

TRIBUNALE DI FIRENZE



Sezione V Civile

Collegio Fallimentare

Fallimento

(C.F.:)

N. Proc. 102/2021 R.F.

G.D.: Dott.

Curatore Dott.

CONSULENZA TECNICA EPURATA

dal C.T.U. Geom.

Premessa:

Il sottoscritto, Consulente Tecnico d'Ufficio Geom., nato a (FI) il, con Studio Tecnico in (FI), via, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n., iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. ed iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Firenze con il n., riceveva l'incarico in data 03/09/2021 dal Giudice Delegato Dott., per stimare il valore dell'immobile e del terreno di cui agli estremi catastali di seguito riportati ed intestati alla Società in Liquidazione (C.F.:).

Svolgimento delle Operazioni Peritali:

Il sottoscritto, Consulente Tecnico, sulla base delle informazioni raccolte dagli accertamenti effettuati descritti in dettaglio qui di seguito e attraverso ispezioni ipotecarie e catastali nominative e con partita iva, ha stimato i seguenti beni immobili facenti parte di un ampio complesso di fabbricati ad uso industriale, tettoie e corte esterna posti in Comune di Lastra a Signa, via A. Diaz n. 140, 142 e 144, con accesso principale dal numero civico 142, oltre

a piccola porzione di terreno distaccata.

I beni oggetto di perizia facenti parte del fabbricato ad uso industriale, risultano siti ai piani interrato, seminterrato, terra e primo, riguardano l'intero complesso di fabbricati, locali e resedi esterni attigui per la superficie catastale di are 28 e ca 86, oltre alla piccola porzione di terreno distaccata della superficie catastale di are 1 e ca 8.

Il Consulente Tecnico ha ritenuto corretto non suddividere in più unità immobiliari i predetti beni.

Dettaglio delle operazioni peritali eseguite:

In data **06 settembre 2021** ricevevo, tramite e-mail, dal Curatore Dott., l'Autorizzazione di Nomina quale C.T.U. emessa in data 03/09/2021, di cui alle risultanze catastali allegate, oltre alla data di appuntamento concordato per lunedì 11/09/2021 ore 12:00 davanti all'immobile posto in Via Armando Diaz n. 142, in Comune di Lastra a Signa.

In data **06 settembre 2021** il C.T.U. richiedeva ed estraeva copia dell'estratto di mappa catastale e delle visure catastali storiche aggiornate degli immobili oggetto di stima, rilasciate dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze – Territorio - Servizi Catastali. Dalle verifiche eseguite si rintracciavano le seguenti unità immobiliari:

- Al catasto dei terreni del Comune di Lastra a Signa:
 - Nel Foglio di Mappa n. **5** P.lla n. **1138**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, della superficie catastale di mq. 108, Reddito Domenicale €. 0,59 e Reddito Agrario di €. 0,25.
 - Nel Foglio di Mappa n. **6** P.lla n. **555**, Qualità Prato, Classe U, della superficie catastale di mq. 686, Reddito Domenicale €. 1,24 e Reddito

Agrario di €. 1,24; lo scrivente precisa che detta unità immobiliare non risulta correttamente intestata alla società fallita.

- Al catasto dei fabbricati del Comune di Lastra a Signa:
 - Nel Foglio di Mappa n. **6** P.lle n. **165, 166 e 167** graffate tra loro, Categoria D/1, con Rendita Catastale di €. 9.002,36, via Armando Diaz n. 142, piano terra-primo-seminterrato, lo scrivente precisa che detta unità immobiliare non riporta in visura l'indicazione del secondo piano interrato, in mappa non risulta interamente riportata la sagoma dei fabbricati e non risultano indicate le p.lle n. 165 e 167, inoltre la planimetria catastale risulta da rappresentare inquanto non viene riportata la striscia che identifica la condotta di scarico si convoglia nel torrente Rimaggio, oltre alla rappresentazione dopo la demolizione dei fabbricati non condonabili, infine risulta da rappresentare il tipo mappale in seguito alle demolizioni sopra indicate.
 - In data **11 settembre 2021** alle ore 12,00, il Curatore, insieme allo scrivente C.T.U., eseguiva un sopralluogo per visionare lo stato dei luoghi del fabbricato, il quale risultava in totale stato di abbandono da tempo, inagibile e con al suo interno ed esterno materiali di lavorazione e scarti di lavorazione abbandonati da tempo. Il fabbricato principale oggetto di stima, si tratta di un vecchio immobile in stato di abbandono di una ex manifattura di ceramiche, società attualmente in liquidazione, da molti anni inattiva. Detto immobile è ubicato tra il Borro Rimaggio e la via Armando Diaz. Durante la ricognizione il C.T.U. eseguiva foto degli ambienti.

In data **13 ottobre 2021** ricevevo, tramite e-mail, dal Curatore Dott., la

documentazione ricevuta dal Liquidatore, tra cui:

- Relazione Tecnica inerente all'intervento di sostituzione edilizia del complesso immobiliare posto in Lastra a Signa, Via Diaz n. 142 di proprietà della, eseguita dal Dott. Arch. e dal Dott. Ing. in data 19.10.2011.
- Perizia Tecnica di Inagibilità eseguita dal Dott. Ing. in data 06.10.2010.
- Formulario Identificazione Rifiuto serie e n. FR 0001848/12 con data emissione FIR 23-03-2012, con caratteristiche del rifiuto: rifiuti misti dell'attività di costruzione e demolizione, diversi da quelli di cui alle voci 17 09.
- Osservazione al Piano Operativo, adottato con deliberazione C.C. n. 29 del 09/04/2019, del Comune di Lastra a Signa, relativa ad immobile posto in Lastra a Signa Via Armando Diaz n. 140, 142, 144. Eseguita da in qualità di Liquidatore della (in liquidazione) eseguita in data 26/06/2019.

In data **09 dicembre 2021** il C.T.U inviava mail di sollecito all'ufficio di edilizia del Comune di Lastra a Signa indicando quanto segue: *"Come da telefonata sono a richiedere le pratiche edilizie riguardanti l'immobile attualmente intestato a posto in Via Armando Diaz n. 142, Lastra a Signa (Fi), ai piani Terra, Primo e Primo Seminterrato rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Lastra a Signa nel Foglio di Mappa 6 P.lle 165-166-167. E dei seguenti terreni: Foglio di mappa 6 P.lle 555, 1138, 1315. Vi chiedo gentilmente di fornirmi ogni pratica che concerne l'immobile ed i terreni sopracitati, anche quelle dei precedenti proprietari e/o un eventuale amministratore o locatari. Troverete in allegato, per Vs conoscenza,*

l'incarico che ho ricevuto dal Tribunale di Firenze per la perizia di stima immobiliare ed il modulo di richiesta di accesso agli atti compilato. Vorrei farvi presente che ho molta urgenza di consultare queste pratiche, mi scuso in anticipo per la pressione.”

