

TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione Civile V

Fallimento ***** snc di ***** e *****
procedura n 76/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo

Curatore fallimentare: Dott.ssa Gaia Ceccherini

CTU: Arch. Roberto Sozzi

RELAZIONE CTU – Lotti 7 e 8 VERSIONE EPURATA

Perizia di stima delle singole unità immobiliari comprese nei Lotti 7 e 8

Firenze lì, 7/12/2020

Arch. Roberto Sozzi

INDICE DEGLI ARGOMENTI TRATTATI

Premessa	pag.	3
Identificazione catastale	pag.	4
Confini	pag.	7
Stato di possesso	pag.	7
Titolo di provenienza	pag.	9
Descrizione	pag.	9
Pratiche edilizie e verifica conformità edilizia ed urbanistica	pag.	13
Formalità non opponibili all'acquirente	pag.	21
Formalità che resteranno a carico dell'acquirente	pag.	22
Analisi valutativa	pag.	26

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Roberto Sozzi, nato a Cecina il 17/3/1972, con studio in Firenze P.le della Porta al Prato n. 21, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze con il n. 5.785 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con il n. 8.515, veniva nominato in data 18/7/2017 CTU nel fallimento in epigrafe, allo scopo di redigere le perizie estimative dei beni immobili sia di proprietà della società fallita che dei relativi soci.

La consulenza tecnica riguarda le particelle individuate nel Comune di Montelupo F.no (FI), ed in particolare:

- Raggruppamento Lotto 7, unità censite al CF al foglio di mappa 14, part. 1789:
 - 7A, sub. 104;
 - 7B, sub. 133;
 - 7C, sub. 135;
 - 7D, sub. 134;
 - 7E, sub. 140;
 - 7F, sub. 153;
 - 7G, sub. 185.

- Raggruppamento Lotto 8:
 - 8A, composto dalla part. 1092, censita al CT, al foglio di mappa 9;
 - 8B, composto dalla part. 1586, censita al CF, al foglio di mappa 9, oltre ai mappali 1583 e 1587, al CT, dello stesso foglio di mappa;
 - 8C, composto dalle partt. 862, 864, 865 e 866, censite al CT, al foglio di mappa 15;
 - 8D, composto dalla part. 410, censita al CT, al foglio di mappa 12;

Le unità comprese nel raggruppamento 7, sono tutte ubicate all'interno del complesso condominiale ubicato tra via Europa, via Asia e via Africa.

Quelle riportate nel Lotto 8 corrispondono invece ad aree scoperte, residuali ad interventi edilizi, ad oggi corrispondenti a porzioni di pubblica via, rimaste erroneamente in carico alla società fallita. Per la loro natura sono da considerarsi non appetibili nel mercato immobiliare. Di conseguenza si procederà solo con la loro individuazione e descrizione.

Per le sole unità comprese nel Lotto 7, nel corso dei sopralluoghi svolti in più riprese (12, 14 e 26 novembre 2018) è stato eseguito il rilievo dimensionale e fotografico.

Sono stati inoltre compiuti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Firenze, Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare, i servizi di Edilizia Privata del Comune di Empoli e l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Lotto 7, CF, foglio di mappa 14, part. 1789:
 - 7A: sub. 104, categoria C6, classe 7, consistenza 14 mq, rendita € 57,12;
 - 7B: sub. 133, categoria C2, classe 3, consistenza 16 mq, rendita € 37,18;
 - 7C: sub. 135, categoria C2, classe 3, consistenza 4 mq, rendita € 9,30;
 - 7D: sub. 134, categoria C2, classe 3, consistenza 4 mq, rendita € 9,30;
 - 7E: sub. 140, categoria C6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita € 18,59;
 - 7F: sub. 153, categoria C6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita € 20,45;
 - 7G: sub. 185, categoria C6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita € 18,59.

Sono inoltre comprese le quote condominiali delle parti a comune, così come meglio indicato nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni. Per maggiori dettagli si rimanda alla relativa documentazione catastale (allegato 1).

Per la verifica della conformità catastale la consistenza utile rilevata sul posto è stata riscontrata sia con quella indicata nelle risultanze catastali che con quella ricavata dalle relative planimetrie.

Per maggiore completezza si precisa che, dipendendo l'obbligo della dichiarazione di variazione dall'incidenza delle modifiche sullo stato, consistenza, attribuzione della categoria e della classe del bene, ovvero costituendo rilievo ogni incoerenza che rappresenti fattispecie per la quale è obbligatoria la presentazione di un atto di aggiornamento catastale (ai sensi del citato art. 17, lettera b) del RDL n. 652 13/4/1939, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 1249 del 11/8/1939), sono trascurabili la variazione dei toponimi, dei nomi dei confinanti e di ogni altro



elemento, anche di carattere grafico-convenzionale, non influente sulla corretta determinazione della rendita. Per quanto premesso, non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne purché non si registri variazione alcuna della consistenza stessa.



- Lotto 7A (sub. 104), garage ps1:
 - superficie rilevata: 13,69 mq $\approx$ 14 mq;
 - consistenza visura catastale: 14 mq;
 - consistenza rilevata dalla planimetria catastale: 13,70 $\approx$ 14 mq.



- Lotto 7B (sub. 133), cantina ps1:
 - superficie rilevata: 15,22 mq $\approx$ 16 mq;
 - consistenza visura catastale: 16 mq;
 - consistenza rilevata dalla planimetria catastale: 15,25 $\approx$ 16 mq.

- Lotto 7C (sub. 135), cantina, sottoscala, ps1:
 - superficie rilevata (fino ad h $\geq$ 1,50 ml): 3,08 mq $\approx$ 4 mq;
 - consistenza visura catastale: 4 mq;
 - consistenza rilevata dalla planimetria catastale: 3,18 $\approx$ 4 mq.



