# TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

SEZIONE QUINTA FALLIMENTARE

**FALLIMENTO "XXXXXXXXXXXXXXXX."**

**Proc. R. F.N. 15/2018**

DEBITORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo
Curatore.: Dott. Iacopo Di Gregorio
Perito: Arch. Valentina Masoni

# PERIZIA DI STIMA

Relativa ad un compendio immobiliare costituito da terreni e fabbricati posti in Firenze (FI) e Campi Bisenzio (FI) e Carmignano (PO) come ben indicato *nell'Istanza del Curatore Fallimentare* Dott. Iacopo di Gregorio del 17 ottobre 2018.

Attuale proprietà: XXXXXXXXXXXXXXX

20.05.2021

**C.T.U.: *Arch. Valentina Masoni***
*Consulente tecnico del Tribunale di Firenze n. 9021*
*via B. Bagnoli 3, Montelupo f. no - FI,*
*Tel./Fax 0571- 913275 cell. 3406488583*
*masonivalentina648@gmail.com*
*valentina.masoni@pec.architettifirenze.it*
*C.F: MSNVNT67M51D403Y*
*P.IVA: 05918860486*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# PREMESSA

La sottoscritta Arch. Valentina Masoni, inscritta all' Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Firenze al n. 7356, all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con il n. 9021 e dei Periti dello stesso Tribunale al n. 477, con studio in Montelupo f.no, via B. Bagnoli 3, veniva nominata, con disposizione della S.V.I. del 30 ottobre 2018, Consulente Tecnico d'Ufficio per il fallimento della Società " XXXXXXXXXX" di cui al **R.F. n.15/2018** già indicato in epigrafe.

Nella stessa disposizione la S.V.I. richiedeva alla sottoscritta di *fornire la valutazione degli immobili caduti in fallimento* di cui all' *Istanza del Curatore Fallimentare* Dott. Iacopo di Gregorio del 17 ottobre 2018. Come precisato nelle precedenti perizie già depositate non tutti i beni indicati nella suddetta Istanza Fallimentare sono oggetto di perizia in quanto alcuni di essi fanno parte di procedure immobiliari esecutive, altri ancora, invece, sono stati già venduti prima della Sentenza dichiarativa di Fallimento e in particolare trattasi dei seguenti immobili:

## Comune di Firenze

| | tipologia | Foglio | Particella | subalterno | Categoria | Es Immobiliare/ Rogito |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | terreno | 70 | 210 | | | Es. Immobiliare RG: 77/2014 |
| 2 | terreno | 70 | 3049 | | | |
| 3 | OGGETTO DI PERIZIA | | | | | |
| 4 | Fabbricato | 30 | 417 | 511 | C/6 | VENDUTO con Atto Notaio Arangio Corrado Rep. 18429 del 21.07.1999 |
| 5 | Fabbricato | 65 | 138 | 532 | C/6 | Es. Immobiliare RG: 64/2017 |
| 6 | Fabbricato | 65 | 138 | 533 | C/6 | |
| 7 | OGGETTO DI PERIZIA | | | | | |

## Comune di Campi Bisenzio - FI

| | tipologia | Foglio | Particella | subalterno | Categoria | Es Immobiliare/ Rogito |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | OGGETTO DI PERIZIA | | | | | |
| 2 | OGGETTO DI PERIZIA | | | | | |
| 3 | OGGETTO DI PERIZIA | | | | | |
| 4 | OGGETTO DI PERIZIA | | | | | |
| 5 | OGGETTO DI PERIZIA | | | | | |
| 6 | OGGETTO DI PERIZIA | | | | | |
| 7 | OGGETTO DI PERIZIA | | | | | |
| 8 | Fabbricato | 32 | 1171 | 17 | C/6 | VENDUTO con Atto Notaio Greco Giuseppe Rep. 340424 del 14.10.2009 |
| 9 | OGGETTO DI PERIZIA | | | | | |
| 10 | Fabbricato | 32 | 1171 | 24 | A/2 | VENDUTO con Atto Notaio Greco Giuseppe Rep. 340424 del 14.10.2009 |
| 11 | Fabbricato | 36 | 609 | 542 | C/6 | In fase di accertamento |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## Comune di Carmignano- PO

| | tipologia | Foglio | Particella | subalterno | Categoria | Es Immobiliare/ Rogito |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Area urbana | 38 | 168 | 517 | Area urbana | VENDUTO con Atto Notaio Arangio Corrado Rep. 20355/6658 del 18.12.2000 |
| 2 | Area urbana | 38 | 168 | 518 | Area urbana | VENDUTO con Atto Notaio Arangio Corrado Rep. 20355/6658 del 18.12.2000 |

Pertanto, alla luce di quanto verificato presso la Conservatoria e l'Archivio notarile risultano ancora oggetto di questa procedura fallimentare i seguenti beni:

## Comune di Firenze

| | tipologia | Foglio | Particella | subalterno | Categoria |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | NON OGGETTO DI PERIZIA | | | | |
| 2 | NON OGGETTO DI PERIZIA | | | | |
| 3 | Terreno | 17 | 415 | | |
| 4 | NON OGGETTO DI PERIZIA | | | | |
| 5 | NON OGGETTO DI PERIZIA | | | | |
| 6 | NON OGGETTO DI PERIZIA | | | | |
| 7 | Fabbricato | 17 | 10 | 501 | D/1 |

Gli immobili sopra indicati (evidenziati in giallo) siti nel Comune di Firenze, catastalmente censiti al Fg**. 17**, part. **415**, Fg. **17**, part. **10,** sub. **501** e facenti ancora parte di questa procedura Fallimentare sono già stati periziati con Elaborato del 15.06.2019.

## Comune di Campi Bisenzio - FI

| | tipologia | Foglio | Particella | subalterno | Categoria |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Terreno | 32 | 1166 | | |
| 2 | Terreno | 32 | 1170 | | |
| 3 | Terreno | 10 | 715 | | |
| 4 | Terreno | 10 | 1046 | | |
| 5 | Terreno | 33 | 14 | | |
| 6 | Fabbricato | 32 | 1171 | 14 | C/6 |
| 7 | Area urbana | 36 | 610 | | |
| 8 | NON OGGETTO DI PERIZIA | | | | |
| 9 | Fabbricato | 32 | 1171 | 22 | A/2 |
| 10 | NON OGGETTO DI PERIZIA | | | | |
| 11 | NON OGGETTO DI PERIZIA | | | | |

Gli immobili sopra indicati (evidenziati in giallo) siti nel Comune di Campi Bisenzio, catastalmente censiti al Fg**. 10**, part. **715**, part. **1046** e facenti ancora parte di questa procedura Fallimentare sono già stati periziati con Elaborato del 15.07.2020.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L' intero compendio immobiliare è stato suddiviso in **n. 5 LOTTI** così formati:

**LOTTO n. 1:** Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, **Fg. 17**, **p.lla 10** sub. 501, cat. D/1, Via Sacco e Vanzetti n. 11, piano T - 1, prop. 1/1 - **capannone e/o opificio industriale** (edificio **A**) con annesso fabbricato ad uso **uffici** (edificio **B**), oltre resede esclusivo posto su tre lati;
Catasto Terreni del Comune di Firenze, **Fg. 17, p.lla 415**, Via Sacco e Vanzetti, prop. 1/1 – **porzione di assetto stradale adibito a parcheggio non esclusivo**

**LOTTO n. 2:** Catasto Terreni del Comune di Campi Bisenzio – FI, **Fg. 10, p.lla 715**, Via Castronella, località La Villa, prop. 1/1 – **porzione di assetto stradale;**
Catasto Terreni del Comune di Campi Bisenzio – FI, **Fg. 10, p.lla 1046**, Via Alfieri, località La Villa, prop. 1/1 – **porzione di assetto stradale ad uso parcheggi**

**LOTTO n. 3:** Catasto Terreni del Comune di Campi Bisenzio – FI, **Fg. 32, p.lla 1166**, Via Vignone angolo Strada Vicinale Bassa, Località San Piero a Ponti, prop. 1/1 - **verde privato vincolato, parte viabilità urbana** come da vigente RU;
Catasto Terreni del Comune di Campi Bisenzio – FI, **Fg. 32, p.lla 1170**, Via Vignone angolo Strada Vicinale Bassa, Località San Piero a Ponti, prop. 1/1 - **verde privato vincolato, parte viabilità urbana** come da vigente RU;

**LOTTO n. 4:** Catasto Terreni del Comune di Campi Bisenzio – FI, **Fg. 33, p.lla 14**, Via del Castellaccio, prop. 5/30 - **parte zone agricole a carattere seminativo, parte zone residenziali di completamento** come da vigente RU**;**
Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio – FI, **Fg. 36, p.lla 610**, Via Pistoiese, prop. 1/1 - **area urbana**

**LOTTO n. 5:** Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio – FI, **Fg. 32, p.lla 1171**, **sub.22,** cat. A/2, Via Vignone snc piano 1, prop. 1/1 – **appartamento a civile abitazione in Zona residenziale da consolidare - Zona B** del vigente RU**;**
Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio – FI, **Fg. 32, p.lla 1171**, **sub.14,** cat. C/6, Via Vignone snc piano T, prop. 1/1 – **garage ad uso esclusivo dell' appartamento - Zona B** del vigente RU

Procedendo in ordine all' elenco soprastante si precisa che il LOTTO n. 1 è stato stimato dalla scrivente come riportato nella perizia del 15.06.2019 (dep.07.07.2019), il LOTTO n. 2 è stato stimato con perizia del 15.07.2020 (dep.21.07.2020).
La presente Relazione si riferisce solo al **LOTTO n. 5,** costituito dai seguenti beni:

- Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio – FI al **Fg.32, p. lla 1171**, **sub. 22,** cat. A/2, Via Vignone snc piano 1, prop.1/1 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Srl;
- Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio – FI, al **Fg. 32, p. lla 1171**, **sub. 14,** cat. C/6, Via Vignone snc piano T, prop.1/1 della stessa Società caduta in Fallimento.

