

Arch. F.Cecilia Franchi
Via Vincenzo Monti 8
50124 Firenze
Tel. 055561141
e-mail: ceciliafranchi@hotmail.it
francecilia.franchi@pec.architettifirenze.it

Spett.le Ditta

Firenze, 28/12/2017

Oggetto: ESECUZIONE IMMOBILIARE 61/2015
CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE S.p.a. / 1

Con la presente si allega, come disposto dal Giudice, copia dell' elaborato peritale relativo ai beni immobiliari oggetto di pignoramento.
Distinti saluti

Il C.T.U.
Arch. F. Cecilia Franchi



Arch. F.Cecilia Franchi
Via Vincenzo Monti 8
50124 Firenze
Tel. 055561141
e-mail: ceciliafranchi@hotmail.it
francacecilia.franchi@pec.architettifirenze.it

TRIBUNALE DI FIRENZE
Esecuzioni Immobiliari

Causa civile: **Reg.Gen.61/2015 - Esecuzione Immobiliare**

All'udienza del 16/ 01/ 2018

Giudice: **Dott. Laura d'Amelio**

Ricorrente: **CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE S.P.A. , CASSA DI RISPARMIO DI PISTOIA E DELLA LUCCHESIA S.P.A., EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA, CHIANTIBANCA - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA**

Convenuto:

C.T.U.: **Arch. F.Cecilia FRANCHI**

RELAZIONE
della sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio

PREMESSE E SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In data 30 marzo 2017, la sottoscritta Arch. F. Cecilia Franchi, cod. fisc. FRNFNC55S70D612J, iscritta all'Albo degli Architetti di Firenze con il n.2970 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con il n. 5098, veniva incaricata dall'Ill.mo G.E. Dott. Laura D'Amelio di provvedere in qualità di CTU alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c. , nella Causa Civile Reg. Generale **61/15** tra CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE S.p.a. e

(copia dell'incarico conferito con allegata l'accettazione e il giuramento inoltrata per via telematica in data 04/04/2017) sottoponendole i seguenti quesiti:

“ Provveda a:

1. identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);
3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
4. fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;
5. provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano

registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

6. verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

7. verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

8. indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi

dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

10. indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

11. indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

12. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

-il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

9. bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

13. effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);

La sottoscritta, acquisito il fascicolo attinente, ha esaminato la documentazione contenutavi (certificazione notarile attestante risultanze ipotecarie e catastali rilasciata dal Notaio Dott. Enrico Siracusano, con studio a Villafranca Tirrena - Messina), dopodiché ha proceduto ad effettuare comunicazione scritta, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore Ditta

..... e al creditore procedente CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE S.P.A., (presso il legale rappresentante Avv. Fulvio Ferlito, con studio in Viale Mazzini 40 a Firenze) dell'incarico ricevuto e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Quindi ha eseguito le visure ai Pubblici Uffici, in particolare:

- presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Firenze, per la verifica dei dati catastali e la richiesta delle Planimetrie e degli Estratti di Mappa;
- presso il Comune di Campi Bisenzio (FI) (n.2 sessioni)
- ed il Comune di Signa, (FI), Ufficio di Edilizia Privata (n.2 sessioni), per la verifica della corrispondenza con Concessioni Edilizie e/o D.I.A., nonché dell'esistenza o meno di richieste di condono ai sensi della L.47/85 e L.724/94 e loro successive modifiche ed integrazioni.
- Inoltre si è recata presso gli studi di due professionisti (a Firenze e a Seano) per assumere informazioni circa pratiche edilizie da loro presentate per conto della ditta proprietaria degli immobili in questione.
- Infine altre visure sono state effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Firenze, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari, per la verifica dei creditori iscritti.
- Ha poi proceduto ai sopralluoghi delle unità immobiliari, oggetto di pignoramento, per effettuare il rilievo dei luoghi, la documentazione fotografica e la constatazione delle caratteristiche e dello stato di manutenzione. Sono stati necessari n.3 sopralluoghi, avvenuti in data 19/10/2017, 13/11/2017 e 16/11/2017. Pertanto col supporto di tale documentazione e dati raccolti, la sottoscritta ha redatto la seguente relazione tecnica di stima.

1° quesito - BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Trattasi di Beni situati nel:

Comune di Campi Bisenzio

- Complesso immobiliare sito nel Comune di Campi Bisenzio (Firenze), Località Sant'Angelo a Lecore, in via Sant'Angelo n. 328-330-332, costituito da una palazzina di tre piani fuori terra, suddivisa in quattro appartamenti, due al piano primo e due al piano secondo e da un ampio spazio espositivo commerciale al piano terra, con accesso da via Sant'Angelo n.328. Del complesso, senza soluzione di continuità, fa parte anche un Fabbricato industriale ad uso artigianale ad un solo piano, attaccato di

fatto alla palazzina, con un ampio piazzale antistante e un resede sul retro, più alcune tettoie, presenti sia sul piazzale che sul resede posteriore.

Più in dettaglio:

1. Appartamento per civile abitazione, di 4 vani più 1 bagno, un ripostiglio e un disimpegno, un terrazzo frontale e porzione di lastrico solare sul lato tergale, posto al piano primo, a sinistra salendo dalle scale condominiali, di un edificio a tre piani fuori terra situato in via Sant'Angelo n. 332;
2. Appartamento per civile abitazione, di 4 vani più 1 bagno, un ripostiglio e un disimpegno, un terrazzo frontale e porzione di lastrico solare sul lato tergale, posto al piano primo, a destra salendo dalle scale condominiali, di un edificio situato in via Sant'Angelo n. 332;
3. Appartamento per civile abitazione, di 4 vani più 1 bagno, un ripostiglio e un disimpegno, , un terrazzo frontale ed uno tergale, posto al piano secondo, a sinistra salendo dalle scale condominiali, di un edificio situato in via Sant'Angelo n. 332;
4. Appartamento per civile abitazione, di 4 vani più 1 bagno, un ripostiglio e un disimpegno, servizi, un terrazzo frontale ed uno tergale, posto al piano secondo, a destra salendo dalle scale condominiali, di un edificio situato in via Sant'Angelo n. 332;
5. Unità immobiliare composta da capannone industriale, ad un solo piano, di forma ad L, dotato di servizi, avente superficie di circa 1.282 mq., adibito a magazzino merci, da uno spazio espositivo, che occupa il piano terra della palazzina su indicata, di 733 mq. ca. di superficie, adibito all'esposizione e vendita materiali di arredo bagni, da un ampio piazzale antistante con accesso carrabile al n.c. 328 , di circa mq. 1.975 di superficie libera, adibito a deposito di articoli per edilizia e parcheggio, da alcune tettoie per complessivi 788 mq. ca. ed un resede posteriore di ca. 280 mq. (si rimanda per una maggiore comprensione alla planimetria in allegato).

Comune di Signa

- Terreni situati nel Comune di Signa, per circa complessivi 10.690 mq. (1 ettaro, 64 are, 50 centiare) , con accesso da via De Amicis, strada senza sbocco, traversa di via Pistoiese in Loc. Sant'Angelo a Lecore.

Più in dettaglio:

1. Appezzamento di terreno, censito al C.T. del predetto Comune nel Fo. di mappa 1, **Part. 26;** -
2. Appezzamento di terreno, censito al C.T. del predetto Comune nel Fo. di mappa 1, **Part. 27;** -
3. Appezzamento di terreno, censito al C.T. del predetto Comune nel Fo. di mappa 1, **Part. 29;** -
4. Appezzamento di terreno, censito al C.T. del predetto Comune nel Fo. di mappa 1, **Part. 225;** -

5. Appezamento di terreno, censito al C.T. del predetto Comune nel Fo. di mappa 1, **Part. 295;** –

6. Appezamento di terreno, censito al C.T. del predetto Comune nel Fo. di mappa 1, **Part. 391;** –

7. Appezamento di terreno, censito al C.T. del predetto Comune nel Fo. di mappa 1, **Part. 392.** –

Identificazione catastale:

- alla competente Agenzia del Territorio di Firenze, al Catasto Fabbricati del **Comune di Campi Bisenzio**, seguendo l'ordine su indicato, le unità immobiliari su indicate risultano così censite:

- Appartamento u. i. 1. risulta censita nel **Foglio di mappa 28, Part. 107, Sub. 4**, via Sant'Angelo n.332, piano 1°, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, Sup. catastale 112 mq., **rendita catastale €.361,52** (Euro trecentosessantuno virgola cinquantadue);

- Appartamento u.i. 2. risulta censita nel **Foglio di mappa 28, Part.107, Sub. 8**, via Sant'Angelo n.332, piano 1°, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, Sup. catastale 99 mq., **rendita catastale €.361,52** (Euro trecentosessantuno virgola cinquantadue);

- Appartamento u. i. 3. risulta censita nel **Foglio di mappa 28, Part. 107, Sub. 5**, via Sant'Angelo n.332, piano 2°, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, Sup. catastale 102 mq., **rendita catastale €.361,52** (Euro trecentosessantuno virgola cinquantadue);

- Appartamento u.i. 4. risulta censita nel **Foglio di mappa 28, Part.107, Sub. 6**, via Sant'Angelo n.332, piano 2°, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, Sup. catastale 98 mq., **rendita catastale €.361,52** (Euro trecentosessantuno virgola cinquantadue);

- Complesso immobiliare u.i. 5, risulta censita nel **Foglio di mappa 28, Part.107, Sub. 7**, via Sant'Angiolo n.328-330, piano T-1, Categoria D/8, **rendita catastale €.** **14.595,00** (Euro quattordicimilacinquecentonovantacinque).