- Lotto 7D (sub. 134), cantina, sottoscala, ps1:
 - superficie rilevata (fino ad h $\geq$ 1,50 ml): 3,56 mq $\approx$ 4 mq;
 - consistenza visura catastale: 4 mq;
 - consistenza rilevata dalla planimetria catastale: 3,59 $\approx$ 4 mq.

L'altezza indicata nella planimetria catastale è pari a 2,40 ml, mentre quella rilevata è di 2,60 ml.

- Lotto 7E (sub. 140), posto auto scoperto pt:
 - superficie effettiva rilevata: 10,96 mq $\approx$ 11 mq;
 - consistenza visura catastale: 10 mq;
 - consistenza rilevata dalla planimetria catastale: 10,43 $\approx$ 11 mq.



Di conseguenza la documentazione catastale è da considerarsi non conforme.

- Lotto 7F (sub. 153), ex posto auto scoperto pt, che in seguito alla richiesta informale effettuata dai VVFF, è stato trasformato abusivamente in grigliato di aerazione dell'autorimessa sottostante. Di conseguenza non può più essere utilizzato come posto auto. Pertanto la documentazione catastale è da considerarsi non conforme.

- Lotto 7G (sub. 185), posto auto scoperto pt:

- superficie effettiva rilevata: 10,73 mq $\approx$ 11 mq;
- consistenza visura catastale: 10 mq;
- consistenza rilevata dalla planimetria catastale: 10,40 $\approx$ 11 mq.

Di conseguenza la documentazione catastale è da considerarsi non conforme.

● Lotto 8:

- 8A: area esterna censita al CT, al foglio di mappa 9, part. 1092; qualità area rurale; superficie 30 mq.
- 8B: area esterna censita al CF, al foglio di mappa 9, part. 1586, oltre che al CT, partt. 1583 e 1587;
 - part. 1586: cat. area urbana; sup. 50 mq (consistenza indicata nella visura al CT);
 - part. 1583: qual. seminativo arborato; cl. 1; sup. 60 mq; rd € 0,36; ra € 0,23;
 - part. 1587: qual. seminativo arborato; cl. 1; sup. 120 mq; rd € 0,72; ra € 0,46.
- 8C: area esterna censita al CT, al foglio di mappa 15, partt. 862, 864, 865 e 866;
 - part. 862: qual. frutteto; cl. U; sup. 55 mq; rd € 0,85; ra € 0,43;
 - part. 864: qual. seminativo arborato; cl. 2; sup. 60 mq; rd € 0,31; ra € 0,19;
 - part. 865: qual. seminativo arborato; cl. 2; sup. 6 mq; rd € 0,03; ra € 0,02;

- part. 866: qual. seminativo arborato; cl. 2; sup. 30 mq; rd € 0,15; ra € 0,09.
- 8D: area esterna censita al CT, al foglio di mappa 12, part. 410; qualità ente urbano; sup. 64 mq.

Il tutto così come meglio indicato nella documentazione catastale delle unità immobiliari del Lotto 8 (allegato 2).

CONFINI

- 7A (sub. 104): sub. 103 (autorimessa), sub. 235 (BCNC – spazio di manovra) e sub. 105 (autorimessa).
- 7B (sub. 133): sub. 211 (BCNC - scale condominiali), sub. 6 (abitazione) e sub. 233 (BCNC – spazio di manovra).
- 7C (sub. 135): sub. 229 (BCNC - scale condominiali), sub. 91 (autorimessa) e sub. 24 (abitazione).
- 7D (sub. 134): sub. 88 (autorimessa), sub. 20 (abitazione) e sub. 225 (BCNC - scale condominiali).
- 7E (sub. 140): 139 (posto auto scoperto), 231 (BCNC – spazio di manovra), 141 (posto auto scoperto) e 232 (BCNC – rampa di accesso livello ps1).
- 7F (sub. 153): 152 (posto auto scoperto), 231 (BCNC – spazio di manovra), 232 (BCNC – rampa di accesso livello ps1) e 158 (posto auto scoperto).
- 7G (sub. 185): 231 (BCNC – spazio di manovra), 184 (posto auto scoperto), 500 (resede abitazione) e 186 (posto auto scoperto).

STATO DI POSSESSO

In merito a quanto riscontrato nel corso del sopralluogo ed in relazione sia al quesito posto al Dipartimento Provinciale dell'Agenzia delle Entrate (a nome dell'attuale proprietà, in qualità di dante causa, la cui risposta è datata 23/8/2017), che a quanto riferito dalla

stessa proprietà, si riporta:

- 7A (sub. 104): al momento risulta in uso al Sig. *****, nato a Massarosa (LU), il **/**/1935, in seguito al preliminare di vendita non trascritto, di cui non è stata fornita copia. Al sopralluogo, eseguito in data 14/11/2020, era presente il figlio del promittente acquirente, Sig. *****, nato a Empoli il **/**/1965, che ha riferito, per conto del padre, di essere interessato all'acquisto dell'unità immobiliare.

Di conseguenza, anche se al momento in uso a terzi, il bene a da considerarsi giuridicamente libero.

- 7B (sub. 104): al momento risulta in uso al Sig. *****, nato a Shkoder (Albania) il **/**/1975, in seguito ad una promessa verbale di vendita. Al sopralluogo, eseguito in data 12/11/2020, era presente il promittente acquirente, che ha riferito di essere interessato all'acquisto dell'unità immobiliare.

Di conseguenza, anche se al momento in uso a terzi, il bene a da considerarsi giuridicamente libero.

- 7C (sub. 135): al momento del primo sopralluogo (12/11/2020) l'unità risultava non accessibile. Pertanto è stato lasciato sulla porta d'ingresso l'avviso della procedura fallimentare in corso, dando tempo all'eventuale utilizzatore di contattare il sottoscritto. Trascorsi ben oltre dieci giorni, lo scorso 26 novembre, su indicazione del curatore fallimentare, si è proceduto con l'accesso forzato.

Di conseguenza il bene a da considerarsi giuridicamente libero.