Per la **rappresentazione grafica** del Lotto 5 si rimanda alla restituzione del rilievo di Sopralluogo del 23.12.2019 (Tav.1 in **Allegato 5** al presente elaborato).
Le unità immobiliari predette sono parte integrante di più ampio fabbricato condominiale ad uso residenziale ed accessibile oltrepassando un cancello in metallo posto al termine di un breve tratto



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di strada carrabile che si diparte da via del Maggino n.5/A. Le unità oggetto di stima sono disposte al piano primo e piano terra di detto edificio; le stesse costituiscono il **LOTTO 5.**

***PROCEDURA R.F.N 15/2018***
**LOTTO 5**
BENI UBICATI NEL COMUNE DI
CAMPI BISENZIO – FI, Via del Maggino 5/A
Località San Piero a Ponti

****

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver acquisito la documentazione ipo–catastale presso gli Enti preposti (A.d.T e Conservatoria di Firenze), è stato preso contatti con il Comune di Campi Bisenzio – FI al fine di prendere visione ed estrarre copia dei documenti necessari per la verifica della conformità edilizio – urbanistica dei beni oggetto di stima.
Il Sopralluogo presso i beni di cui sopra è stato eseguito in data 23.12.2019, alla presenza della sottoscritta C.T.U., Arch. Valentina Masoni, del suo collaboratore di fiducia e del Curatore Fallimentare Dottor Iacopo Di Gregorio al fine di verificare lo stato dei luoghi dei beni con particolare riguardo alla consistenza, uso, manutenzione, conformità edilizio – urbanistica e catastale degli stessi.
Durante le operazioni di sopralluogo sono stati fatti diversi rilievi metrici con strumentazione laser e riprese fotografiche interne ed esterne alle due unità immobiliari.
La sottoscritta, esaminati gli atti di causa, acquisito documentazione presso Enti, svolto il sopralluogo si onora di riferire alla S.V. Ill.ma sulla base dei seguenti punti:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI ..... 6
1.01 Ubicazione ..... 6
1.02 Descrizione ..... 6
1.03 Condizioni di uso e manutenzione ..... 7
1.04 Dotazione impiantistica e classificazione energetica ..... 7
1.05 Individuazione catastale ..... 8
1.06 Confini ..... 9
1.07 Consistenza ..... 9
2. PROPRIETA' ..... 10
2.01 Estremi Atto di Provenienza ..... 10
2.02 Precedenti proprietari ..... 10
3. POSSESSO ..... 11
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ..... 11
4.01 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente ..... 11
4.02 Elenco delle formalità riscontrate mediante ispezione ipotecaria ..... 12



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE ..... 13
6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA ..... 15
6.01 Pratiche edilizie ..... 15
6.02 Situazione Urbanistica ..... 16
7. GIUDIZI DI CONFORMITA' ..... 17
7.01 Conformità urbanistico-edilizia (Rif. L. 47/1985 e s.m.i.) ..... 17
7.02 Conformità catastale (Rif. D.L. 78/2010) ..... 19
7.03 Eventuale possibilità di frazionamento del bene ..... 19
8. STIMA DEGLI IMMOBILI ..... 19
8.01 Criteri di stima adottati ..... 19
8.02 Caratteristiche estrinseche ed intrinseche favorevoli o sfavorevoli ..... 20
8.03 Fonti di riferimento ..... 21
8.04 Valore unitario ..... 22
8.05 Coefficienti correttivi ..... 22
8.06 Valore attribuito all'immobile ..... 23
9. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIO DEL LOTTO ..... 25
10. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA ..... 26
11. CONCLUSIONI ..... 26
12. ALLEGATI ..... 27

***

# 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

## 1.01 Ubicazione

I beni in oggetto, **appartamento** per civile abitazione e **garage** pertinenziale, ricadono nel Comune di Campi Bisenzio - FI, Via Vingone snc angolo Via del Maggino 5/A, Località San Piero a Ponti. Trattasi di zona pianeggiante posta a nord ovest del centro abitato di Campi Bisenzio, caratterizzata da edilizia sparsa anche di tipo rurale e artigianale, tra Poggio a Caiano, Signa e San Piero a Ponti La zona è, inoltre, vicina alle principali vie di comunicazione. Condizioni di traffico e possibilità di parcheggio: buone.

## 1.02 Descrizione

Il fabbricato, di cui le due unità oggetto di stima sono parte integranti, ha accesso da Via del Maggino 5/A, mediante un passo carrabile arretrato rispetto al filo stradale e dotato di cancello automatico in metallo. Detta via, meglio conosciuta come Via Vicinale Bassa, è una strada secondaria e perpendicolare a Via Vingone snc, già Via Pistoiese che collega Poggio a Caiano con Campi Bisenzio.

La scelta progettuale che ha condotto alla realizzazione del complesso immobiliare è stata fatta riferendosi alle tipologie edilizie residenziali preminenti nella zona con edifici a due o più piani. Come si evince dalla relazione tecnica allegata alla Concessione edilizia 3823/C del 1.12.2006 in origine il progetto prevedeva la realizzazione di **quattro** fabbricati, poi ridotti a **due** (blocco A e blocco B) con quattro piani fuori terra ad uso civile abitazione da realizzarsi su di un lotto di terreno 'parzialmente in Zona B' (zona residenziale da consolidare) e in parte a 'verde privato' come meglio classificato nel R.U.C allora vigente. All' interno della porzione di lotto destinata a verde privato era previsto, secondo le indicazioni di progetto riportate in relazione, il solo accesso



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

carrabile ai due blocchi da Via del Maggino e l'area di sosta ad esso adiacente da sistemare con pavimentazione permeabile in ghiaia. Ciascun fabbricato comprende sei appartamenti (due al piano primo, due al secondo e due al terzo) serviti da vano scale e ascensore condominiali, oltre sei garage pertinenziali dislocati al piano terra.

Le strutture portanti sono state realizzate tutte in muratura mista cemento e laterizio, la copertura è a falde. Le facciate sono intonacate e tinteggiate con colori chiari che si alternano dal colore ocra per le murature di tamponamento, al bianco per le porzioni aggettanti (logge e terrazzi). Tutti gli infissi (portelloni) dei garage sono a tenuta stagna in quanto l'area è soggetta a rischio idraulico.

L' **appartamento** per civile abitazione posto al piano primo del **blocco B** è esposto a nord – ovest ed è costituito da tre vani: soggiorno – pranzo, due camere, servizio igienico e due ampi loggiati. Dal vano scale condominiale si accede direttamente nel soggiorno – pranzo con angolo cottura (mq 18,60) comunicante con un piccolo disimpegno (mq 1,67) sul quale si aprono a sinistra la camera doppia (mq 14,00), a destra la camera singola (mq 9,10) e al centro un bagno finestrato tra le due camere (mq 4,00). Sia la zona giorno che la zona notte sono servite da due ampie logge con aggetto ciascuna di mt.1,50.

L'**appartamento** ha superficie lorda di circa **mq 58,00** e altezza di circa 2.70 mt come da rilievo di Sopralluogo del 23.12.2019. L'unità abitativa sopra descritta è dotata di un **garage** pertinenziale di circa **mq 14,34** di Sul, posto al piano terra dello stesso fabbricato **B**, oltre spazi a comune il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica e nelle tavole di rilievo quivi allegate. (**Allegato 02 –** Documentazione fotografica di Sopralluogo 23.12.2019; **Allegato 05 –** Rilievo).

## 1.03 Condizioni di uso e manutenzione

L'unità oggetto di stima, attualmente non abitato, si presenta in **buone condizioni manutentive** nonostante alcune tracce di condensa rilevate nei punti angolari del vano soggiorno - pranzo. La pavimentazione è con mattonelle in gres porcellano della stessa tipologia per tutti i vani dell'appartamento ad eccezione del bagno dove sono state scelte mattonelle di diversa forma e colore; l'angolo cottura e il servizio sanitario sono rivestiti con piastrelle in gres porcellanato di diverso tipo; la pavimentazione delle due logge è in cotto come pure i battiscopa e le spallette dei parapetti; le soglie delle porte finestre in pietra serena. Gli infissi esterni sono in legno dotati di vetrocamera e persiane in legno tinteggiato di marrone scuro, le porte interne sono in legno di tipo economico, la porta di accesso all' appartamento è a chiusura blindata, le finiture sono tutte di tipo corrente (**Allegato 02 –** Documentazione fotografica di Sopralluogo 23.12.2019).

## 1.04 Dotazione impiantistica e classificazione energetica

Nell'unità immobiliare la dotazione impiantistica è completa di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento con corpi scaldanti distribuiti in tutti gli ambienti. Gli allacciamenti sono stati temporaneamente staccati perché l'appartamento come già detto risulta attualmente disabitato (**Allegato 02 –** Documentazione fotografica di Sopralluogo 23.12.2019; **Allegato 05 –** TAV. n.1- Rilievo di Sopralluogo del 23.12.2019).

Dalla Relazione tecnica allegata al progetto del 2006 relativo alla realizzazione dei due fabbricati A e B si evince quanto segue:

IMPIANTO IDRICO - con tubazioni allacciate all' acquedotto comunale e distribuzione ai singoli ambienti; tubazione acqua calda e fredda ad ogni servizio in rame. Il contatore dell'acqua si trova su una parete della loggia posta sul fronte principale ed avente accesso dal pranzo – soggiorno. Nel



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2015 è stato sostituito il gruppo pompe autoclave condominiale con serbatoio prima raccolta acque e per tale intervento è stata rilasciata la Dichiarazione di Conformità dell'impianto a regola d'arte a firma di un tecnico abilitato (**Allegato 01 –** Dichiarazione di conformità impianto idrico -autoclave 12.02.2015);

IMPIANTO ELETTRICO – con tubazioni sotto traccia e rete di distribuzione dal quadro dei singoli ambienti con materiali ammessi al marchio di qualità. Il quado elettrico e il salvavita si trovano posizionati accanto alla porta di accesso dell'appartamento;

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO – impianto autonomo con potenzialità inferiore alle 30.000 kcal/h con produzione di acqua calda sanitaria. Alimentazione a metano con caldaia a parete posta esternamente. Detta caldaia si trova all' interno di una delle pareti della loggia posta a tergo del fabbricato ed accessibile dalle due camere. Tutti i vani dell'appartamento sono dotati di corpi scaldanti, le tubazioni sono in rame con circolazione forzata;

IMPIANTO SCARICHI /SMALTIMENTO LIQUAMI – nel pieno rispetto delle disposizioni del RE allora vigente e della Publiacqua. Lungo la muratura esterna tra il soggiorno – pranzo e la loggia del fronte principale sono presenti la colonna di scarico dell'angolo cottura e le bocchette d' areazione del vano cucina.

In particolare:
Al momento del sopralluogo l'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento non erano funzionanti in quanto scollegati dall' impianto generale perché l'appartamento era temporaneamente disabitato. Come è ben comprensibile non è stato fatto il controllo degli smaltimenti acque chiare e scure. La caldaia murale posizionata all'esterno dell'appartamento, è destinata alla produzione dell'acqua calda sanitaria ed al riscaldamento dell'appartamento.
Non conosciamo la **Classificazione energetica** dell'unità in esame in quanto ad oggi non risulta ancora redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

## 1.05 Individuazione catastale

Al N.C.F. del Comune di Campi Bisenzio le unità immobiliari oggetto della presente perizia sono così individuate:

A. **abitazione di tipo civile** posto al piano primo.
   All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio, detta unità risulta in carico al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio ed è rappresentata nel foglio di mappa **32**, part. **1171**, sub **22**, cat. **A/2**, cl. **3**, cons. **4 vani**, superficie catastale **mq 65**, escluse aree scoperte **mq 58**, rendita catastale **€. 340,86**, Via Vingone, s.n.c, Piano 1.