In data **09 dicembre 2021** il C.T.U. richiedeva ed estraeva copia della planimetria catastale del fabbricato oggetto di stima rilasciata dall’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze – Territorio - Servizi Catastali, Catasto Fabbricati e presentata in data 13/09/1983. Lo scrivente precisa che la planimetria catastale in atti dovrà essere ripresentata in seguito alla corretta regolarizzazione conseguente alla definizione del condono con le demolizioni che risultino necessarie, con redazione di tipo mappale.

In data **09 dicembre 2021** il C.T.U. richiedeva, senza urgenza, all’Archivio Notarile Distrettuale di Firenze, copia dell'Atto del Notaio registrato il 19.10.2009 Rep. n. 30906, della società.

In data **09 dicembre 2021** il C.T.U. richiedeva allo studio del Notaio l’Atto identificato con il Rep. 18511 di

In data **10 dicembre 2021** l’Archivio Notarile Distrettuale di Firenze, inviava mail al C.T.U., indicando quanto segue: *“per la copia conforme firmata digitalmente dell’atto del notaio del 19/12/2012 rep. 30906, in esenzione dal bollo per uso applicazione leggi tributarie, deve essere corrisposta la somma totale di euro 39,00 a mezzo bonifico bancario IBAN , conto corrente postale intestato a ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI FIRENZE.*

La spedizione avverrà a mezzo pec il settimo giorno successivo alla contabilizzazione del bonifico (la contabilizzazione avviene dopo circa due

giorni lavorativi dalla data in cui è stato disposto il bonifico)."

In data **10 dicembre 2021** il C.T.U. eseguiva ed inviava all'Archivio Notarile Distrettuale di Firenze, il pagamento dell'importo richiesto di €. 39,00.

In data **14 dicembre 2021** lo studio del Notaio , inviava mail al C.T.U. allegando copia dell'atto richiesto ed identificato dal Rep. n. 18511 di .

In data **14 dicembre 2021** il C.T.U. inviava mail, solo per conoscenza, al Curatore, allegando l'Atto del Notaio ricevuto.

In data **20 dicembre 2021** il C.T.U. presentava istanza n. 22652392 all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze – Territorio - Servizi Catastali, Catasto Terreni, richiedendo l'inserimento in atti del Tipo Mappale del 13/09/1983 prot. n. FI0120576 in atti dal 11/05/2004 (n. 96368.1/1983), con riferimenti ripresi dalle visure catastali storiche.

In data **21 dicembre 2021** l'Archivio Notarile Distrettuale di Firenze, inviava mail al C.T.U., allegando il Verbale di Assemblea eseguito dal del 05.10.2009 Rep. n. 30906, Racc. n. 8.300, della società.

In data **21 dicembre 2021** il C.T.U. inviava mail, solo per conoscenza, al Curatore, allegando il Verbale di Assemblea ricevuto dall'Archivio Notarile Distrettuale di Firenze.

In data **21 dicembre 2021** ricevevo mail dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze – Territorio - Servizi Catastali, Catasto Terreni, con riferimento all'istanza n. FI0132152/2021 con la quale mi veniva comunicato che non risultava possibile inserire in atti il Tipo Mappale richiesto, in quanto non reperibile, richiedendomi di presentare istanza per pec con allegata copia del Tipo Mappale.

In data **21 dicembre 2021** ricevevo nuova mail dall'Agenzia delle Entrate

Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze – Territorio - Servizi Catastali, Catasto Terreni, con rif. a richiesta n. 22652392 del 20/12/21 di registrazione atto catasto terreni, informando di non aver potuto inserire le correzioni dei dati catastali richiesti, perché il Tipo Mappale risulta non reperibile presso i loro archivi, richiedendomi di presentare istanza cartacea via pec allegando se possibile copia del Tipo Mappale.

In data **12 gennaio 2022** ricevevo dal Comune di Lastra a Signa, SETTORE 4 - Governo del Territorio e infrastrutture, alcune pratiche edilizie rintracciate, con la precisazione che il condono identificato con la pratica 663/1986, non rilasciato, è consultabile in formato cartaceo previo appuntamento selezionando il servizio Sportello Unico Edilizia – AMMINISTRATIVI.

In data **13 gennaio 2022** eseguivo, tramite la modalità pagoPA, il pagamento dell'importo di €. 181,50 per Ricerca pratiche edilizie e rimborso spese per le copie delle pratiche edilizie ricevute dal Comune di Lastra a Signa.

In data **13 gennaio 2022** richiedevo appuntamento presso il Comune di Lastra a Signa per estrarre copia del condono non inviatomi in occasione della trasmissione delle pratiche edilizie rintracciate in data 12/01/2022, appuntamento ricevuto per il 18/01/2021 ore 15,00.

In data **13 gennaio 2022**, come da appuntamento ricevuto, mi recavo presso il Comune di Lastra a Signa all'ufficio preposto per l'accesso agli atti ed estraevo copia del Condono Edilizio n. 663 del 26/03/1986 intestato a, il quale risultava ancora da definire.

In data **31 gennaio 2022**, inviavo mail pec al Comune di Lastra a Signa,

richiedendo di ricevere indicazioni in merito alla definizione della pratica di

Condono Edilizio n. 663 del 26/03/1986 intestato a srl.

In data **06 febbraio 2022** richiedevo appuntamento presso il Comune di Lastra a Signa, con il tecnico preposto ai Condoni, Geom. , appuntamento ricevuto per il 15/02/2022 ore 11,25.

In data **15 febbraio 2022**, come da appuntamento ricevuto, mi recavo presso il Comune di Lastra a Signa all'ufficio preposto ai Condoni, per convenire con il Geom. , e ricevere indicazioni in merito alla definizione della pratica di Condono Edilizio n. 663 del 26/03/1986 intestato a srl. In tale occasione richiedevo di poter sottoscrivere un verbale di quanto detto, ma questo non mi veniva concesso. L'appuntamento con il tecnico del Comune ha avuto come principale scopo quello di sollecitare la risposta scritta di quanto già richiesto dal C.T.U. tramite pec ed avere maggiori indicazioni per le problematiche insite nella pratica.