- 7D (sub. 134): al momento del primo sopralluogo (12/11/2020) l'unità risultava non accessibile. Pertanto è stato lasciato sulla porta d'ingresso l'avviso della procedura fallimentare in corso, dando tempo all'eventuale utilizzatore di contattare il sottoscritto. Trascorsi ben oltre dieci giorni, lo scorso 26 novembre, su indicazione del curatore fallimentare, si è proceduto con l'accesso forzato.

Di conseguenza il bene a da considerarsi giuridicamente libero.

- 7E (sub. 140): il posto auto, accessibile dal piazzale interno al complesso

condominiale, nel corso dei vari sopralluoghi eseguiti è sempre risultato libero.

- 7F (sub. 153): al momento del primo sopralluogo, effettuato il 12/11/2020 il bene risultava libero. In proposito veniva riferito dall'Arch. *****
(amministratore del condominio, oltre che progettista e DL lavori del complesso immobiliare), che il posto auto, dopo la fine dei lavori edili con i quali è stato realizzato il complesso condominiale, è stato trasformato abusivamente in griglia di aerazione antincendio. E' stato inoltre specificato che la variazione è stata effettuata in seguito alla richiesta informale fatta dai VVFF.
- 7E (sub. 185): il posto auto, accessibile dal piazzale interno al complesso condominiale, nel corso dei vari sopralluoghi eseguiti è sempre risultato libero.

TITOLO DI PROVENIENZA

L'area sulla quale è stato realizzato il complesso immobiliare è stata acquisita dalla società fallita attraverso i seguenti atti:

- compravendita ai rogiti del Notaio ***** del 1/3/2003, repertorio n. 94.091, trascritta in data 31/3/2003 al n. 8.135 RP;
- atto autenticato dal Notaio ***** in data 29/11/2003, repertorio n. 96.028, trascritto in data 24/12/2003 al n. 31.896 RP;
- atto ai rogiti del Notaio ***** del 11/12/2006, repertorio n.43.907, trascritto in data 13/12/2006 al n. 38.242 RP.

Si allega copia del secondo atto, oltre alle note di trascrizione degli altri due (allegato 3).

DESCRIZIONE

- Lotto 7: trattasi di unità immobiliari ubicate all'interno del complesso condominiale a destinazione residenziale, posto nel tessuto urbano di Montelupo F.no, tra via

Europa, via Asia e via Africa, composto da:

- 65 unità abitative;
- 66 posti auto scoperti, ubicati nel piazzale interno condominiale;
- 63 garage al piano interrato;
- 1 rimessa moto al piano interrato;
- 1 posto auto coperto al piano interrato;
- 4 cantine al piano interrato, oltre a quelle pertinenziali, comprese nei relativi appartamenti.

Le opere di realizzazione del complesso condominiale sono state completate nel 2007.

Descrizione delle unità oggetto di perizia:

- Lotto 7A (sub. 104): autorimessa posta al livello seminterrato, alla quale si accede mediante una delle due rampe presenti nel complesso condominiale, entrambe percorribili a senso alternato. L'unità, composta da un unico vano, si sviluppa per una superficie calpestabile di 13,69 mq. L'altezza interna è pari a 2,48 ml. La porta di accesso, di tipo basculante, è automatizzata. A quanto riferito nel corso del sopralluogo è presente anche la predisposizione per l'utenza dell'acqua, oltre relativo scarico, non visibile a causa della rilevante quantità di materiale presente all'interno dell'unità.

L'impianto elettrico risulta al momento collegato ad un'utenza di terzi, visto che l'unità non dispone di un proprio contatore.

- Lotto 7B (sub. 133): cantina posta al livello interrato, con accesso diretto dallo spazio di manovra condominiale dell'autorimessa. L'unità, composta da un unico vano, si sviluppa per una superficie calpestabile di 15,22 mq. L'altezza interna è pari a 2,39 ml. Risulta presente l'impianto elettrico oltre alla predisposizione per l'allaccio di un pilozzo. Al momento l'unità non dispone di un proprio contatore, di conseguenza non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto elettrico.

- Lotto 7C (sub. 135): cantina posta al livello seminterrato, ubicata al disotto di

una delle scale condominiali. L'unità, composta da un unico vano, si sviluppa per una superficie calpestabile con $h \geq 1,50$ ml pari a 3,08 mq. L'altezza interna massima è pari a 2,40 ml. All'interno risulta presente solo l'impianto di illuminazione, non funzionante nel corso del sopralluogo. E' probabile che al momento l'unità non disponga di una propria utenza elettrica. Si accede alla cantina direttamente da uno dei vani scala condominiali.

Nel corso del sopralluogo all'interno del locale è stata riscontrata la presenza di due materassi (dim. 1,6 x 1,9 ml), un baule box da tetto per auto (dim. 1,3 x 0,9 x 0,3 ml), un mobile basso per lavabo, vari profili in metallo (lunghezza 2 ml), vari secchi vuoti in plastica, due prolunghe elettriche da cantiere ed un pilozzo in ceramica.

- Lotto 7D (sub. 134): cantina posta al livello seminterrato, ubicata al disotto di una delle scale condominiali. L'unità, composta da un unico vano, si sviluppa per una superficie calpestabile con $h \geq 1,50$ ml pari a 3,56 mq. L'altezza interna massima è pari a 2,60 ml. All'interno risulta presente solo l'impianto di illuminazione, non funzionante nel corso del sopralluogo. E' probabile che al momento l'unità non disponga di una propria utenza elettrica. Si accede alla cantina direttamente da uno dei vani scala condominiali.

Nel corso del sopralluogo il locale risultava completamente vuoto.

