

## CESSIONE DI BENI IMMOBILI

Cedente: [REDACTED]

### NOTA TECNICA

Trattasi della compravendita della piena proprietà del seguente bene immobile facente parte di un più ampio fabbricato a destinazione produttiva posto nel Comune di Campi Bisenzio, Via Vittorio Alfieri 98/100 e, segnatamente:

- l'unità immobiliare a destinazione produttiva (D/7) posta al piano terreno sulla sinistra del fabbricato, guardando la facciata dalla pubblica via, con accesso dal civico 100 di Via Vittorio Alfieri, composta sul fronte strada da locali ad uso ufficio/direzionale, da magazzino, servizi igienici nella zona uffici e servizi igienici nella zona di produzione, nonché ampio locale laboratorio per le attrezzature di produzione e resede esclusivo.

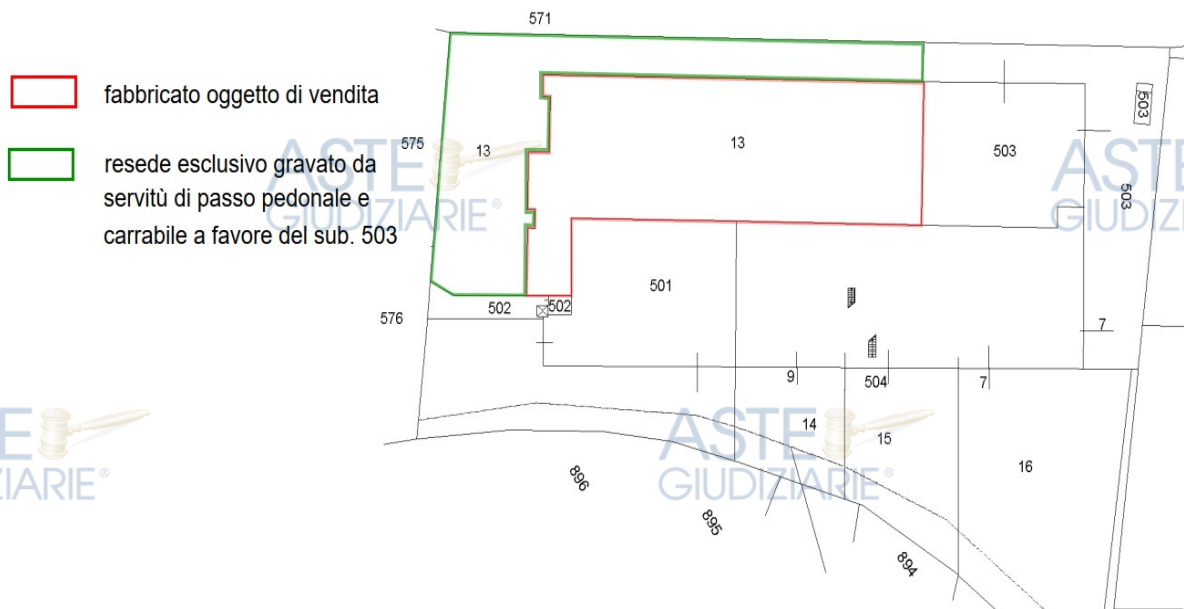
Confini: Via Vittorio Alfieri, residua proprietà del cedente, proprietà Mulinacci, proprietà Querci, s.s.a.



*Veduta generale del complesso immobiliare*

L'immobile, come meglio individuato nella planimetria in allegato, si sviluppa su unico piano fuori terra il e trova accesso dalla Via Vittorio Alfieri attraverso un resede di uso esclusivo su cui però andrà costituito un diritto di passo pedonale e carrabile a favore dell'unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di Campi Bisenzio al foglio 10, mappale 8 subalterno 503.

Su detto resede insiste inoltre un diritto di passo a favore di terzi, come meglio descritto nell'atto autenticato Notaio Amerigo Sandrucci in data 25 luglio 1991, Repertorio n. 126.276 Fascicolo n. 10.4.



#### Individuazione dei beni

L'unità immobiliare risulta composta da un ambiente destinato alla produzione a cui si aggiungono una zona destinata alla reception, gli uffici e i servizi che risultano direttamente collegati con l'area produttiva, anch'essa dotata di servizi per dipendenti.

Attualmente la zona produttiva è direttamente collegata con il subalterno 503 destinato a magazzino/deposito.



L'immobile ricade all'interno della classe energetica G, con Attestato di certificazione valido sino al 6/06/2033.

Nel corso degli anni l'immobile è stato oggetto di importanti lavori di manutenzione/miglioramento; in particolare, a partire dal 2020, si è provveduto all'adeguamento dell'impianto di rilevazione incendi ed al completo rifacimento delle coperture, il tutto in forza dei titoli abilitativi dettagliati nella successiva descrizione urbanistica.

Lo stato maunentivo è nel complesso discreto.

