale del tracciato stradale in diramazione da detta via verso nord per il passaggio dei mezzi pesanti fino a raggiungere l'accesso secondario all'impianto per la depurazione degli scarichi civili e industriali, risulta censita al **Catasto Terreni** del **Comune di Pescia**, al giusto conto del Comune di Pescia e rappresentata sul foglio di mappa n. **92** dal mappale n. **735**, qualità seminativo di 1º classe, superficie catastale mq. 195, RD Euro 1,21 RA Euro 1,21.

  Ai fini della continuità storico catastale si precisa che il mappale n. **735** ha avuto origine dalla porzione "**b**" del mappale n. **325** dello stesso foglio di mappa in base al tipo di frazionamento del 22/06/1996 (n. 1470.1/1996) ed alla successiva tabella di variazione del 22/05/2003 prot. n. 00000166 in atti dal 22/05/2003 (n. 869.1/199).

  Con il n. **15** unisce la documentazione catastale riferita alla suddetta striscia di terreno appartenente al Comune di Pescia.

  Il suddetto tracciato prosegue quindi verso nord sino ad arrivare all'impianto di depurazione ed insiste sulla porzione lato ovest della corte contraddistinta dal mappale n. **34 sub. 1**, classificata quale bene comune non censibile ai mappali n. **34 sub. 2**, **n. 34 sub. 3** et **n. 34 sub 4** che identificano l'ex Carcere di Veneri, l'alloggio del custode e la cabina elettrica.

  Come indicato in precedenza, la servitù anzidetta, ancorchè di fatto costituita da numerosi anni, non è mai stata trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

  Con il n. **16** unisce la documentazione catastale riferita alla striscia di terreno situata ad ovest rispetto all'ex carcere di Veneri, gravata da servitù di passo e transito per l'accesso dalla via del Tiro a Segno all'impianto di depurazione acque reflue.

Lo scrivente precisa che:

* l'intestazione catastale dei beni in oggetto, limitatamente a quelli appartenenti al "**CO.A.D. Consorzio Acque Depurazione**" non risulta conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari;

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di PISTOIA
Iscrizione Albo N. 569
Geometra Felice Bisogni

* anche le planimetrie catastali non corrispondono allo stato di fatto in quanto i rilievi topografici dello stato dei luoghi hanno permesso di stabilire che la reale situazione dei confini di proprietà presenta degli sconfinamenti reciproci da parte del "**CO.A.D. Consorzio Acque Depurazione**", del **Comune di Pescia** e dei proprietari degli immobili contermini.

  Trattandosi comunque di difformità non rilevanti e tali da non influire sul calcolo della rendita catastale, la presentazione di tipo di frazionamento e/o tipo mappale, corredato da nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa, dovrà avvenire a cura e spese della società aggiudicataria dei beni in quanto di tali oneri e spese è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima.

  Peraltro tali attività implicheranno anche la stipula di atti notarili ricognitivi degli effettivi limiti di proprietà con l'intervento dei confinanti.

Con il n. **17** unisce un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura, in modo schematico, la consistenza del lotto di terreno su cui sorge l'impianto di depurazione acque reflue, le delimitazioni catastali delle varie particelle, le viabilità di accesso ed infine gli sconfinamenti rilevati rispetto alle proprietà contermini.

2.4. Confini

Nell'insieme l'impianto per la depurazione degli scarichi civili ed industriali confina con proprietà Pacini Mario, con proprietà Celli e Raffaelli e con proprietà Celli e Giovacchini, a nord; con proprietà Bernacchi e Franceschi, con proprietà Pacini Elena ad ovest; con proprietà Bianchi e Competti, con via del Tiro a Segno e con altra proprietà del Comune di Pescia, a sud; con torrente Pescia di Collodi, ad est.

2.5. Provenienza dei beni

I beni immobili in precedenza descritti sono pervenuti in proprietà al "**CO.A.D. Consorzio Acque Depurazione**" ed al **Comune di Pescia** in virtù dei seguenti atti:

- atto pubblico di cessione di ramo d'azienda ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi del **23/03/1990** rep. 10769 racc. 4498, registrato a Pescia il 12/04/1990 al n. 372 serie 1V ed ivi trascritto in data 13/04/1990 al n. 977 del Registro Particolare.

  Con detto atto (unito con il n. **18**) il "**Consorzio tra i Comuni di Villa Basilica e Pescia per la costruzione e la gestione di un impianto di depurazione degli scarichi civili ed industriali**" ha acquistato dal **Consorzio del Torrente Pescia spa**, la piena proprietà di un ramo dell'azienda sociale del "**Consorzio Torrente Pescia spa**" avente per oggetto la depurazione degli scarichi civili ed industriali comprensiva degli immobili (NCEU Pescia F. **92** mappale **25**) e relativi impianti.

  L'area su cui insiste l'impianto di depurazione era pervenuta in proprietà al "**Consorzio Torrente Pescia spa**" in virtù di atto ai rogiti del notaio Massimo

Barsanti in data **30/10/1981**, registrato a Lucca il 17/11/1981 al n. 2280 e trascritto a Pescia il 02/12/1981 al n. 2951 del Registro Particolare, per acquisto fattone dai signori:

- **Moreno Bernacchi**, per quanto concerne il terreno all'epoca contraddistinto dal mappale n. **296** con superficie catastale di mq. 1.330;
- **Moreno Bernacchi**, **Lamberta Bernacchi** e **Servilia Gianneschi**, per quanto concerne i terreni all'epoca contraddistinti dai mappali n. **25 - 26 - 27 - 293** di complessivi mq. 5.095.

Nel contesto dell'atto di compravendita è precisato che lo stesso è conseguente e sostitutivo della Procedura espropriativa già iniziata dal Comune di Pescia ed interrotta con Delibera della G.C n. 1004 del 11/07/1981 e ratificata con Delibera di C.C. n. 262 del 23/07/1981.

- Con nota di voltura n. PT0177295 del 06/09/1997 in atti dal 01/12/2008 e successiva voltura d'ufficio prot. n. PT0000930 del 30/12/2008 relativa ad istanza 632/09 per rettifica di intestazione all'attualità (n. 23.1/2009), conseguenti ad atto ricevuto dal Segretario Generale del Comune di Pescia in data 06/09/1997 rep. 15726, registrato a Pescia il 25/09/1997 al n. 2009, gli immobili contraddistinti dal mappale n. **25** del foglio di mappa n. **92** del Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sono stati volturati al "**CO.A.D. Consorzio Acque Depurazione**" con sede in Pescia.

  E' da notare tuttavia che quest'ultimo atto non risulta essere stato trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia.

- Decreto di Espropriazione per costruzione impianto per il trattamento dei liquami del Torrente Pescia emesso dal Sindaco del Comune di Pescia in data **09/05/1985** prot. 8128 registrato a Pescia il 28/05/1985 al n. 1204 volume 160 atti privati ed ivi trascritto il 04/06/1985 al n. 1127 del Registro Particolare (unito con il n. **19**) con il quale il Comune di Pescia è stato autorizzato all'espropriazione dei terreni rappresentati al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. **92** dai mappali:

  - n. **266** relativamente ad una superficie di mq. 3.720;
  - n. **29** relativamente ad una superficie di mq. 1.990;
  - n. **265** relativamente ad una superficie di mq. 7.220;
  - n. **264** relativamente ad una superficie di mq. 4.350.