- Lotto 7E (sub. 140): posto auto scoperto ubicato nel piazzale interno condominiale. La consistenza con riferimento delle strisce a terra è pari a 10,96 mq (2,27 x 4,83 ml).
- Lotto 7F (sub. 153): ex posto auto scoperto ubicato nel piazzale interno condominiale, trasformato in griglia per l'aerazione dell'autorimessa posta al livello interrato. A quanto riferito sia dalla proprietà che dall'Arch. ***** (amministratore del condominio, oltre che progettista e DL del complesso immobiliare), la variazione, eseguita senza la presentazione delle relative pratiche edilizie, è stata apportata in seguito alla richiesta informale fatta dai VVFF subito dopo la realizzazione del fabbricato. Di conseguenza è stato rimosso il solaio dell'intera superficie dello stallone. Il vuoto creato è stato poi

tamponato con griglia metallica del tipo Orsogrill. Pertanto il posto auto è da considerarsi non più utilizzabile.

- Lotto 7G (sub. 185): posto auto scoperto ubicato nel piazzale interno condominiale. La consistenza con riferimento delle strisce a terra è pari a 10,73 mq (2,24 x 4,79 ml).

Il tutto come meglio documentato sia negli elaborati grafici di rilievo (allegato 4) che nella documentazione fotografica (allegato 5).

- Lotto 8: trattasi di varie aree esterne ubicate in varie zone del territorio comunale di Montelupo F.no.

- 8A (part. 1092), area esterna ubicata lungo via del Ponte Nuovo, nel centro abitato della frazione di Fibbiana, a Montelupo F.no. Si tratta di una porzione della viabilità pubblica, che secondo le risultanze catastali di sviluppa per 30 mq.

- 8B (partt. 1583, 1586 e 1587), area esterna ubicata lungo via del Gozio, in località Fibbiana, a Montelupo F.no. Si tratta di una porzione della viabilità pubblica, che secondo le risultanze catastali di sviluppa per 230 mq.

- 8C (partt. 862, 864, 865 e 866), area esterna per gran parte ubicata lungo via Guglielmo Marconi, a Montelupo F.no. Le particelle 862, 864 e 865 corrispondono ad una porzione della viabilità pubblica, che secondo le risultanze catastali di sviluppa per 121 mq.

La particella 866, della consistenza catastale di 30 mq, corrisponde invece ad una striscia di terreno lunga 35 ml, con larghezza variabile da 80 cm a 2,3 ml, posta tra i resede di due diverse proprietà. Ad oggi la porzione risulta totalmente inglobata tra le aree esterne confinanti.

- 8D (part. 410), area esterna ubicata lungo via Viaccia, in località Maremmana, a

Montelupo F.no. Si tratta di una porzione della viabilità pubblica, che secondo le risultanze catastali di sviluppa per 64 mq.

Il tutto come meglio documentato nella relativa documentazione grafica (allegato 6).



PRATICHE EDILIZIE E VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Nel corso dell'accesso agli atti eseguito presso l'archivio del Comune di Montelupo F.no è stata presa visione delle seguenti pratiche edilizie, di seguito raggruppate in relazione ai comparti edificatori oggetto d'intervento:

Comparto edificatorio 1:

- Pratica n. 201 del 2002, con conseguente concessione edilizia n. 4.239 rilasciata in data 8/4/2003.

La pratica è riferita al 1° comparto del Piano edilizio di dettaglio denominato PED zona palazzo comunale. La pratica riguarda i beni 7A (sub.104), 7F (sub. 153) e 7G (sub. 185).

- Pratica n. 118 del 2004, con conseguente concessione edilizia n. 4.368 rilasciata in data 1/7/2003.

Si tratta della prima variante in corso d'opera riferita al 1° comparto. La pratica riguarda i beni 7A (sub.104), 7F (sub. 153) e 7G (sub. 185).

- Pratica n. 70 del 2006, con conseguente permesso di costruire n. 112 rilasciato in data 8/8/2006.

Si tratta della seconda variante in corso d'opera riferita al 1° comparto. La pratica riguarda i beni 7A (sub.104), 7F (sub. 153) e 7G (sub. 185).

- Pratica n. 338 del 2006, con conseguente permesso di costruire n. 155 rilasciato in



data 26/3/2007.

Si tratta della terza ed ultima variante in corso d'opera riferita al 1° comparto. La pratica riguarda i beni 7A (sub.104), 7F (sub. 153) e 7G (sub. 185). In proposito è comunque necessario sottolineare che nella tavola 1 presente all'interno del fascicolo, relativa alla planimetria generale del PED, con dettaglio delle pavimentazioni esterne, viene rappresentato anche lo stato finale delle aree e esterne degli altri comparti edificatori.

La comunicazione di ultimazione dei lavori è stata presentata in data 1/8/2007, con protocollo n. 6.533. Contestualmente è stata depositata anche l'attestazione di abitabilità/agibilità relativa al comparto edificatorio n. 1. Secondo quanto indicato nel modello allegato è riferita alle sole unità immobiliare poste all'interno dei fabbricati ed in particolare a n. 34 appartamenti e a n. 33 autorimesse. Nello stesso modello non è presente alcun riferimento specifico relativo ai posti auto esterni ubicati all'interno del piazzale condominiale. In proposito è comunque necessario sottolineare che l'attestazione è riferita alle pratiche edilizie sopra riportate, di conseguenza non può che comprendere anche le relative aree e porzioni esterne oltre che ai relativi locali accessori.

In seguito alla richiesta della stessa amministrazione comunale in data 25/9/2007 è stata presentata con protocollo n. 8.005 la relativa documentazione integrativa.

Comparto edificatorio 2:

- Pratica n. 236 del 2003, con conseguente concessione edilizia n. 4.348 rilasciata in data 11/5/2004.

La pratica è riferita al 2° comparto del Piano edilizio di dettaglio denominato PED zona palazzo comunale. La pratica riguarda i beni 7C (sub.135), 7D (sub. 134) e 7E (sub. 140).

- Pratica n. 339 del 2006, con conseguente permesso di costruire n. 156 rilasciato in data 26/3/2007.

Si tratta della prima ed ultima variante in corso d'opera riferita al 2° comparto. La pratica riguarda i beni 7C (sub.135), 7D (sub. 134) e 7E (sub. 140).

