

M. 12. 2020



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

**1° integrazione alla perizia tecnico - estimativa
asseverata con giuramento in data 15/09/2020**

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, a seguito dell'incarico ricevuto 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;

in data **15 settembre 2020** ha asseverato con giuramento presso l'Ufficio del Giudice di Pace di Pistoia la perizia tecnico - estimativa datata **22/07/2020** (perizia questa che era stata consegnata in copia ai Sindaci dei Comuni di Pescia e di Villa Basilica, nonché ai





[Faint, illegible text or markings in the bottom left corner, possibly a stamp or signature area.]

Liquidatori in occasione dell'incontro, tenutosi sempre in data 22/07/2020, presso la Sala Consiliare del Comune di Pescia).

Con la suddetta perizia tecnico estimativa lo scrivente aveva attribuito ai beni immobili i seguenti valori commerciali:

• **Cespite n. 1**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 spettanti al "**CO.A.D. Consorzio Acque Depurazione**" in Liquidazione sopra appezzamento di terreno agricolo situato in Comune di Porcari (LU) loc. Padule all'interno di via Leccio avente una superficie catastale di mq. 5.050 (NCT Porcari foglio di mappa n. **17** mappale **153**)

Valore commerciale attribuito al **cespite n. 1** **Euro** **55.000,00**

• **Cespite n. 2**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 spettanti al:

- "**CO.A.D. Consorzio Acque Depurazione**" in Liquidazione per quanto attiene gli immobili ricadenti sul foglio di mappa n. **92** dal mappale n. **25**;
- **Comune di Pescia** per quanto attiene i restanti immobili ricadenti sullo stesso foglio di mappa e contraddistinti 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.

Valore commerciale attribuito al **cespite n. 2** Euro 1.421.651,00

Valore commerciale dei beni immobili periziati Euro 1.476.651,00

Con la suddetta perizia lo scrivente relativamente al **cespite n. 2** aveva segnalato altresì quanto segue:

➤ **Il valore complessivo dei beni immobili** 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.

Con nota a mezzo mail in data 04/12/2020 i Liquidatori del CO.A.D. Consorzio Acque Depurazione, dott. Giovanni Guidi e avv. Gaetano Vicicone, a seguito delle risultanze dell'assemblea ordinaria dei soci tenutasi in data 26/11/2020, hanno chiesto allo scrivente un supplemento di Consulenza al fine di scorporare dal valore delle aree di



proprietà del Comune di Pescia il corrispondente valore dell'impianto CO.A.D. realizzato sulle predette aree.

In adempimento all'incarico ricevuto lo scrivente, dopo avere esaminato attentamente la propria precedente perizia asseverata con giuramento in data **15/09/2020** ed avere effettuato le necessarie verifiche e controlli è in grado di esporre quanto segue:

❖ **il valore commerciale pari ad Euro 480.325,00 attribuito al suolo ed agli immobili** (fabbricati e manufatti) insistenti sul mappale n. **25** del foglio di mappa n. **92** del Catasto Terreni del Comune di Pescia avente superficie catastale complessiva di mq. 6.425 appartenenti al **CO.A.D.** e comprendenti:

- 1 - palazzina ad uso uffici;
- 2 - cabina elettrica di trasformazione;
- 3 - magazzino destinato a stazione di sollevamento acque;
- 4 - impianto trattamento aerobico reflui;
- 5 - impianto biologico pilota (non attivo);
- 6 - porzione di una delle due vasche per sedimentazione primaria e biologica e precisamente di quella situata a nord - ovest;

viene pertanto confermato.

Il suddetto valore scaturisce dalla sommatoria del valore dell'area non interessata da costruzioni pari ad € **110.000,00** (mq. 4.400 x €/mq. 25,00) e del valore dei fabbricati e manufatti ivi realizzati € **370.325,00**.