Si segnala che per quanto riguarda quest'ultima u.i., individuata dal Sub. 7, non vi è una esatta corrispondenza tra la planimetria depositata al catasto e lo stato di fatto; più specificamente nella parte dedicata all'esposizione, rispetto alla planimetria catastale, sono stati eliminati dei servizi e dei locali adibiti ad uffici, delimitati da tramezzi, a favore di una soluzione "open space " con suddivisioni affidate ad elementi di arredo removibili; inoltre non è aggiornata la rappresentazione relativa alla parte del capannone, che è stata utilizzata per aumentare lo spazio espositivo mediante lo spostamento della parete di separazione. Trattasi in ogni caso di piccole modifiche di suddivisione interna, non rilevanti. Ancora si evidenzia lo spostamento di una porta di

uscita sul piazzale esterno dal negozio su descritto e l'apertura di una nuova porta sullo stesso lato del capannone, per creare un nuovo accesso dal magazzino al piazzale.

Infine nella planimetria non compaiono un'ampia tettoia antistante il fronte del capannone in fondo al piazzale ed un box, che nella perizia sono state incluse poiché in fase di rilascio di concessione a sanatoria.

- alla competente Agenzia del Territorio di Firenze, al Catasto TERRENI del **Comune di SIGNA**, seguendo l'ordine su indicato, i beni immobiliari su indicati risultano censiti nel **Foglio di mappa 1, :**

- **Part. 26**, Qualità Prato, classe 1, Superficie 750 mq., Reddito D. €. 4,56, Reddito Agrario €.; 2,13
- **Part. 27**, Qualità Seminativo arbor., classe 3, Superficie 13.620 mq., Reddito D. €. 49,24, Reddito Agrario €.24,62;
- **Part. 29**, Qualità PRATO, classe 1, Superficie 560 mq., Reddito D. €. 3,40, Reddito Agrario €.1,59;
- **Part. 225**, Qualità Seminativo arb., classe 3, Superficie 123 mq., Reddito D. €. 0,44, Reddito Agrario €.0,22;
- **Part. 295**, Qualità Seminativo arb., classe 3, Superficie 1150 mq., Reddito D. €. 4,16, Reddito Agrario €.2,08;
- **Part. 391**, Qualità Seminativo arb. , classe 3, Superficie 140 mq., Reddito D. €. 0,51, Reddito Agrario €.0,25;
- **Part. 392**, Qualità Seminativo arb., classe 3, Superficie 107 mq., Reddito D. €. 0,39, Reddito Agrario €.0,19.

2°. quesito - Estremi dell'atto di pignoramento e corrispondenza dei beni indicati con il pignoramento stesso:

Verbale di pignoramento immobiliare , atto giudiziario notificato in persona del suo legale rappresentante in data 12/01/2015, n. Repertorio 362/2015 da Ufficiale Giudiziario di Firenze, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE S.p.a, con sede in Firenze, via Carlo Magno 7, cod.fisc. 04385190485 (con domicilio eletto agli effetti del presente atto presso l'Avv. Fulvio Ferlito, in viale Mazzini n.40 a Firenze),
a carico di _____ con sede in _____

, per:

- il diritto di piena proprietà di unità immobiliari site nel **Comune di Campi Bisenzio**, Loc. Sant'Angelo a Lecore, in via Pistoiese n. 328-330-332, (n.4 appartamenti, Categoria A2, individuati al Catasto Fabbricati di detto Comune nel Fo.28, Part.107, Sub. 4,5,6,8 e fabbricato ad uso speciale commerciale D8, individuato nel Fo.28, Part.107, Sub. 7)

- il diritto di piena proprietà nel **Comune di Signa** , di appezzamenti di terreno individuati al Catasto Terreni di detto Comune, nel Fo. 1, Part.lla 26,27,29,225,295,391,392).

Atto formalmente trascritto a Firenze il 11/02/2015, n.64, Reg.Gen. 4177, Reg. Part. 3006.

I beni descritti corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.

3° quesito - Estremi di Atto di provenienza:

- Per quanto riguarda i beni immobiliari situati nel Comune di Campi Bisenzio, essi risultavano di proprietà di _____, già dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, per la proprietà di ½ ciascuno. Dal 02/12/1993, per atto di trasformazione di società ai rogiti del notaio De Luca di Prato, Voltura in atti dal 11/01/2011, Repertorio n. 112454, trascritto a Prato , Volume 55, n.5489 del 16/12/1993 (n. 4047.1/1995), i beni risultano intestati a

- Per quanto riguarda i beni immobiliari siti nel comune di Signa, dalla Certificazione notarile allegata al fascicolo, redatta dal Notaio Enrico Siracusano, con studio in Villafranca Tirrena (MESSINA), si estrae che essi sono pervenuti all' attuale ditta intestataria (già denominata "Manufatti e Materiali Edili – Parretti Vanni e Validoro S.r.l.) per atto di compravendita del 03/03/1993, Notaio Vercillo Fabio, Repertorio n. 55624, trascritto a Firenze l'21/03/1993, n. 185883, da BRUNORI Narciso (Figline Valdarno, 02/11/1919). Dal 02/12/1993, per successivo atto di trasformazione di società, ai rogiti del notaio Francesco De Luca di Prato (Voltura in atti dal 27/06/2014), Repertorio n. 112454, trascritto a Prato , Volume 55, n.5489 del 16/12/1993 (n. 9786.1/2014), i beni risultano intestati a Materiali Edili Parretti Vanni e Validoro S.r.l. con sede in Campi Bisenzio.

4° quesito - DESCRIZIONE DEI BENI

Beni siti nel Comune di Campi Bisenzio:

Trattasi di un complesso immobiliare situato nel Comune di Campi Bisenzio (Firenze), Località Sant'Angelo a Lecore, in via Sant'Angelo n. 328-330-332.

Esso ricade, secondo il Piano Strutturale in vigore, all'interno del "sottosistema funzionale di aree produttive" (art.27), dove sono ammesse anche destinazioni commerciali. Secondo il R.U.C. in vigore, ricade all'interno della perimetrazione di zona **D1**, "**aree produttive da consolidare**" (art.121 N.T.A.).

Nel P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) è classificato come P.I.3 – art 7 N.A. (cioè area a pericolosità idraulica elevata).

Esso è costituito da:

- una palazzina di tre piani fuori terra, con due appartamenti al piano primo, due al piano secondo e un ampio spazio espositivo commerciale della ditta proprietaria al piano terra, con accesso da via Sant'Angelo n.332.

- un edificio produttivo dove viene svolta l'attività della ditta proprietaria (esposizione e vendita materiale per l'edilizia e articoli igienico-sanitari) costituito da un capannone a carattere industriale artigianale con ampio piazzale e altri spazi esterni scoperti e coperti da alcune tettoie.

Più specificatamente:

La palazzina ha struttura portante in c.a., i solai compresa la copertura sono in laterocemento. Esternamente si presenta in buon stato di conservazione; è caratterizzata, sul fronte principale e sul lato est (che dà sul piazzale interno), da una facciata ventilata in materiale ceramico (tipo gres porcellanato) color mattone, realizzata presumibilmente nel 2010. Si tratta di una parete continua, formata da fasce orizzontali di elementi che, in coincidenza con alcune finestre, diventano dei brise-soleil, permettendo quindi il passaggio della luce pur creando uno schermo protettivo.

L'edificio è arretrato rispetto al fronte stradale ed è dotato di una piazzola antistante, delimitata dalla strada da un muretto con ringhiera, adibita a parcheggio auto privato condominiale.

Per quanto riguarda gli appartamenti, questi hanno dimensioni e caratteristiche pressochè uguali. L'accesso è da vano scale a comune, privo di ascensore.

Più specificatamente:

1. Appartamento (Sub.4) posto al primo piano, sul lato sinistro salendo rispetto allo sbarco sul pianerottolo. Esso è costituito da 4 vani: cucina abitabile, soggiorno, due camere da letto, oltre ad un bagno, un ripostiglio e un corridoio. E' dotato di un terrazzo sul fronte principale ed una porzione di lastrico solare sul lato tergale.

Quest'ultimo è in aderenza alla parte superiore del capannone, per cui frontalmente la vista è delimitata dalla parte vetrata di esso.

La superficie interna è di mq. 91; il terrazzo e il lastrico solare hanno una superficie complessiva di mq. 45 (4,20 + 41 ca.). Si segnala che il lastrico solare si trova sopra lo spazio espositivo e confina con il lato corto del capannone, che è più alto di esso; la parte alta del capannone quindi costituisce di fatto una parete di delimitazione, che penalizza la vista e l'uso dello spazio).

I pavimenti sono in ceramica; il bagno ha il pavimento in piastrelle di ceramica come pure il rivestimento alle pareti fino ad un'altezza di circa 2 m., ed è dotato di lavandino, bidet, w.c. con cassetta alta a parete, vasca da bagno.

Le porte sono in legno tinteggiate di bianco, di tipo commerciale, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e avvolgibili in pvc.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, esso è stato realizzato contemporaneamente alla costruzione dell'edificio, presenta termosifoni in ghisa ma è privo della caldaia, non essendo allacciato alla fornitura di gas.

Nel bagno è presente un vecchio scaldabagno per la produzione di acqua calda.

Lo stato di manutenzione è mediocre. L'appartamento è libero.

2. Appartamento (sub.8) posto al primo piano , sul lato destro salendo rispetto allo sbarco sul pianerottolo. Esso è costituito da 4 vani: cucina abitabile, soggiorno, due camere da letto, oltre ad un bagno, un ripostiglio e un corridoio . E' dotato di un terrazzo sul fronte principale ed una porzione di lastrico solare sul lato tergale.

La superficie interna è di mq. 87,80 ; i terrazzi hanno una superficie complessiva di 26 mq. ca.(4,20 + 21,80) In particolare , il lastrico solare confina sulla sinistra con la porzione di pertinenza dell'appartamento adiacente, frontalmente con il capannone e sul lato destro mediante uno stretto passaggio in cotto, al lastrico solare di pertinenza dello spazio espositivo situato al piano terra; da tale lato, ha principalmente un affaccio sul piazzale del capannone, delimitato da una ringhiera in ferro.