  I mappali n. **264 -265 -266** di complessivi mq. 15.290 identificano all'attualità il mappale n. **264** del foglio di mappa n. **92**, mentre il mappale n. **29** del foglio di mappa n. **92** di originari mq. 3.140, con tipo di frazionamento n. 25 del

UFFICIO ★ PISTOIA ★

06/05/1981, è stato frazionato in due porzioni che hanno assunto i seguenti identificativi catastali:

- mappale n. **29** di mq 1.380 residuato in proprietà a Pacini Mario;
- mappale n. **541** di mq. 1.760 di proprietà del Comune di Pescia collocato sul lato est dell'impianto di depurazione, a confine con il corso d'acqua pubblico denominato Torrente Pescia di Collodi.

- Atto pubblico ricevuto dal Segretario Generale Supplente del Comune di Pescia dott. Claudio Sbragia in data **24/06/1998** rep. 16008, registrato a Pescia il 30/06/1998 al n. 929 ed ivi trascritto in data 15/07/1998 al n. 2067 del Registro particolare (unito con il n. **20**) mediante il quale il Comune di Pescia ha acquistato dai signori Competti Brunello e Bianchi Grazia, coniugi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, il terreno contraddistinto dal mappale n. **735** del foglio di mappa n. **92**, finalizzato alla costruzione di una nuova strada di accesso all'impianto di depurazione.

2.6. Formalità passive ed iscrizioni ipotecarie

Gli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pistoia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia hanno permesso di rilevare che gli immobili in precedenza descritti risultano liberi da formalità passive ed iscrizioni ipotecarie come può rilevarsi dalle ispezioni telematiche per immobile unite con il n. **21**.

2.7. Inquadramento urbanistico e vincoli

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica trasmesso dal Comune di Pescia a mezzo PEC in data 15/06/2020 è rilevabile che l'area su cui sorge l'impianto di depurazione delle acque reflue è classificata come segue:

- ai sensi del **Piano Regolatore Generale** adottato in data 16.06.1995, Deliberazione CC. n. 36 ed approvato dalla Regione Toscana con Delibera di C.R. n. 344 del 10.11.1998, pubblicato sul BURT n. 49 del 09.12.1998 e approvato con delibera di CC. n. 108 del 30.12.1999, e successive modificazioni, i terreni sotto identificati, tutti ricadenti sul foglio di mappa n. **92**, hanno la seguente destinazione urbanistica:
  - Particella 25 in parte Z.T.O. "Rete Viaria Esistente".
  - Particella 25 in parte Z.T.O. "B" - Sottozona "B1", disciplinata dall'art.44 delle N.T.A.
  - Particella 25 in parte Z.T.O. "F" - Sottozona "FA", disciplinata dall'art. 70 delle N.T.A.
  - Particella 25 in parte Z.T.O. "F" - Sottozona "FA_DEP", disciplinata dall'art. 70 delle N.T.A.

Collegio Provinciale Geometri Laureati PISTOIA
Iscrizione Albo N. 689
Geometra Felice Bisogni

Particella 264 in parte Z.T.O. "F" - Sottozona "FA_DEP", disciplinata dall'art. 70 delle N.T.A.

- Particella 264 in parte Z.T.O. "Rete Viaria di Progetto".
- Particella 264 in parte Z.T.O. "R_FLU - "Aree di Rispetto a Vincolo Speciale - Aree di Rispetto Fluviale", disciplinata dall'art. 83 delle N.T.A.
- Particella 541 in parte Z.T.O. "F" - Sottozona "FA_DEP", disciplinata dall'art. 70 delle N.T.A.
- Particella 541 in parte Z.T.O. "R_FLU - "Aree di Rispetto a Vincolo Speciale - Aree di Rispetto Fluviale", disciplinata dall'art.83 delle N.T.A.
- Particella 735 in parte Z.T.O. " Rete Viaria di Progetto ".
- Particella 735 in parte Z.T.O. "V - Verde Pubblico Attrezzato per il tempo libero e per Attrezzature Sportive", disciplinata dall'art. 73 delle N.T.A.

- ai sensi del **Piano Operativo** adottato in data 31.05.2019 con Deliberazione CC. N. 12 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2019, i terreni, tutti ricadenti sul foglio di mappa n. 92, come sotto identificati hanno la seguente destinazione urbanistica:
  - Particella 25 in parte Z.T.O. F2- Parti del Territorio urbanizzato destinate ad attrezzature collettive a carattere pubblico -art. 26.13 NTA
  - Particella 25 in parte Z.T.O. B1- Parti del Territorio a prevalente carattere residenziale di recente formazione-art. 26.4 NTA
  - Particella 25 in parte Z.T.O. DM3- Parti del Territorio a prevalente destinazione ortoflorovivaistica -art. 26.9 NTA
  - Particella 264-541 in parte Z.T.O. F2- Parti del Territorio urbanizzato destinate ad attrezzature collettive a carattere pubblico -art. 26.13 NTA
  - Particella 264-541 in parte Z.T.O. E3v-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Pianura a vocazione vivaistica - art. 25.4 NTA
  - Particella 735 in parte Z.T.O. DM3- Parti del Territorio a prevalente destinazione ortoflorovivaistica - art. 26.9 NTA
  - Particella 735 in parte Z.T.O. Viabilità esistente

Sulle particelle di cui sopra sono vigenti le norme del Piano Strutturale, per effetto della sua approvazione avvenuta con deliberazione del Consiglio Comunale 31/01/2012 n. 4 e relativa pubblicazione sul BURT n. 10 del 07/03/2012.

Con il n. **22** unisce il **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato dal **Comune di Pescia** con stralcio delle cartografie degli strumenti urbanistici e delle NTA riferite alle zone omogene di interesse.

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di PISTOIA
Iscrizione Albo N. 689
Geometra Felice Bisogni

2.8 Storia delle costruzioni e commerciabilità del bene

Gli accertamenti effettuati presso il **Comune di Pescia** hanno permesso di stabilire che la costruzione dei vari edifici e manufatti a servizio dell'impianto di depurazione delle acque reflue è avvenuta in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Pescia:

- Autorizzazione Edilizia n. **189** del 29/06/1982 (Pratica Edilizia n. **3022** – Protocollo Generale n. **4335**) per la costruzione impianto di depurazione scarichi industriali e civili ed opere accessorie (unita con il n. **23**);
- Autorizzazione n. **21** del 05/02/1986 (Pratica Edilizia n. **5471** – Protocollo Generale n. **156**) in variante alla Autorizzazione Edilizia n. 189 del 29/06/1982 (unita con il n. **24**);
- Autorizzazione Edilizia n. **474** del **23/12/1986** (Pratica Edilizia n. **6242** – Protocollo Generale n. **17758**) per la costruzione di pensilina (unita con il n. **25**);
- Concessione Edilizia n. **227** del 12/12/1987 (Pratica Edilizia n. **6854** – Protocollo Generale n. **11549**) per lavori di ampliamento e completamento dell'impianto consortile di depurazione (unita con il n. **26**) e successive varianti in corso d'opera:
  - Concessione Edilizia n. **54** del 03/03/1989 (Pratica Edilizia n. **8467** – Protocollo Generale n. **2388**, unita con il n. **27**);
  - Concessione Edilizia n. **148** del **03/07/1989** (Pratica Edilizia n. **8663** – Protocollo Generale n. **5538/89**, unita con il n. **28**);
  - Concessione Edilizia n. **214** del **20/09/1989** (Pratica Edilizia n. **9007** – Protocollo Generale n. **12241**) per la realizzazione muro d'argine (unita con il n. **29**);
  - Autorizzazione Edilizia n. **217** del **17/05/1991** (Pratica Edilizia n. **10680**) per la installazione di impianti tecnologici (unita con il n. **30**);
  - Autorizzazione Edilizia n. **274** del **05/07/1991** (Pratica Edilizia n. **10748** – Protocollo Generale n. **9482**) per la costruzione di tettoia a protezione impianto di deodorizzazione (unita con il n. **31**);
  - Autorizzazione Edilizia n. **96** del **02/04/1992** (Pratica Edilizia n. **11423** – Protocollo Generale n. **2786**) per posa in opera impianto tecnologico - forno essiccatore (unita con il n. **32**);
  - Concessione Edilizia n. **51** del **16/03/1993** (P.E. n. 12485) in rinnovo alle C.E. n. 214/1989 per la realizzazione muro d'argine (unita con il n. **33**);
  - Autorizzazione n. **249** del **22/06/1993** (P.E. n. 12658 P.G n. 5778) in variante alla A/E/ n. 274/1991 per completamento ed integrazione dell'impianto di depurazione (unita con il n. **34**);
  - Autorizzazione n. **156** del **25/03/1994** (P.E. n. 13034), quale variante alla A.E. n. 274/1991 per costruzione di tettoia (unita con il n. **35**);

- Autorizzazione n. **69** del **28/01/1995** (P.E. n. 12401) per installazione n. 4 serbatoi per stoccaggio di prodotti per la depurazione in Veneri (unita con il n. **36**);
- Denuncia di Inizio Attività prot. Gen. **18359** del **22/07/2008** (Pratica SUAP n. 379 del 30/07/2008) per realizzazione struttura mista in c.a. – metallo per contenimento e carico fanghi (unita con il n. **37**);
- Denuncia di Inizio Attività prot. gen. **22702** del **05/08/2009** (DIA 500/2009) per realizzazione pozzetto in c.a. adiacente alle vasche esistenti (unita con il n. **38**);
- Denuncia di Inizio Attività prot. gen. **27128** del **25/09/2009** (DIA 585/2009) quale variante alla DIA prot 22702 del 05/08/2009 per realizzazione pozzetto in c.a. adiacente alle vasche esistenti (unita con il n. **39**);
- Denuncia di Inizio Attività prot. gen. **695** del **13/01/2010** (DIA 15/2010) per realizzazione tubazione in cunicolo interrato (unita con il n. **40**);
- Denuncia di Inizio Attività n. **219/2011** prot. gen. **9464** del **21/04/2011** (Pratica SUAP n. 233/2011) per allargamento pozzetto esistente, realizzazione di nuovo pozzetto, cunicolo per tubazioni e cavi, ed ampliamento pareti dell'impianto di depurazione (unita con il n. **41**);
- Comunicazione d'inizio lavori per opere di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 80 comma 2 lettera a) della L.R. n. 01/2005 e art. 49 del Regolamento Edilizio Comunale presentata in data **04/06/2013** al n. **15283** di protocollo generale, per sostituzione manto di copertura in amianto ad edificio facente parte dell'impianto di depurazione (unita con il n. **42**);
- Segnalazione certificata di Inizio Attività n. **93/2018** ai sensi dell'art. 145 L.R. 65/2014 acquisita al n. **7964** di protocollo generale in data **09/03/2018** (Pratica SUAP 98/EDI) per opere di ammodernamento di locale tecnico – vasca in c.a. interrata per il trattamento delle acque di lavorazione delle cartiere (unita con il n. **43**).
- Per alcune opere eseguite in difformità dai titoli abilitativi in precedenza menzionati ed in particolare dalle C.E. n. 54 del 03/03/1989 è stata presentata al Comune di Pescia istanza di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 140 ex Legge Regionale n. 1/2005 acquisita al n. **31971** di prot. Gen. in data **19/12/2008**, integrata con nota prot. 18497 del 9/06/2006, prorogata nei termini con nota prot. gen. 16067 in data 26/05/2009, tuttora in corso di definizione (unita con il n. **44**).

Presso il competente **Ufficio del Genio Civile di Pistoia,** sono state rintracciate le seguenti pratiche strutturali presentate ai sensi della Legge n. 1086 del 05/11/1971 e/o della normativa sismica:

- **Pratica n. 56/1983** relativa a denuncia depositata in data **25/03/1983** al n. **2457** di prot. ai sensi della Legge 5/11/1971 n. 1086 dal costruttore DEL DEBBIO SPA per realizzazione impianto di depurazione delle acque reflue civili e industriali. La pratica si è conclusa con il deposito certificato di Collaudo Statico in data 18/10/1985 al n. 7969 di protocollo (unito con il n. **45**);
- **Pratica n. 7/1986** relativa a Denuncia depositata in data **30/01/1986** al n. **874** di prot. ai sensi della Legge 5/11/1971 n. 1086 dal costruttore DEL DEBBIO SPA per realizzazione di fabbricato da adibire a centralina sollevamento per impianto di depurazione (contraddistinto con il n. 3 nell'elaborato grafico unito con il n. **9**; la pratica strutturale (unita con il n. **46**) risulta tuttora aperta essendo carente, tra l'altro, della relazione finale e del Certificato di Collaudo.
  Per il suddetto fabbricato non è stata neppure rintracciata la Concessione Edilizia; nonostante ciò il fabbricato è stato ugualmente raffigurato nelle pratiche edilizie presentate a partire dall'anno 1986 e dichiarato come "opera esistente" (nella legenda delle pratiche edilizie risulta contraddistinto con il n. 13 e denominato stazione di sollevamento acque depurate alle cartiere).
  Considerato infine che il fabbricato non è stato neppure incluso tra le opere da regolarizzare nella istanza di Accertamento di Conformità in Sanatoria acquisita al n. 31971 di prot. gen. in data 19/12/2008 (unita con il n. **44**), lo scrivente segnala sin da ora che le attività necessarie per il perfezionamento della pratica strutturale e per l'integrazione della istanza di Accertamento di Conformità in Sanatoria, compreso il pagamento dell'oblazione ed oneri concessori, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.
- **Pratica n. 21/1989** relativa a Denuncia depositata in data **06/03/1989** al n. **2011** di prot. ai sensi della Legge 5/11/1971 n. 1086 dal costruttore DEL DEBBIO SPA per ampliamento impianto di depurazione delle acque reflue civili e industriali; la pratica si è conclusa con il deposito certificato di Collaudo Statico in data 24/09/1991 al n. 7365 di protocollo (unito con il n. **47**);
- **Pratica n. 49/1989** relativa a Denuncia depositata in data **08/06/1989** al n. **4906** di prot. ai sensi della Legge 5/11/1971 n. 1086 dal costruttore DEL DEBBIO SPA per costruzione muro d'argine; la pratica si è conclusa con il deposito certificato di Collaudo Statico in data 19/09/1995 al n. 1822 di protocollo (unito con il n. **48**);
- **Pratica n. 69/1991** relativa a Denuncia depositata in data **24/09/1991** al n. **7370** di prot. ai sensi della Legge 5/11/1971 n. 1086 dal costruttore DEL DEBBIO SPA per costruzione capannone di deodorizzazione aria a completamento dell'ampliamento impianto di depurazione: la pratica si è

conclusa con il deposito certificato di Collaudo Statico in data 19/09/1995 al n. 8006 di protocollo (unito con il n. **49**);

- **Pratica Sismica n. 31525** del **19/08/2008** presentata dal costruttore DEL DEBBIO SPA per realizzazione struttura contenimento e carico fanghi; la pratica si è conclusa con il deposito certificato di Collaudo Statico in data 26/03/2009 al n. 896 di protocollo (unito con il n. **50**).