Si tratta infatti in questo caso di beni immobili compresi nel ramo dell'azienda sociale del "**Consorzio Torrente Pescia spa**" acquistato dal "**Consorzio tra i Comuni di Villa Basilica e Pescia per la costruzione e la gestione di un impianto di depurazione degli scarichi civili e industriali**" con 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 (unito con il n. 18 alla precedente perizia asseverata con giuramento).

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





Faint, illegible text or markings at the bottom left of the page.

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.

❖ **Il valore commerciale pari ad Euro 941.326,00 in precedenza attribuito al solo Comune di Pescia e riferito al suolo ed agli immobili ivi costruiti** (fabbricati e manufatti) insistenti sui mappali n. 264 - 541 et 735 del foglio di mappa n. 92 del Catasto Terreni del Comune di Pescia aventi una superficie catastale complessiva di mq. 17.245, intestati al **Comune di Pescia** e comprendenti:

- 6 - residua porzione delle due vasche di sedimentazione primaria e biologica;
 - 7 - edificio tecnico con impianto disidratazione fanghi e copertura fanghi biologici;
 - 8 - due vasche a sezione circolare per sedimentazione finale oltre a vasche a pianta rettangolare adibite a biorulli e ad una vasca di disinfezione;
 - 9 - pensilina;
 - 10 - edificio inceneritore (non attivo);
- viene pertanto confermato.

Lo stesso sulla base delle richieste formulate dai Liquidatori del CO.A.D. con nota mail del 04/12/2020, all'attualità risulta così ripartito:

✚ Valore delle aree contraddistinte dai mappali n. 264 - 541 - 735 del foglio di mappa n. 92 non interessate dalle costruzioni (edifici e/o manufatti) (mq. 17.000 - mq. 4.400 relativi al mappale n. 25 di proprietà CO.A.D.)
mq. 12.600,00 x €/mq. 25,00 € **315.000,00**

✚ Valore residuo dell'area contraddistinta dal mappale n. 264 del foglio di mappa n. 92 su cui insistono gli edifici e manufatti pari a mq. 4.645 (mq. 17.245,00 - mq. 12.600,00 non interessata dalle costruzioni)
mq. 4.645 x €/mq. 25,00 € **116.125,00**

Il suddetto valore di **Euro 116.125,00** riferito alle aree su cui insistono gli edifici e manufatti realizzati sul mappale n.

11.12.2020



pagina 5





264 intestato al Comune di Pescia, è stato quindi scorporato dal valore precedentemente attribuito alle costruzioni {edificio tecnico con impianto disidratazione fanghi pari ad Euro 393.000,00 e manufatti vari pari ad Euro 233.326,00 (€ 268.651,00 - € 35.325,00 riferito ai manufatti insistenti sul mappale n. 25)}.

Il valore di **€ 116.125,00** riferito all'area rappresenta circa il **18,54%** del valore complessivo degli edifici e manufatti ivi realizzati (€ 116.125,00 : € 626.326,00)

Sommano	€ 431.125,00
----------------	---------------------

Entrambi i suddetti valori, riferiti alle aree non interessate dalle costruzioni ed alle aree su cui insistono gli edifici e manufatti facenti parte dell'impianto di depurazione, pari rispettivamente ad **Euro 315.000,00** e ad **Euro 116.125,00** e così a complessivi **Euro 431.125,00** debbono essere imputati al solo Comune di Pescia per averle acquisite in virtù dei seguenti atti:

- 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** alla precedente perizia) 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 razionamento n. 25 del 06/05/1981, è stato frazionato in due porzioni che hanno assunto i seguenti identificativi catastali:





- mappale n. **29** di mq 1.380 residuo 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** alla precedente perizia) 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.