I pavimenti sono in ceramica ; il bagno ha il pavimento in piastrelle di ceramica come pure il rivestimento alle pareti fino ad un'altezza di circa 2 m., ed è dotato di bidet, w.c. con cassetta a zaino, vasca da bagno mentre è privo di lavandino.

Le porte sono in legno tinteggiate di bianco, di tipo commerciale, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e avvolgibili in pvc.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, esso è stato realizzato contemporaneamente alla costruzione dell'edificio, presenta termosifoni in alluminio e qualcuno in ghisa ma è privo di caldaia, non essendo allacciato alla fornitura di gas.

Nel bagno è presente un vecchio scaldabagno per la produzione di acqua calda.

L'impianto elettrico è vetusto.

Lo stato di manutenzione è mediocre. L'appartamento è libero; ultimamente è stato utilizzato come archivio relativo all'attività commerciale svolta dai proprietari.

3. Appartamento (Sub.5) posto al secondo piano , sul lato sinistro salendo rispetto allo sbarco sul pianerottolo. Esso è costituito da 4 vani: cucina abitabile, soggiorno, due camere da letto, oltre ad un bagno, un ripostiglio e un corridoio . E' dotato di un terrazzo sul fronte principale ed uno tergale.

La superficie interna calpestabile è di mq.91 ; i due terrazzi hanno una superficie complessiva di mq. 8,40.

I pavimenti sono in materiale ceramico ; il bagno ha il pavimento in piastrelle di ceramica come pure il rivestimento alle pareti fino ad un'altezza di circa 1,80 m., ed è dotato di lavandino da semi incasso con mobiletto sottostante, bidet, w.c. con cassetta alta a parete, vasca da bagno.

Le porte sono in legno tinteggiate di bianco, di tipo commerciale, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e avvolgibili in pvc.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, realizzato contemporaneamente alla costruzione dell'edificio, presenta termosifoni in ghisa ma è privo della caldaia, non essendo allacciato alla fornitura di gas . Il riscaldamento è affidato ad una stufa presente nel corridoio.

Nel bagno è presente uno scaldabagno per la produzione di acqua calda.

La cucina ha un rivestimento alle pareti di piastrelle per un'altezza di circa 1,50 m. ed è perfettamente attrezzata con mobili componibili, lavello a due bacinelle, lavatrice, piano cottura e forno alimentati con bombole di gas.

Lo stato di manutenzione è migliore rispetto agli altri appartamenti nella zona centrale mentre presenta evidenti tracce di umidità e/o infiltrazioni nelle due camere poste dal lato esterno della palazzina a nord. L'appartamento, a detta dei proprietari, è attualmente libero, ma si presenta tuttora arredato. Hanno dichiarato che il precedente inquilino ha lasciato gli elementi di arredo che già da tempo sarebbe dovuto venire a ritirare.

4. Appartamento (Sub.6) posto al secondo piano, sul lato destro salendo rispetto allo sbarco sul pianerottolo. Esso è costituito da 4 vani: cucina abitabile, soggiorno, due camere da letto, oltre ad un bagno, un ripostiglio e un corridoio. E' dotato di un terrazzo sul fronte principale ed uno tergo.

La superficie interna calpestabile è di mq. 87,80; i due terrazzi, con pavimento in cotto e ringhiera in ferro, hanno una superficie complessiva di mq. 8,40.

I pavimenti sono in materiale ceramico e in una camera da letto in parquet a listoncini; la cucina ha un rivestimento alle pareti di piastrelle per un'altezza di circa 1,50 m.

Il bagno ha il pavimento in piastrelle di ceramica come pure il rivestimento alle pareti fino ad un'altezza di circa 2 m., ed è dotato di lavandino da semi incasso con piano in marmo e mobiletto sottostante, bidet, w.c. con cassetta alta a parete, vasca da bagno.

Le porte sono in legno tinteggiate di bianco, di tipo commerciale, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e avvolgibili in pvc.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, realizzato contemporaneamente alla costruzione dell'edificio, presenta termosifoni in ghisa ma è privo della caldaia, non essendo allacciato alla fornitura di gas. Il riscaldamento è affidato ad una stufa presente nel corridoio. L'uso dei fornelli e della stufa è alimentato da bombole a gas presenti sul terrazzo tergo mediante un collegamento provvisorio.

Nel bagno è presente uno scaldabagno per la produzione di acqua calda.

Lo stato di manutenzione è il migliore dei quattro appartamenti, anche se sempre mediocre.

Attualmente è locato a cittadini cinesi, con contratto 4+4. Il termine dei primi quattro anni scadrà nel mese di marzo del 2018.

5. Unità immobiliare (Sub.7), costituita da alcuni locali ad uso commerciale posti al piano terra della palazzina su descritta, adibiti alla esposizione e vendita di articoli igienico-sanitari, di arredo bagno pavimenti, piastrelle e similari, più un capannone con forma ad L per deposito e magazzino della merce, più un ampio piazzale ed un resede posteriore dove si trovano alcune tettoie a protezione della merce.

Complessivamente, considerando le superfici principali e quelle accessorie, ha una consistenza di 5.625 mq. ca.

La parte adibita a esposizione-negoziario ha una conformazione particolare in quanto non coincide soltanto con il piano terra della palazzina bensì comprende anche una parte del capannone.

Lo spazio espositivo è di fatto un "open space", dove sono stati realizzati dei *corner* con pareti ed elementi di arredo removibili. Allo stesso modo sono stati realizzati dei locali adibiti ad uffici. E' dotato di due servizi con piccolo antibagno.

Sul fronte principale, cioè lato via Sant'Angelo, presenta quattro grandi sporti, vetrine per installazioni di bagni, e l'ingresso principale al negozio; sugli altri lati che danno sul piazzale, ha finestre sopraluci ed un accesso al piazzale con bussola (nel corpo di fabbrica ad un piano), ed un'altra porta esterna e parziali pareti in vetro-cemento (sul fronte lungo del capannone).

Il pavimento è di materiale ceramico con piastrelle di grande formato, 80 x 40 cm., il soffitto ha una struttura di sostegno in metallo per la controsoffittatura per permettere il passaggio dell'impianto elettrico e di condizionamento, realizzato con split al soffitto o a parete. Il riscaldamento è affidato ad alcune stufe a pellet.

Il lastrico solare di pertinenza del negozio è raggiungibile unicamente dal piazzale mediante una scaletta in ferro ed è delimitato da una ringhiera; su di esso è installato il gruppo esterno dell'impianto di condizionamento. Dalla stessa parte, quella cioè antistante il piazzale, si trova anche la bussola, su citata, che è stata realizzata con doppia porta in struttura metallica e vetro , di circa 1,50 x 1,00 m. , a protezione dell'apertura di collegamento fra il negozio e il piazzale stesso.

Il capannone, come già detto senza soluzione di continuità con la palazzina, è un fabbricato industriale ad uso artigianale ad un solo piano. La struttura portante verticale è in c.a. e la copertura a volta in latero-cemento. La pavimentazione è di tipo industriale in cemento, gli infissi sono in metallo e vetro piuttosto vetusti, compresi i due portelloni di accesso, di larghezza pari ad un'intera campata, apribili a scorrere e a tutta altezza. Un ulteriore portellone in ferro più recente si trova sul lato sinistro della L del capannone, anch'esso chiude un'intera campata ma è costituito da lastre di ferro ed il passaggio è affidato soltanto ad una porta centrale più bassa a due ante sempre in ferro. L'impianto elettrico è in parte esterno ed in parte incassato. Il capannone è dotato di servizi igienici a norma.

Oltre al capannone "iniziale", nel corso degli anni sono stati poi aggiunti altri corpi di fabbrica; si tratta di varie tettoie, in particolare una copertura a volta di altezza media di 6,10 m. realizzata con struttura metallica reticolare e copertura in lamiera grecata, per una superficie totale di 402 mq. Al di sotto di essa , attualmente è presente una zona a soppalco realizzata con una struttura con tubi da ponteggio tipo Dalmine e pertanto removibile; di conseguenza non costituisce superficie ulteriore.

La tettoia appena descritta si trova nel resede posteriore al capannone; nello stesso resede si trovano altre due tettoie di forma rettangolare, una in aderenza al muro di confine della proprietà e l'altra in aderenza alla parete esterna del capannone stesso. Il resede ha una superficie complessiva (escludendo le parti coperte da tettoie autorizzate)) di mq. 280 ed è delimitato da pareti di tamponamento realizzati in blocchi di calcestruzzo.

Entrambe hanno struttura portante metallica e copertura con pannelli e/o lamiera grecata. La prima ha un'altezza media di 2,65 m. e copre una superficie di mq. 98 ; la seconda (di cui non esiste autorizzazione) ha un'altezza media di 3,60 m. e copre una superficie di 96 mq.

Altre due tettoie si trovano invece nel piazzale antistante: una è in aderenza con il muro di delimitazione con via Carcerina, ha un'altezza media di 4,05 m. e copre una

superficie di mq. 96 ca., l'altra è antistante il fronte del capannone a nord; ha un'altezza media di 4,90 m. e copre una superficie di mq.192 ca. (per quest'ultima è in fase di rilascio la richiesta di sanatoria).

Sempre sul piazzale, si trova un box con struttura metallica di circa mq. 42 di superficie, che è presente nella Mappa Catastale ma non nella Planimetria, anche per il quale è in corso richiesta di sanatoria.

Il piazzale ha una superficie complessiva (comprendendo anche le parti coperte da tettoie) di mq. 2.263 ca. L'accesso al piazzale avviene mediante un ampio passaggio carrabile al n.c. 328 di via S. Angelo, delimitato da una cancellata in ferro con apertura elettrica telecomandata.