   La **planimetria catastale** in banca dati con prot. n. FI0078314 presentata in data 09.03.2009 dal Geom. xxxxxxx rappresenta l'attuale consistenza dell'unità immobiliare e corrisponde sostanzialmente con quanto denunciato in Comune (Cfr.: **Allegati 01** – Visura storica per immobile, Planimetrie, Estratto di mappa, Elenco sub., Elaborato planimetrico).

B. **Box auto (garage)** di pertinenza posto al piano terra.
   All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio, detta unità risulta in carico al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio ed è rappresentata nel foglio di



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mappa **32**, part. **1171**, sub **14**, cat. **C/6**, cl. **6**, cons. **12 mq**, rendita catastale **€. 73,75**, Via Vingone, s.n.c, Piano T.

La **planimetria catastale** in banca dati con prot. n. FI0078314 del 09.03.2009 presentata dallo stesso Geom. Mauro Ludovisi**,** rappresenta l'attuale consistenza dell'unità immobiliare e corrisponde sostanzialmente con quanto denunciato in Comune (Cfr.: **Allegati 01** – Visura storica per immobile /catasto fabbricati, Planimetria, Estratto di mappa, Elenco subalterni, Elaborato planimetrico).

## 1.06 Confini

Ad oggi risultano i seguenti: parti condominiali, residua società venditrice su più lati, s.s.a

## 1.07 Consistenza

La consistenza dell'**appartamento** oggetto di stima in giusto conto alla Società xxxxxxxxxxxxxxx S.r.l per l'intero (Proprietà per 1/1), calcolata secondo i criteri di misurazione a Superficie Esterna Lorda (SEL - Codice delle Valutazioni Immobiliari) e per gli accessori secondo il metodo di conguaglio in virtù delle caratteristiche e destinazioni d'uso, è indicativamente la seguente (Cfr: **Allegato 05** - TAV. n. 1- Rilievo di Sopralluogo del 23.12.2019):

UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE CON SERVIZI E ACCESSORI

| Destinazione d' uso | Sup. utile Lorda (SEL) mq | Coefficiente di ragguaglio | Sup. commerciale convenzionale mq |
|---|---|---|---|
| Appartamento al piano primo | 58,00 | 100% | 58,00 |
| Logge (princip. e tergale | 22,50 | 30% | 6,75 |
| **Totale**<br>**Totale arrotondato** | | | **MQ 64,75**<br>**MQ 65,00** |

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm. 25. La superficie convenzionale viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).
Per quanto riguarda il **garage**, essendo una unità distinta, viene considerata la superficie lorda di circa **mq 14,35**

# 2. PROPRIETA'

Le due unità immobiliari oggetto di stima (appartamento per civile abitazione + garage pertinenziale) risultano correttamente intestate, entrambe per la quota di **1/1,** alla Società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx S.R.L. con sede in xxxx, xxxxxxx n. xx (C.F. xxxxxxxxxxxxxx).



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 2.01 Estremi Atto di Provenienza

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia sono parte integrante di un complesso immobiliare edificato su di un terreno agricolo pervenuto alla Società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Srl, con **Atto di Compravendita** Notaio **Arangio** Corrado di Castelfiorentino, FI in data **12.07.2000**, **rep. 19.796**, raccolta n. 6.420. Trascritto a Firenze in data 21.07.2000, al n. 26152 del Registro Generale e al n. 15962 del Registro Particolare. Trattasi della piena proprietà di "*immobile sito in Comune di Campi Bisenzio, alla Località San Piero a Ponti, in angolo fra la Via Vingone …e la Strada Vicinale Bassa, e precisamente:*

- ***terreno agricolo**, di forma irregolare, della superficie catastale di **are 76.00** (settantasei e centiare zero). Alle coerenze di: Strada Vicinale, Strada Provinciale, residua proprietà parte venditrice, salvo se altri"*

Il bene compravenduto risultava così identificato catastalmente:

*"nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Campi Bisenzio …al foglio di mappa **32** con le particelle[1]:*

- *n. **69** di are 60.00, prato di cl.1, R.D. £ 69.360, R.A. £33.000 (a partita 7280);*
- *n. **625** (ex 70/b), di are 16.00, prato di cl.1, R.D. £ 18.496, R.A. £ 8.800 (a partita 9744)*".

(Cfr.: **Allegato 03** – Atto di Compravendita Arangio del 12.07.2000; **Allegato 03** - Nota di Trascrizione del 21.07.2000)

## 2.02 Precedenti Proprietari[2]:

xxxxxxx, nato a xxxxxxx il xxxxxx (C.F. xxxxxxxxxx) e xxxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxxx (C.F. xxxxxxxx) coniugati in regime di separazione di beni, in forza dei seguenti titoli:

- relativamente alla **particella 69** pro-quota indivisa con atto ai rogiti del Notaio SORDI del 09.07.1984, rep. n. 4.584/2.149, registrato a Prato il 24.07.1984 al n. 3734, Vol. 38 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il 26.07.1984 all' art. 16724 a cui si rimanda per servitù e patti ivi contenuti;
- relativamente alla **particella 625** (ex 70/b) pro-quota indivisa con atto ai rogiti del Notaio BERARDI del 03.12.1986, rep. n. 51.411/13.019, registrato a Firenze il 22.12.1986 al n. 11360 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il 23.12.1986 all' art. 21933

*******

[1] Al Contratto in oggetto, sotto la lettera "A" è stato allegato il CDU rilasciato dal Comune di Campi Bisenzio in data 4.11.2000 e relativo al terreno compravenduto, dove viene evidenziato che le particelle nn **69** e **625** (oggi soppresse) ricadevano:

- in parte in "zone territoriali omogenee E – agricole – sottozone E2 – agricole con valore ambientale", parzialmente in fascia di rispetto stradale e interamente all' interno del Parco delle Miccine;
- in parte in "viabilità" di progetto.

[2] Si precisa che i precedenti proprietari garantiscono la piena proprietà e disponibilità di quanto venduto "*con garanzia di libertà, …da vincoli di affittanza, diritti di prelazione a terzi spettanti …gravami, liti pendenti, privilegi anche fiscali, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli"* con la sola eccezione di quanto segue:

*"formalità iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze a favore della xxxxxxxxxxxxxxxx s.p.a. in data 24 dicembre 1998 all' art. 8617 numero d' ordine 39050, formalità per la cui radiazione è stato rilasciato consenso autenticato nelle firme del Notaio Palladino di Firenze in data 28 marzo 2000 rep. n. 9.509 registrato a Firenze il dì 05 aprile 2000 al n. 1504 Ser. 2^E"* (Cfr.: **Allegato 03** – Atto di Compravendita Arangio del 12.07.2000)



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 3. POSSESSO

Al momento del sopralluogo gli immobili da periziare non risultavano occupati dalla proprietà e neppure da terzi; infatti, non sono stati rinvenuti contratti d' affitto o comodato in essere. L'appartamento risultava disabitato, privo di arredi e con allacciamenti degli impianti staccati. Si provvederà pertanto alla valutazione dei beni intesi come beni **LIBERI**

*******

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### *4.01 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente*

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **No**
- Atti di asservimento urbanistico: **Si**
  - ✓ **PROVVEDIMENTO SANZIONATORIO** che dovrà essere emesso dal Comune di Campi per **difformità sostanziali** dell'intero complesso immobiliare rispetto al titolo abilitante e allo strumento di pianificazione urbanistico e riconducibili al tempo della realizzazione dell'opera, salvo eventuali modifiche agli strumenti di pianificazione che potrebbero essere valutate e applicate dagli Uffici comunali preposti;
- Altre limitazioni d'uso: **Si**
  - ✓ **ATTO UNILATERALE D' OBBLIGO LIBERATORIO DA RICHIESTA DANNI** [3] – Scrittura privata tra il Comune di Campi Bisenzio **e** xxxxxxxxxxxxx non in proprio, ma in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Consigliere Delegato, nonché Legale rappresentante della Società xxxxxxxxxxxxxxxxxx Srl, giusta autentica del Notaio Elena Santalucia in data 18.09.2006, Rep. 5697, registrato a Firenze in data 19 settembre 2006 al n. 3581, con la quale la Società firma una liberatoria sollevando il Comune di Campi Bisenzio da ogni responsabilità civile, amministrativa e penale in merito a danni che potrebbero essere causati da alluvioni o ristagni d' acqua per la forte presenza del rischio idraulico in tutta la zona oggetto d' intervento. Come si evince da una Ispezione ordinaria per denominazione del 26.01.2018, detto Atto non è mai stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze. La scrivente ha ritenuto, pertanto, opportuno richiedere al Notaio Santalucia in data 29.10.2020 la Certificazione dell'Atto d' Obbligo a firma dello stesso notaio (Cfr.: **Allegato 03** – Atto Unilaterale d' Obbligo Liberatorio da richiesta danni del 18.09.2006; **Allegato 03** – Ispezione Ordinaria per denominazione; **Allegato 03** – Certificazione originale dell'Atto d' Obbligo a firma del Notaio Elena Santalucia del 29.10.2020).

[3] Con detta Scrittura la Società xxxxxxxxxxxxSrl *"preso atto delle problematiche inerenti il superamento del rischio idraulico presenti nella zona"*, riconosciuta *" l' impossibilità di costruire l' accesso ai garage in situazione di sicurezza idraulica, pur provvedendo l ' adozione di porte e finestre stagne o altre soluzioni similari"*, vista la mancata sicurezza estesa anche alle pertinenze *" …quali recinzioni, piazzali antistanti, verde privato, parcheggi e posti auto pertinenziali che verranno edificate al di sotto della quota di sicurezza idraulica"*, solleva il Comune di Campi Bisenzio e gli altri Enti preposti alla tutela dell' area *"da ogni e qualsiasi responsabilità civile amministrativa e penale, nei limiti consentiti dalla legge, derivanti da alluvioni e/o ristagno idraulico …impegnandosi a non dare corso ad azioni per il risarcimento dei danni che potrebbero essere causati in conseguenza dei medesimi eventi calamitosi"* (Cfr.: **Allegato 03** – Atto Unilaterale d' Obbligo Liberatorio da richiesta danni del 18.09.2006).