✚ **Valore dei fabbricati e dei manufatti realizzati su area di proprietà del Comune di Pescia (mappale n. 264 del foglio di mappa n. 92)**

€ **510.201,00**

Il suddetto valore di **Euro 510.201,00** scaturisce dalla sommatoria dei valori attribuiti agli edifici e manufatti facenti parte dell'impianto di depurazione pari ad € **996.651,00** (€ 285.000,00 + € 50.000,00 + € 393.000,00 + € 268.651,00) detratti € **370.325,00** riferiti agli edifici e manufatti edificati su terreno CO.A.D. ed € **116.125,00** riferiti al valore dell'area su cui sono stati edificati gli edifici e manufatti insistenti su terreno del Comune di Pescia.

Il suddetto valore di € **510.201,00** sulla base del contenuto del verbale di assemblea dei soci del **Consorzio CO.A.D.** dovrà essere imputato all'impianto di depurazione acque reflue e perciò al **CO.A.D. Consorzio Acque e Depurazione**





Riepilogando pertanto, i valori commerciali dei beni in precedenza descritti situati nei Comuni di Porcari (LU) e Pescia (PT) appartenenti al **CO.A.D. Consorzio Acque Depurazione** risultano così suddivisi:

Cespite n.	Descrizione	valore commerciale di competenza CO.A.D.	valore commerciale di competenza Comune di Pescia	valore complessivo
1	Terreno agricolo in Comune di Porcari (LU) di proprietà CO.A.D. NCT f. 17 mappa. 153 mq. 5.050	€ 55.000,00	=====	€ 55.000,00
2 in parte	Porzione dell'impianto di depurazione insistente su terreni di proprietà CO.A.D. situato in Comune di Pescia (PT) via delle Molina (NCT f. 92 mappale 25 di mq. 6425)	€ 480.325,00	=====	€ 480.325,00
2 in parte	Terreni di proprietà del Comune di Pescia su cui sorge la residua porzione dell'impianto di depurazione situati nel Comune di Pescia all'interno di via delle Molina e via del Tiro a Segno (NCT f. 92 mappali 264-541-735 per complessivi mq. 17.245)	=====	€ 315.000,00 (riferito a mq. 12.600 scoperti)	€ 431.125,00
2 in parte	Edifici e manufatti di competenza del CO.A.D. realizzati su terreni del Comune di Pescia all'interno della via delle Molina e di via del Tiro a Segno (NCT f. 92 mappale 264)	€ 510.201,00	=====	€ 510.201,00
Sommano		€ 1.045.526,00	€ 431.125,00	€ 1.476.651,00





Fiducioso di avere fornito con la presente 1^o integrazione alla perizia tecnico-estimativa asseverata con giuramento in data **15/09/2020** le precisazioni ed integrazioni richieste, resta comunque a disposizione dei Liquidatori, dott. Giovanni Guidi e Avv. Gaetano Viciconte, per fornire eventuali ulteriori chiarimenti

Con osservanza

Pistoia li 07 dicembre 2020

il tecnico
Geom. Felice Bisogni



M. 12. 2020







UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI PISTOIA

Via del Villone 29 - 51100 Pistoia

Tel. 0573/23792 - Fax 0573/34359

N° 5659/2020

Registro Affari

Amministrativi

e Stragiudiziali

VERBALE GIURAMENTO PERIZIA O TRADUZION

L'anno DUEMILA VENTI il giorno UNDICI del mese di DICEMBRE

davanti IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Brunella SIGNORINI

al sottoscritt si presenta l Sig. BISOGNI GEOM. FELICE

nato il 26.12.1957 a PITIGUANO (GR)

e residente in PISTOIA, VIA XX SETTEMBRE N. 5

della cui identità personale sono certo per averlo identificat mediante CARTA DI

IDENTITÀ n° AT 1059902, rilasciata dal SINDACO

di PISTOIA il 05.12.2013, che chiede di asseverare con

giuramento LA PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA sopra estes A, 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

[Handwritten signature]
Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
PISTOIA
Iscrizione Albo
N. 689
Geometra
Felice Bisogni



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Brunella SIGNORINI
[Handwritten signature]