Infine si rende noto che sono collocati due box metallici all'interno del capannone ed uno sul piazzale ma che, per loro natura e non essendo murati a terra bensì tenuti sospesi da esso, sono da ritenersi removibili e quindi non costituiscono superficie.

Lo spazio espositivo è in perfetto stato di conservazione mentre il capannone e le tettoie adiacenti su descritti sono nel complesso in un medio stato di conservazione.

Beni siti nel Comune di SIGNA:

Si tratta di una serie di Appezzamenti di terreno, senza soluzione di continuità, individuati da n.7 particelle catastali (Fo.1, Part. 26,27,29,225,295,295,391,392), con destinazioni varie.

In base al R.U.C. vigente, le particelle 26 e 29 costituiscono argine del Torrente Ombrone, la particella 295 come sede stradale, parte della particella 27 ha destinazione D/5 (Depositi all'aperto) e la restante porzione della 27, la 225, la 391 e la 392 hanno destinazione a verde pubblico.

Vi si accede da via E. De Amicis e, ad esclusione dell'area destinata a strada e le parti destinate agli argini del torrente (già utilizzate e sistemate dagli organi competenti), tutta la superficie restante è recintata con un muretto basso e rete metallica per un'altezza complessiva di 1,80 m. ca. La superficie destinata a strada, che consiste in un prolungamento della stessa via De Amicis, è di circa 1200 mq., non è asfaltata e di fatto serve solo per accedere al terreno recintato e all'argine del torrente per gli interventi di manutenzione.

L'area destinata a deposito a cielo aperto è completamente attrezzata a tale funzione con massicciata in materiale inerte, servita da impianto elettrico e da un pozzo per l'approvvigionamento idrico. Su tale terreno si trovano tre box, costruzioni in lamiera metallica, fissati al suolo in modo permanente. Per essi non esiste alcuna autorizzazione ma risultano facilmente removibili, essendo costituiti da pannelli metallici assemblati. Si rileva anche un impianto di sollevamento in ferro, di condizioni vetuste, anch'esso da rimuovere. L'area recintata ha una superficie di ca. 7.165 mq. (con effettiva destinazione di Piano a Deposito all'aperto) + una parte residua di circa 1.375 mq., destinata sempre a verde pubblico dal R.U.C. del Comune, ma ancora da realizzare, situata nel lato nord dell'area recintata, a confine con i resedi degli edifici confinanti.

Il piazzale è utilizzato dalla Ditta proprietaria per il deposito di materiali edili e attualmente è in mediocre stato di conservazione.

Infine, esiste una zona avente superficie di circa 5.400 mq., che è già da diversi anni in uso al Comune di Signa, sistemata a verde pubblico. Tale area ha accesso dalla strada di penetrazione, che mantiene sempre il nome di Via De Amicis, ma è ad essa perpendicolare, creata per permettere l'accesso agli edifici residenziali di più recente costruzione, e che termina subito dopo il giardino.

Il giardino è recintato ed è attrezzato con alberi ed elementi vegetali, panchine e giochi per bambini.

5°. Quesito: STATO DI POSSESSO

I beni immobiliari in oggetto attualmente risultano tutti intestati a _____

_____, avente piena ed esclusiva proprietà. L'impresa ha attualmente sei soci: Parretti Stefano (legale rappresentante), Parretti Validoro, Parretti Elisabetta, Parretti Elena, Finocchi Silvana, Parretti Luca. La ditta si occupa di commercio all'ingrosso di materiali edili, commercio al dettaglio di piastrelle per pavimenti, rivestimenti, apparecchi igienico-sanitari, articoli di arredo bagno.

Per quanto riguarda l'appartamento individuato con il Sub. 6, posto al piano secondo, sbarcando dalle scale a destra, della palazzina sita in via S. Angelo 332 a Campi Bisenzio, si rende noto che in data 01/04/2014, e pertanto anteriore al pignoramento, è stato stipulato un contratto di locazione dalla Società esecutata, in persona del suo legale rappresentante _____, a favore di _____ cod.fisc. _____

(Contratto registrato per via telematica presso l'Agenzia delle Entrate Firenze 1, al n. 001194 – serie 3T, il 04/04/2014). Il canone di locazione fissato è di € 500,00 mensili (Euro 6.000,00 annuali).

Alla data odierna i locali risultano occupati, oltre che dalla Ditta conduttrice, da _____ di nazionalità cinese, nominativi indicati nel contratto.

Il contratto ha durata di quattro anni e pertanto scadrà il 31 marzo del 2018.

Si rilevano e perciò si rendono noti, due errori nel contratto stipulato:

- nell'art.1, è indicata come oggetto di locazione, l'unità immobiliare contraddistinta dal n. di Subalterno 4, che si trova al primo piano dell'immobile; in realtà l'appartamento occupato è il Subalterno 6, che si trova al secondo piano.

Ho fatto presente l'errore ai proprietari che si sono dichiarati disposti a provvedere al più presto a presentare la correzione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate di competenza.

- nell'art. 5, è indicata come data di scadenza del contratto, il 31/03/2017, mentre invece la data corretta è il 31/03/2018.

Gli altri tre appartamenti risultano liberi.

Per quanto riguarda gli appezzamenti di terreno nel Comune di Signa, si rileva quanto segue:

- gli appezzamenti in oggetto sono fra loro contigui, costituiscono pertanto un'unica area senza soluzione di continuità, che è già stata descritta dettagliatamente al punto 4°.

Le particelle 391, 392 e parte della 27 risultano in realtà utilizzate dal Comune di Signa come verde pubblico attrezzato, senza che questi abbia alcun titolo su tale superficie. Tale sistemazione sembra risalire almeno al 1987 ma da indagini effettuate presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Signa, non è emerso nessun atto o documento ufficiale che legittimi tale uso. L'area è recintata, munita di cancello d'ingresso ed attrezzata con alberi, panchine e impianti gioco per bambini.

Al Catasto Terreni, tali particelle risultano tuttora intestate alla ditta “

, ed in particolare, la Part. 27 è integra, senza alcuna suddivisione.

6° -7°. Quesito: ELENCO GRAVAMI

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio di Firenze, ex Conservatoria dei RR.II., tendenti all'aggiornamento della certificazione circa i movimenti ipotecari sugli immobili oggetto di stima, prodotti dal notaio Enrico Siracusano, con studio a Villafranca Tirrena (ME), via Nazionale n.158, fino al 18/03/2015, è emerso che a tutto il **13/12/2017** le Iscrizioni e le Trascrizioni pregiudizievoli sono rimaste invariate e pertanto risultano :

Per i beni siti nel Comune di Campi Bisenzio (FI) e nel Comune di Signa (FI), su ampiamente descritti :

Iscrizioni contro:

- **n.13768/2245 del 23/05/1996**, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Notaio Francesco De Luca di Prato, del 16/05/1996, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a., con domicilio eletto presso la sede della filiale di San Piero a Ponti;
- **n.11741/1630 del 13/04/2012**, DECRETO INGIUNTIVO n. 3556/2012 del 12/04/2012 – Tribunale di Firenze, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE s.p.a., domicilio eletto presso Avv. Fulvio Ferlito in Firenze, viale Mazzini 40;
- **n. 12061/1685 del 18/04/2012**, DECRETO INGIUNTIVO n.652 del 12/04/2012 – Tribunale di Pistoia, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PISTOIA E PESCIA S.p.a., domicilio eletto presso CARIPT S.p.a., via S. Caterina d'Alessandria, Firenze;
- **n.9276/1457 del 03/04/2013**, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo, pubblico ufficiale Rep.1150/2013 del 01/03/2013.
Documenti successivi correlati: Annotazione n.791 del 18/03/2014 (Cancellazione totale).

Trascrizioni contro:

- **n. 4177/3006 del 11/02/2015**, Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze in data 12/01/2015, Rep.n. 362/2015, a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE S.p.a.**, con sede a Firenze, via Carlo Magno 7, cod.fisc. 04385190485 (facente parte del Gruppo bancario Intesa Sanpaolo), domicilio eletto presso Avv. Fulvio Ferlito in Firenze, viale Mazzini 40;

8°. Quesito: SPESE FISSE DI GESTIONE

Non ci sono spese di gestione condominiale o particolari, essendo la ditta unica proprietaria dei beni.

9°. Quesito: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380; dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, si precisa quanto segue:

- **Riguardo ai beni immobiliari nel Comune di Campi Bisenzio:**

Il complesso immobiliare (di cui fanno parte l'edificio con i 4 appartamenti e lo spazio espositivo, e il capannone ad L) è stato costruito con regolare Licenza Edilizia nel 1968 (L.E. n.4757 rilasciata in data 22/01/1968 a ' _____ ' con rilascio di successiva autorizzazione di agibilità il 06/03/1970 e autorizzazione di abitabilità il 07/03/1970 (vd. Allegati).

Successivamente l'intero immobile è stato oggetto di molte pratiche edilizie. Ciò ha comportato un notevole impegno da parte della sottoscritta per le necessarie ricerche e verifiche, poiché si sono incontrate difficoltà nel reperimento delle documentazioni e nella ricostruzione di un iter cronologico completo.

Infatti si sono succedute e incrociate negli anni richieste di condono ai sensi della 47/85, con rilasci notevolmente posticipati nel tempo, richieste di autorizzazioni per ampliamenti, per modifiche, per aumenti di superfici, richieste di sanatorie ed ancora. Inoltre negli anni si sono alternati anche vari professionisti, con studi in diverse località, che è stato necessario incontrare in quanto persone informate sui fatti e sulle pratiche da essi seguite.