Presso la **Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale e Tutela dell'Acqua** – sede di Pistoia, sono state rintracciate le seguenti Autorizzazioni per pozzi per emungimento acqua presenti nell'ambito dei terreni costituenti l'impianto di depurazione delle acque reflue:

- Concessione preferenziale pratiche n. **3485** e n. **3488** (riunite nella pratica n. **3488**) relative a n. 3 pozzi di emungimento di acqua sotterranea (utilizzata per la preparazione e dissoluzione dei polielettroliti necessari per la depurazione biochimica delle acque provenienti dall'impianto) conseguente ad istanza presentata in data 21/07/2000 ed acquisita al n. 6758 di protocollo e richiesta di rinnovo presentata in data 26/27 maggio 2005, il tutto unito con il n. **51**.

Con il n. **52** unisce la documentazione fornita dal **Consorzio Torrente Pescia spa**, relativa alle attività soggette alla Prevenzione Incendi e depositata presso il **Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco**, e precisamente:

- Deposito rimovibile gasolio attività da 3 mc – Attività 13.1.A (DIA VVF n. 15558 del 25/10/2002 e successivo e successivo rinnovo con SCIA VVF 6/10/2016);
- Serbatoio Ossigeno 12 mc – Attività 5.2.C (DIA VVF n. 15558 del 25/10/2002 e successivo rinnovo con SCIA VVF 6/10/2016);
- Nuovo serbatoio Ossigeno da 30 mc in fase di attivazione che sostituirà quello da 12 mc. – Attività 5.2.C - 1.1.C (Esame progetto favorevole 30/01/2020)

Con i n. **53** et **54** unisce gli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. Iacopo Cartia di Pistoia, riferiti rispettivamente all'edificio contraddistinto dal mappale n. **25** del foglio di mappa n. **92** (palazzina Uffici) ed all'edificio tecnico con impianto disidratazione fanghi insistente sul mappale n. **264** del foglio di mappa n. **92**.

Tenuto conto delle risultanze di cui sopra ed in considerazione:

- dell'incompletezza di gran parte delle pratiche edilizie menzionate in precedenza per quanto concerne le comunicazioni di inizio e/o fine lavori;
- del mancato rilascio dell'Accertamento di Conformità in Sanatoria richiesto con istanza del 19/12/2008, che dovrà essere integrato con l'inclusione, tra le opere da Sanare, del fabbricato adibito a stazione sollevamento acque;

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati
Iscrizione Albo N. 689
Geometra Felice Bisogni

- del mancato completamento della pratica strutturale n. 7/1986 (deposito relazione finale, collaudo strutturale etc);
- della mancata richiesta del Permesso di Agibilità ovvero della mancata presentazione dell'Attestazione di Agibilità per l'intero impianto di depurazione acque reflue;

segnala che tutte le incombenze, spese, oneri, sanzioni ed attività anche di carattere tecnico, restano a totale ed esclusivo carico della società che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto delle stesse è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima.

Visto infine il contenuto della Circolare Ministero Lavori Pubblici 16/11/1977 n. 1918, che con riferimento agli impianti industriali come lo è quello in esame, indica che possono considerarsi opere di ordinaria manutenzione e, come tali, escluse dall'obbligo della Concessione, gli interventi intesi ad assicurare le funzionalità dell'impianto ed il suo adeguamento tecnologico (semprechè tali interventi, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento, non ne modifichino le caratteristiche complessive e non incidano sulla sue strutture e sul suo aspetto), lo scrivente dichiara che l'impianto per la depurazione delle acque reflue può ritenersi regolarmente "**commerciabile**".

2.9. Criteri e metodologie estimative

La redazione della presente valutazione ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili nella fattispecie, al fine di poter meglio rispondere alla richiesta.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio dei beni in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal *"più probabile valore di mercato"*.

La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione *(unicità del metodo estimale):* il primo *diretto o sintetico,* il secondo *indiretto od analitico.*

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologie diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; sono basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

2.10 Stima dei fabbricati a servizio dell'impianto

Nel caso in esame, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia degli edifici e manufatti oggetto di stima, realizzati a partire dagli inizi degli anni 1980, ed a servizio dell'impianto per la depurazione delle acque reflue sia civili che industriali;
- della collocazione territoriale degli stessi;
- della presenza sul mercato di un certo numero di immobili da comparare con i beni oggetto di valutazione;

lo scrivente procede alla valutazione dei beni utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato *Market Comparison Approach*, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il *Market Comparison Approach* opera attraverso il confronto tra gli immobili oggetto di stima ed un insieme di immobili simili compravenduti e/o posti in vendita ad un prezzo noto.

Il confronto si svolge in base alle caratteristiche possedute dagli immobili, e per questo è un procedimento che considera numerosi parametri, e non uno solo come il procedimento di stima sintetico.

❖ Analisi del mercato immobiliare

Il mercato si presenta in una fase di contrazione, seppure siano riscontrabili deboli segnali di ripresa ed un assestamento dei prezzi degli immobili; il grado di commerciabilità appare scarso.

I valori acquisiti presso primarie Agenzie Immobiliari sono stati confrontati altresì con i dati raccolti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e/o da altre pubblicazioni specialistiche del settore.

In particolare le interrogazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Banca Dati delle quotazioni immobiliari riferite al 2º semestre 2019 (ultimo dato disponibile), allegate con il n. **55** riportano per il Comune di Pescia, fascia suburbana / frazioni pedecollinari e di pianura, i seguenti valori:

tipologia	stato conservativo	valore di mercato minimo	valore di mercato massimo
capannoni tipici	normale	Euro/mq. **400,00**	Euro/mq. **500,00**
laboratori	normale	Euro/mq. **550,00**	Euro/mq. **650,00**
uffici	normale	Euro/mq. **1.150,00**	Euro/mq. **1.300,00**

Le interrogazioni effettuate presso il Borsino Immobiliare, riferite al mese di **giugno 2020** (allegate con il n. **56**) riportano per la zona anzidetta e per le suddette tipologie di immobili (in buono stato di conservazione), i seguenti valori:

tipologia	valore di mercato (€ /mq.) 2º fascia	fascia media	1ºfascia
capannoni tipici	**310,00**	**350,00**	**391,00**
laboratori	**428,00**	**483,00**	**539,00**
magazzini	**350,00**	**408,00**	**465,00**
uffici	**885,00**	**977,00**	**1.070,00**

Lo scrivente segnala comunque che:

* i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI ed anche dal Borsino Immobiliare rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
* i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.