Lo scrivente visto quanto sopra fa notare che:

- Sui terreni di cui fanno parte i beni immobili oggetto di stima, risulta presente vincolo fluviale di inedificabilità ad una distanza inferiore a 10 mt. dall'argine; per cui per definire il condono, molti dei manufatti da regolarizzare dovranno essere demoliti e risultano avere importanti superfici. Il C.T.U. reputa importante eseguire un'attenta misurazione strumentale dei fabbricati e dell'argine, così da avere una corretta planimetria indicante le distanze da esso.
- Il Tipo Mappale richiesto di inserire dallo scrivente all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze – Territorio - Servizi Catastali, Catasto Terreni, che come sopra indicato, risulta non

reperibile e non in possesso del C.T.U., per cui si rende necessario

eseguire nuovamente il Tipo Mappale sulla base dello stato dei luoghi.

In data **20 febbraio 2022** il C.T.U. presentava nuova istanza all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze – Territorio - Servizi Catastali, Catasto Terreni, richiedendo l'inserimento in atti del Tipo Mappale del 13/09/1983 prot. n. FI0120576 in atti dal 11/05/2004 (n. 96368.1/1983), con riferimenti ripresi dalle visure catastali storiche per le p.lle n. 165, 166 e 167 graffate tra loro, ulteriore istanza per richiedere di intestare correttamente alla società quanto riportato nella visura della p.lla n. 555 ed ulteriore istanza per richiedere la corretta intestazione della superficie catastale riportata nella visura della p.lla n. 1138, come da frazionamento che la ha originata.

L'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze – Territorio, mi confermava l'irreperibilità del tipo mappale, con la conseguente necessità di eseguirne uno nuovo.

In data **27 maggio 2022** ricevevo dal Curatore Fallimentare la mail pec ricevuta a sua volta dal Comune di Lastra a Signa, SETTORE 4 - Governo del Territorio e infrastrutture, inerente all'Ordinanza n. 50 del 26/05/2022 con l'Ingiunzione di Demolizione con Istanza di Sanatoria Edilizia Straordinaria presentata ai sensi della Legge 47/85 n. 663 - prot. 4779 del 26/03/1986 - Soc. srl.

In data **07 giugno 2022** ricevevo per conoscenza dal Curatore Fallimentare la mail pec, inviata al Comune, la quale riportava quanto segue: *"in merito all'ordinanza n. 50 del 26/05/2022 relativa al condono n. 663/1986, il sottoscritto Curatore del fallimento Srl in liquidazione, fa presente che allo stato attuale la procedura fallimentare è totalmente sprovvista di risorse*

finanziare, e pertanto è impossibilitata ad adempiere all'ingiunzione di demolizione. Si specifica, tuttavia, che il testo dell'ordinanza n.50 verrà riportato all'interno della relazione di valutazione dell'immobile, che al momento è in fase di completamento da parte del perito Geom. nominato dal .. Inoltre, nel bando di vendita dell'immobile sarà ulteriormente specificato che gli obblighi dell'ordinanza n. 50 saranno totalmente a carico della parte acquirente. Rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento, si richiede un Vostro gentile riscontro in merito all'ipotesi prospettata.”

In data **28 giugno 2022**, come da appuntamento ricevuto, lo scrivente si recava presso il Comune di Lastra a Signa all'ufficio tecnico per convenire con il Geom., quale Responsabile dell'Ufficio Edilizia, per definire le modalità di completamento del condono da definire con le relative opere di demolizione che risultino necessarie per poter addivenire alla definizione del condono.

In data **28 giugno 2022**, il Comune di Lastra a Signa inviava mail pec al Curatore Fallimentare, nel quale rispondeva quanto segue: *“in riferimento alla comunicazione, effettuata in qualità di curatore fallimentare, del 07/06/2022 prot. 11208, relativa all'attuale impossibilità ad adempiere all'ingiunzione di demolizione, di cui all'ordinanza n. 50 del 26/05/2022 relativa al condono n. 663/1986, in quanto l'attuale proprietaria degli immobili, Soc. Srl in liquidazione, è attualmente interessata da una procedura fallimentare totalmente sprovvista di risorse finanziarie, indicando la possibilità di inserimento nel bando di vendita degli immobili dell'indicazione degli obblighi dell'Ordinanza n. 50 del 26/05/2022, da porre*

in carico alla parte acquirente, si prende atto dell'attuale impossibilità di provvedere nei termini indicati in ordinanza al ripristino dello stato dei luoghi, si prende inoltre atto che sarà Vs. cura procedere all'indicazione nel bando di vendita e negli altri atti relativi alla procedura esecutiva degli obblighi derivanti dall'Ordinanza n. 50 del 26/05/2022, che saranno a carico dell'acquirente. Sarà cura del Comune rimettere in termini l'acquirente."

Descrizione dei Beni:

Trattasi di unità immobiliari site in Lastra a Signa in via , costituite da un complesso di fabbricati ad uso industriale edificati in epoche diverse, dai primi del '900 fino agli anni '70, con tettoie e corte esterna circoscritta dai muri di confine. Il tutto di proprietà della società " S.r.l" in liquidazione (C.F). Lo stato dei beni è decadente con strutture orizzontali, solai e tetto lesionati con rischi di crollo. Non vi sono rischi imminenti di crollo della struttura primaria, ma sono vistosamente presenti lesioni e distacchi di intonaco con evidenti infiltrazioni di acqua che sicuramente rendono necessari ulteriori approfondimenti e saggi per valutare la tenuta degli elementi secondari, degli intonaci e degli elementi ancorati. La tettoia esterna ha molte situazioni di cedimento e rende consigliabile l'interdizione dell'area interessata. Alcuni infissi esterni ed interni sono a rischio di cedimento. Molte scale interne non sono a norma, non hanno protezioni laterali e perciò sono a rischio caduta per chiunque le utilizzi. Sono presenti vistose infiltrazioni all'intradosso dei solai e le pavimentazioni sia interne che esterne sono in condizioni pessime, con buche, deterioramenti e aree non praticabili. Le pareti sono in pessimo stato con gran parte dell'intonaco caduto a causa delle infiltrazioni piovane e del terreno. L'assenza totale di areazioni sottostanti rende i locali insalubri. Molti

infissi hanno ceduto e molti vetri sono rotti rendendo le stanze interne non protette da intemperie e da intrusioni animali. Inoltre l'impianto elettrico non è adeguatamente protetto, e la rete di scarico delle acque piovane presenta occlusioni e rotture che non permettono il deflusso delle acque stesse. Nel complesso non sono presenti servizi igienici agibili e molte aree hanno residui industriali che devono essere smaltiti. È inoltre necessaria una disinfezione e sanificazione complessiva al fine di eliminare il consistente guamo accumulato. Lo scrivente precisa che una striscia di porzione centrale del resede tergal risulta catastalmente facente parte del Borro di Rimaggio, su posto non risulta visibile, in quanto la condotta di scarico risulta intubata. Relativamente al bene identificato dalla p.lla n. 1138, questo risulta incolto, con apparente servitù di passo per l'accesso a porzione della p.lla 1118, su cui a sua volta risulta una servitù di passo per accedere a detta p.lla 1138 dalla pubblica via.