Si precisa che la centrale di sollevamento dell'impianto antincendio, a comune con le unità immobiliari censite al fabbricati del Comune di Campi Bisenzio al foglio 10, mappale 8 subalterni 501, 502 e 503 si trova all'interno di un annesso pertinenziale ubicato sul resede dell'unità immobiliare censita al subalterno 503. non oggetto di vendita.

L'impianto termico risulta a comune con le unità immobiliari censite al foglio 10, mappale 8 subalterni 501, 502 e 503.







### **DESCRIZIONE CATASTALE**

A seguito della variazione nel classamento n. 6361.1/2022 del 18/08/2022 - Pratica n. FI0006361 in atti da pari data, il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio con i seguenti identificativi catastali:

**Foglio 10, Mappale 8 Subalterno 13**

Dati di classamento:

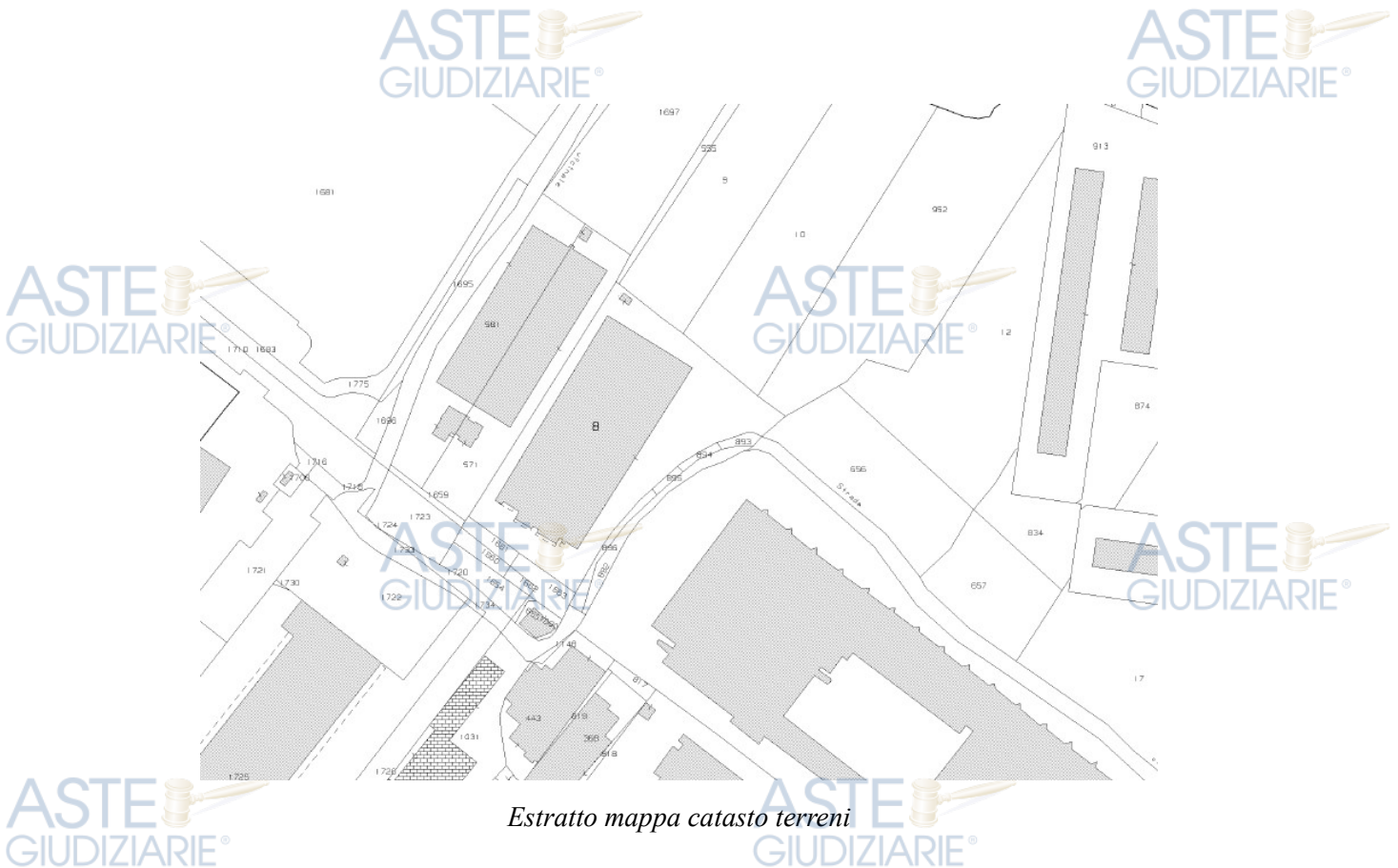
ASTE  
GIUDIZIARIE® Categoria:  
ASTE  
GIUDIZIARIE® Rendita:

ASTE  
GIUDIZIARIE® D/7  
ASTE  
GIUDIZIARIE® 8,587,10 Euro

Il tutto in giusto conto alla società cedente.