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 4.02 Elenco delle formalità riscontrate mediante ispezione ipotecaria

Come da Ispezione Ipotecaria effettuata presso i registri della Conservatoria di Firenze in data 16.11.2018 e 29.10.2020 i beni censiti al N. C. E. U del Comune di Campi Bisenzio al Fg. **32**, part. **1171**, sub. **22** e sub. **14** risultano oggetto delle seguenti formalità, non opponibili all'acquirente **(Allegato 03** – Ispezione ipotecaria elenco formalità dal 2018 al 2021):

- **TRASCRIZIONE derivante da Atto tra vivi – Trasferimento Sede Sociale**[4] (da Firenze a Sesto Fiorentino) **n. 19021 R.P., n. 29401 R.G.** del **29.06.2009** ai rogiti del Notaio Elena Santalucia del 12.06.2009 rep. n. 7868/4769;
- **TRASCRIZIONE derivante da Atto tra vivi – Preliminare di Compravendita**[5] **n. 19998 R.P., n. 30933 R.G.** del **07.07.2009** ai rogiti del Notaio Elena Santalucia del 06.07.2009 rep. n. 7923/4804;
- **TRASCRIZIONE derivante da Atto tra vivi – Trasferimento Sede Sociale**[6] (da Sesto Fiorentino a Firenze) **n. 36660 R.P., n. 54413 R.G.** del **10.12.2009** ai rogiti del Notaio Elena Santalucia del 13.11.2009 rep. n. 8222/5029;
- **ANNOTAZIONE a Iscrizione - Frazionamento in quota**[7] **n. 9292 R.P., n. 56496 R.G.** del **23.12.2009** ai rogiti del Notaio Elena Santalucia del 10.11.2009 rep. n. 8206/5018 – Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5458 del 2007;
- **ISCRIZIONE derivante da Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo n. 1548 R.P., n. 11111 R.G.** del **10.04.2014** Tribunale Civile di Milano, Rep. n. 26757 del 04.12.2012;
- **ISCRIZIONE derivante da Ipoteca Legale – Comunicazione Preventiva n. 4854 R.P., n. 30928 R.G.** del **15.10.2014** Equitalia Centro Spa, Rep. n. 980/4114 del 09.10.2014;
- **TRASCRIZIONE SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO n. 3472 R.P. n. 4875 R.G.** del **06.02.2018** Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE del 24.01.2018 rep. n. 17/2018.

**(Allegato 03** – Trascrizioni e Annotazioni**)**

# 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- Ai sensi delle norme di legge vigenti, poiché l'attuale proprietà è una impresa costruttrice, la vendita degli immobili **è soggetta ad I.V.A**;

- E' stato costituito condominio nella persona del Rag. Marisa Pietrini di Firenze la quale a seguito di richiesta via mail del 28.12.2020 da parte della scrivente ha inviato in data 1.02.2021

---

[4] Da una recente ispezione ipotecaria detto Atto interessa solo l'appartamento oggetto di perizia censito al Fg. 32, part. 1171, **sub. 22**; mentre esclude il garage (**sub. 14**) non essendo menzionato in elenco (Cfr.: **Allegato 03** – Trascrizione trasferimento sede sociale del 29.06.2009).

[5] Si precisa che con il Preliminare di Compravendita del 06.07.2009, rep. n. 7923/4804 ai rogiti del Notaio Santalucia di Firenze la Società xxxxxxxxxxxxxxxxx Srl promette in vendita al Sig. xxxxxxxxi beni oggetto di questa perizia, censiti al Fg. 32, part. 1171, **sub. 22** e **sub. 14**, oltre loro parti a comune come per legge. Di fatto però detti beni non sono mai stati realmente trasferiti poiché, in altre parole, la compravendita non si è mai concretizzata (Cfr.: **Allegato 03** – Contratto preliminare di Compravendita del 06.07.2009; **Allegato 03** – Trascrizione Preliminare di Compravendita del 07.07.2009).

[6] Anche nel caso di specie vale quanto già evidenziato alla precedente nota (**4**) (Cfr.: **Allegato 03** – Trascrizione telematica Atto del 01.05.2021).).

[7] Atto di Frazionamento di Mutuo Fondiario con riduzione di Ipoteca tra xxxxxxxxxxxxx Spa e xxxxxxxxxxxxxx Srl ai rogiti del Notaio Elena Santalucia del 10.11.2009 rep. n. 8206/5018, Registrato a Firenze 1 il 19.11.2009 al n. 13585 (Cfr.: **Allegato 03** – Atto di Frazionamento e Trascrizione Atto del 01.05.2021).).



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

la documentazione relativa agli impianti a comune, quella inerente l'importo annuo per **spese fisse di gestione** e **manutenzione condominiale** e il **Regolamento di Condominio** con relative tabelle millesimali allegate come di seguito riportato:

- ✓ Plico Bilancio Consuntivo – RIPARTO CONSUNTIVO ORDINARIO 2019-2020
- B/2 – xxxxxxxxxxxxxxx Srl: Saldo finale **Euro 1.097,60**
- B/0 – Fall. to xxxxxxxxxxxxxxSrl r. f. 15/2018: Saldo finale **Euro 1.701,12**
- A/0 - xxxxxxxxxxxxxxxxxx Srl: Saldo finale arretrati **Euro 890,30**

- ✓ Plico Bilancio Preventivo – RIPARTO PREVENTIVO ORDINARIO 2020-2021
- B/2 – xxxxxxxxxxxxx Srl: Saldo finale **Euro 0,00**
- B/0 – Fall. to xxxxxxxxxxxxxxx Srl r. f. 15/2018: Saldo finale **Euro 211,89**
- A/0 - xxxxxxxxxxxxxxxxxxx Srl: Saldo finale arretrati **Euro 0,00**

- ✓ PROSPETTO RIEPILOGATIVO – SITUAZIONE DEBITORIA xxxxxxxxxxxxxxxxx e FALL.TO xxxxxxxxxx SRL aggiornata al 28.09.2020

**A.** SubTotale da Stato Passivo al 14/06/18 a nome xxxxxxx Srl: **€ 2.752,70**

**B.** Sub Totale integrativo. a nome Fall. to xxxxxxxxx Srl r.f. nr 15/18: **€ 2.548,67**

TOTALE COMPLESSIVO DA SALDARE al 28.09.2020 --------- **Euro 5.301,37**

Suddivisione in Rate:
1. rata - scadenza 01/10/2020+DI+Imp. Reg. € 4.665,71
2. rata - scadenza 01/12/2020 € 211,89
3. rata - scadenza 01/02/2021 € 211,89
4. Rata – scadenza 01/04/2021 € 211,89

REGOLAMENTO CONDOMINIALE
Come da Regolamento il Condominio di Via Vicinale Bassa s.n.c, Comune di Campi Bisenzio è composto da 12 unità immobiliari. Tra le varie cose nel Regolamento si fa menzione anche delle spese comuni e di quelle per le scale.

Ripartizione delle spese comuni:
Sono ripartite fra tutti i condomini in virtù delle rispettive quote millesimali indicate nelle Tabelle "A", "A1", "A2" generali le spese di gestione da corrispondere all' Amministratore, di quelle da sostenere per l'Assicurazione in caso d' incendio o per l'R.C., spese manutentive di tipo ordinario e straordinario.

Ripartizione delle spese per le scale:
Sono ripartite fra tutti i condomini in virtù delle rispettive quote millesimali indicate nelle Tabelle "B", "B1" tutte le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria del vano scale, dell'ascensore, dell'androne tipo quelle per la pulizia periodica, per l'illuminazione, per la manutenzione ordinaria dell'impianto elevatore.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**TABELLA 'A'** (allegata al Regolamento)
I millesimi di proprietà stabiliti per le spese generali del solo Edificio B sono i seguenti:

- **Appartamento B2** (vuoto) di proprietà xxxxxxxx Srl
  Sup convenzionale mq 49,88
  Millesimi di proprietà **65,05**

- **Box B** (vuoto) di proprietà xxxxxxxxxx Srl
  Sup convenzionale mq 4,81
  Millesimi di proprietà **6,27**

(**Allegato 01 –** Documentazione Condominiale e Posizione Debitoria al 28.09.2020)

**

CERTIFICAZIONE IMPIANTI A COMUNE (forniti dall' Amministratore di Condominio)

1. Dichiarazione Conformità Impianto Ascensore del 05.08.2009
   - Tipologia: Ascensore di tipo idraulico
   - Impianto: n. 762
   - Ubicazione: Via Vingone snc, Località San Piero a Ponti Campi Bisenzio - FI
   - BLOCCO B
   - Portata kg 480
   - V max m/s: 0,62 (S); 0,62(D)

2. Verifica Impianto Ascensore Blocco A e Blocco B del 25.03.2019

3. Dichiarazione Conformità Impianto autoclave del 12.02.2015[8]

(**Allegato 01 –** Dichiarazione di conformità impianto ascensore -05.08.2009; **Allegato 01 –** Verbale di Verifica impianto ascensore - 25.03.2015; **Allegato 01 –** Dichiarazione di conformità impianto autoclave -12.02.2015)

## 6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

### 6.01 Pratiche edilizie

Il fabbricato, di cui gli immobili in oggetto sono porzione è stato edificato nel 2009 e risulta urbanisticamente legittimato dai seguenti titoli edilizi depositati presso l'Ente Comunale:

[8] Nel 2015 è stato sostituito il gruppo pompe autoclave condominiale con serbatoio prima raccolta acque e per tale intervento è stata rilasciata la Dichiarazione di Conformità dell'impianto a regola d'arte a firma di un tecnico abilitato



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ CONCESSIONE EDILIZIA n. 3823/C del 1.12.2006, rilasciata dal Comune di Campi Bisenzio - FI;
- ✓ COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI prot. n. 27577 del 4.04.2007 da parte di xxxxxx in qualità di Legale Rappresentante della Società xxxxxx xxxxxxxxxxx di Regolarità Contributiva) della Impresa esecutrice xxxxxxxxx Srl;
- ✓ ORDINANZA DI SOSPENSIONE LAVORI n. 279 del 22.05.2007 fino al 2.06.2007. Vista la Deliberazione n. 49 del 18.05.2007 del Consiglio Comunale *"per quanto attiene alla necessità di una proroga della sospensione dell'efficacia del R.U.C. finalizzata all' acquisizione di ulteriori elementi informativi necessari ad approfondire le valutazioni sulla legittimità dello stato della pianificazione urbanistica comunale"*, il Dirigente del Settore Gestione del territorio ordina la sospensione immediata del cantiere per la realizzazione del complesso immobiliare oggetto della sopra indicata Concessione edilizia;
- ✓ ORDINANZA DI SOSPENSIONE LAVORI n. 416 del 31.05.2007 fino al 31.07.2007. Vista la decisione di prorogare la sospensione dei lavori fino al 31.07.2007, ovvero *"fino alla data di adozione di una variante al vigente R.U.C. volta alla eliminazione delle evidenziate difformità rispetto al Piano Strutturale …";* considerato che con il medesimo provvedimento veniva anticipato al 2.06.2007 il termine del provvedimento di autotutela per i Permessi di Costruzione già rilasciati e comunque solo dopo averne verificato la compatibilità con il Piano Strutturale; visto il risultato *" …delle verifiche effettuate dall' Arch. xxxxxx… pervenute in data 29 maggio u.s. …ed atteso che nella stessa ( pratica) emerge la impossibilità di consentire l' anticipazione della parziale cessazione al 2 giugno 2007 del provvedimento di autotutela …"* il Dirigente del Settore come sopra ordina *" la proroga della sospensione dei lavori…in scadenza il 2 giugno 2007 fino alla data del 31 luglio 2007 e comunque fino alla data di adozione di una variante al vigente R.U.C…";*
- ✓ VARIANTE A PERMESSO A COSTRUIRE n. 3823 del 1.12.2006 rilasciata in data 26.08.2009 con n.3823/1 per la costruzione di due fabbricati di civile abitazione (art. 83, comma 12, l.r.3.1.2005 n. 1). E'stata presentata una richiesta per Variante in corso d' opera, ossia per una Variante essenziale, ma il Geom. xxxxxxxxxx, in qualità di tecnico progettista, sostiene che detta variante non è essenziale in quanto non comporta alcuna modifica alla sagoma e come tale la si potrebbe definire anche Variante Finale;
- ✓ CERTIFICAZIONE DI ABITABILITA' prot. n. 67318 del 1.10.2009 relativa a Permesso a Costruire n. 3823/C e successiva Variante;
- ✓ DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI prot. n. 67316 del 1.10.2009;
- ✓ DETERMINAZIONE CONTRIBUTO RILASCIO CONCESSIONE prot. 69688, 13.11.2006[9]