Disponibilità dei Beni:

I beni oggetto di stima fallimentare risultano liberi in quanto abbandonati ed in condizioni insalubri e fatiscenti, con la necessità di eseguire importanti opere di messa in sicurezza.

Identificazione Catastale dei beni:

I beni risultano rappresentati all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze, – Territorio - Servizi Catastali. Dalle verifiche eseguite si rintracciavano le seguenti unità immobiliari:

- Catasto Fabbricati:
 - Fabbricati del Comune di Lastra a Signa, intestato a S.R.L in Liquidazione, nel Foglio di Mappa n. 6 P.lle n. 165, 166, e 167 graffate

tra loro, via Armando Diaz n. 142 Piano Terra-Primo-Seminterrato,

Categoria D/1, Rendita Catastale € 9.002,36, Variazione Toponomastica

del 05/11/2012 protocollo n. FI0254559 in atti dal 05/11/2012

Variazione di Toponomastica (n. 51535.1/2012). lo scrivente precisa

che detta unità immobiliare non riporta in visura l'indicazione del

secondo piano interrato, inoltre in mappa non risulta interamente

riportata la sagoma dei fabbricati e non risultano indicate le p.lle n. 165

e 167, inoltre la planimetria catastale risulta da rappresentare inquanto non

viene riportata la striscia che identifica la condotta di scarico si

convoglia nel torrente Rimaggio, oltre alla rappresentazione dopo la

demolizione dei fabbricati non condonabili, infine risulta da rappresentare

il tipo mappale in seguito alle demolizioni sopra indicate.

• Al catasto dei terreni del Comune di Lastra a Signa:

- Nel Foglio di Mappa n. **5** P.lla n. **1138**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, della superficie catastale di mq. 108, Reddito Domenicale €. 0,59 e Reddito Agrario di €. 0,25.

- Nel Foglio di Mappa n. **6** P.lla n. **555**, Qualità Prato, Classe U, della superficie catastale di mq. 686, Reddito Domenicale €. 1,24 e Reddito Agrario di €. 1,24; lo scrivente precisa che detta unità immobiliare non risulta correttamente intestata alla società fallita.

N.B.: Il Tipo Mappale richiesto di inserire dallo scrivente all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze – Territorio - Servizi Catastali, Catasto Terreni, che come sopra indicato, risulta non reperibile e non in possesso del C.T.U., per cui si rende necessario eseguire nuovamente il Tipo Mappale sulla base dello stato dei luoghi in seguito alla demolizione

dei fabbricati, come richiesto dal Comune per la definizione del condono, con spese a carico dell'aggiudicatario.

Confini:

- Le P.lle **165-166-167** graffate tra loro del Foglio di Mappa **6** sono confinanti con via A. Diaz, via Santa Lucia, il torrente Rimaggio e la p.lla n. 554; salvo se altri e/o diversi confini.
- Per la P.lla n. **555** del foglio di mappa **6**: sono confinanti con la P.lla **554**, P.lla **164**, il torrente Rimaggio e la p.lla n. 166, salvo se altri e/o diversi confini.
- Per la P.lla **1138** del foglio di mappa **5**: sono confinanti con la P.lla **1118** e la P.lla **1175**, salvo se altri e/o diversi confini.

Iscrizioni e Trascrizioni:

Di seguito sono elencate le formalità riscontrate presso l'Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, alla data del 25/05/2022 alla società S.R.L. con omonimi, dove sono state rintracciate le seguenti formalità:

-1 - Trascrizione a Favore del --/--/1970 Registro Particolare 4376 e Registro Generale 6308 Atto Notarile del 16/02/1970 rogato dal Notaio Atto tra Vivi – Compravendita, a Favore di “ S.R.L. con sede in Lastra a Signa” Contro “ nata il a ,” Per la quota di 1/1, (sulle seguenti unità immobiliari, identificate al Catasto dei Terreni nel Comune di Lastra a Signa nel foglio di mappa n. **5** P.lla n. **633**, in primo luogo, al Catasto dei Fabbricati nel Comune di Lastra a Signa nel foglio di mappa n. **5** P.lla n. **403** e **634** derivante dalla P.lla n. 403).

0 - Trascrizione Contro del 20/01/1973 Registro Particolare 3365 e

Registro Generale 3751 Atto Notarile del 31/12/1972 Numero di Repertorio

21499/5889 rogato dal Notaio di Firenze (FI) Atto tra Vivi – Compravendita, a Favore di “ S.R.L. con sede in Lastra a Signa” Contro “ nata il a Lastra a Signa, nata il a e nata il a ” Per la quota di 1/1, (sulla seguente unità immobiliare, identificata al Catasto dei Fabbricati nel Comune di Lastra a Signa nel foglio di mappa n. 5 P.lle n. 310 e 35).

1 - Iscrizione Contro del 06/04/1982 Registro Particolare 1056 e Registro Generale 7923 Atto Notarile Pubblico dal Notaio di Firenze, Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario di Lire 75.000.000, tasso di interesse annuo 12,20 a Favore di , Contro . con sede in Lastra a Signa (FI)”. Per la quota di 1/1, (sulla seguente unità immobiliare, identificata al Catasto dei Fabbricati nel Comune di Lastra a Signa nel foglio di mappa n. 5 P.la n. 310 e P.la n. 35).

2 - Trascrizione Contro del 28/10/1987 Registro Particolare 18874 e Registro Generale 31237 Atto Notarile del 02/10/1982 Numero di Repertorio 15444/3579 rogato dal Notaio di Lastra a Signa (FI) Atto tra Vivi – Compravendita, a Favore di “nato il a Lastra a Signa (FI) C.F.: ” Contro “ S.R.L. con sede in Lastra a Signa (FI) C.F.: ”. Per la quota di 1/1, (sulle seguenti unità immobiliari, identificate al Catasto dei Terreni nel Comune di Lastra a Signa nel foglio di mappa n. 5 P.lle n. 924 (derivata dalla 633/B).