L'immobile risulta essere stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- L.E. n.4757 del 06/02/1970 relativa a varianti al progetto approvato;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1782 (pratica n. 2181/86) rilasciata l'08/12/1993 (?) per ampliamento dell'ingresso condominiale di mq.18,50 e varie modifiche di prospetto ed opere interne per i due appartamenti al piano secondo e modifiche di prospetto ed opere interne e trasformazione di copertura piana in lastrico solare per mq.25,20 (app. sub.2) e di mq. 44,00 (app. sub.3);
- Concessione Edilizia in Sanatoria, presentata nel 1986 (pratica n.2776/86) ai sensi della L.47/85, per modifiche e cambio di destinazione d'uso, rilasciata con il **n.1364 in data 05/12/1994**. In dettaglio, essa riguardava, per quanto concerneva il fabbricato industriale, in ampliamento della zona mostra di mq.64,77, ampliamento capannone e realizzazione di tettoie per complessivi mq. 175,00; costruzione di tettoie retrostanti per mq. 149,37; modifiche di prospetto ed opere interne; trasformazione di copertura

piana in terrazzo di mq.113; per la parte residenziale, opere condominiali, consistenti in modifiche di prospetto ed interne al vano scale.

- Approvazione Variante in corso d'opera n.129/F del 01/04/1999, al progetto di cui alla Autorizzazione Edilizia n.129 M del 05/11/94, Manutenzione Straordinaria;
- D.I.A. Manutenzione Straordinaria, n.5063/2002 per redistribuzione dello spazio interno di magazzino/deposito (Decaduta);
- Richiesta di Sanatoria per abuso edilizio, pratica n.433 del 28/02/1995 (prot. N.10573) riguardante la realizzazione di un box espositivo per mq.41,73, **ancora in corso**. Risultano pagate le oblazioni , e avvenuto l'accampionamento U.T.E. (in allegato), resta in attesa di integrazione consistente soltanto in una Dichiarazione, sostitutiva di atto notorio, di Idoneità Statica resa da tecnico abilitato;
- Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria , pratica n.825 /95, presentata con il n. Protocollo n.16885 il 31/03/95), per realizzazione di tettoia a servizio del capannone principale, per mq. 245,55 (mc. 1048,86). Tale pratica è **ancora in corso**: L'oblazione risulta pagata, e l'accampionamento U.T.E. eseguito; resta da produrre il parere favorevole del Genio Civile in merito alle opere soggette a vincolo sismico ovvero Dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa da tecnico abilitato;
- D.I.A. n.5063/D/2006 del 17/01/2006 per Manutenzione Straordinaria, consistente nella Ridistribuzione dello spazio con ampliamento della zona espositiva. Ciò è stato attuato mediante la realizzazione di una nuova parete di separazione fra la zona espositiva e la parte rimanente del magazzino. Le due parti dello spazio d'esposizione, quello vecchio e quello d'ampliamento sono state collegate mediante un'ampia apertura di m.4,50 di larghezza per m.3,00 di altezza. Inoltre è stata realizzata una controsoffittatura per consentire il passaggio degli impianti elettrici ed idraulici di condizionamento. La precedente apertura d'ingresso sul piazzale, che occupava la totalità della campata fra i pilastri, è stata sostituita con una porta più piccola ed una tamponatura in vetrocemento.

Riassumendo, si rende noto che, a seguito del sopralluogo effettuato ai beni immobiliari oggetto di questa perizia, lo stato attuale dei luoghi non corrisponde allo stato autorizzato. Infatti risulta l'esistenza di un corpo di fabbrica, indicato come "box, e di un'ampia tettoia situata nel piazzale frontale al capannone , per i quali sono state presentate richieste di Concessione in Sanatoria , tuttora in corso e per il rilascio delle quali resta da produrre soltanto una Dichiarazione di idoneità statica. Inoltre, si è riscontrata l'esistenza di un'ulteriore tettoia nel resede retrostante, abusiva, non esistendo alcun riscontro presso l'Ufficio Edilizia del Comune. Tale tettoia, già precedentemente descritta, di circa mq. 96,00, ha un aspetto alquanto precario e trasandato, pertanto se ne suggerisce la demolizione, di facile esecuzione essendo costituita da una struttura leggera metallica e copertura in lamiera. Infine si segnala l'esistenza delle pareti ventilate realizzate su due lati della palazzina con gli appartamenti, per le quali non è stata presentata alcuna pratica edilizia.

Essendo tali opere state realizzate in data non anteriore al 2010, e trattandosi di opere che rientrano nella Manutenzione Straordinaria, è consentita la presentazione di C.I.L.A. tardiva, dietro corresponsione di un'oblazione fissa di €.1.330,00.

• **Riguardo ai beni immobiliari nel Comune di Signa:**

Come detto in precedenza, gli appezzamenti di terreno su descritti rientrano nell'UTOE della Piana di Lecore ed hanno diverse destinazioni indicate nel R.U.C.(vd. Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato).

Nel 1987, è stata rilasciata regolare Autorizzazione Edilizia , n. 1472/1987, relativa alla realizzazione di una recinzione del terreno destinato dall'allora P.R.G. in parte ad area per il verde di quartiere ed in parte a zona agricola.

Nel 31/03/1995, è stata presentata domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi dell'art. 39 della L. 23/12/1994 n.724 e successive modificazioni ed integrazioni, per realizzazione di recinzione con muretto in c.a. e sovrastante rete metallica e riempimento dell'intera area con materiale inerte in difformità dall'Autorizzazione n. 1472/87.

Per il rilascio della Concessione in Sanatoria, il Comune ha chiesto integrazione, consistente nell'attestazione di avvenuta presentazione all'U.T.E. e la firma della domanda di condono. A tutt'oggi, tali integrazioni non sono state prodotte.

Pertanto la situazione si presenta con le seguenti difformità:

- Le part.lle 27- 225-391-392 risultano ancora intestate alla ditta _____, con proprietà per 1000/1000, quando in realtà una porzione della Part.27 e le Part.lle 225-391-392 sono state adibite a verde pubblico attrezzato, a viabilità e parcheggio.

Non risulta che, per tale uso da parte dell'Amministrazione Comunale di Signa, sia stata effettuata alcuna forma di esproprio né atto di compravendita o altra forma di cessione ufficiale. Si segnala pertanto l'irregolarità dell'utilizzo di porzione dell'area in questione da parte del Comune di Signa, senza che ne abbia giusto titolo, e la conseguente non corrispondenza della effettiva piena proprietà delle particelle su indicate con quella risultante all'Ufficio Provinciale del Territorio, intestate a

Da un colloquio intercorso con l'Ufficio Patrimonio del Comune di Signa, l'Amministrazione si è dichiarata disponibile a regolarizzare la situazione, concordando eventuali percorsi da seguire.

10 °. Quesito: VALUTAZIONE DEI BENI

Beni siti nel Comune di Campi Bisenzio, località Sant'Angelo a Lecore:

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni

I beni oggetti di perizia si trovano lungo la S.S. 66, nel tratto che collega S Piero a Ponti con Poggio a Caiano; in zona periferica rispetto al capoluogo del comune di Campi Bisenzio, a confine con il territorio del Comune di Signa e di Poggio a Caiano. da cui dista poche centinaia di metri.

Si tratta di una zona a destinazione mista, residenziale e prevalentemente commerciale-artigianale; costituita da vecchie aree più densamente edificate lungo l'asse stradale, gli insediamenti industriali ed artigianali si sviluppano nelle aree immediatamente retrostanti la strada statale. Allontanandoci da questa il paesaggio del area limitrofa si presenta poi essenzialmente agricolo.

Nelle vicinanze si trova il raccordo con l'Autostrada A11, uscita Prato Est e a pochi chilometri di distanza, si trova il Centro Commerciale "I Gigli".

La palazzina dove si trovano gli appartamenti e lo spazio espositivo è esternamente in ottimo stato di manutenzione; è arretrata rispetto alla strada ed ha una piazzola di parcheggio privato antistante. Presenta sulla facciata principale e sul lato est, una facciata ventilata di aspetto estetico gradevole, realizzata circa 7 anni fa, che migliora notevolmente la protezione climatica, contribuendo ad un importante risparmio energetico.

Il capannone, oggetto della nostra perizia, è stato costruito fine anni '60 e pertanto denuncia la sua datazione nella struttura, nel tipo di finiture e nella sua tipologia. E' tuttavia in un discreto stato conservativo nella parte adibita a magazzino mentre la zona vendita - uffici, ristrutturata più di recente, è in ottimo stato.

Elementi positivi dei beni inoltre sono: le dimensioni dei locali in funzione del loro uso, la facilità di accesso e raggiungibilità, la posizione nelle vicinanze di servizi, di altri insediamenti produttivi complementari e di collegamenti stradali e autostradali.

Criteri di valutazione adottati

- Per quanto riguarda gli appartamenti, verrà adottato il Metodo di Comparazione M.C.A. (Market Comparison Approach), confrontando valori di compravendita di immobili con caratteristiche simili in un segmento di mercato prossimo a quello in oggetto, avvenuti negli ultimi 24 mesi, e operando i necessari adeguamenti.