## 6.02 Situazione Urbanistica

l beni oggetto di questa perizia nel **Regolamento Urbanistico** (RU) vigente, adottato con Delibera C. C n. 201 del 02.12.2004 e approvato con Delibera C.C n. 90 del 20.07.2005 e successive modifiche ed integrazioni, ricadono in parte in ***"Zone residenziali da consolidare - Zona B"*** aree di completamento residenziale, già urbanizzate e parzialmente edificate di cui all'art. n. 116 delle

[9] Gli Oneri Concessori per il rilascio del Permesso a Costruire risultano saldati come da Reversale d' incasso comunale e con scadenze semestrali a decorrere dal 16.11.2006 al 16.11.2008 di cui alla polizza fideiussoria n. 435216 del 16.11.2006

| | |
|---|---|
| Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria | € 106.668,0270 |
| Costo di Costruzione | € 18.404,50920 |
| Tassa ecologica | € 17.258,7500 |
| **Totale:** | **€ 142.331,84** |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

N.T.A. e ricadenti nel ***"Perimetro del Sito di interesse comunitario – S.I.C."*** di cui all'art. n. 146 delle N.T.A.; in parte in ***"Verde privato vincolato"*** di cui all'art. n. 115 delle N.T.A.;
in parte in ***"Viabilità urbana e territoriale secondaria"*** di cui all'art. n. 89 delle N.T.A.
Quanto sopra riportato si evince dal CDU del 13.01.2021 rilasciato dal Comune di Campi Bisenzio unitamente alla planimetria che ne costituisce parte integrante ed ha validità di un anno dalla data del rilascio ai sensi dell'art. 30 c. 3 del DPR 06.06.2001 n. 380 e s. m. e i (**Allegato 04** – CDU del 13.01.2021). Per quanto riguarda gli articoli delle N.T.A si rimanda alla documentazione quivi allegata (**Allegato 04** – Estratto del RUC vigente; **Allegato 04** – Articoli NTA).
Nella Carta della Pericolosità idraulica del 2011 elaborata in aggiornamento al PAI dell'Autorità di Bacino del fiume Arno l'edificio, dove si trovano i beni oggetto di stima, ricade in **pericolosità idraulica I3**, mentre nel nuovo Piano Strutturale adottato detto edificio si trova in **pericolosità idraulica I4** ai sensi del D.P.G.R 53/R equivalente alla classe di pericolosità **P3** definita nel **PGRA** (Piano Gestioni Rischio Alluvioni) del bacino Arno e in classe di **magnitudo molto severa**. La rappresentazione della pericolosità nel PGRA avviene attraverso l'individuazione di tre classi di appartenenza secondo la frequenza di accadimento dell'evento alluvionale come di seguito riportato: pericolosità Bassa (P1), Media (P2), Elevata (P3) Quindi con pericolosità elevata si indica una maggiore frequenza di accadimento e viceversa (**Allegato 04** – Estratti di Magnitudo idraulica e di Pericolosità idraulica).
Nel nuovo PS l'edificio risulta fuori dal perimetro del territorio urbanizzato, in area agricola periurbana, ma fuori dal Parco Agricolo della Piana come si evince dagli estratti di pianificazione allegati. (**Allegato 04** – Estratti di Piano Strutturale e di Parco Agricolo della Piana).
Non risultano vincoli, ma l'edificio si trova in prossimità di *"zone speciali di conservazione e di protezione speciale ZSC – ZPS (Stagni della Piana Fiorentina e Pratese)" e inoltre* ricade totalmente in *"area di attenzione delle aziende a rischio"* in quanto si trova in prossimità della Ditta 'Beyfin', con sede in Via Vingone n. 94, dove viene svolta un'attività a rischio d' incidenza rilevante. Le attività a **rischio di incidente rilevante**[10] trattano o depositano materie altamente infiammabili come gas o derivati del petrolio che possono dar luogo ad incendi o esplosioni. Per rischio industriale si intende la possibilità di danni alle proprietà, alle persone ed ai servizi, causati dalle attività umane produttive, di stoccaggio o di trasformazione, ovvero dall'esistenza su di un determinato territorio di impianti che possono costituire fonte di pericolo per l'uomo, le cose o l'ambiente, in considerazione della tipologia e della quantità di sostanze trattate. Alcune delle attività produttive o di stoccaggio che trattano sostanze particolarmente pericolose sono soggette ad una specifica normativa europea, recepita sia a livello nazionale che regionale, che distingue la pericolosità dell'impianto in base ai quantitativi depositati ed al tipo di trattamento effettuato. Si parla quindi di "attività a rischio di incidente rilevante" quando le sostanze trattate presentano particolari rischi di incendio, esplosione, intossicazione o inquinamento, ed i gestori di tali attività sono soggetti alla presentazione obbligatoria all'Autorità competente della documentazione che attesti l'avvenuta valutazione del rischio e delle procedure da adottare in caso di emergenza. La diffusione alla popolazione interessata delle suddette informazioni avviene a cura del Sindaco del Comune sede degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante, in collaborazione con i Sindaci dei Comuni limitrofi potenzialmente interessati dall'incidente come da Scheda

[10] Nel territorio del Comune di Campi Bisenzio altra 'attività a rischio di incidenza rilevante' oltre alla BEYFIN S.p.a è la AUTOGAS NORD S.p.a., con sede in via dei Bassi 20/22 - San Donnino. Nei Comuni limitrofi sono presenti altre attività a rischio le cui aree d' influenza interessano anche il Comune di Campi Bisenzio e queste attività sono: LIQUIGAS S.p.a. con sede in Signa, via Filippo Turati 12 - Sant'Angelo a Lecore e ENI S.p.a. Refining & Marketing and Chemicals con sede in Calenzano, via Erbosa 29.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

informativa allegata (**Allegato 04** – Attività a rischio incidenza; **Allegato 04** - Piano di Emergenza esterno PEE - BEYFIN S.p.a.).

## 7. GIUDIZI DI CONFORMITA'

### 7.01 Conformità urbanistico-edilizia (Rif. L. 47/1985 e s.m.i.)

Durante il Sopralluogo del 23.12.2019 all' interno dell'**appartamento** oggetto di stima e del **garage** di pertinenza non sono state rilevati abusi edilizi o difformità tra lo stato dei luoghi e le piante di progetto di cui alle tavole di riferimento in allegato al Pd C. La rappresentazione grafica delle due unità distinte è corretta e di fatto corrisponde allo stato dei luoghi visionato.
Tuttavia, a seguito di un confronto con l'Ufficio Urbanistica del Comune di Campi Bisenzio, è emerso che l'edificio di cui fanno parte i beni da stimare e tutto l'intervento nel suo complesso sono oggetto di segnalazione da parte degli Uffici UO 4.7 *'Edilizia e Strumenti Attuativi'* e UO 4.6 *'Programmazione Strategica del territorio'*, perché parzialmente in contrasto di zona. In altre parole il complesso immobiliare, composto da blocco A e blocco B, non è stato realizzato interamente in **Zona B,** '*Zona residenziale da consolidare'* (art. n. 116 N.T.A), ma in parte anche su '*verde privato vincolato'* (art. n. 115 N.T.A).
Per dirimere la questione è stato necessario confrontarsi anche con l'Ufficio Edilizia che al momento, nonostante i ripetuti tentativi telefonici e via mail da parte della scrivente per velocizzare la risoluzione del problema, non si è ancora pronunciato sui necessari provvedimenti da prendere. (**Allegato 04** – Corrispondenza dal 29.12.2020 al 26.04.2021). L'Arch. xxxxx, funzionario dell'Ufficio Urbanistica comunale, con mail del 12.02.2021 ha riferito alla sottoscritta, previa richiesta a mezzo mail da parte della stessa, che l'intervento realizzato a seguito del rilascio del PdC n.3823 dell'1.12.2006 e successiva Variante n.3823/1 del 26.08.2009, ha delle difformità rispetto al titolo abilitante e che ad oggi gli uffici preposti stanno ancora approfondendo gli aspetti di legittimità di realizzazione degli immobili. Quando gli accertamenti si saranno conclusi, se verrà confermata la difformità planimetrica di realizzazione dell'intero complesso immobiliare, dovranno essere presi da parte del Dirigente dell'Ufficio Edilizia i dovuti provvedimenti previsti per legge attivando un procedimento sanzionatorio.
In merito all'Ordinanza di Sospensione dei lavori fino al 31.07.2007, di cui ne è già stata fatta menzione al cap. 6 di questa relazione, il problema a suo tempo rilevato non è connesso alla presente questione sulla legittimità di realizzazione in quanto, come riferito sempre dall' Arch. xxxxx nella stessa mail del 12.02.21, è già stato superato con la *"Variante al RU n.3 finalizzata al riallineamento con il PS ed all'adeguamento alla Legge regionale n.1/2005 che è stata approvata il 13.10.2008 con Delibera CC n.118 e adottata in data 19.07.2007 con Delibera CC n.72"* (**Allegato 04 –** Corrispondenza via Mail CTU e Comune di Campi B dal 28.12.2020 al 12.05.21).
Entrando nel merito della questione possiamo aggiungere a completamento di quanto già detto che gli accertamenti condotti fino a questo momento sulla legittimità di realizzazione hanno confermato la validità del titolo abilitativo rilasciato nel 2006 e sua Variante 2009. Non esistono discrepanze di pianificazione in quanto il problema che si è verificato sta essenzialmente nella fase iniziale di realizzazione dell'opera. Il complesso immobiliare composto da due blocchi (edificio A ed edificio B) è stato, infatti, piazzato per 'errore materiale' su un'area che non corrisponde esattamente con quanto denunciato nel progetto del PdC perché il progettista e DL dell'intero complesso, così come mi è stato riferito dall' Ufficio comunale preposto, al momento del rilievo per il posizionamento dei due blocchi ha seguito solo i confini catastali di proprietà, trascurando di verificarli con quelli della pianificazione urbanistica. A seguito di questa omissione l'area di progetto è stata mal posizionata sul terreno con conseguente traslazione dei due blocchi di edifici rispetto a quanto rappresentato nel titolo edilizio (**Allegato 04** –Tav. 11, Tav.16 Planimetria generale prog. e sovrapposto allegata alla



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Variante)**.** In particolare, ad oggi le indagini condotte dagli Uffici tecnici di competenza hanno rilevato che il **Blocco B** (quello dove si trova l'appartamento ed il garage oggetto di stima) è URBANISTICAMENTE CONFORME in quanto ricade interamene in Zona B edificabile, ma non conforme da un punto di vista edilizio in quanto la sua posizione risulta traslata rispetto a quanto denunciato nel titolo abilitante a causa di omissioni o errori commessi durante i rilievi per il posizionamento del progetto.