La comunicazione di ultimazione dei lavori è stata presentata in data 1/8/2007, con protocollo n. 6.534. Contestualmente è stata depositata anche l'attestazione di abitabilità/agibilità relativa al comparto edificatorio n. 2. Secondo quanto indicato nel modello allegato è riferita alle sole unità immobiliare poste all'interno dei fabbricati ed in particolare a n. 15 appartamenti e a n. 15 autorimesse. In proposito valgono le stesse considerazioni fatte per il comparto n. 1.

In seguito alla richiesta della stessa amministrazione comunale in data 25/9/2007 è stata presentata con protocollo n. 8.005 la relativa documentazione integrativa.

Comparto edificatorio 3:

- Pratica n. 259 del 2004, con conseguente permesso di costruire n. 6 rilasciato in data 28/2/2005.

La pratica è riferita al 3° comparto del Piano edilizio di dettaglio denominato PED zona palazzo comunale. La pratica riguarda il bene 7B (sub.133).

- Pratica n. 340 del 2006, con conseguente permesso di costruire n. 157 rilasciato in data 26/3/2007.

Si tratta della prima ed ultima variante in corso d'opera riferita al 3° comparto. La pratica riguarda il bene 7B (sub.133).

La comunicazione di ultimazione dei lavori è stata presentata in data 1/8/2007, con protocollo n. 6.535. Contestualmente è stata depositata anche l'attestazione di abitabilità/agibilità relativa al comparto edificatorio n. 3. Secondo quanto indicato nel modello allegato è riferita alle sole unità immobiliare poste all'interno dei fabbricati ed in particolare a n. 16 appartamenti e a n. 16 autorimesse. In proposito valgono le stesse considerazioni fatte per il comparto n. 1.

In seguito alla richiesta della stessa amministrazione comunale in data 25/9/2007 è stata presentata con protocollo n. 8.005 la relativa documentazione integrativa.

Per la natura accessoria e residuale dei beni compresi nel Lotto 7, vista l'impossibilità di procedere con verifiche di carattere complessivo, che avrebbero necessariamente dovuto

riguardare l'intero complesso immobiliare e di conseguenza tutte le unità presenti al suo interno (per gran parte non comprese nella perizia), è stato eseguito il riscontro delle sole dimensioni interne delle unità comprese nel Lotto 7. In particolare è stato eseguito il raffronto tra lo stato rilevato nel corso del sopralluogo e quello ultimo, rappresentato nella variante finale di ciascun comparto edificatorio. Per quanto concerne gli spazi e le porzioni a comune, sempre per i motivi sopra enunciati, si è proceduto con la sola verifica sommaria, di carattere visivo, non comprendente il rilievo dimensionale. Di conseguenza non è stato possibile effettuare una verifica degli standard urbanistici. Non è stata neppure verificata la continuità e la conformità dei singoli progetti per i quali sono stati rilasciati nel corso degli anni i vari titoli abilitativi.

Per ciascuna unità immobiliare compresa nel Lotto 7, si riportano di seguito le variazioni riscontrate tra lo stato rilevato e quello rappresentato nella relativa variante finale.

- Lotto 7A

Nella pianta del piano interrato che riguarda anche l'unità in oggetto non sono riportate le dimensioni interne dei singoli locali, bensì solo quelle di sagoma dell'intero comparto edificatorio. In proposito viene indicata la sola consistenza utile interna, pari a 13,75 mq. Anche l'altezza interna nei grafici non risulta mai rappresentata. Quella riportata nel calcolo del volume interrato è pari a 2,40 ml.

La consistenza utile rilevata è pari a 13,69 mq, mentre l'altezza interna è di 2,48 ml, il tutto come meglio rappresentato nel relativo stato sovrapposto (allegato 7).

L'impossibilità di procedere con la verifica dell'intero comparto edificatorio non permette di trarre conclusioni in merito alle variazioni riscontrate. In proposito si può solo affermare che lo stato rappresentato nella variante finale non corrisponde a quello rilevato nel corso del sopralluogo.

La verifica visiva delle parti comuni, con esclusivo riferimento al piazzale esterno ed allo spazio di manovra del livello interrato, ha permesso di riscontrare la corrispondenza sommaria tra lo stato rappresentato nella variante finale e quello attuale.

- Lotto 7B

Nella pianta del piano interrato che riguarda anche l'unità in oggetto sono riportate le dimensioni della larghezza massima, di quella minima e della lunghezza, oltre

alla consistenza utile complessiva, pari a 16,29 mq. L'altezza interna del piano interrato riportata nella relativa sezione è pari a 2,40 ml.

La consistenza utile rilevata è pari a 15,22 mq, mentre l'altezza interna è di 2,39 ml, il tutto come meglio rappresentato nel relativo stato sovrapposto (allegato 7).

L'impossibilità di procedere con la verifica dell'intero comparto edificatorio non permette di trarre conclusioni in merito alle variazioni riscontrate. In proposito si può solo affermare che lo stato rappresentato nella variante finale non corrisponde a quello rilevato nel corso del sopralluogo.

La verifica visiva delle parti comuni, con esclusivo riferimento al piazzale esterno ed allo spazio di manovra del livello interrato, ha permesso di riscontrare la corrispondenza sommaria tra lo stato rappresentato nella variante finale e quello attuale.

- Lotto 7C

Nella pianta del piano interrato che riguarda anche l'unità in oggetto non sono riportate le dimensioni interne del locale, bensì solo quelle di sagoma dell'intero comparto edificatorio. In proposito viene indicata la sola consistenza utile interna, pari a 3,78 mq. L'altezza interna del piano interrato riportata nella relativa sezione è pari a 2,40 ml.

In questo caso, dal momento che si tratta di una cantina sottoscala, con altezze interne variabili, non è possibile fare considerazioni in merito alla consistenza, dal momento che non sono noti i termini applicati per il calcolo della stessa.

L'altezza interna massima rilevata corrisponde a quella indicata nella pratica edilizia. Stessa cosa per la larghezza, mentre per la lunghezza è stato riscontrato in incremento di 3 cm.

In linea generale valgono le stesse considerazioni fatte per i lotti precedenti.