❖ **Esposizione del procedimento (Market Comparìson Approach)**

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparìson Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- **quantitative**, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);

- **qualitative ordinabili**, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- **qualitative non ordinabili**, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "**prezzo marginale**". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale.

Detta scala associa un punteggio (**quantità**) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (**subject**) e gli immobili di confronto (**comparables**).

Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il **subject** del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai **comparables** dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il **subject**.

Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun **comparables** del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto.

Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento.

Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima.

Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del **6%** dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i **comparables** che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato.

La percentuale del **6%** precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari.

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di FOGGIA
Iscrizione Albo N. 689
Geometra Felice Bisogni

Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparìson Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables) di seguito riportati:

Palazzina ad uso uffici

Comparables n. **1**	Comparables n. **2**	Comparables n. **3**
Fabbricato a destinazione direzionale posto in Comune di Pescia, località "Castellare di Pescia", articolato su due piani fuori terra, composto: - al piano terreno da locali ad uso ufficio; - al piano primo da locali ad uso deposito/archivio oltre terrazza "a livello"; il tutto corredato da corte scoperta esclusiva adibita a parcheggio.	Unità immobiliare ad uso ufficio facente parte di un più ampio fabbricato posto in Comune di Pescia, lungo il viale Europa, corredata da posti auto e portico esclusivi.	Unità immobiliare ad uso ufficio facente parte di un più ampio fabbricato posto in Comune di Pescia, all'interno del centro storico, composta da ampia zona accoglienza, tre locali ad uso ufficio, archivio, e bagno con antibagno oltre locale tecnico.

TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Tipologia/destinazione dell'immobile	ufficio	ufficio	ufficio	ufficio	/
Prezzo rilevato	520.000,00	268.000,00	135.000,00	----------	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	----------	/
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	----------	%
Prezzo adottato	442.000,00	227.800,00	114.750,00	----------	Euro
Superficie commerciale	400,00	215,00	125,00	300,00	mq.
Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	3	3	3	3	n.
Zona (es. +1,+2,..,-1,-2,...)	6	5	3	0	n.
Qualità (es. +1,+2..,-1,-2..)	7	6	-7	0	n.

TABELLA DEI SAGGI E DEI RAPPORTI

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	100.000,00

Data – saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona – saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità – saggio di incremento (%)	1,00%

Comparables n. 1			
Superficie commerciale	400,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.105,00

Comparables n. 2			
Superficie commerciale	215,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	1.059,53
Comparables n. 3			
Superficie commerciale	125,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	918,00
Subject			
Superficie commerciale	300,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	**918,00**

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Superficie commerciale	918,00	918,00	918,00
Qualità	4.420,00	2.278,00	1.147,50
Manutenzione	100.000,00	100.000,00	100.000,00
Zona	4.420,00	2.278,00	1.147,50

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	442.000,00	227.800,00	114.750,00
Superficie commerciale	-91.800,00	78.030,00	160.650,00
Qualità	-30.940,00	-13.668,00	8.032,50
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-26.520,00	-11.390,00	-3.442,50
Prezzo corretto	**292.740,00**	**280.772,00**	**279.990,00**
Prezzo corretto medio	**284.501,00**		
Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)		**4,55%**	errore < 6% accettabile

Valore stimato Subject (€)	**285.000,00**

Stazione di sollevamento acque

Comparables n. **1**	Comparables n. **2**	Comparables n. **3**
Fabbricato artigianale posto in Comune di Pescia, località "Pescia Morta", lungo la via Romana, articolato su di un solo piano fuori terra oltre lastrico solare di copertura, composto da un unico ampio locale ad uso laboratorio/magazzino, oltre ingresso, ufficio e due bagni; il tutto corredato da corte scoperta esclusiva.	Laboratorio/magazzino posto in Comune di Pescia, località "Macchie di San Piero", articolato su due piani fuori terra e composto: - al piano terreno da ampio locale ad uso laboratorio/magazzino oltre due uffici e bagno con antibagno; - al piano primo da locali ad uso ufficio; il tutto corredato da corte scoperta esclusiva.	Fabbricato ad uso magazzino posto in Comune di Pescia, in località "Veneri", articolato su di un solo piano fuori terra, composto da ampio locale ad uso magazzino, ufficio e bagno, corredato da corte scoperta esclusiva.

TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3	Subject	Unità di misura
Tipologia/destinazione dell'immobile	laboratorio/ magazzino	laboratorio/ magazzino	magazzino	magazzino	/
Prezzo rilevato	170.000,00	180.000,00	110.000,00	----------	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	----------	/
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	----------	%
Prezzo adottato	144.500,00	153.000,00	93.500,00	----------	Euro
Superficie commerciale	240,00	300,00	200,00	66,00	mq.

Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	3	3	2	3	n.
Zona (es. +1,+2,..,-1,-2,...)	4	1	1	0	n.
Qualità (es. +1,+2..,-1,-2..)	5	-4	-6	0	n.

TABELLA DEI SAGGI E DEI RAPPORTI

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	15.000,00

Data – saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona – saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità – saggio di incremento (%)	1,00%

Comparables n. 1			
Superficie commerciale	240,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	602,08
Comparables n. 2			
Superficie commerciale	300,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	510,00
Comparables n. 3			
Superficie commerciale	200,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	467,50
Subject			
Superficie commerciale	66,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	**467,50**

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Superficie commerciale	467,50	467,50	467,50
Qualità	1.445,00	1.530,00	935,00
Manutenzione	15.000,00	15.000,00	15.000,00
Zona	1.445,00	1.530,00	935,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3

Prezzo	144.500,00	153.000,00	93.500,00
Superficie commerciale	-81.345,00	-109.395,00	-62.645,00
Qualità	-7.225,00	6.120,00	5.610,00
Manutenzione	0,00	0,00	15.000,00
Zona	-5.780,00	-1.530,00	-935,00
Prezzo corretto	**50.150,00**	**48.195,00**	**50.530,00**

Prezzo corretto medio	**49.625,00**

Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	**4,84%**	errore < 6% accettabile

Valore stimato Subject (€)	**50.000,00**

Edificio tecnico con impianto disidratazione fanghi

Comparables n. **1**	Comparables n. **2**	Comparables n. **3**
Capannone posto in Comune di Pescia, località "Alberghi", articolato su di un solo piano fuori terra e composto da due unità immobiliari destinate alla lavorazione, corredate da tettoie esclusive sul lato ovest, il tutto corredato da ampia corte scoperta.	Capannone posto in Comune di Pescia, località "Alberghi", articolato su due piani fuori terra e composto: - al piano terreno da due ampi locali destinati alla lavorazione, oltre ingresso, ufficio e due bagni; - al piano primo da locali ad uso ufficio e due bagni; il tutto corredato da corte scoperta esclusiva.	Capannone posto in Comune di Pescia, composto da ampio locale destinato alla lavorazione oltre uffici, servizi e magazzino, corredato da ampia tettoia, corte scoperta esclusiva e piccolo terreno agricolo limitrofo.

TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	**Comparables 1**	**Comparables 2**	**Comparables 3**	**Subject**	**Unità di misura**
Tipologia/destinazione dell'immobile	capannone	capannone	capannone	capannone	/
Prezzo rilevato	540.000,00	630.000,00	600.000,00	----------	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	----------	/
Sconto sul prezzo rilevato	15%	15%	15%	----------	%
Prezzo adottato	459.000,00	535.500,00	510.000,00	----------	Euro
Superficie commerciale	1.100,00	1.400,00	1.600,00	1.045,00	mq.

Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo	3	3	3	3	n.
Zona (es. +1,+2,..,-1,-2,...)	5	2	-3	0	n.
Qualità (es. +1,+2..,-1,-2..)	4	3	-7	0	n.

TABELLA DEI SAGGI E DEI RAPPORTI

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	150.000,00

Data – saggio annuo di rivalutazione (%)	- 0,80%
Zona – saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità – saggio di incremento (%)	1,00%

Comparables n. 1			
Superficie commerciale	1.100,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	417,27
Comparables n. 2			
Superficie commerciale	1.400,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	382,50
Comparables n. 3			
Superficie commerciale	1.600,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	318,7
Subject			
Superficie commerciale	1.045,00	Prezzo marginale (€/mq.)=	**318,75**

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Superficie commerciale	318,75	318,75	318,75
Qualità	4.590,00	5.355,00	5.100,00
Manutenzione	150.000,00	150.000,00	150.000,00
Zona	4.590,00	5.355,00	5.100,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparables 1	Comparables 2	Comparables 3
Prezzo	459.000,00	535.500,00	510.000,00
Superficie commerciale	-17.531,25	-113.156,25	-176.906,25
Qualità	-18.360,00	-16.065,00	35.700,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	-22.950,00	-10.710,00	15.300,00
Prezzo corretto	**400.158,75**	**395.568,75**	**384.093,75**
Prezzo corretto medio	**393.274,00**		
Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)		**4,18%**	errore < 6% accettabile

Valore stimato Subject (€)	**393.000,00**

Lo scrivente precisa che i valori di stima come sopra attribuiti ai tre edifici a servizio dell'impianto di depurazione delle acque reflue, tengono conto delle specifiche caratteristiche architettoniche e funzionali, nonché del grado di finitura, della

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di PIETRA
Iscrizione Albo N. 689
Geometra Felice Bisogni

distribuzione interna degli ambienti e degli impianti tecnologici, sia elettrici che di riscaldamento/condizionamento, presenti all'interno di ciascuno di essi.

2.11 Stima dei terreni e dei manufatti a servizio dell'impianto

In considerazione del fatto che i Piani Urbanistici del Comune di Pescia, costituiti rispettivamente dal Piano Regolatore "vigente" e dal Piano Operativo "adottato" classificano ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 1444/1968 la maggior parte dei terreni a servizio dell'impianto di depurazione in zona "F", e più precisamente nella sottozona "FA" e "FA_DEP" (Attrezzature Pubbliche esistenti) il primo di essi e nella sottozona "F2" (parti del territorio urbanizzato destinate ad attrezzature collettive a carattere pubblico) il secondo, lo scrivente ha ritenuto di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato utilizzando la stima sintetica, basata sulla comparazione che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni simili od assimilabili a quello di cui trattasi.

Tenuto conto che la superficie dei terreni di pertinenza dell'impianto di depurazione delle acque reflue non interessati dalla costruzione di edifici e manufatti, risulta pari a circa mq. 17.000, lo scrivente ritiene che il valore commerciale attuale degli stessi sia pari a circa **€ 425.000,00** (mq. 17.000 x €/mq. 25,00).

Il suddetto valore unitario di Euro 25,00/mq. è comprensivo delle recinzioni, viabilità e piazzali pavimentati in conglomerato bituminoso, pozzi per emungimento acqua utilizzata per il ciclo di depurazione delle acque, cabina elettrica, etc.

Per quanto concerne poi la determinazione del valore attuale dei manufatti presenti su terreni, lo scrivente dopo avere preso visione degli elaborati architettonici e degli esecutivi in cemento armato e considerate:

- le quantità del conglomerato cementizio armato effettivamente impiegato per la realizzazione dei manufatti;
- le difficoltà realizzative degli stessi (in prevalenza costituiti da vasche a sezione circolare, munite di sfioratore, impostate a notevole profondità, con piano di posa a quote anche inferiori a quella dell'alveo del limitrofo torrente Pescia di Collodi);

ha provveduto alla definizione del costo storico di realizzazione, rivalutato sulla base del tasso di inflazione ed attualizzato tenendo conto dei fattori di vetustà/obsolescenza et conservazione/manutenzione.

Il costo dei predetti manufatti può essere quantificato in circa **Lire 1.300.000.000** (IVA esclusa), con riferimento all'epoca di ultimazione (anno 1988), corrispondenti ad **Euro 671.394,00**.

a) Rivalutazione per inflazione

Indice ISTAT di rivalutazione gennaio 1988 / giugno 2020 = **2,223**

Pertanto il valore a nuovo rivalutato è pari a:

VN = € 671.394,00 x **2,223** = € **1.492.508,00**

b) Coefficiente per vetustà/obsolescenza (V = 32 anni di servizio)

Assumendo una vita tecnica VT = 50 stagioni analogamente agli edifici industriali, la vita residua è pari a:

VR = VT – V = 50 – 32 = 18 anni

Considerato che il valore si riduce progressivamente per annullarsi al raggiungimento della vita tecnica, il coefficiente di riduzione del valore per vetustà/obsolescenza risulta:

KV = VR/VT = 18/50 = 0,36

c) Coefficiente per conservazione/manutenzione

Si ipotizza che i manufatti abbiano perso il **50%** del valore in funzione del loro specifico utilizzo (depurazione dei liquami provenienti da stabilimenti del settore per la lavorazione della carta e da insediamenti civili, attraverso trattamenti chimici), e dello stato di conservazione, oltre al fatto che non risulta possibile verificare l'effettivo stato di conservazione interno dei manufatti stessi.

La suddetta percentuale di deprezzamento tiene conto altresì delle problematiche connesse con la esistenza della tettoia e del sottostante impianto di termovalorizzazione, dei conseguenti costi occorrenti per la loro bonifica e/o smontaggio, nonché per la regolarizzazione dei beni dal punto di vista edilizio, strutturale e catastale etc.

Il coefficiente assume quindi il valore di:

KM = 1 – 0,50 = 0,50

Il valore dei manufatti è dato pertanto dalla relazione:

V = VN x **KV** x **KM**

dove:

VN = valore a nuovo

KV = deprezzamento per vetustà/obsolescenza

KM = deprezzamento per stato di conservazione / manutenzione

V = € 1.492.508,00 x **0,36** x **0,50 = € 268.651,00**

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di PISTOIA
Iscrizione Albo N. 689
Geometra Felice Bisogni

Il valore complessivo dei beni immobili in precedenza descritti costituenti nel loro insieme l'impianto per la depurazione degli scarichi civili ed industriali situato in Comune di Pescia (PT) frazione Veneri via delle Molina nc 93 e via del Tiro a Segno s.n.c. risulta pari a complessivi € **1.421.651,00** così suddiviso:

-	**palazzina ad uso uffici**	€	**285.000,00**
-	**stazione di sollevamento acqua**	€	**50.000,00**
-	**edificio tecnico con impianto disidratazione fanghi**	€	**393.000,00**
-	**terreni scoperti**	€	**425.000,00**
-	**manufatti**	€	**268.651,00**
	sommano	€	**1.421.651,00**

Sulla base delle risultanze degli accertamenti catastali ed ipotecari, il sopra indicato valore complessivo di stima dell'impianto di depurazione acque reflue risulterebbe competere:

- quanto ad **Euro 480.325,00** al **CO.A.D. Consorzio Acque Depurazione** relativamente ai beni insistenti sul mappale n. **25** del foglio di mappa n. **92** del Catasto Terreni del Comune di Pescia;
- quanto ad **Euro 941.326,00** al **Comune di Pescia**, relativamente ai beni insistenti sui mappali n. **264 - 541** et **734** del foglio di mappa n. **92** del Catasto Terreni del Comune di Pescia.