Il **Blocco A** si trova, invece, in una condizione peggiorativa rispetto al Blocco B in quanto NON E'CONFORME da un punto di vista urbanistico perché in parte ricade in "*Verde privato vincolato*" (Art. 115 N.T.A) e neppure è conforme da un punto di vista edilizio per gli stessi motivi già avanti espressi.

In sintesi dai contatti avuti fino a questo momento con i tecnici comunali ho acquisito le seguenti informazioni:

- ✓ Il complesso NON SARA' DEMOLITO nel rispetto dell'interesse pubblico, ovvero di quelle famiglie che abitano già da tempo all' interno dei due blocchi;
- ✓ Il complesso PUO' ESSERE SANATO da un punto di vista edilizio anche se realizzato in difformità alla Concessione del 2006 e sua Variante 2009, ma solo limitatamente al Blocco B;
- ✓ Il **Blocco B** è URBANISTICAMENTE CONFORME e ad oggi può essere SANATO da un punto di vista EDILIZIO mediante una RICHIESTA DI SANATORIA;
- ✓ Il **Blocco A**, per come mi è stato riferito dai tecnici comunali preposti, NON RISULTA SANABILE perché attualmente non ha la 'doppia conformità' edilizio- urbanistica;
- ✓ Solo il Blocco B risulta ad oggi URBANISTICAMENTE CONFORME;
- ✓ Il complesso è SANZIONABILE pagando una certa somma ancora da definire (forse a seguito di una mediazione tra Comune e privato). Del provvedimento sanzionatorio e sue modalità se ne sta occupando tutt' ora il Dirigente dell'Ufficio Edilizia. Lo stesso Ufficio sta valutando la possibilità di risolvere il problema della Conformità anche in altro modo in quanto, ritenendo trattarsi di puro 'errore materiale' tecnico, ha espresso la possibilità di poter dirimere la questione facendo una variante al PO entro il 2022, oppure in alternativa mediante un Atto legale tra i diretti interessati.
- ✓ La porzione del complesso non sanabile è comunque TRASFERIBILE anche se NON CONFORME. Lo stesso vale anche per le singole unità abitative, salvo abusi interni commessi non oggetto di questo perizia;
- ✓ La SANZIONE, come dice la norma, corrisponde al doppio del valore venale della parte eccedente, ossia della parte difforme (è stato verificato che la parte eccedente è solo limitatamente al Blocco A);
- ✓ GLI ONERI SANZIONATORI CHE DOVREBBERO ESSERE CORRISPOSTI, per come stanno le cose, ad oggi NON POTRANNO MAI SANARE IL BLOCCO 'A'

Relativamente ai soli beni oggetto di questa perizia:

- ✓ Sulla base dei documenti in nostro possesso e dello stato dei luoghi verificato possiamo dire che il **fabbricato B** e i beni oggetto di stima di cui ne sono parte integrante risultano **URBANISTICAMENTE CONFORMI,** mentre da un punto di vista edilizio sono **DIFFORMI.** Ad oggi, sulla base dei dati e informazioni che mi sono state fornite dagli uffici comunali preposti, è possibile regolarizzare le difformità edilizie del solo Blocco B presentando una SANATORIA EDILIZIA.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

### 7.02 Conformità catastale (Rif. D.L. 78/2010)

Le planimetrie catastali dell'appartamento e del garage, prot. FI0078314 del 09.03.2009, redatta dal Geom. xxxxx e depositate in banca dati presso l'A. d. T. di Firenze RISULTANO CONFORMI sia agli elaborati grafici dei beni allegati al titolo edilizio abilitativo depositato in Comune, che allo stato dei luoghi visitati, pertanto **NON SONO PRESENTI CRITICITA'** da un punto di vista catastale.

### 7.03 Eventuale possibilità di frazionamento del bene

Ritiene la scrivente C.T.U. che le due unità immobiliari oggetto di stima, appartamento e garage, non sono caratterizzate da rapporti di funzionalità per cui SONO GIA' FRAZIONATE; in altre parole, le due unità sono catastalmente e funzionalmente DISTINTE, ovvero di fatto GIA' DIVISE e per questo motivo si provvederà a stimarle separatamente.

***

## 8. STIMA DEGLI IMMOBILI

### 8.01 Criteri di stima adottati

Per la valutazione delle due unità immobiliari, appartamento per civile abitazione e garage di pertinenza, entrambe poste in Via Vingone s.n.c angolo Via del Maggino 5/A, Loc. San Piero a Ponti nel Comune di Campi Bisenzio - FI, si è applicato un criterio di stima diretta, a valore di mercato. Si sono utilizzate rilevazioni di valori di mercato unitari per beni simili all'oggetto di stima, concentrati prevalentemente nella zona compresa tra Sant' Angelo a Lecore, la Madonnina, e San Piero a Ponti, nel Comune di Campi Bisenzio, e si sono analizzate le variabili relative che ne influenzano il mercato.
In particolare sono stati considerati alcuni elementi favorevoli e sfavorevoli quali: ambiente economico – sociale, fattori ambientali penalizzanti per presenza di attività produttive a rischio, collegamenti stradali, servizi sociali e commerciali, accessibilità, funzionalità e stato di manutenzione, salubrità o insalubrità dell'immobile, efficienza energetica, possibilità di parcheggio. Nel contempo è stato fatto esplicito riferimento allo strumento urbanistico vigente in relazione alle zone considerate e sono state esaminate le destinazioni ed i limiti previsti nella pianificazione, nonché le opere di urbanizzazione primarie e secondarie esistenti.
E'stata, quindi, analizzata la presente situazione di mercato per giungere alla formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati. In particolare si è determinato prima il valore unitario, dopodiché il valore di mercato mediante moltiplicazione algebrica tra la misura della consistenza (espressa in mq) e lo stesso valore unitario (espresso in €/mq) e infine siamo giunti alla stima del bene applicando una percentuale di abbattimento sul valore di mercato calcolato.
La determinazione della superficie lorda ai fini della stima è stata determinata secondo le indicazioni del D.P.R. n.138 del 23/03/1998 (con particolare riferimento all'allegato C).
**Detta stima tiene conto senza dubbio sia delle difformità edilizio urbanistiche che delle oggettive e reali condizioni di conservazione in cui si trovano gli immobili. Nel caso di specie peraltro la valutazione è condizionata dal fattore ambientale; infatti, i beni anche se si trovano ubicati fuori dal perimetro del territorio urbanizzato, in area agricola periurbana e in prossimità di *"zone speciali di conservazione e di protezione speciale ZSC – ZPS (Stagni della Piana Fiorentina e Pratese)"*, come definito nel nuovo Piano Strutturale adottato, tuttavia ricadono totalmente in *"area di attenzione delle aziende a rischio"* in quanto sono posizionati in**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**prossimità della Ditta 'Beyfin', con sede in Via Vingone n. 94, dove viene svolta un'attività a rischio d'incidenza rilevante come già precedentemente segnalato al cap. (6) di questa relazione. Inoltre tutta l'area pur non essendo vincolata è in pericolosità idraulica I4 con magnitudo molto severa come indicato nello stesso capitolo (6)**

**

## 8.02 Caratteristiche estrinseche ed intrinseche favorevoli o sfavorevoli

- ✓ **Ambiente economico–sociale**: buono. Il complesso immobiliare è sito in una zona caratterizzata da edilizia residenziale sparsa, in area agricola periurbana, ma i servizi e le attività commerciali sono facilmente raggiungibili. La località di San Piero a Ponti ricade nel Comune di Campi Bisenzio in zona pianeggiante tra Poggio a Caiano, Signa e Campi. Vi si può accedere da Signa, passando dai Colli alti, e da Poggio a Caiano passando da Sant' Angelo a Lecore, oppure in senso opposto passando da San Martino e San Giusto provenendo da Campi Bisenzio.
- ✓ **Fattori ambientali positivi e negativi**: l'intero complesso edilizio è ubicato fuori dal perimetro del territorio urbanizzato, in area agricola periurbana e in prossimità di *"zone speciali di conservazione e di protezione speciale ZSC – ZPS (Stagni della Piana Fiorentina e Pratese)"*, tuttavia ricade anche in *"area di attenzione delle aziende a rischio"* in quanto è posizionato in prossimità della Ditta 'Beyfin', con sede in Via Vingone n. 94, dove viene svolta un'attività a rischio d' incidenza rilevante come già precedentemente segnalato al cap.(6) di questa relazione.
- ✓ **Fattore idrogeologico**: Il complesso si trova in pericolosità idraulica I4 ai sensi del D.P.G.R 53/R equivalente alla classe di pericolosità P3 definita nel PGRA (Piano Gestioni Rischio Alluvioni) del bacino Arno e in classe di magnitudo molto severa.
- ✓ **Collegamenti stradali:** buoni. Si accede a San Piero a Ponti attraverso Via Pistoiese provenendo da Firenze o da Poggio a Caiano, dai colli alti o dall' indicatore provenendo da Signa, oppure percorrendo Via Barberinese se si proviene da Campi Bisenzio. Tutti i collegamenti citati sono facilmente riconducibili alle vie di maggior scorrimento quali la Fi.Pi.LI e l'Autostrada del Sole.
- **Accessibilità:** buona. Come sopra accennato, ai blocchi A e B vi si accede dalla *Via Vignone e/o Via Pistoiese*, antico asse di collegamento tra Firenze e Pistoia.
- **Funzionalità generale e stato di manutenzione:** buono per quanto concerne lo stato manutentivo. In particolare l'appartamento si presenta ad oggi in buono stato sia esternamente che al suo interno. Per quanto riguarda invece gli impianti non è stato possibile verificarne la loro efficienza e funzionalità in quanto, come ho riferito anche al capitolo (1) dedicato di questa relazione, al momento del sopralluogo tutti gli allacciamenti risultavano temporaneamente staccati dall' impianto generale perché l'appartamento era disabitato.
- **Grado di finitura:** buono anche se le finiture sono di tipo ordinario in tutti gli ambienti della unità abitativa visitata e oggetto di stima.
- **Parcheggio:** buono.
- **Impianti:** Non sappiamo se funzionali all' uso del bene. Come sopra riferito non è stato possibile verificarne la loro efficienza e funzionalità in quanto tutti slacciati dall' impianto generale. Come è ben comprensibile non è stato possibile neppure controllare gli smaltimenti acque chiare e scure.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 8.03 Fonti di riferimento

Per l'individuazione dei valori unitari medi si sono presi in esame - per interpolazione - i valori reperiti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI - Agenzia del Territorio, e quelli reperiti da operatori del settore immobiliare locali (agenzie immobiliari[11], banche dati relative a transazioni realmente avvenute, ecc.).
*Banca dati dell'Agenzia del territorio, secondo semestre 2020*

In Comune di **Campi Bisenzio**, zona suburbana/San Piero a Ponti, Codice di zona E2:

- per Abitazioni civili, in stato conservativo normale: €/mq 1.700,00/2.300,00;
- per Abitazioni di tipo economico, in stato conservativo normale: €/mq 1.300,00/1.800,00;
- per Box, in stato conservativo normale: €/mq 900,00/1.300,00;
- per Ville e Villini in stato conservativo normale: €/mq 2.000,00/2.600,00.