La verifica visiva delle parti comuni, con esclusivo riferimento al piazzale esterno ed allo spazio di manovra del livello interrato, ha permesso di riscontrare la corrispondenza sommaria tra lo stato rappresentato nella variante finale e quello attuale.

- Lotto 7D

Nella pianta del piano interrato che riguarda anche l'unità in oggetto non sono

riportate le dimensioni interne del locale, bensì solo quelle di sagoma dell'intero comparto edificatorio. In proposito viene indicata la sola consistenza utile interna, pari a 5,51 mq. L'altezza interna del piano interrato riportata nella relativa sezione è pari a 2,40 ml.

Anche in questo caso, dal momento che si tratta di una cantina sottoscala, con altezze interne variabili, non è possibile fare considerazioni in merito alla consistenza, dal momento che non sono noti i termini applicati per il calcolo della stessa.

L'altezza interna massima rilevata è pari a 2,60 ml. La larghezza varia da 1,14 a 1,19 ml, contro 1,20 ml ricavati dai grafici della variante. La lunghezza complessiva corrisponde.

L'impossibilità di procedere con la verifica dell'intero comparto edificatorio non permette di trarre conclusioni in merito alle variazioni riscontrate. In proposito si può solo affermare che lo stato rappresentato nella variante finale non corrisponde a quello rilevato nel corso del sopralluogo.

La verifica visiva delle parti comuni, con esclusivo riferimento al piazzale esterno ed allo spazio di manovra del livello interrato, ha permesso di riscontrare la corrispondenza sommaria tra lo stato rappresentato nella variante finale e quello attuale.

- Lotto 7E

Nella variante finale (PC 155/2007), viene specificato che i posti auto scoperti hanno dimensioni 2,25 x 4,50 ml. Quelle riscontrate sul posto sono pari 2,27 x 4,83 ml. Visto che si tratta di semplici stalli, non si rileva alcuna difformità in merito. In linea generale valgono comunque le stesse considerazioni fatte per i lotti precedenti.

La verifica visiva delle parti comuni, con esclusivo riferimento al piazzale esterno, ha permesso di riscontrare la corrispondenza sommaria tra lo stato rappresentato nella variante finale e quello attuale.

- Lotto 7F

Nella variante finale (PC 155/2007), il bene in oggetto risulta rappresentato come posto auto scoperto. A quanto riferito, la variazione, eseguita senza la

presentazione delle relative pratiche edilizie, è stata apportata in seguito alla richiesta informale fatta dai VVFF subito dopo la realizzazione del fabbricato. In proposito non si può che affermare che lo stato rappresentato nella variante finale non corrisponde a quello accertato nel corso dei sopralluoghi. Di conseguenza sarà necessario procedere con il relativo accertamento di conformità in sanatoria, sia per l'aspetto edilizio urbanistico, che per quello strutturale. Inoltre se necessario dovranno essere eseguite le relative opere di adeguamento sismico, al momento non ipotizzabili e non quantificabili.

A quanto riferito dallo stesso amministratore i relativi costi di regolarizzazione saranno a carico per il 50% ciascuno tra la proprietà del lotto 7F ed i proprietari delle unità che hanno accesso alla relativa rampa di collegamento con il livello interrato (sub. 235). Di conseguenza saranno a carico, per la relativa quota parte, anche del Lotto 7A.

- Lotto 7G

Nella variante finale (PC 155/2007), viene specificato che i posti auto scoperti hanno dimensioni 2,25 x 4,50 ml. Quelle riscontrate sul posto sono pari 2,24 x 4,79 ml. Visto che si tratta di semplici stalli, non si rileva alcuna difformità in merito. In linea generale valgono comunque le stesse considerazioni fatte per i lotti precedenti.

La verifica visiva delle parti comuni, con esclusivo riferimento al piazzale esterno, ha permesso di riscontrare la corrispondenza sommaria tra lo stato rappresentato nella variante finale e quello attuale.

Per quanto concerne alcune ulteriori considerazioni di carattere generale si ritiene necessario aggiungere:

1. Per quanto è stato ad oggi possibile riscontrare, risulta disattesa la prescrizione speciale indicata nel rilascio dei vari titoli edilizi abilitativi, che riguardava la stipula della convenzione di cui all'art. 3a – sottozona B6 delle NTA (vigenti all'epoca della presentazione dei vari progetti), per volumi interrati eccedenti la quota del 30% di quello fuoriterra. Secondo quanto indicato negli elaborati grafici delle pratiche visionate la porzione che doveva essere oggetto della convenzione corrisponde a

tutti gli spazi di manovra ubicati al livello interrato. L'atto doveva essere sottoscritto prima dell'attestazione dell'agibilità.

A quanto riferito dalla stessa amministrazione comunale la convenzione non risulta presente nei propri archivi. Gli ulteriori accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei RR II di Firenze, con riferimento sia al nominativo della società fallita, che ai subalterni interessati, hanno confermato che non è presente alcuna trascrizione.

2. Per quanto concerne il numero di posti auto realizzati, le verifiche eseguite hanno permesso di riscontrare la presenza di 131 tra posti auto e garage, contro i 132 dichiarati nella variante finale. Nonostante l'ulteriore riduzione con riferimento al Lotto 7F, risulta comunque soddisfatto il limite imposto all'epoca dalla stessa amministrazione comunale che imponeva l'obbligo di realizzare almeno due posti auto per ciascuna unità abitativa. In merito è stato specificato che la prescrizione era riferita esclusivamente agli standard urbanistici e che non vi è pertinenzialità tra i posti auto / garage e le abitazioni presenti nel complesso immobiliare.
3. Sempre in relazione alla pertinenzialità si fa presente che ai sensi del c. 2 dell'art. 41 sexies della L 1150 del 1942 *“Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse”* (comma aggiunto dall'articolo 12, c. 9, della legge 246 del 28/11/2005). In proposito è necessario sottolineare che la Cassazione ha più volte ribadito che la L 246/2005 è una norma di tipo innovativo, di conseguenza è destinata ad operare solo per il futuro, e cioè per le costruzioni non ancora realizzate, o per quelle realizzate ma per le quali non siano iniziate le vendite delle singole unità immobiliari. Ovviamente la data di riferimento è il 28/11/2005. In proposito si ricorda che la fine lavori del complesso immobiliare è del 1/8/2007 e che la prima vendita è del 6/3/2007. Di conseguenza non vi è pertinenzialità tra i posti auto / garage e le abitazioni presenti nel complesso immobiliare.
4. Per le variazioni apportate in corso d'opera, non indicate nelle relative varianti finali si fa presente che ai sensi dell'art. 34-bis (Tolleranze costruttive), del DPR 380 del