*La planimetria catastale depositata risulta conforme allo stato dei luoghi ad eccezione della presenza di alcune porte di comunicazione con le unità adiacenti, comunque ininfluenti per la determinazione della rendita catastale.*



*Estratto mappa catasto terreni*

### **DESCRIZIONE URBANISTICA**

L'intero complesso di cui il bene è parte risulta edificato in forza della Licenza Edilizia n. 6087 rilasciata dal Comune di Campi Bisenzio in data 13 gennaio 1972.

Per difformità in ordine alla citata L.E. è stata presentata Istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/1985 protocollo n. 14612 del 6 maggio 1986 in esito alla quale il Comune di Campi Bisenzio ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria n. 169 del 31 dicembre 1990;

in data 27 aprile 1988 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 1630 per opere di ristrutturazione edilizia D1 con divisione di unità immobiliare;

in data 17 giugno 1986 è stata rilasciata l'Autorizzazione Edilizia n.01365/D per demolizione di tramezzature interne;

in data 03 marzo 1993 è stata presentata Comunicazione di Inizio Lavori per attività edilizia libera protocollo n. 589 - pratica 1591 per modifiche interne ed esterne;

in data 29 giugno 1999 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 03226/C per la sopraelevazione di fabbricato industriale cui ha fatto seguito la variante finale depositata in data 9 maggio 2002 con protocollo n. 23030 - pratica 03226/F;

in data 5 gennaio 2001 è stata presentata Denuncia di inizio Attività protocollo n. 761 - pratica 04352/D per modifiche interne ed esterne, alla quale ha fatto seguito la variante finale presentata in data 23 dicembre 2003 con protocollo n. 00165/2003/F;

in data 19 aprile 2007 è stata presentata Denuncia di inizio Attività protocollo n. 25596 per modifiche interne ed esterne alla quale ha fatto seguito la variante finale presentata in data 27 febbraio 2008 con protocollo n. 12506 - pratica 07816/F;

in data 17 settembre 2012 è stata presentata Comunicazione di Inizio Lavori per attività edilizia libera protocollo n. 54425 - pratica 00208/2012/L per modifiche interne ed esterne;

in data 23 dicembre 2020 è stata depositata Comunicazione di Inizio Lavori Sanzionata (CILA sanzionata per opere eseguite in data 23 novembre 2020) - identificativo Suap: 05269710488-23122020 - 1158/2020 per modifiche interne;

in data 3 agosto 2020 è stata depositata Segnalazione Certificata Inizio Attività identificativo Suap RGGCLD62D18D612C-03082020-1741 per modifiche alle coperture;

in data 20 ottobre 2022 è stata depositata Segnalazione Certificata di Agibilità identificativo Suap n.05269710488-20102022;

Lo stato di fatto corrisponde a quanto legittimato nei sopra elencati titoli di legittimazione.

Si dovrà provvedere alla chiusura delle porte di comunicazione che attualmente collegano l'unità oggetto di vendita a quelle censite rispettivamente al subalterno 501 e 503.

Effettuata la chiusura delle suddette porte di comunicazione, l'immobile sarà conforme alla normativa urbanistica e liberamente commerciabile.

### ***PROVENIENZA***

Il bene è pervenuto alla società cedente con atto autentificato Notaio Amerigo Sandrucci in data 25 luglio 1991, Repertorio n. 126.276 Fascicolo n. 10.441, registrato a Firenze il 2 agosto 1991 al n. 6122.

### ***ISCRIZIONI IPOTECARIE – TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI***

Dall'ispezione delle trascrizioni immobiliari degli immobili oggetto della presente perizia, effettuata presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Firenze, al 04.04.2025, risultano le seguenti iscrizioni/trascrizioni:

- ISCRIZIONE del 09/01/2001 - Registro Particolare 234 Registro Generale 954 Pubblico ufficiale PALLADINO MARCELLINA Repertorio 9701/1623 del

29/12/2000 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A  
GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

- ISCRIZIONE del 15/11/2007 - Registro Particolare 12122 Registro Generale 51813 Pubblico ufficiale PALLADINO MARCELLINA Repertorio 11157/2433 del 07/11/2007- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Comunicazione n. 5716 del 10/11/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 25/10/2016. Cancellazione totale eseguita in data 25/11/2016 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993

- TRASCRIZIONE del 22/12/2016 - Registro Particolare 32906 Registro Generale 48332 Pubblico ufficiale RENIERI MARTA Repertorio 8218/5136 del 29/11/2016 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

- TRASCRIZIONE del 12/02/2025 - Registro Particolare 3817 Registro Generale 5261 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 198/2024 del 11/12/2024 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DI CONCORDATO

Campi Bisenzio, 11 marzo 2026

Il tecnico:

Franco Sarti

*elaborato firmato digitalmente*