3 - Trascrizione Favore e Contro del 06/08/2002 Registro Particolare 19185 e Registro Generale 28887 Scrittura Privata con Sottoscrizione Autentica del 31/07/2002 Numero di Repertorio 18511/7984 rogato dal Notaio di Firenze (FI) Atto tra Vivi – Compravendita, a Favore di “ Società a Responsabilità Limitata con sede in Lastra a Signa (FI) C.F.:” Contro “

S.R.L. con sede in Lastra a Signa (FI) C.F.: ". Per la quota di 1/1, (sulle seguenti unità immobiliari, identificate al Catasto dei Fabbricati nel Comune di Lastra a Signa nel foglio di mappa n. 6 P.lle n. 165, 166, 167, 302, 554, 555, nel foglio di mappa n. 5 P.lle n. 35, 310, 403, ed identificate al Catasto dei Terreni nel Comune di Lastra a Signa nel foglio di mappa n. 5 P.lle n. 634, 633 e 957).

4 - Trascrizione Contro del 13/01/2006 Registro Particolare 1007 e Registro Generale 1684 Scrittura Privata con Sottoscrizione Autentica del 23/12/2005 Numero di Repertorio 101070/26115 rogato dal Notaio di Lastra a Signa (FI) Atto tra Vivi – Compravendita, a Favore di " S.P.A. con in Signa (FI) C.F.: " Contro ". con sede in Lastra a Signa (FI) C.F.: ". Per la quota di 1/1, (sulle seguenti unità immobiliari, identificate al Catasto dei Fabbricati nel Comune di Lastra a Signa nel foglio di mappa n. 5 P.lle n. 35 e 310).

5 - Trascrizione Contro del 12/09/2006 Registro Particolare 29753 e Registro Generale 49100 Scrittura Privata con Sottoscrizione Autentica del 06/09/2006 Numero di Repertorio 37031/4668 rogato dal Notaio di Scandicci (FI) Atto tra Vivi – Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio, a Favore di "con sede in Lastra a Signa C.F.: " Contro " con sede in Lastra a Signa (FI) C.F.: ". Per la quota di 1/1, (sulla seguente unità immobiliare, identificata al Catasto dei Terreni nel Comune di Lastra a Signa nel foglio di mappa n. 5 P.lle n. 633).

6 - Trascrizione Contro del 21/11/2007 Registro Particolare 29861 e Registro Generale 52572 Atto Notarile Pubblico del 14/11/2007 Numero di Repertorio 5902/1324 rogato dal Notaio di Firenze (FI) Atto tra Vivi – Compravendita, a Favore di ". con in Lastra a Signa (FI) C.F.: " Contro "con sede in (FI) C.F.: ". Per la quota di 1/1, (sulla seguente unità immobiliare,

identificata al Catasto dei Terreni nel Comune di Lastra a Signa nel foglio di mappa n. 5 P.lla n. 1137).

7 - Iscrizione Contro del 04/04/2012 Registro Particolare 1468 e Registro

Generale 10787 Atto Notarile Pubblico del 29/03/2012 Numero di Repertorio 50527/13792 rogato dal Notaio di Montelupo Fiorentino, Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario capitale €, tasso di interesse annuo %, totale €. a Favore di Creditore Ipotecario “ – con sede in Signa (FI) C.F.: ”, Contro Debitore Ipotecario “ con sede in (FI) C.F.: ”. Per la quota di 1/1, (sulla seguente unità immobiliare, identificata al Catasto dei Fabbricati nel Comune di Lastra a Signa nel foglio di mappa n. 6 P.lla n. 165, P.lla n. 166 e P.lla n. 167).

8 - Trascrizione Contro del 28/06/2012 Registro Particolare 14274 e

Registro Generale 19524 Atto Amministrativo del 02/02/1998 Numero di Repertorio 59/1998 pubblico ufficiale PROVINCIA DI FIRENZE sede in Firenze (FI) Atto Amministrativo – Espropriazione per Pubblica Utilità, a Favore di “con sede in Firenze C.F.: ” Contro “ con sede in Lastra a Signa (FI) C.F.: ”. Per la quota di 1/1, (sulla seguente unità immobiliare, identificata al Catasto dei Terreni nel Comune di Lastra a Signa nel foglio di mappa n. 5 P.lla n. 957).

9 - Trascrizione Contro del 09/01/2013 Registro Particolare 683 e

Registro Generale 830 Atto Notarile Pubblico del 20/12/2021 Numero di Repertorio 34374/14271 rogato dal Notaio di Scandicci (FI) Atto tra Vivi – Compravendita, a Favore di “ nata il a C.F.: ” Contro “con sede in Lastra a Signa (FI) C.F.: ”. Per la quota di 1/1, (sulla seguente unità immobiliare, identificata al Catasto dei Fabbricati nel Comune di Lastra a Signa nel foglio

di mappa n. 5 P.lla n. 403 e precedentemente identificata come Variazione 80963.1 anno 2012).

10 - Trascrizione a Favore e Contro del 25/10/2021 Registro Particolare 31586 e Registro Generale 44739 Atto Giudiziario del 01/07/2021 Numero di Repertorio 104/2021 Autorità Emittente Tribunale di Firenze Atto Giudiziario derivante da **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.**

Indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza:

I beni identificati nel Comune di Lastra a Signa nel Foglio di Mappa n. 6 P.lle n. 165, 166 e 167 graffate tra loro, Foglio di Mappa n. 5 P.lla n. 1138 e Foglio di Mappa n. 6 P.lla n. 555 sono pervenuti alla società fallita, denominata al tempo “” con Atto di Cessione redatto del Notaio in data 31.07.2022 con Rep. n. 18511 Racc. n.7984, Registrato a Firenze il 05.08.2002 al n.837 serie 2V. Successivamente con verbale di assemblea tenuta innanzi alla Dott.sa Notaio in data 05.10.2009 con Rep. n. 30.906 Racc. n. 8.300 e Registrato alla Agenzia delle entrate di Firenze al n. 10192 del 08.10.2009 ed all'ufficio Registro Imprese di Firenze il 19.10.2009, la Società veniva dichiarata “in Liquidazione”.