APPARTAMENTI

Calcolo delle superfici:

Appartamento Sub.4 (1° p. sin.): Superficie commerciale: **mq.104,11**

Superficie principale mq. 91,00

Appartamento Sub.5 (2° p.sin.): Superficie commerciale **mq. 93,40**

Superficie principale mq. 91,00

Appartamento Sub.6 (2° P. des.): Superficie commerciale **mq. 90,32**

Superficie principale mq.87,80

Appartamento Sub.8(1° P. des.): : Superficie commerciale **mq. 93,68**

Superficie principale mq.87,80

TABELLA DATI							
PREZZI E CARATTERISTICHE	COMPRAVENDITE			SOG.			
	Unità A	Unità B	Unità C	Sub.4	Sub.5	Sub.6	Sub.8
Prezzo (Euro)	150.000,00	136.000,00	200.000,00				
Data DAT (mesi)	25/10/17 mesi 1	27/07/17 mesi 4	18/02/16 mesi 21	0			
Sup. principale SUP (mq.)	69,00	91,00	96,00	91	91	87,80	87,80
Balcone BAL (mq.)	n.2 mq. 6,80	Veranda mq.7,50x0,60	Loggia mq.6,60x0,60	n.2 mq.45,0			
Garage GAR (mq.)	n.1 autorim. mq. 18x0,60	NO	2 p.ti auto scoperti mq.25x 0,25	1 posto scop.to 12,50	1posto scoperto 12,50	1posto scoperto 12,50	1posto scoperto 12,50
Cantina CAN (mq.)	NO	Soffitta	NO	NO	NO	NO	NO
Sup. Esterna SUE (mq.)	No	No	mq.137	P cond.	P cond.	P cond.	P cond.
Servizi SER (n.)	1	1	1	1	1	1	1
Livello di piano LIV (n.)	1	2	0	1	2	2	1
Stato Manutenzione Imm. SMI (n.)	2	2	3	2	1	2	1
Stato Manutenzione Edificio SME (n.)	2	3	3	3	3	3	3

ANALISI PREZZI MARGINALI (Sub.4)				
Prezzi Marginali		p. A	p. B	p. C
p. DAT (€/mese)	Ptotale * (0,02/12)	249,99	226,65	333,32
p1. SUPrinc.le (€/mq.)	(Ptotale -100*SUE)/(SUP+SUSEcond.)	1.905,48	1.354,58	1.776,14
p. BAL (€/mq.)	P1 minore *0,40	591,924	591,924	591,924
p. GAR (€/mq.)	P1minore *0,50	677,405	607,405	607,405
p. CAN (€/mq.)	P1minore *0,30	406,443	406,443	406,443
p. SUE (€/mq.)	Ptotale*0,01	100	100	100
p. SER (€/n..)	(nS-ni) *(8.000,00*(1-10/25))	4.800	4.800	4.800
p.LIV (€/n.)	(nS-ni) *Ptotale*0,01	15.000	13.600	20.000
p. SMImm. (€/n.)	(nS -ni) *10.000,00	10.000	10.000	10.000
p. SMEEd. (€/n.)	(nS -ni) * 20.000,00	20.000	20.000	20.000

TABELLA DI VALUTAZIONE				
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	Soggetto
PRZ (euro)	150.000	136.000	200.000	
Calcolo aggiustamento DAT	(0-1)* 249,99	(0-4)*226,65	(0-21)*333,32	
DAT (mesi) aggiustamento prezzo	- 249,99	- 906,60	- 6.999,72	
Calcolo aggiustamento SUP	(89-69)*1.354,58	(89-91)*1.354,58	(89-96)*1.354,58	91
SUP (mq.) aggiustamento prezzo	27.091,60	- 2.709,16	- 9.482,06	
Calcolo aggiustamento BAL	(45-6,80)*591,92	(45-7,50)* 591,92	(45-6,60)* 591,92	45
BAL (mq.) aggiustamento prezzo	22.611,34	22.197,00	22.729,72	
Calcolo aggiustamento GAR	(6,25-18)*677,40	(6,25-12,5)* 677,40	(6,25-6,25)* 677,40	6,25
GAR (mq.) aggiustamento prezzo	- 7.959,45	- 4.233,75	0,00	
Calcolo aggiustamento CAN	(0-0)*406,44			
CAN (mq.) aggiustamento prezzo	0,00	N.V.	N.V.	
Calcolo aggiustamento SUE	(0-0)*100	(0-0)*100	(0-137)*100	
SUE (mq.) aggiustamento prezzo	0,00	0,00	- 13.700	
Calcolo aggiustamento SER	(1-1)*4.800,00	(1-1)*4.800,00	(1-1)*4.800,00	
SER (n.) aggiustamento prezzo	0,00	0,00	0,00	
Calcolo aggiustamento LIV	(1-1)*1.500,00	(1-2)*1.360,00	(1-0)*2.000,00	
LIV (n.) aggiustamento prezzo	0,00	- 1.360,00	2.000,00	
Calcolo aggiustamento STM Imm.	(2-2)*10.000	(2-2) *10.000	(2-3) *10.000	2
STM Imm (n.) aggiustamento prezzo	0,00	0,00	- 10.000	
Calcolo aggiustamento STM Edif.	(3-2) *20.000	(3-3) *20.000	(3-3) *20.000	3
STM Ed. (n.) aggiustamento prezzo	20.000	0,00	0,00	
PREZZI CORRETTI	157.310,30	148.987,49	184.547,94	

$$V = \frac{157.310,30 + 148.987,49 + 184.547,94}{3} = 163.615,24$$

3

Il valore finale pertanto è di €. 163.615,24 , per una superficie media di 91 mq.

Prezzo al mq. Euro 1.798,00 (si arrotonda a €. 1.700).

Poiché gli appartamenti sono presso che uguali e differiscono soltanto per la posizione di piano (1° e 2°.), per superficie di terrazzo (1° e 2°.), e per piccole differenze nello stato di manutenzione, si considera una differenza di valore fra loro a discrezione.

Concludendo quindi, si valuta:

Appartamento Sub. 4: €. 1.700 x mq.104,11 = €. 176.987,00, si riduce a €. 172.000,00

Appartamento Sub. 5: €. 1.700 x mq.93,40 = €. 158.780,00, si riduce a €. 155.000,00

Appartamento Sub.6:€.1.700 x mq.90,32 = €.153.544,00 si arrotonda a €. 153.000,00

Appartamento Sub. 8: €. 1.700 x mq.93,68 = €. 159.256,00, si riduce a €.156.000,00

I valori unitari enunciati sono confermati anche dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativo al primo semestre del 2017 (vd. allegato) .

- Per quanto riguarda l'u.i. contraddistinta con il Sub.7 (dove si svolge l'intera attività della Ditta, per intenderci), trattandosi di una unità immobiliare piuttosto complessa, in cui sono presenti aree con caratteristiche profondamente diverse, utilizzi diversi e

con differenti gradi di stato di conservazione, si è deciso di non usare un solo criterio, bensì quelli ritenuti più appropriati e pertinenti per ogni singola situazione.

- Adotteremo pertanto il "Metodo del costo" per quanto riguarda la parte di capannone adibita a deposito - magazzino di materiali, compresi il piazzale e le tettoie .

- Per la parte adibita a negozio - esposizione di articoli igienico-sanitari, piastrelle, ecc., non esistendo atti di compravendita relativamente recenti di u.i. comparabili, non è possibile adottare il metodo M.C.A.; pertanto useremo il Metodo di comparazione con i prezzi di offerta sul mercato (S.C.A. "Sales Comparison Approach") .

UNITA' IMMOBILIARE SUB.7

Calcolo delle superfici:

A)

Superficie Deposito-magazzino: mq. **1.242** ca.

Superficie Tettoie: mq. **788** ca.

Superficie Piazzale: mq. **1975** circa

Superficie Resede posteriore: mq. **280** ca.

B)

Superficie Spazio Espositivo, uffici: mq. **733** circa

A) DEPOSITO-MAGAZZINO - Metodo del COSTO

La stima del valore dell'area è data dalla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare o, in assenza, in un segmento prossimo, e dei prezzi di mercato.

La stima del costo di costruzione va ricercata nei prezzi di mercato degli appalti, quindi reperendo dei dati tra le imprese edili. Essendo la valutazione volta a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato (principio di sostituzione), si deve usare per la stima il valore del terreno edificabile nel segmento di mercato più prossimo.

Per il valore dell'area si è rilevato il valore di terreni edificabili di superfici simili in un segmento di mercato prossimo a quello dell'immobile da stimare, pari ad **€/mq 69,09.**

CRITERI GENERALI

Si rappresenta che, nell'ambito della destinazione produttiva, la tipologia per la quale si realizzano più frequenti scambi è il capannone tipico.

Occorre precisare che i capannoni tipici si distinguono in funzione dell'altezza utile e tipo di copertura (piana o a doppia pendenza). Per altezze superiori a 4 m., si applica una maggiorazione del 2,60% per ogni metro in più. Un valore maggiore è dato anche per capannoni con ampiezza di campata superiore a 15 m.

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale per tale tipologia è rappresentata da:

- Superficie principale

- Superficie degli accessori diretti (ufficio – locali a disposizione del personale)
- Area scoperta (parcheggio e carico-scarico merci)

Omogeneizzazione: anche in questo caso le superfici accessorie vanno ponderate rispetto alla superficie principale e precisamente:

a. Superfici degli accessori diretti

Si ritiene utilizzare un coefficiente pari a “1” ed eventualmente superiore solo in presenza di tutti quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

b. Area scoperta

Si ritiene adottare un coefficiente pari al **10-15%, in base alla funzione** (pari a quello generalmente adottato per le aree di pertinenza esclusiva) rappresentando che per la tipologia di che trattasi lo strumento urbanistico prevede dei vincoli di distanze obbligatorie dai confini e dal filo stradale.

L'area totale da considerare nella nostra stima è pertanto la somma della superficie coperta dell'unità immobiliare in oggetto con la superficie dell'area pertinenziale della stessa e la superficie delle aree coperte da tettoie, per un totale di mq 5.623,00,

Il costo di costruzione rilevato tramite le imprese di costruzione della zona è di €/mq. 220,00.

Bisogna tenere presente, inoltre, che una grande incidenza sul dimensionamento e quindi sui costi delle soluzioni in cemento armato è dovuta al grado di sismicità delle aree in cui si andrà a costruire il capannone, con oscillazioni di prezzo che variano dal 20% al 35% in più rispetto ad area a bassa sismicità.

Si considera nel nostro caso, un aumento del 20%; pertanto **il costo di costruzione sarà pari a €/mq. 264,00.**

Gli impianti e le finiture sono state oggetto di ristrutturazione nel 2006, come si evince dalla documentazione urbanistica e dalle fatture fornite dal Committente, e quindi hanno una vetustà di 11 anni, mentre la struttura non è stata mai oggetto di manutenzione straordinaria e la sua vetustà coincide con l'epoca della costruzione, e cioè il 1967.