[11] La scrivente ha preso in esame anche gli annunci immobiliari per immobili similari riportati di seguito dai quali si evince per l'**appartamento** il prezzo medio di offerta di €/mq 2.850,00 e per il **garage** il prezzo medio di €/mq: 1.050,00
https://www.immobiliare.it/annunci/86945386/
"*Campi Bisenzio, località La Madonnina, appartamento recente costruzione al secondo piano con ascensore di fronte ai giardini, ingresso, soggiorno-cucina abitabile con porta finestra su grande terrazzo coperto, 2 camere, bagno con finestra e cabina doccia doppia, impianto d'allarme, posto auto di proprietà e garage di 20 mq. ca. al piano terreno...*", mq 65, piano 2°, locali 3, bagni 1, termo - singolo, ascensore, richiesta **€ 187.000,00**;
https://www.immobiliare.it/annunci/86108684/
*"Sant'Angelo a Lecore, Via Vingone. Appartamento situato al piano primo con ascensore composto da ingresso nel soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno finestrato, camera singola e camera matrimoniale. Completano la proprietà due ampi balconi coperti. L' appartamento è in buonissime condizioni, ottimi affacci sul verde, spese condominiali nella norma. Termo – singolo, un posto auto non assegnato nell' area condominiale. Possibilità di acquisto di un garage esclusivo con richiesta appartamento Euro 195.000"*, mq 66, piano 1°, locali 3, bagni 1, termo - singolo, ascensore, richiesta **€ 180.000,00**;
https://www.immobiliare.it/annunci/87814534/
"*Sant'Angelo a Lecore frazione di Campi Bisenzio, zona della Madonnina. Palazzina del 2015 con ascensore., libero su due lati, di circa 60,00 mq si trova al primo piano ed è esposto a Nord Est. Dal portoncino blindato entriamo nella zona giorno-cottura. Dalla portafinestra si accede sul terrazzo/loggia di 12 mq, Proseguendo dal disimpegno, troviamo la cameretta, il bagno finestrato con doccia e la camera matrimoniale. La proprietà si completa al piano terreno dove troviamo il garage di 20 mq oltre posto auto privato …*", mq 60, piano 1°, locali 3, bagni 1, termo - singolo, ascensore, richiesta **€ 187.000,00**;
https://www.immobiliare.it/annunci/86613066/
*"Campi Bisenzio san Lorenzo in palazzina appartamento ingresso soggiorno cucina abitabile due camere doppi servizi due terrazzi abitabili buono stato, garage privato termo singolo ascensore ben servito vicino a tutti i mezzi di comunicazione"*, mq 71, piano 1°, locali 4, bagni 2, termo singolo, richiesta **€ 197.000,00**;
*https://www.immobiliare.it/annunci/87843818/*
*"San Donnino, box auto posti uno in garage condominiale con luce e acqua ingresso con cancello automatico vendesi o affittasi in strada privata san donnino Campi Bisenzio"* mq 15, piano interrato, richiesta **€ 15.000,00**;
https://www.immobiliare.it/annunci/86026630/
"*presso Case Buffini, garage di circa 13 mq basse spese condominiali libero classe energetica: g"* mq 13, piano interrato, richiesta **€ 15.000,00**;
*https://www.immobiliare.it/annunci/87103214/*
*"Campi Bisenzio zona Poste, via Piave, box in lamiera mq 12 con luce e base di cemento in ottima zona vicino al centro € 13.000 rif 509"* mq 12, piano terra, richiesta **€ 13.000,00**;
*https://www.immobiliare.it/annunci/86372874/*
*"SANTA MARIA, CAMPI BISENZIO, Garage / Posto auto in vendita di 16 Mq, Classe energetica: Non soggetto, posto al piano Interrato su 2, composto da: 1 Vano, Garage singolo"* mq 16, piano interrato, richiesta **€ 15.000,00**;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 8.04 Valore unitario delle due unità immobiliari

Considerando che i beni sono **catastalmente distinti** e tra loro già **divisi** si è provveduto a stimarli separatamente nel seguente modo:

### Appartamento

Il valore unitario medio dell'unità abitativa adottato secondo i criteri menzionati, da applicare alla superficie indicativa conguagliata secondo i parametri riportati nel precedente capitolo 1.07 – 'Consistenza', è il seguente:

Valore unitario medio / superficie utile = **€/mq 2.850,00**

### Garage

Il valore unitario medio dell'unità immobiliare secondo i criteri menzionati, da applicare alla superficie indicativa conguagliata secondo i parametri riportati nel precedente capitolo 1.07 – 'Consistenza', è il seguente:

Valore unitario medio / superficie utile = **€/mq 1.100,00**

**

## 8.05 Coefficienti correttivi

I coefficienti correttivi applicati per l'**APPARTAMENTO** in funzione della peculiarità dell'immobile e delle condizioni di mercato sono i seguenti:

| DESCRIZIONE | coefficiente |
|---|---|
| Difformità edilizie riscontrate relativamente al Blocco B | - **2,50%** |
| Criticità di tipo ambientale per attività a rischio d' incidenza rilevante | - **0,50 %** |
| Verifica di tutti gli impianti | - **0,50 %** |
| Abbattimento prezzo a base d' asta –non 1° casa (Vendita giudiziaria) | - **10%** |

I coefficienti correttivi applicati per il **GARAGE** in funzione della peculiarità dell'immobile e delle condizioni di mercato sono i seguenti:

| DESCRIZIONE | coefficiente |
|---|---|
| Difformità edilizie riscontrate relativamente al Blocco B | - **1,50%** |
| Criticità di tipo ambientale per attività a rischio d' incidenza rilevante | - **0,50 %** |
| Criticità per la presenza di rischio idraulico in tutta la zona | - **1,50 %** |
| Abbattimento prezzo a base d' asta –non 1° casa (Vendita giudiziaria) | - **10%** |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 8.06 Valore attribuito agli immobili

La scrivente, in base alla descrizione sopra riportata ed in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano i beni e la loro specificità, ha proceduto alla comparazione con beni analoghi in vendita e venduti nella stessa zona tenendo conto:

- del valore a metro quadrato commerciale;
- dell'esposizione geografica dell'immobile di cui i beni da periziare ne sono parte;
- delle caratteristiche morfologiche dell'ambiente;
- della vicinanza con *"zone speciali di conservazione e di protezione speciale ZSC – ZPS (Stagni della Piana Fiorentina e Pratese)";*
- del fattore ambientale sfavorevole per la presenza di attività industriali "...a rischio di incidente rilevante" che trattano sostanze con particolari rischi di incendio, esplosione, intossicazione o inquinamento per l'uomo;
- del fattore idrogeologico per la presenza di forte rischio idraulico in tutta la zona. Questo potrebbe portare a fenomeni alluvionali o ristagni d' acqua con ovvie conseguenze dannose;
- dello stato di conservazione dell'immobile;
- della non conformità edilizia del fabbricato B ove ricadono i beni oggetto di stima;
- delle spese di revisione e/o adeguamento impianti alle normative vigenti (revisione impianti, revisione apparato murario interno);
- della buona vicinanza dai servizi commerciali;
- della buona vicinanza rispetto ai centri urbani più grandi della zona;
- dalla buona posizione a livello di collegamenti viari e ferroviari;
- della situazione del mercato immobiliare che negli ultimi anni è sostanzialmente in difficoltà anche a seguito dell'evento pandemico dovuto a covid- 19.

Tutto ciò premesso si ritiene che il più appropriato valore di stima per i beni oggetto della presente relazione è quello dettagliatamente specificato nelle tabelle sottostanti:

**APPARTAMENTO** per civile abitazione situato nel Comune di Campi Bisenzio, tra San Piero a Ponti e Sant' Angelo a Lecore, Via Vingone s.n.c, angolo Via Maggino 5/A, catastalmente censito al Fg. 32, p. lla 1171, sub. 22 – A/2

| Superficie lorda ragguagliata (DPR 138/98) in mq | Valore unitario €/mq | Valore di mercato in € |
|---|---|---|
| **65,00 (circa)** | **2.850,00** | **185.000,00 (arr.)** |

Tuttavia, tenendo conto di quanto sopra evidenziato e in particolare della presenza di attività industriali *"...a rischio di incidente rilevante"*, della difformità edilizia sostanziale e della verifica a norma di legge che dovrà essere fatta agli impianti (elettrico, termico, idrico), **si effettua un abbattimento della stima del bene nella misura del 3,5 %.** Per facilitarne la lettura si riportano in elenco le seguenti criticità:

**a)** Criticità di tipo ambientale per la vicinanza con attività 'a rischio d' incidenza rilevante';
**b)** Costi per sanatoria (quantificabili in millesimi di proprietà) da definirsi a seguito di un procedimento sanzionatorio che verrà emesso dal Comune di Campi Bisenzio per abusi edilizi;
**c)** spese di revisione e/o adeguamento impianti alle normative vigenti (revisione impianti, revisione apparato murario interno)



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pertanto il valore di mercato più attendibile del bene risulta essere il seguente:

**STIMA APPARTAMENTO** = € 185.000,00 x – 3,50 % = **€ 178.500,00 (arrotondato)**

**

**GARAGE** situato nel Comune di Campi Bisenzio, loc. San Piero a Ponti, Via Vingone s.n.c, angolo Via Maggino 5/A catastalmente censito al Fg. 32, p. lla 1171, sub. 14 – C/6

| Superficie lorda ragguagliata (DPR 138/98) in mq | Valore unitario €/mq | Valore di mercato in € |
|---|---|---|
| **14,35 (circa)** | **1.100,00** | **16.000,00 (arr.)** |

Tuttavia, tenendo conto di quanto sopra evidenziato e in particolare della presenza di attività industriali *"...a rischio di incidente rilevante"*, della difformità edilizia sostanziale rilevata durante gli accertamenti peritali, della presenza del forte rischio idraulico di cui si è ampiamente discusso nei precedenti capitoli e già in atti si effettua **un abbattimento della stima del bene nella misura del 3,5 %**. Ai fini di una maggiore comprensione circa le motivazioni dell'abbattimento in percentuale stabilito sul valore di mercato del bene si riportano in elenco le seguenti criticità che hanno orientato la scrivente verso la scelta della percentuale suddetta:

**a)** Criticità di tipo ambientale per la vicinanza con attività 'a rischio d' incidenza rilevante';
**b)** Criticità dovute ad elevato rischio idraulico;
**c)** Costi per sanatoria (quantificabili in millesimi di proprietà) da definirsi a seguito di un procedimento sanzionatorio che verrà emesso dal Comune di Campi Bisenzio per abusi edilizi.