Situazione Urbanistica:

Il fabbricato oggetto di consulenza tecnica risulta costruito in data anteriore al 01 settembre 1967, successivamente risultano rintracciate presso l'archivio del Comune di Lastra a Signa le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 19 ottenuta dal Comune di Lastra a Signa il 19 luglio 1951 volta ad eseguire modifiche ed ampliamento della fabbrica in oggetto.

- | | | |
|--|---|--|
| | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Pratica edilizia n. 49 del 1954 ottenuta dal Comune di Lastra a Signa in data 1° febbraio 1955 per l'ampliamento della costruzione industriale e costruzione di uno "stanzone per forno". | |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Pratica edilizia n. 99 del 1964 rilasciata dal Comune di Lastra a Signa in data 7 agosto 1964 per l'ampliamento del laboratorio di ceramica. | |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Pratica Edilizia n. 7 del 1965 rilasciata dal Comune di Lastra a Signa il 20 maggio 1965 per nuova costruzione di fabbricato industriale al tergo di quello esistente. | |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Pratica Edilizia n. 37 del 1971 con permesso di costruzione rilasciato il 23 giugno 1971 con la quale veniva ottenuto il permesso di trasformazione di parte dello stabilimento industriale consistente nella demolizione di un piccolo locale adibito a magazzino, all'ampliamento del piano seminterrato di 20mq c.a. ed alla realizzazione di una copertura in struttura prefabbricata di porzione del piazzale. | |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Pratica Edilizia n. 32 del 1979 per la demolizione di porzione di fabbricato pericolante sul retro della fabbrica con esito di parere rimasto in sospeso per mancanza di documenti in data 24 maggio 1979. | |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Pratica edilizia n. 57 del 1980 per la realizzazione di accesso pedonale ad esclusivo uso del locale caldaia concluso con parere sfavorevole del Comune di Lastra a Signa. | |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Concessione in sanatoria n. 29 rilasciata dal Sindaco del Comune di Lastra a Signa il giorno 20 aprile 1991 della Pratica edilizia n. 66 del 1990 per la richiesta di regolarizzazione delle opere eseguite su porzione del fabbricato in quanto ritenute opere di manutenzione. | |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Pratica di Condonò edilizio n. 663 del 26 marzo 1986 prot. n. 4779 con | |

comunicazione di avvio procedimento ex art. 7 della L. 241/90 per opere realizzate in assenza di titolo edilizio relativa a “REALIZZAZIONE DI MANUFATTO AD USO MAGAZZINO – CABINA ELETTRICA E SERVIZI IGIENICI, REALIZZAZIONE DI AMPLIAMENTO ALL’EDIFICIO PRODUTTIVO CONSISTENTI IN REALIZZAZIONE DI LOCALE FORNO E COMPRESSORE, MAGAZZINO, CENTRALE TERMICA E TETTOIE, OPERE NON VALUTABILI IN TERMINI DI SUPERFICIE E VOLUME CONSISTENTI IN MODIFICHE ALLE APERTURE ESTERNE E REALIZZAZIONE DI SCALA”, a seguito di parziale diniego dell’istanza di sanatoria edilizia straordinaria notificato con atto n. 50 del 23 marzo 2022. Più precisamente è stato comunicato il diniego parziale dell’istanza limitatamente alle opere che ricadono ad una distanza inferiore ai 10 mt. dal piede dell’argine del Torrente Rimaggio e pertanto si necessita la demolizione di:

- Modello D/1: Manufatto ad uso magazzino – cabina elettrica e servizi igienici; Ampliamento dell’edificio principale con destinazione forno, locale compressore e tettoia; Tettoia posta tra l’edificio principale e il retrostante magazzino; Tettoia posta sul retro dell’edificio con destinazione “magazzino spedizioni”.
- Modello D/3: Tettoia realizzata nell’anno 1981.

Si precisa che per la definizione della Pratica di Condonò edilizio n. 663 del 26 marzo 1986 prot. n. 4779, come da comunicazione di avvio procedimento ex art. 7 della L. 241/90 sopra citata, per l’aggiudicatario sarà possibile procedere con la definizione del condono solo dopo la demolizione dei locali

non sanabili, come da allegato D a cui si rimanda.

Si fa presente che come da scheda norma del piano operativo R-06 | Loc.

Macelli-ex manifattura di ceramiche, presente nell'allegato G.

Con i seguenti Vincoli: *art.136 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio DM 9/02/1967 (G.U.57 del 1967); intorno territoriale dei centri e dei nuclei storici; ambito panoramico.*

Detto immobile risulta trasformabile mediante intervento di *Trasformazione sostitutiva (TSc), con possibilità di raggiungere complessivamente le quantità indicate nella presente scheda, frazionamento (F).*

Descrizione dell'Area: *L'area si trova tra il Borro Rimaggio e via Armando Diaz, penetrante di accesso verso il tessuto storico di Lastra a Signa. Il comparto è quasi completamente occupato dall'edificio della vecchia fabbrica di ceramiche e dai suoi manufatti complementari, attualmente in stato abbandono. L'area ricade lungo il margine orientale dell'Area critica 1 - fermata ferroviaria del PS.*

Come definito dall'art. 47 delle norme di piano operativo; mediante la presentazione di un piano progetto unitario convenzionato (PUC), con la superficie del comparto di mq. 2300, risulta possibile realizzazione 1000 mq. (residenziale), per n. 10 alloggi, oltre a 400 mq. (direzionale e di servizio limitatamente all'uso e.6), con limitazione all'uso (attività di ospitalità temporanea diversa dall'attività ricettive, quali: studentati, convitti, collegi, pensionati e residenze sociali, foresterie dotate di servizi a comune).

Si precisa che per poter dar corso alla trasformazione prevista dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni della scheda norma tra le quali si segnala l'obbligo di svolgere e garantire:

- | | | |
|--|---|--|
| | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Indagini per l'accertamento della potenziale contaminazione ai sensi del D.lgs. 152/2006 del sito interessato dalla ex manifattura di ceramiche, con eventuale effettuazione degli interventi conseguenti; | |
| | <ul style="list-style-type: none"> - la tutela e valorizzazione delle ceramiche presenti nella facciata della ex manifattura, attraverso una ricollocazione adeguata, quale simbolo testimoniale dell'attività pregressa; | |
| | <ul style="list-style-type: none"> - l'integrazione morfologica per localizzazione, forma, tipologia, materiali, finiture e cromie, dell'insediamento nel rispetto degli orientamenti e allineamenti del tessuto insediativo e degli elementi caratteristici del contesto paesaggistico di riferimento; | |
| | <ul style="list-style-type: none"> - la calibrazione delle altezze, escludendo l'inserimento di manufatti fuoriscala, per un corretto inserimento paesaggistico nel rispetto degli elementi valoriali delle emergenze storiche e dell'ambito fluviale limitrofi; | |
| | <ul style="list-style-type: none"> - la permeabilità delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali ad alto grado di porosità e zone inerbite e alberate per i parcheggi, nel rispetto di cromie che non interferiscano visivamente con la percezione dell'area fluviale; | |
| | <ul style="list-style-type: none"> - l'inserimento di impianti tecnici e manufatti secondari come parte integrante del progetto architettonico in coerenza con le caratteristiche morfotipologiche, i materiali, le finiture e le cromie dell'edificio, privilegiando la localizzazione su spazi pertinenziali interni e comunque non prospicienti la viabilità principale al fine di minimizzarne l'impatto visivo anche attraverso l'utilizzo di dotazioni verdi di mitigazione; | |

– la concentrazione del verde pertinenziale in qualità di fascia tra insediamento e ambito fluviale a protezione e rafforzamento delle componenti ambientali ed ecosistemiche esistenti, privilegiando vegetazione autoctona e spontanea evitando l'utilizzo di specie ornamentali, al fine di favorire il carattere naturalistico del contesto fluviale;

– la realizzazione e cessione ad uso pubblico di un percorso pedonale e ciclabile, che connetta l'area lungo l'argine del Rimaggio, nell'ambito della rete dei percorsi previsti dal Piano, attraverso l'utilizzo di materiali a basso impatto visivo e idonei all'ambiente, non prettamente urbano, in cui si inseriscono.

Infine preme allo scrivente precisare che consultando le cartografie storiche e lo stato dei luoghi ha potuto constatare l'esistenza della servitù di un condotto di scarico che provenendo da Via Diaz attraversa il fabbricato oggetto di stima, fino a confluire nel torrente Rimaggio.

Per la definizione della Pratica di Condonio edilizio n. 663 del 26 marzo 1986 prot. n. 4779 con comunicazione di avvio procedimento ex art. 7 della L. 241/90 sopra citata, per l'aggiudicatario sarà necessario eseguire le opere di demolizione disposte dal Comune di Lastra a Signa per addivenire alla Conformità Edilizie del bene, oltre ad una sanatoria delle difformità rilevabili rispetto alle pratiche edilizie presentate.

Per cui lo scrivente quantifica in una cifra di circa **€. 50.000,00**, al lordo delle spese tecniche, comunali e catastali (oblazione, oneri, diritti di segreteria, marche da bollo), per le opere necessarie per le demolizioni, smaltimento eternit, per le opere di ripristino che risultino necessarie da

un'eventuale più attenta verifica, su interpretazione delle norme comunali e

redazione e presentazione di Sanatoria Edilizia, con rifacimento di Tipo

Mappale e planimetrie Catastali. Il tutto meglio esposto e dettaglio sopra.

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto con prot. n.

13132 presentata il 29/06/2022 da C.T.U. Geom. , in qualità di

tecnico incaricato dal Tribunale di Firenze, al fine di ottenere il

rilascio del certificato di destinazione urbanistica, di cui all'art. 30 del

D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s. m. e i., relativamente ai terreni posti in questo

Comune e distinti al catasto nel foglio di mappa n. 6 dalla particella n. 166 e

555 oltre a foglio di mappa n. 5 della particella 1138. VISTI gli

strumenti urbanistici vigenti e adottati in questo Comune. CERTIFICA che

l'area descritta in premessa ed evidenziata nell'allegata planimetria

catastale nel Piano operativo - adottato con deliberazione C.C. n. 29 del

09/04/2019 - le cui controdeduzioni alle osservazioni presentate sono

state approvate con deliberazione C.C. n. 44 del 30/06/2020 - approvato

con deliberazione C.C. n. 70 del 29/09/2021 ed efficace dal 17/12/2021 è

disciplinata dalle seguenti prescrizioni urbanistiche:

Foglio di Mappa n. 6 P.lla n. 166:

– Parte in Riuso R-06 (art. 65 e scheda norma R-06) in ambito panoramico

(art. 18) in intorno territoriale di centri e nuclei storici (art. 19) Parte in

Aree ad elevato grado di naturalità corridoi ecologici e zone umide (artt.

48-54) in ambito panoramico (art. 18) in intorno territoriale di centri e

nuclei storici (art. 19) Parte in Verdi di progetto – VP (art. 32.1) in ambito

panoramico (art. 18) in intorno territoriale di centri e nuclei storici (art.

19) Parte in Viabilità carrabile esistente (art. 33.1) – tracciati viari

fondativi (art. 24) in ambito panoramico (art. 18).

Foglio di Mappa n. 6 P.lla n. 555:

- Parte in Riuso R-06 (art. 65 e scheda norma R-06) in ambito panoramico (art. 18) in intorno territoriale di centri e nuclei storici (art. 19) Parte in Aree ad elevato grado di naturalità corridoi ecologici e zone umide (artt. 48-54) in ambito panoramico (art. 18) in intorno territoriale di centri e nuclei storici (art. 19).

Foglio di Mappa n. 5 P.lla n. 1138:

- Tessuti prevalentemente residenziali – B|0 di conservazione (artt. 58, 60 e 60.1) in ambito panoramico (art. 18) in intorno territoriale di centri e nuclei storici (art. 19)

Si sottolinea che non sono state effettuate dallo scrivente le seguenti verifiche:

- Misurazione dell'effettiva superficie dell'ampio resede esterno del lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza dalle costruzioni limitrofi;
- Indagini geologiche e geotecniche;
- Indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione dei fabbricati siano stati utilizzati materiali realizzati con fibre di amianto o simili.

Si sottolinea che qualora detti materiali risultassero presenti sui luoghi, la relativa rimozione e smaltimento resteranno a carico dell'aggiudicatario che le dovrà effettuare in ottemperanza alla normativa pro-tempore vigente;

- Indagini mirate ed individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei

suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni

contenute nel D. Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs 16 gennaio 2008

n. 4 e successive modificazioni;

- Indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici;
- Verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008, n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impianto acustico;
- Verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n. 39/2005):
- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica;
- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera;
- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico provenienti dal sistema di smaltimento dei liquami e convogliate in un sito finale diverso dalla pubblica fognatura.

Destinazioni di zona:

Indicare il valore dei beni, il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili similari (indicando il più probabile valore di mercato all'attualità), il prezzo d'asta.