2001, cc. 2 e 3, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. In caso contrario dovranno essere regolarizzate attraverso la presentazione dell'accertamento di conformità in sanatoria.

In proposito è necessario sottolineare che le verifiche eseguite ed i risultati conseguiti sono relativi a quanto esplicitamente indicato. Inoltre sono frutto di quanto riscontrato dalla documentazione di cui è stato possibile prendere visione nel corso dell'accesso agli atti eseguito. Come già specificato l'analisi effettuata è di tipo sommario, visto che non è stato possibile entrare nel merito dei singoli aspetti relativi all'intero complesso edilizio.

Premesso altresì il sussistere della ben nota incertezza degli apparati normativi di riferimento, dovuta alla prolifica e continua legislazione, si precisa in questo luogo che le modalità di regolarizzazione e le conclusioni in merito riportate sono da considerarsi puramente indicative, dal momento che solo le amministrazioni competenti possono dettare le procedure necessarie per la regolarizzazione delle difformità riscontrate.

FORMALITA' NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le ispezioni ipotecarie eseguite presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Firenze hanno permesso di verificare che alla data del 12/12/2017, erano presenti sui beni immobili oggetto della presente perizia le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli. Queste saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita. I relativi oneri di cancellazione saranno a carico della procedura.

Dal momento che gli atti di acquisto sono stati effettuati nel ventennio, le verifiche sono state eseguite con riferimento sia all'attuale proprietà, che alle particelle che hanno generato l'area su cui è stato edificato il complesso immobiliare, mappali 1361, 1390 e 1396, tutti costituiti in data anteriore al ventennio (6/11/1999).

Per quanto concerne il periodo antecedente l'acquisto sono state individuate tre

trascrizioni per le quali si rimanda al capitolo successivo.

Per quanto concerne l'ispezione eseguita all'intestazione della società fallita, risultano presenti, le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- A) IPOTECA GIUDIZIALE iscritta in data 20/10/2016, n. 7.060 RP, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 26/5/2016, repertorio 565, a favore di Cassa Edile della Provincia di Firenze, per € 100.000, di cui € 45.639,94 di capitale, € 54.086,23 di spese e € 273,83 di interessi.
- B) IPOTECA GIUDIZIALE iscritta in data 6/3/2017, n. 1.479 RP, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 11/7/2016, repertorio 3.489, a favore di Banca CR Firenze spa, per € 320.000, di cui € 207.329,62 di capitale, € 10.586,47 di spese e € 102.083,91 di interessi.

Tutte le formalità sono riferite a varie unità immobiliari, tra le quali sono comprese anche quelle del Lotto 7.

Dall'ulteriore ispezione eseguita in data 20/11/2020, non sono emerse altre formalità.

Si allegano le ispezioni ipotecarie eseguite (allegato 8).



FORMALITA' CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle verifiche eseguite, si riportano di seguito le formalità, i vincoli e gli oneri, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ed in particolare:

- Eventuali obblighi derivanti dalla Convenzione stipulata a favore del Comune di Montelupo F.no con atto ai rogiti del Notaio ***** del 20 luglio 1998, rep. n. 152.199, trascritto in data 8/8/1998 al n. 15.545 RP, riferita alla realizzazione del complesso immobiliare e delle relative opere di urbanizzazione.



- In relazione a quanto specificato nel titolo di provenienza della particella 1396, si segnala la trascrizione n. 302 RP del 7/1/2000 e successiva trascrizione n. 25.039 RP del 2/10/2003 della sentenza che comportava la risoluzione del contratto preliminare e l'autenticità delle sottoscrizioni. A quanto riferito dall'attuale proprietà si tratta comunque di formalità al momento non più pregiudizievoli, trascritte prima dell'acquisto. A maggior garanzia si precisa che non risultano neppure riportate nei titoli di provenienza visionati di parte delle altre unità al momento presenti nel complesso immobiliare. Dalla sovrapposizione di massima eseguita, risulta comunque che la particella 1396, corrisponderebbe alla gran parte dei comparti 2 e 3, e di conseguenza alle unità dei Lotti 7B, 7C, 7D e 7E.
- Per quanto concerne lo stato attuale dei luoghi, a solo titolo esemplificativo e non esaustivo, si riporta:
 - tutte le servitù costitutesi;
 - tutti i costi e quant'altro si possa eventualmente rendere necessario in relazione all'eventuale presenza di vizi, sia apparenti che occulti, anche in sottosuolo indicati e non nella perizia, nessuno escluso.
- Tutte le servitù e tutti gli obblighi che si sono costituiti con il condominio. Inoltre per quanto concerne la relativa situazione contabile, comunicata dall'amministratore di condominio si riporta:
 - Lotto 7A (sub. 104):
 - Quote millesimali: 11,3589/1.000 (Tabella A); 22,678/1.000 (Tabella B – rampa ABD).
 - Posizione debitoria relativa al 2019 = € 195,50;
 - Posizione debitoria relativa al 2020 = € 182,47;
 - Importo medio delle spese condominiali = € 180.

- Lotto 7B (sub. 133):
 - Quote millesimali: 0,4403/1.000 (Tabella A); 25,3642/1.000 (Tabella B – rampa CEF).
 - Posizione debitoria relativa al 2019 = € 158,89;
 - Posizione debitoria relativa al 2020 = € 148,30;
 - Importo medio delle spese condominiali = € 140.