Eventuali diverse suddivisioni del valore complessivo di stima dell'impianto di depurazione acque reflue tra il **CO.A.D. Consorzio Acque Depurazione** ed il **Comune di Pescia**, relativamente ai manufatti e/o edifici insistenti sui terreni, potranno essere effettuate direttamente dai Liquidatori tenendo conto dei costi effettivamente sostenuti da ciascun Ente.

---------- § ----------

3. Riepilogo valori di stima

Riepilogando pertanto, il valore complessivo dei beni immobili in precedenza descritti risulta pari a complessivi € **1.476.651,00** secondo il seguente prospetto:

Cespite n. 1 - terreno agricolo in Comune di Porcari	€	**55.000,00**
Cespite n. 2- impianto per la depurazione degli scarichi civili ed industriali in Comune di Pescia (PT) frazione Veneri via delle Molina nc 93 e via del Tiro a Segno	€	**1.421.651,00**
sommano	€	**1.476.651,00**

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di PISTOIA
Iscrizione Albo N. 689
Geometra Felice Bisogni

Fiducioso di avere fedelmente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto resta comunque a disposizione dei Liquidatori, dott. Giovanni Guidi e Avv. Gaetano Viciconte, per fornire eventuali chiarimenti in merito

Pistoia lì 22 luglio 2020

il tecnico

Geom. **Felice Bisogni**

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di PISTOIA
Iscrizione Albo N. 689
Geometra Felice Bisogni

Allegati alla perizia tecnico - estimativa asseverata con giuramento

Allegato n. **1** estratto del foglio di mappa n. 17 del Catasto Terreni del Comune di Porcari sul quale l'appezzamento di terreno è evidenziato con colorazione verde;

Allegato n. **2** documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del terreno;

Allegato n. **3** documentazione catastale afferente l'appezzamento di terreno;

Allegato n. **4** atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 11/06/1999 rep. 26806 raccolta n. 12610, registrato a Pescia il 30/06/1999 al n. 1074 serie I/V ed ivi trascritto in data 21/06/1999 al n. 6084 del Registro Particolare;

Allegato n. **5** elenco sintetico delle formalità aggiornato alla data del 28/02/2020 riferite all'appezzamento di terreno in Comune di Porcari;

Allegato n. **6** **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato dal **Comune di Porcari** in data **12/06/2020** prot. com. **9083** unitamente a stralcio delle cartografie e relative NTA del Regolamento Urbanistico e del Piano Strutturale;

Allegato n. **7** brochure pubblicitarie relative ai comparabili utilizzati per la valutazione del **cespite n. 1**;

Allegato n. **8** prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) per la valutazione del **cespite n. 1**;

Allegato n. **9** elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la dislocazione e consistenza degli edifici e manufatti che compongono l'impianto di

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di PISTOIA
Iscrizione Albo N. 689
Geometra Felice Bisogni

depurazione acque reflue civili e industriali situato in Comune di Pescia frazione Veneri;

Allegato n. **10** documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli edifici e manufatti costituenti il **cespite n. 2**;

Allegato n. **11** contratto di appalto del 23/03/1990;

Allegato n. **12** atto di transazione del 04/02/2006;

Allegato n. **13** documentazione catastale dei beni insistenti su terreno appartenente al **"CO.A.D. Consorzio Acque Depurazione"**;

Allegato n. **14** documentazione catastale dei beni insistenti su terreno appartenente al **Comune di Pescia;**

Allegato n. **15** documentazione catastale riferita alla striscia di terreno appartenente al **Comune di Pescia**;

Allegato n. **16** documentazione catastale riferita alla striscia di terreno gravata da servitù di passo e transito per l'accesso dalla via del Tiro a Segno all'impianto di depurazione acque reflue;

Allegato n. **17** elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza del lotto di terreno su cui sorge l'impianto di depurazione acque reflue, le delimitazioni catastali delle varie particelle, le viabilità di accesso ed infine gli sconfinamenti rilevati rispetto alle proprietà contermini;

Allegato n. **18** atto pubblico di cessione di ramo d'azienda ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi del 23/03/1990 rep. 10769 racc. 4498, registrato a Pescia il 12/04/1990 al n. 372 serie 1V ed ivi trascritto in data 13/04/1990 al n. 977 del Registro Particolare;

Allegato n. **19** Decreto di Espropriazione per realizzazione impianto per il trattamento dei liquami del Torrente Pescia emesso dal Sindaco del Comune di Pescia in data 09/05/1985 prot. 8128 registrato a Pescia il 28/05/1985 al n. 1204 volume 160 atti privati ed ivi trascritto il 04/06/198 al n. 1127 del Registro Particolare;

Allegato n. **20** atto pubblico ricevuto dal Segretario Generale Supplente del Comune di Pescia dott. Claudio Sbragia in data 24/06/1998 rep. 16008, registrato a Pescia il 30/06/1998 al n. 929 ed ivi trascritto in data 15/07/1998 al n. 2067 del Registro particolare;

Allegato n. **21** ispezioni telematiche per immobile riferite al **cespite n. 2**;

Allegato n. **22** **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato dal **Comune di Pescia** con stralcio delle cartografie degli strumenti urbanistici e delle NTA riferiti alle zone omogene di interesse;

Allegato n. **23** Autorizzazione Edilizia n. **189** del 29/06/1982 (Pratica Edilizia n. **3022** – Protocollo Generale n. **4335**);

Allegato n. **24** Autorizzazione n. **21** del 05/02/1986 (Pratica Edilizia n. **5471** – Protocollo Generale n. **156**) in variante alla Autorizzazione Edilizia n. 189 del 29/06/1982;

Allegato n. **25** Autorizzazione Edilizia n. **474** del **23/12/1986** (Pratica Edilizia n. **6242** – Protocollo Generale n. **17758**);

Allegato n. **26** Concessione Edilizia n. **227** del 12/12/1987 (Pratica Edilizia n. **6854** – Protocollo Generale n. **11549**);

Allegato n. **27** Concessione Edilizia n. **54** del 03/03/1989 (Pratica Edilizia n. **8467** – Protocollo Generale n. **2388**);

Allegato n. **28** Concessione Edilizia n. **148** del **03/07/1989** (Pratica Edilizia n. **8663** – Protocollo Generale n. **5538/89**);

Allegato n. **29** Concessione Edilizia n. **214** del **20/09/1989** (Pratica Edilizia n. **9007** – Protocollo Generale n. **12241**);