Trattasi di piena proprietà di un ampio complesso industriale posto nel comune di Lastra a Signa in via A. Diaz 140, 142, e 144, composto da

laboratori, magazzini, uffici, sale d'esposizioni ed altri ambienti per un totale di superficie ragguagliata di 2.215,76 per i beni sopra descritti.

Il CTU ritiene opportuno non dividere il bene in più unità, tenendo conto della tipologia degli stessi.

Criterio di Stima e Valutazione del Valore di Mercato

Scopo della presente valutazione è la determinazione del più probabile "valore di mercato" dei beni immobili in oggetto.

Per valore di mercato si intende (come viene definito dagli standard Europei per la Valutazione) *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

I principi adottati nelle valutazioni sono quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentano l'espressione motivata ed oggettiva del giudizio di stima relativo al valore dei beni.

E' quindi essenziale saper scegliere il criterio estimativo più adatto al caso in trattazione poiché è attraverso questo strumento che le operazioni anzidette possono trovare il loro idoneo sviluppo e conferire il risultato più corretto.

Il C.T.U. ritiene opportuno adottare quale metodo di stima quello per comparazione con beni similari (ovvero *la stima sintetica del Valore di Mercato*) ed il consulto di guide e calcolatori immobiliari, tra i quali "Il Borsino Immobiliare" allegato "H", con pertinenti aggiustamenti o parametri correttivi necessari a determinare lo specifico valore dei beni immobili in

esame. Tale metodologia di stima è applicabile in quanto è stato possibile svolgere indagini di mercato riscontrando la presenza di sufficienti parametri ed elementi di riferimento desunti da stime e recenti trattative e/o compravendite.

Il C.T.U. per la corretta stesura della valutazione ha tenuto in considerazione, la destinazione dei beni immobili, le specifiche caratteristiche rispetto al contesto (posizionali, tipologiche, etc.) dei fattori intrinseci ed estrinseci, delle previsioni dello strumento di pianificazione territoriale; oltre e soprattutto all'attuale andamento del mercato.

Il corrispettivo unitario assegnato, è basato considerando le destinazioni dei locali (principali ed accessori), la tipologia edilizia ed immobiliare, il taglio e le caratteristiche qualitative intese come finiture, dotazioni impiantistiche, comfort energetico, acustico e lo stato attuale degli immobili che risultano da completare.

Dalle ricerche di mercato e da opportune comparazioni con immobili simili a quelli oggetto di valutazione, risulta che il più probabile valore di mercato si avvicini a **€/mq. 389,00**. Lo scrivente nella sua valutazione ha tenuto conto anche di dover eseguire una decurtazione per le opere di demolizione e ripristino che risultino necessarie alla regolarizzazione dell'immobile, come disposto dal Comune di Lastra a Signa necessarie per la definizione del Condonò, Allegato "G".

Inoltre detto valore è stato attribuito dallo scrivente tenendo conto dell'esperienza personale, del difficile momento di mercato immobiliare, dello stato di fatto del bene e della collocazione.

Il valore dei beni si intende a corpo e non a misura, anche se, ai fini di un

riscontro oggettivo, sono stati svolti calcoli e prospetti con riferimenti metrici ed applicazioni di parametri e percentuali.

Si procede ad operare le correzioni alla stima in ragione dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, ed eventuali vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese che risultino necessarie, precedentemente indicate o non considerate, comprese le servitù presenti indicate e non indicate.

Lo scrivente ritiene necessario quantificare una riduzione per le spese tecniche, comunali e catastali (oblazione, oneri, diritti di segreteria, marche da bollo) per le eventuali regolarizzazioni comunali per mezzo di sanatoria e catastali e/o per le opere di ripristino che risultino necessarie in seguito ad una più attenta verifica.

Criterio di Stima e Valutazione del Valore a base d'Asta

Il C.T.U. ritiene opportuno adottare un'ulteriore riduzione del valore di mercato praticato per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta del 10 %.

ELENCO SUPERFICI RAGGUAGLIATE "ITALICA ARS 2 S.r.l."

Descrizione	della Superficie di circa	% Ragg.	Sup. Ragguagliata
Locali al Piano Terra	1.029,20 mq.	100%	1.029,20 mq.
Terrazze al Piano Terra	138,40 mq.	30%	41,52 mq.
Locali Spogliatoio al Piano Primo	110,60 mq.	60%	66,36 mq.
Locali Sottotetto al Piano Primo	214,40 mq.	50%	107,20 mq.
Locali al Piano Seminterrato	1.141,50 mq.	60%	684,90 mq.

Resede-Piazzale al Piano Seminterrato	173,80 mq.	10%	17,38 mq.
Locali al Piano Interrato	199,45 mq.	50%	99,73 mq.
Resede esclusivo ricavato dalla demolizione dei locali non regolarizzabili con condono	900,75	10%	90,07 mq.
Terreni identif. P.lle 1138 e 555	794,00	10%	79,40 mq.
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA			2.215,76 mq.

Fabbricato ad uso industriale con resede esclusivo e terreni distaccati per la piena proprietà:	
(mq. 2.215,76 x €/mq. 389,00) - 10 % =	€. 775.737,58
spese tecniche, comunali e catastali (oblazione, oneri, diritti di segreteria, marche da bollo) oltre alle opere necessarie per le demolizioni, smaltimento eternit e per le opere di ripristino che risultino necessarie da un'eventuale più attenta verifica, su interpretazione delle norme comunali ed eventuali regolarizzazioni per mezzo di sanatoria e/o completamenti delle pratiche comunali e catastali.	- €. 50.000,00
Valore base d'Asta € 725.737,58 arrotondato a	€. 725.700,00

Gli allegati della presente consulenza tecnica, risultano sotto riportati ed alla presente uniti.

Quanto sopra descritto risulta indicato chiaramente anche dai seguenti allegati forniti:

- allegato "A" Nomina C.T.U.;
- allegato "B" Contratti ed Ispezioni Ipotecarie;
- allegato "C" Planimetria dei Beni;

- allegato “D” Planimetrie dei Beni da Demolire;
- allegato “E” Documentazione Fotografica e Planimetrie con punti di scatto;
- allegato “F” Documentazione Catastale;
- allegato “G” Documentazione Comunale;
- allegato “H” Ricerca di Mercato per Stima Immobiliare.

Ritenendo di aver svolto con correttezza e obiettività il mandato ricevuto, ed aver risposto ai quesiti formulati dall’Ill.mo Sig. Giudice, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Empoli, 25 luglio 2022

Il Consulente Tecnico d’Ufficio