- Lotto 7C (sub. 135):
 - Quote millesimali: 0,0957/1.000 (Tabella A); 1,5587/1.000 (Tabella B – scala C2).
 - Posizione debitoria relativa al 2019 = € 116,41;
 - Posizione debitoria relativa al 2020 = € 108,65;
 - Importo medio delle spese condominiali = € 100.



- Lotto 7D (sub. 134):
 - Quote millesimali: 0,1088/1.000 (Tabella A); 1,1766/1.000 (Tabella B – scala C1).
 - Posizione debitoria relativa al 2019 = € 124,56;
 - Posizione debitoria relativa al 2020 = € 116,26;
 - Importo medio delle spese condominiali = € 110.



- Lotto 7E (sub. 140):
 - Quote millesimali: 1,4036/1.000 (Tabella A);
 - Posizione debitoria relativa al 2019 = € 52,63;



- Posizione debitoria relativa al 2020 = € 49,12;
 - Importo medio delle spese condominiali = € 50.
-
- Lotto 7F (sub. 153):
 - Quote millesimali: 1,4925/1.000 (Tabella A);
 - Posizione debitoria relativa al 2019 = € 55,97;
 - Posizione debitoria relativa al 2020 = € 52,15;
 - Importo medio delle spese condominiali = € 50.
 - Lotto 7G (sub. 185):
 - Quote millesimali: 1,4925/1.000 (Tabella A);
 - Posizione debitoria relativa al 2019 = € 55,97;
 - Posizione debitoria relativa al 2020 = € 52,15;
 - Importo medio delle spese condominiali = € 50.

Nella comunicazione ricevuta dallo stesso amministratore è stato inoltre specificato che:

- non sono previste spese straordinarie;
 - non vi sono vincoli indicati nel regolamento di condominio;
 - non vi sono liti pendenti.
-
- Tutti gli obblighi relativi alle procedure tecniche, urbanistiche, edilizie, strutturali e catastali, incluse le sanzioni, gli oneri concessori, le opere di ripristino, le rimozioni e lo smaltimento, che siano necessari per procedere con la regolarizzazione sia delle incongruenze riscontrate, che delle eventuali ed ulteriori che dovessero emergere anche successivamente, nessuna esclusa.

- Tutti gli obblighi, procedure e sanzioni, inerenti la mancata sottoscrizione della convenzione di cui all'art. 3a – sottozona B6 delle NTA (vigenti all'epoca della presentazione dei vari progetti), relativa ai volumi interrati eccedenti la quota del 30% di quello fuoriterra.
- Tutti gli obblighi inerenti eventuali procedimenti giudiziari e/o liti pendenti, che comunque al momento non sono stati segnalati dall'amministratore di condominio.

ANALISI VALUTATIVA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni compresi nel Lotto 7 è stato fatto riferimento ai prezzi di sei compravendite avvenute tra il 2019 ed il 2020, relative ad unità immobiliari ubicate all'interno dello stesso complesso immobiliare. E' stato inoltre fatto riferimento ad un'ulteriore compravendita del 2020, relativa ad un autorimessa ubicata in un complesso condominiale posto nelle immediate vicinanze. In considerazione della tipologia e della destinazione dei beni immobili, in seguito alle analisi eseguite la valutazione è stata effettuata a corpo. Si riportano di seguito i valori di mercato determinati:

- Lotto 7A (sub. 104), garage al piano interrato: € 18.000;
- Lotto 7B (sub. 133), cantina al piano interrato: € 15.000;
- Lotto 7C (sub. 135), cantina sottoscala al piano interrato: € 3.500;
- Lotto 7D (sub. 134), cantina sottoscala al piano interrato: € 3.500;
- Lotto 7E (sub. 140), posto auto scoperto al piano terreno: € 5.000;
- Lotto 7F (sub. 153), ex posto auto scoperto al piano terreno, attuale griglia

aerazione antincendio autorimessa: € 0;

- Lotto 7G (sub. 185), posto auto scoperto al piano terreno: € 5.000.

In considerazione delle problematiche riscontrate si ritiene di applicare le seguenti percentuali di riduzione, che tengono conto anche dell'insoluto maturato per le spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente:

- Lotto 7A : € 18.000 – 10% = € 16.200;
- Lotto 7B : € 15.000 – 10% = € 13.500;
- Lotto 7C : € 3.500 – 20% = € 2.800;
- Lotto 7D : € 3.500 – 15% = € 2.975;
- Lotto 7E : € 5.000 – 10% = € 4.500;
- Lotto 7F (ipotizzando che la quota parte delle spese tecniche di regolarizzazione, oltre agli insoluti condominiali è pari a € 4.000, il valore di mercato aggiornato diviene negativo): € 0 - € 4.000 = - € 4.000;
- Lotto 7G : € 5.000 – 10% = € 4.500.

I beni del Lotto 8, per le caratteristiche riscontrate sono da considerarsi non appetibili sul mercato immobiliare, di conseguenza il loro valore è nullo.

Per i prezzi base d'asta si confermano i valori finali sopra determinati.

Il sottoscritto, ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, rassegna la presente perizia composta da n. 28 pagine dattiloscritte oltre n. 8 allegati.

Allegati:

- 1: Documentazione catastale unità comprese nel Lotto 7;
- 2: Documentazione catastale unità comprese nel Lotto 8;
- 3: Copia titoli di provenienza;
NON PRESENTE NELLA VERSIONE EPURATA
- 4: Elaborati grafici di rilievo unità Lotto 7;
- 5: Rilievo fotografico unità Lotto 7;
- 6: Documentazione fotografica unità Lotto 8;
- 7: Stato sovrapposto Lotto 7;
- 8: Ispezioni ipotecarie;
NON PRESENTE NELLA VERSIONE EPURATA

Firenze, 7/12/2020

Arch. Roberto Sozzi