Allegato n. **30** Autorizzazione Edilizia n. **217** del **17/05/1991** (Pratica Edilizia n. **10680**);

Allegato n. **31** Autorizzazione Edilizia n. **274** del **05/07/1991** (Pratica Edilizia n. **10748** – Protocollo Generale n. **9482**);

Allegato n. **32** Autorizzazione Edilizia n. **96** del **02/04/1992** (Pratica Edilizia n. **11423** – Protocollo Generale n. **2786**);

Allegato n. **33** Concessione Edilizia n. **51** del 16/03/1993 (P.E. n. 12485) in rinnovo alle C.E. n. 214/1989;

Allegato n. **34** Autorizzazione n. **249** del 22/06/1993 (P.E. n. 12658 P.G n. 5778) in variante alla A/E/ n. 274/1991;

Allegato n. **35** Autorizzazione n. **156** del 25/03/1994 (P.E. n. 13034), quale variante alla A.E. n. 274/1991;

Allegato n. **36** Autorizzazione n. **69** del 28/01/1995 (P.E. n. 12401);

Allegato n. **37** Denuncia di Inizio Attività prot. gen. 18359 del 22/07/2008 (Pratica SUAP n. 379 del 30/07/2008):

Collegio Provinciale Geometri Laureati Albo 599 Geometra Felice Bisogni

Allegato n. **38** Denuncia di Inizio Attività prot. gen. 22702 del 05/08/2009 (DIA 500/2009);

Allegato n. **39** Denuncia di Inizio Attività prot. gen. 27128 del 25/09/2009 (DIA 585/2009) quale variante alla DIA prot 22702 del 05/08/2009;

Allegato n. **40** Denuncia di Inizio Attività prot. gen. 695 del 13/01/2010 (DIA 15/2010);

Allegato n. **41** Denuncia di Inizio Attività n. 219/2011 prot. gen. 9464 del 21/04/2011 (Pratica SUAP n. 233/2011);

Allegato n. **42** Comunicazione d'inizio lavori per opere di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 80 comma 2 lettera a) della L.R. n. 01/2005 e art. 49 del Regolamento Edilizio Comunale presentata in data 04/06/2013 al n. 15283 di protocollo generale;

Allegato n. **43** Segnalazione certificata di Inizio Attività n. 93/2018 ai sensi dell'art. 145 L.R. 65/2014 acquisita al n. 7964 di protocollo generale in data 09/03/2018 (Pratica SUAP 98/EDI);

Allegato n. **44** istanza di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 140 ex Legge Regionale n. /2005 acquisita al n. 31971 di prot. Gen. in data 19/12/2008 integrata con nota prot. 18497 del 9/06/2006, prorogata nei termini con nota prot. gen. 16067 in data 26/05/2009 tuttora in corso di definizione;

Allegato n. **45** **Pratica n. 56/1983** relativa a Denuncia depositata in data 25/03/1983 al n. 2457 di prot. ai sensi della Legge 5/11/1971 n. 1086 dal costruttore DEL DEBBIO SPA e certificato di Collaudo Statico in data 18/10/1985 al n. 7969 di protocollo;

Allegato n. **46** **Pratica n. 7/1986** relativa a Denuncia depositata in data 30/01/1986 al n. 874 di prot. ai sensi della Legge 5/11/1971 n. 1086 dal costruttore DEL DEBBIO SPA;

Allegato n. **47** **Pratica n. 21/1989** relativa a Denuncia depositata in data 06/03/1989 al n. 2011 di prot. ai sensi della Legge 5/11/1971 n. 1086 dal costruttore DEL DEBBIO SPA e certificato di Collaudo Statico in data 24/09/1991 al n. 7365 di protocollo;

Allegato n. **48** **Pratica n. 49/1989** relativa a Denuncia depositata in data 08/06/1989 al n. 4906 di prot. ai sensi della Legge 5/11/1971 n. 1086 dal costruttore DEL DEBBIO SPA e certificato di Collaudo Statico in data 19/09/1995 al n. 1822 di protocollo;

Allegato n. **49** **Pratica n. 69/1991** relativa a Denuncia depositata in data 24/09/1991 al n. 7370 di prot. ai sensi della Legge 5/11/1971 n. 1086 dal

UFFICIO DEL GIUDICE

costruttore DEL DEBBIO SPA e certificato di Collaudo Statico in data 19/09/995 al n. 8006 di protocollo;

Allegato n. **50** **Pratica Sismica n. 31525** del 19/08/2008 presentata dal costruttore DEL DEBBIO SPA e certificato di Collaudo Statico in data 26/03/1990 al n. 896 di protocollo;

Allegato n. **51** Concessione preferenziale pratica n. 3485 e n. 3488 riunite nella pratica n. **3488** relativa a n. 3 pozzi di emungimento di acqua sotterranea presentata in prima istanza nell'anno 2000 e rinnovata nel 2005;

Allegato n. **52** documentazione fornita dal Consorzio Torrente Pescia spa relativa alle attività soggette alla Prevenzione incendi e depositata presso il Comando Provinciale di Vigili del Fuoco;

Allegato n. **53** **Attestato di Prestazione Energetica** redatto dall'ing. Iacopo Cartia di Pistoia relativo all'edificio mappale n. **25** del foglio di mappa n. 92;

Allegato n. **54** **Attestato di Prestazione Energetica** redatto dall'ing. Iacopo Cartia di Pistoia relativo all'edificio mappale n. **264** del foglio di mappa n. 92;

Allegato n. **55** interrogazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Banca Dati delle quotazioni immobiliari riferite al 2º semestre 2019;

Allegato n. **56** interrogazioni effettuate presso il Borsino Immobiliare, riferite al mese di **giugno 2020.**

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di PISTOIA
Iscrizione Albo N. 689
Geometra Felice Bisogni

MARCA DA BOLLO €2,00 DUE/00
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
01005267 00000BA1 W04BM001
00255168 23/11/2019 10:49:00
4578-00087 080A7797C9132044
IDENTIFICATIVO: 01180426373359
0 1 18 042637 335 9

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI PISTOIA
Via del Villone 29 – 51100 Pistoia
Tel. 0573/23792 – Fax 0573/34359

N° 3880 / 2020
Registro Affari
Amministrativi
e Stragiudiziali

VERBALE GIURAMENTO PERIZIA O TRADUZIONE

L'anno DUEMILA VENTI il giorno QUINDICI del mese di SETTEMBRE

davanti IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Brunella SIGNORINI

al sottoscritto si presenta il Sig. BISOGNI GEOM. FELICE

nato il 26.12.1957 a PITIGLIANO (GR)

e residente in PISTOIA, VIA XX SETTEMBRE N.C. 5

della cui identità personale sono certo per averlo identificato mediante CARTA DI IDENTITÀ n° AT 1059902, rilasciata dal SINDACO di PISTOIA il 05.12.2013, che chiede di asseverare con giuramento la CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO sopra estesa, giuramento che presta secondo la formula di rito : **"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, al solo scopo di far conoscere la verità".**

Letto, confermato e sottoscritto

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di PISTOIA
Iscrizione Albo N. 689
Ordinaria
Felice Bisogni

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Brunella SIGNORINI
Brunella Signorini

UFFICIO GIUDICE DI PACE * PISTOIA