Per il calcolo del deprezzamento maturato, si applica la seguente formula (calcolo del deprezzamento lineare):

$$C_t = C \times (1 - t/n)$$

dove:

C_t = valore del deprezzamento;

C = costo dell'impianto, struttura, finiture;

t = vetustà dell'impianto, struttura, finiture;

n = vita utile dell'impianto, struttura finiture.

Si raccolgono i dati rilevati nella Tab. A.

In conclusione, il valore dell'immobile adibito a Magazzino (Capannone) è, per arrotondamento, di € 772.000,00.

TABELLA A

Superficie area sup. principale	mq 5.623,00 mq 1.282,00	valore area costo costr.	€/mq 69,09 €/mq 264,00
sup. piazzale	mq 1.975,00		0,15/0,20
sup. tettoie	mq 788,00	rapp. merc.	0,35
sup. resede post.	mq 280,00		0,10
	incidenza su costo costr.	vetustà anni t	vita utile anni n
Strutture	40%	50	75
impianti	25%	11	30
finiture	35%	20	35
oneri urbanizzazione	7% del costo di costruzione		
spese tecniche	8% del costo di costruzione		
utile del promotore	10% del costo di costruzione		

TAB.B

Valore dell'area

mq 5.623,00 x €/mq 69,09		€ 388.493,07	a
Costo di costruzione			
sup. principale	mq 1.282,00 x €/mq 264,00	338.448,00	
tettoie	mq 275,80 x €/mq 264,00	72.811,20	
piazzale	mq 296,25 x €/mq 264,00	8.210,00	
resede	mq 28,00 x €/mq 264,00	7.392,00	
	totale	<u>496.861,20</u>	
Incidenze			

Strutture	496.861,20 x 40%	198.744,48
impianti	496.861,20 x 25%	124.215,30
finiture	496.861,20 x 35%	173.901,42
	totale	<u>496.861,20</u>

Deprezzamenti

strutture	198.744,48 x [1-(50/75)]	66.380,65
impianti	124.215,30 x [1-(11/30)]	78.752,50
finiture	173.901,42 x [1-(11/35)]	114.601,03
	totale	259.734,18 219.736,85 b

Oneri urbanizzazione	496.861,20 x 7%	34.780,28	c
Spese tecniche	496.861,20 x 8%	39.748,89	d
Utile del promotore	496.861,20 x 10%	49.686,12	e

Valore dell'immobile a + b + c + d + e = **772.442,54**

Il valore dell'immobile oggetto di valutazione è, per arrotondamento, di € 772.442,54, si arrotonda a € 772.000.

Superficie commerciale del complesso composto da deposito, tettoie, piazzale e resede: mq. 1.882 ca.

Valore €/mq. 410,20, arrotondato a €/mq. 410,00.

B) SPAZIO ESPOSITIVO (Metodo S.C.A.)

Per la valutazione del suddetto bene , trovandoci in zona con assenza di mercato, ovvero non avendo riscontrato atti di compra-vendite comparabili ad esso relativamente recenti, è stato adottato il metodo comparativo in base ad accertamenti effettuati su recenti annunci di vendita di immobili, che presentano caratteristiche simili a quelle del bene in oggetto, situati nelle stesse zone o zone adiacenti, escludendo casi eccezionali bensì considerando l'attuale andamento dei prezzi del mercato immobiliare.

Eseguendo pertanto un'indagine presso operatori del settore e comparando alcune caratteristiche legate alle condizioni strutturali, alla vetustà, alla posizione, alle rifiniture, ecc. , ed applicando idonei aggiustamenti con il Metodo "Sales Comparison Approach", si è potuto ottenere dei valori di stima oggettivi.

SALES COMPARISON APPROACH				
TABELLA DATI				
PREZZI	RICHIESTE			SOGGETTO
	Unità A	Unità B	Unità C	S
Prezzo (Euro)	170.000,00	145.000,00	310.000,00	
Data richiesta DAT (mesi)	30/10/17 mesi 1	06/04/17 mesi 4	18/10/17 mesi 21	0
Sup. principale SUP (mq.)	226,00	120,00	250,00	733,00
Richiesta unitaria	752,00	1.208,00	1.240,00	

CARATTERISTICHE	COMPARABILI			SOGGETTO
%	Unità A	Unità B	Unità C	S
Ubicazione	INFERIORE 2%	INFERIORE 2%	SIMILE 0%	PERIFERICA
Accessibilità	SIMILE 0%	INFERIORE 2%	SIMILE 0%	OTTIMA
Parcheggio	INFERIORE 2%	INFERIORE 3%	INFERIORE 2%	OTTIMO
Liv. Impiantistico	INFERIORE 10%	INFERIORE 10%	INFERIORE 10%	OTTIMO
Stato Man.ne Immobile	INFERIORE 8%	INFERIORE 8%	INFERIORE 5%	OTTIMO
Stato Man.ne Edificio	INFERIORE 8%	INFERIORE 8%	SIMILE 0%	OTTIMO
Dimensione	INFERIORE -3%	INFERIORE -6%	INFERIORE -3%	

FATTORE DI COMPARAZIONE	+27%	+27%	+14%
INDICAZIONE COMPARATIVA	955,00	1.354,00	1.413,00

VALORE DI MERCATO UNITARIO € 1.240 si arrotonda a € **1.200,00 /mq.**

Pertanto, il **valore complessivo di mercato dello spazio di esposizione-vendita** è di mq. 733 x €/mq. 1.200,00 = **€ 879.600,00, si arrotonda a € 879.000,00.**

Il valore dell'unità immobiliare Sub.7 deriva dalla somma del valore del capannone più il valore dello spazio espositivo; pertanto sarà:

€. 772.000,00 + €. 879.000,00 = €. 1.651.000,00 (euro unmilione seicentocinquantunomila).

Beni siti nel Comune di Signa:

TERRENI

- Per quanto riguarda gli appezzamenti di terreno, considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile per essi la suscettibilità ad essere urbanizzati, per la loro stima verrà considerato come base di valutazione, il V.A.M. (Valore agricolo medio) con le opportune considerazioni e relativi aggiustamenti di valore.

Difatti, in assenza di indicatori di mercato certi, la sottoscritta ritiene di poter convenientemente utilizzare i "valori agricoli medi" fissati dalla Commissione Provinciale di Firenze per l'anno 2017, pubblicati sul B.U.R. del 22/03/2017. I terreni oggetto della nostra perizia ricadono nella Regione Agraria n.4, per la quale vengono indicati, a seconda delle diverse colture, i seguenti valori per Ettaro:

- Prato: €12.961,00
- Seminativo arb.: €19.892,00
- Seminativo arb. irriguo: €43.673,00
- Seminativo irriguo: €44.770,00

E' opportuno sottolineare che i V.A.M. non costituiscono un preciso riferimento e non possono essere utilizzati per stimare un bene immobile, tuttavia rappresentano un utile strumento per consultazione e verifica delle valutazioni effettuate.

Infatti all'esame del quadro d'insieme dei valori così determinati vanno aggiunte altre considerazioni che derivano dalla constatazione dello stato attuale dei luoghi e dal loro effettivo utilizzo. La maggior parte della superficie ha destinazione D5, ovvero come Deposito all'aperto, che è l'uso effettivo che ne fa la ditta proprietaria. A tal uopo, è stato dotato di impianto elettrico e di un pozzo per l'approvvigionamento di acqua. Inoltre per rendere il suolo più adatto al deposito di materiali pesanti, l'area è stata rialzata con una massicciata con materiale inerte. E' poi importante sottolineare che terreni con destinazione a deposito all'aperto sono estremamente rari anche nelle assegnazioni degli strumenti urbanistici dei Comuni limitrofi, pertanto sono richiesti da quelle imprese, quali quelle del settore edilizio, di carpenteria o simili, che necessitano di spazi per lo stoccaggio di materiali, che non possono tenere nelle loro sedi.

Difatti abbiamo reperito una precedente stima redatta da un professionista attivo nella zona, inoltre abbiamo effettuato accertamenti su proposte di vendita recenti di terreni, che presentano caratteristiche simili a quelle dei beni oggetto della nostra stima, situati in zone adiacenti, escludendo casi eccezionali bensì considerando l'attuale andamento dei prezzi del mercato immobiliare. Da tali dati, se ne deduce un valore attuale di mercato dei terreni con tale destinazione pari a €/mq. 40,00.

Per quanto riguarda le porzioni di terreno che sono utilizzate come Verde Pubblico dal Comune di Signa, stante la situazione da definire con lo stesso, ai fini di questa stima si considera il valore pari a €0,00 (eventuali trattative di acquisto da parte del Comune partiranno dalla considerazione di un valore pari a quello agricolo di seminativo irriguo). Al terreno destinato a strada e a verde pubblico da realizzare, oggetto di eventuale esproprio, considerandone le caratteristiche intrinseche, si attribuisce un valore di €/mq. 4,47. Infine al terreno già utilizzato per la sistemazione dell'argine del torrente Ombrone, si attribuisce valore pari a €0,00.

Riassumendo, considerando le destinazioni attuali e tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni qui descritte, il più probabile valore di mercato dell'insieme dei terreni in oggetto viene determinato come segue:

a) Porzione destinazione D5, mq. 7165 x 40.000 €/mq. =	€.	286.000,00
b) Porzione attuale Verde Pubblico, mq. 5.400 x 0,00 €/mq. =	€.	0,00
c) Porz.ne destinata a strada e v.de publ., mq. 2.575 x 4,47 €/mq. =	€.	11.510,00
d) Porzione argine torrente, mq. 1.310=	€.	0,00
Totale		€. 297.510,00

Si arrotonda il valore commerciale dei terreni a € 297.000,00.