Pertanto il valore di mercato più attendibile del bene risulta essere il seguente:

**STIMA GARAGE/ BOX** = € 16.000,00 x – 3,5 % = **€ 15.500,00 (arrotondato)**

***

## 9. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIO DEL LOTTO

Dall'applicazione dei valori unitari come sopra ricavato alle effettive consistenze del complesso immobiliare, ed il successivo adeguamento determinato dai coefficienti correttivi, si determinano i seguenti valori di vendita giudiziaria dei singoli beni che costituiscono il lotto.

| **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELL' APPARTAMENTO** | | |
|---|---|---|
| Consistenza | mq | 65,00 |
| Valore unitario | €/mq | 2.850,00 |
| Valore di mercato | € | 185.000,00 |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | | |
|---|---|---|
| Coefficiente correttivo per criticità edilizie, criticità di tipo ambientali e per verifica impianti | % | - 3,50% |
| **Stima dell'immobile a destinazione residenziale** | **€** | **178.500,00** |
| Abbattimento a base d' asta | % | - 10% |
| **Valore di Vendita Giudiziaria (arr.)** | **€** | **160.700,00** |

**Il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è, in cifra tonda, € 160.700,00 (*Euro centosessantamilasettecento/* 00).**

| **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL GARAGE /BOX AUTO** | | |
|---|---|---|
| Consistenza | mq | **14,35** |
| Valore unitario | €/mq | 1.100,00 |
| Valore di mercato | € | 16.000,00 |
| Coefficiente correttivo per criticità edilizie, criticità di tipo ambientali e per verifica impianti | % | - 3,50% |
| **Stima dell'immobile a destinazione residenziale** | **€** | **15.500,00** |
| Abbattimento a base d' asta | % | - 10% |
| **Valore di Vendita Giudiziaria (arr.)** | **€** | **14.000,00** |

**Il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è, in cifra tonda, € 14.000,00 (*Euro quattordicimila/* 00).**

*****

**Il valore di VENDITA GIUDIZIARIA dell'INTERO LOTTO 5, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni stimati, risulta in cifra tonda:**

**€ 160.700,00 + € 14.000,00 = € 175.000,00** (*Euro centosettantacinquemila*/00)

*******

## 10. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Trattandosi di beni intestati a società, la vendita è soggetta ad I.V.A
Il regime impositivo per il passaggio di proprietà del compendio in oggetto è il seguente:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**TASSAZIONE fra PERSONE FISICHE/GIURIDICHE:**

- ✓ Immobile strumentale da soggetto con partita Iva con opzione per imponibilità IVA: Iva 22% + Registro €. 200,00 + Imp. Ipotecaria 3% + Imp. Catastale 1%.
- ✓ Immobile strumentale da soggetto con partita Iva **senza** opzione per imponibilità IVA: Iva esente + Registro €. 200,00 + Imp. Ipotecaria 3% + Imp. Catastale 1%.

***

**ANNOTAZIONE:** Si precisa che la presente valutazione, come ogni determinazione estimativa, si sostanzia nell'indicazione del più probabile valore di mercato basato su dati certi che risalgono al **maggio 2021**, per cui a seguito dell' evento straordinario dovuto al Covit – 19 non sappiamo dire attualmente con certezza quali saranno gli effetti futuri che tale pandemia potrà produrre sul mercato immobiliare, ne possiamo pronunciarsi oggi sulle tempistiche a breve o lungo raggio delle conseguenze sull' andamento futuro di mercato.

**RACCOMANDAZIONE:** si sottolinea che è onere di parte offerente di verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo, compreso quello urbanistico prima del trasferimento.

***

## 11. CONCLUSIONI

Considerando tutto quanto sopra esposto e allegato, la sottoscritta ritiene di avere adempiuto all'incarico ricevuto e si sottoscrive, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per eventuali chiarimenti.

Montelupo f. no – FI, 20/05/2020

**Il C.T.U.**
*Arch. Valentina Masoni*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# 12. ALLEGATI

**Allegato 01** –Documentazione acquisita nel corso delle operazioni peritali:

Documentazione Catastale e Condominiale

- Documentazione catastale (Visura storica per immobile /catasto fabbricati, Planimetria, Estratto di mappa, Elenco subalterni, Elaborato planimetrico);
- Documentazione Condominiale (Conformità impianti, Regolamento, Tab. millesimali e Posizione Debitoria al 28.09.2020);
- Dichiarazione di conformità impianto idrico condominiale e conformità autoclave - 12.02.2015;

**Allegato 02 –** Documentazione fotografica di Sopralluogo 23.12.2019.

**Allegato 03** – Documentazione acquisita nel corso delle operazioni peritali:
Atti Notarili, Trascrizioni, Iscrizioni e Annotazioni:

- Ispezione ipotecaria elenco formalità dal 2018 al 2021;
- Atto di Compravendita Arangio del 12.07.2000;
- Nota di Trascrizione del 21.07.2000;
- Atto Unilaterale d' Obbligo Liberatorio da richiesta danni del 18.09.2006;
- Certificazione originale dell'Atto d' obbligo del 29.10.20;
- Ispezione Ordinaria per denominazione del 26.01.2018;
- Trascrizione trasf. sede sociale n. 19021 R.P., n. 29401 R.G. - 29.06.2009;
- Atto Preliminare di Compravendita Santalucia del 06.07.2009;
- Trascrizione derivante da Atto tra vivi – Preliminare di Compravendita n. 19998 R.P., n. 30933 R.G. del 07.07.2009;
- Trascrizione derivante da Atto tra vivi – Trasferimento Sede Sociale n. 36660 R.P., n. 54413 R.G. del 10.12.2009;
- Atto notarile Santalucia del 10.11.2009;
- Annotazione a Iscrizione - Frazionamento in quota n. 9292 R.P., n. 56496 R.G. del 23.12.2009;
- Iscrizione derivante da Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo n. 1548 R.P., n. 11111 R.G. del 10.04.2014 Tribunale Civile di Milano, Rep. n. 26757 del 04.12.2012;
- Iscrizione derivante da Ipoteca Legale – Comunicazione Preventiva n. 4854 R.P., n. 30928 R.G. del 15.10.2014 …… Spa, Rep. n. 980/4114 del 09.10.2014;
- Trascrizione della Sentenza dichiarativa di Fallimento n. 17/18, R.F.15/18 del 24.01.2018.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Allegato 04** – Documentazione acquisita nel corso delle operazioni peritali:

Documentazione Comunale:

- Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) del 13.01.2021;
- Estratti del Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico (RUC), Articoli N.T.A;
- Carta della Pericolosità idraulica ed estratti relativi l'area di riferimento;
- Estratto di Magnitudo idraulica;
- Estratto di Pericolosità idraulica;
- Piano Strutturale (PS) e disciplina di piano;
- Parco Agricolo della Piana;
- Estratto Parco Agricolo;
- Attività a rischio d' incidenza rilevante;
- Regolamento Piano di Emergenza PEE - BEYFIN S.p.a;
- Mail ordinarie e via pec del CTU agli Uffici edilizia e urbanistica del Comune di Campi B dal 28.12.2020 al 12.05.21;
- Planimetrie generali (blocco A e B) della Variante in corso d'opera al PdC n.3823 dell'1.12 2006;
- Estratto del RUC in allegato alla Variante 3823-1 al PdC.

## 12. ALLEGATI

**Allegato 01** –Documentazione acquisita nel corso delle operazioni peritali:

Documentazione Catastale e Condominiale

- Documentazione catastale (Visura storica per immobile /catasto fabbricati, Planimetria, Estratto di mappa, Elenco subalterni, Elaborato planimetrico);
- Documentazione Condominiale (Conformità impianti, Regolamento, Tab. millesimali e Posizione Debitoria al 28.09.2020);
- Dichiarazione di conformità impianto idrico condominiale e conformità autoclave - 12.02.2015;

**Allegato 02 –** Documentazione fotografica di Sopralluogo 23.12.2019.

**Allegato 03** – Documentazione acquisita nel corso delle operazioni peritali:
Atti Notarili, Trascrizioni, Iscrizioni e Annotazioni:

- Ispezione ipotecaria elenco formalità dal 2018 al 2021;
- Atto di Compravendita Arangio del 12.07.2000;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Nota di Trascrizione del 21.07.2000;
- Atto Unilaterale d' Obbligo Liberatorio da richiesta danni del 18.09.2006;
- Certificazione originale dell'Atto d' obbligo del 29.10.20;
- Ispezione Ordinaria per denominazione del 26.01.2018;
- Trascrizione trasf. sede sociale n. 19021 R.P., n. 29401 R.G. - 29.06.2009;
- Atto Preliminare di Compravendita Santalucia del 06.07.2009;
- Trascrizione derivante da Atto tra vivi – Preliminare di Compravendita n. 19998 R.P., n. 30933 R.G. del 07.07.2009;
- Trascrizione derivante da Atto tra vivi – Trasferimento Sede Sociale n. 36660 R.P., n. 54413 R.G. del 10.12.2009;
- Atto notarile Santalucia del 10.11.2009;
- Annotazione a Iscrizione - Frazionamento in quota n. 9292 R.P., n. 56496 R.G. del 23.12.2009;
- Iscrizione derivante da Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo n. 1548 R.P., n. 11111 R.G. del 10.04.2014 Tribunale Civile di Milano, Rep. n. 26757 del 04.12.2012;
- Iscrizione derivante da Ipoteca Legale – Comunicazione Preventiva n. 4854 R.P., n. 30928 R.G. del 15.10.2014 xxxxxx Spa, Rep. n. 980/4114 del 09.10.2014;
- Trascrizione della Sentenza dichiarativa di Fallimento n. 17/18, R.F.15/18 del 24.01.2018.

**Allegato 04** – Documentazione acquisita nel corso delle operazioni peritali:

Documentazione Comunale:

- Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) del 13.01.2021;
- Estratti del Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico (RUC), Articoli N.T.A;
- Carta della Pericolosità idraulica ed estratti relativi l'area di riferimento;
- Estratto di Magnitudo idraulica;
- Estratto di Pericolosità idraulica;
- Piano Strutturale (PS) e disciplina di piano;
- Parco Agricolo della Piana;
- Estratto Parco Agricolo;
- Attività a rischio d' incidenza rilevante;
- Regolamento Piano di Emergenza PEE - BEYFIN S.p.a;
- Mail ordinarie e via pec del CTU agli Uffici edilizia e urbanistica del Comune di Campi B dal 28.12.2020 al 12.05.21;
- Planimetrie generali (blocco A e B) della Variante in corso d'opera al PdC n.3823 dell'1.12 2006;
- Estratto del RUC in allegato alla Variante 3823-1 al PdC.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009