11 °. Quesito: PREZZO BASE D'ASTA

Nella determinazione del prezzo base d'asta dei beni, la sottoscritta ha tenuto conto del fatto che per i meccanismi d'asta (termini di pagamento, deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, ecc.), gli acquisti alle aste giudiziarie risultano più onerosi rispetto alle transazioni private. Pertanto individuato il più probabile valore astratto di mercato, ha effettuato un'adeguata riduzione (- 10% circa) per individuare il prezzo base d'asta più appropriato:

- Appartamento Sub.4 :

valore commerciale di € 172.000,00

Viene ridotto **a base d'asta a € 154.000,00**

- Appartamento Sub.8:

il valore commerciale di € 156.000,00

Viene ridotto **a base d'asta a € 140.000,00**

- Appartamento Sub.5:

il valore commerciale di € 155.000,00

Viene ridotto **a base d'asta a € 139.000,00**

- Appartamento Sub.6:

il valore commerciale di € 153.000,00

Viene ridotto a base d'asta a **€. 137.000,00**

- Complesso imm.re Sub.7:

il valore commerciale di €. 1.651.000,00

Viene ridotto **a base d'asta a €. 1.485.000,00**

- Terreni:

il valore commerciale di €.297.000,00

Viene ridotto **a base d'asta a €. 265.000,00**

9 °. Bis REGIME FISCALE DI TRASFERIMENTO

Il regime fiscale di trasferimento , nel caso specifico del complesso immobiliare, oggetto della nostra stima, è relativo ad un esecutato soggetto IVA.

Si riporta uno schema, puramente indicativo e non esaustivo e si rimanda tale definizione , anche in base alla natura dell'acquirente, a chi sarà delegato alla vendita.

Esecutato soggetto IVA – Fabbricato Abitativo

Venditore (soggetto Iva)	Momento della cessione	IVA		Registro e ipocatastali
		Regime	Aliquota	
RIVENDITORE	Il venditore esercita opzione per l'imponibilità	Imponibile: con reverse charge se acquirente soggetto Iva	22%	200 + 3% + 1%
	Il venditore non esercita l'opzione per l'imponibilità	esente		

ALIQUOTE IVA

Aliquota ordinaria 22%: A/1, A/8, A/9

Aliquota ridotta 10%: A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/11

Aliquota ridotta 4%: agevolazione prima casa

Esecutato soggetto IVA – Fabbricato Strumentale

	Momento della cessione	IVA		Registro e ipocatastali
		Regime	Aliquota	
RIVENDITORE	Il venditore esercita opzione per l'imponibilità	Imponibile: con reverse charge se acquirente soggetto Iva	22%	200 + 3% + 1%
	Venditore (soggetto Iva)	esente		

12°. Quesito: DETERMINAZIONE DEI LOTTI - NON APPETIBILITA' O INDIVISIBILITA' DEI BENI

I beni ubicati nel Comune di Campi Bisenzio, per le loro caratteristiche, individualità e ubicazione su ampiamente descritte, verranno distinti in n. 6 lotti:

I 4 appartamenti, individuati nel Fo. 28, Part.107, con i Sub. 4-5-6 e 8, costituiranno lotti singoli, essendo cedibili autonomamente e pertanto in tal guisa più appetibili.

Il bene contraddistinto dal Sub. 7, costituirà un unico lotto perché, pur potendo essere divisibile, per la sua stessa conformazione almeno in questa fase di vendita all'asta non si presta a ulteriori suddivisioni.

Per quanto riguarda i terreni situati nel Comune di Signa, essi costituiranno un unico lotto (si ricorda però che alcune Particelle, in dettaglio la 225, 391, 392 e porzione della 27 devono essere regolarizzate, in quanto attualmente in uso del Comune di Signa, in assenza di titolo).

13°. Quesito: RIEPILOGO DEI LOTTI

LOTTO 1

Appartamento per civile abitazione, posto in Comune di Campi Bisenzio (Firenze), Loc. S. Angelo a Lecore, via S. Angelo n.332, censito Al N.C.E.U. di Firenze nel Foglio di mappa 28, Part. 107, **Sub. 4**, , piano 1°, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, Sup. catast. 112 mq., rendita catastale €.361,52, composto da 4 vani più 1 bagno, un ripostiglio e un disimpegno, un terrazzo frontale e porzione di lastrico solare sul lato tergale, posto al piano primo, a sinistra salendo dalle scale condominiali. Libero.

Valore commerciale dell'immobile. €.172.000,00

Prezzo a base d'asta: €.154.000,00 (Euro centocinquantaquattromila)

LOTTO 2

Appartamento per civile abitazione, posto in Comune di Campi Bisenzio (Firenze), Loc. S. Angelo a Lecore, via S. Angelo n.332, censito Al N.C.E.U. di Firenze nel Foglio di mappa 28, Part. 107 , **Sub. 8**, via Sant'Angelo n.332, piano 1°, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, Sup. catastale 99 mq., rendita catastale €.361,52, composto da 4 vani più 1 bagno, un ripostiglio e un disimpegno, un terrazzo frontale e porzione di lastrico solare sul lato tergale, posto al piano primo, a destra salendo dalle scale condominiali.

Stato dell'appartamento : libero.

Valore commerciale dell'immobile. €.156.000,00

Prezzo a base d'asta: €.140.000,00 (Euro centoquarantamila)

LOTTO 3

Appartamento per civile abitazione, posto in Comune di Campi Bisenzio (Firenze), Loc. S. Angelo a Lecore, via S. Angelo n.332, censito Al N.C.E.U. di Firenze nel Foglio di mappa 28, Part. 107 , **Sub.5**, piano 2°, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, Sup. catastale 102 mq., rendita catastale €.361,52, composto da 4 vani più 1 bagno, un ripostiglio e un disimpegno, un terrazzo frontale ed uno tergale, posto al piano secondo, a sinistra salendo dalle scale condominiali.

Stato dell'appartamento : libero.

Valore commerciale dell'immobile. €.155.000,00

Prezzo a base d'asta: €.139.000,00 (Euro centotrentanovemila)

LOTTO 4

Appartamento per civile abitazione, posto in Comune di Campi Bisenzio (Firenze), Loc. S. Angelo a Lecore, via S. Angelo n.332, censito Al N.C.E.U. di Firenze nel Foglio di mappa 28, Part. 107, **Sub.6**, , piano 2°, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, Sup. catastale 98 mq., **rendita catastale €.361,52**

composto da 4 vani più 1 bagno, un ripostiglio e un disimpegno, un terrazzo frontale ed uno tergale, posto al piano secondo, a destra salendo dalle scale condominiali.

L'u. i. è attualmente occupata ma con contratto con scadenza in data

Valore commerciale dell'immobile. €.153.000,00

Prezzo a base d'asta: €.137.000,00 (Euro centotrentasettemila)

LOTTO 5

Complesso immobiliare, censita Al N.C.E.U. di Firenze, Comune di Campi Bisenzio, nel Foglio di mappa 28, Part.107, **Sub. 7**, via Sant'Angiolo n.328-330, piano T-1, Categoria D/8, rendita catastale €. 14.595,00, composta da capannone industriale, ad un solo piano, dotato di servizi, avente superficie di circa 1.282 mq., adibito a magazzino, da uno spazio espositivo di 733 mq. ca. di superficie, da un ampio piazzale con accesso carrabile al n.c. 328 , di circa mq. 1.975 di superficie libera, adibito a deposito di merci e parcheggio, da alcune tettoie per complessivi 788 mq. ca. ed un resede posteriore di ca. 280 mq.

Attualmente nell'u.i. si svolge l'attività della ditte eseguita.

Valore commerciale dell'immobile. €.1.651.000,00

Prezzo a base d'asta: €.1.485.000,00

(Euro unmilionequattrocentottantacinquemila)

LOTTO 6

Appezamento di terreno, adibito a deposito all'aperto (D5), individuato al C. T. di Firenze, nel Comune di Signa, nel Foglio 1, dalle Part.lle **26** (Sup. 750 mq.), **27** (Sup. 13.620 mq), **29** (Sup. 560 mq.), **225** (Sup. 123 mq.), **295** (Superficie 1150 mq.), **391** (Sup. 140 mq.) e **392** (Sup.107 mq).

Valore commerciale : €.297.000.00

Prezzo a base d'asta: €. 265.000,00

(Euro duecentosessantacinquemila)

In conclusione, la sottoscritta ritiene di aver correttamente risposto ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E. e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

La presente consta di 34 pagine e n. 17 allegati.



Il consulente tecnico d'ufficio
(Arch. F.Cecilia Franchi)

F. Cecilia Franchi

Firenze, 13 dicembre 2017

Allegati:

- 1) Pianta di localizzazione geografica,
- 2) Documentazione fotografica beni imm. in Campi B.zio,
- 3) Estratto di mappa Comune di Campi Bisenzio,
- 4) Estratto di mappa Comune di Signa,
- 5) Planimetrie catastali u.i. in Campi Bisenzio: a) , b), c), d), e),
- 6) Visure catastali u.i. in Campi Bisenzio: a) , b), c), d), e),
- 7) Visure catastali terreni in Signa: f),
- 8) Documentazione fotografica beni imm. in Signa,
- 9) Planimetria Capannone Stato Attuale
- 10) Attestazione di Agibilità capannone,
- 11) Attestazione di Abitabilità appartamenti,
- 12) Visure Conservatoria,

- 13) Contratto di locazione appartamento Sub.6,
- 14) Copia Concessioni Edilizie, Sanatorie, pratiche edilizie dei beni imm. a Campi B.zio,
- 15) Copia Concessioni Edilizie, Sanatorie, pratiche edilizie dei beni imm. a Signa,
- 16) Schemi M.C.A. appartamenti
- 17) Copie contratti compra vendite u.i. comparabili (appartamenti Campi B.zio)