

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



Ministero dello Sviluppo Economico
Direzione Generale per la Vigilanza sugli Enti, il Sistema Cooperativo
e le Gestioni Commissariali - ex DIV. VI DG-PMI-EC

Oggetto: Procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa della Società
"LA VALLE - SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE" con sede in
Firenze

Commissario liquidatore: Dott. Pier Luigi Giambene

D.M. n° 69 del 06/03/2014

2° Consulenza Tecnica d'Ufficio

asseverata in data 28 settembre 2016

per rapporto di valutazione dei dodici posti auto scoperti
facenti parte del fabbricato condominiale situato in **Comune di Firenze**
località "San Bartolo a Cintoia", in angolo tra le vie Antonio Canova (nc. 63),
la via Matteo Nigetti (nc. 2 - 4 - 6) e la via Emilio De Fabris (nc. 4 - 6 - 8)
{Piano di Recupero Urbano (P.R.U.) di San Bartolo a Cintoia
Comparto Residenziale C2 - Lotto 2}

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. **Felice Bisogni**



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



Il sottoscritto geometra **Felice Bisogni**, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pistoia (matricola 87) ed al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Pistoia al n. 689, con studio in Pistoia via XX Settembre nc. 5, in data **03 aprile 2014** è stato nominato dal Commissario Liquidatore dott. **Pier Luigi Giambene**, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Proceduta di Liquidazione Coatta Amministrativa indicata in oggetto con l'incarico di rispondere al seguente quesito:

*“Accerti il C.T.U. il valore commerciale dei beni appartenenti alla Società **“La Valle - Società Cooperativa Edificatrice in Liquidazione Coatta Amministrativa”** la loro esatta rappresentazione catastale e provenienza, individui le iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli e precisi se le costruzioni siano state edificate in conformità delle autorizzazioni amministrative, indicando gli oneri per eventuali sanatorie.*

Effettui, infine, ogni possibile accertamento con riferimento ai beni di pertinenza della proceduta, descriva i beni anche in relazione ad una possibile distinzione in lotti indicandone l'opportunità.

*Accerti altresì il perito se la Società **“La Valle - Società Cooperativa Edificatrice in Liquidazione Coatta Amministrativa”** possiede altri immobili di proprietà nel territorio Italiano e fornisca notizie in merito alle alienazioni effettuate nel corso degli anni”.*

Stante la complessa situazione degli interventi edilizi attuati dalla **“La Valle - Società Cooperativa Edificatrice”** in numerosi Comuni della **Toscana**, la presente **2° Consulenza Tecnica d'Ufficio** è stata limitata ai numero dodici (12) posti auto scoperti facenti parte del fabbricato condominiale situato in Comune di Firenze, località **“San Bartolo a Cintoia”**, in angolo tra le vie Antonio Canova (nc. 63), la via Matteo Nigetti (nc. 2 - 4 - 6) e la via Emilio De Fabris (nc. 4 - 6 - 8) **{Piano di Recupero Urbano (P.R.U.) di San Bartolo a Cintoia Comparto Residenziale C2 - Lotto 2}**, residuati in comproprietà (per la quota di $\frac{1}{2}$) alla Società **“La Valle - Società Cooperativa Edificatrice”** (la restante quota di comproprietà compete alla **“Cooperativa Edificatrice La Traversa - Società Cooperativa”**).

Infatti sulla base delle complesse indagini ipotecarie condotte presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare**, è emerso che le restanti unità immobiliari facenti parte



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



del citato fabbricato condominiale sono state assegnate dalle Società **"La Valle - Società Cooperativa Edificatrice"** e **"Cooperativa Edificatrice La Traversa - Società Cooperativa"** a terzi con n° 29 atti di assegnazione autenticati nelle firme dal notaio

Con i predetti atti di assegnazione/vendita le Società **"La Valle - Società Cooperativa Edificatrice"** e **"Cooperativa Edificatrice La Traversa - Società Cooperativa"** hanno trasferito in proprietà a terzi n° 5 fondi commerciali, n° 28 quartieri di abitazione, n° 30 autorimesse e n° 29 cantine.

La documentazione relativa ai sopra citati atti di assegnazione in proprietà ai soci, essendo di mole notevole non viene allegata alla presente CTU e viene pertanto conservata presso lo studio dello scrivente per essere consegnata, a semplice richiesta, al signor Commissario Liquidatore.

I dodici posti auto scoperti residuati in comproprietà alle Società **"La Valle - Società Cooperativa Edificatrice"** e **"Cooperativa Edificatrice La Traversa - Società Cooperativa"**, in ragione di **1/2 ciascuna**, sono situati sul tergo dell'edificio condominiale e risultano rappresentati al Catasto Fabbricati del **Comune di Firenze** sul foglio di mappa n. **50** dai mappali:

- n. **814 sub. 93**, zona censuaria 3^o, categoria C/6, classe 1^o, consistenza mq. 12 e RC Euro 36,57;
- n. **814 sub. 94**, zona censuaria 3^o, categoria C/6, classe 1^o, consistenza mq. 12 e RC Euro 36,57;
- n. **814 sub. 95**, zona censuaria 3^o, categoria C/6, classe 1^o, consistenza mq. 12 e RC Euro 36,57;
- n. **814 sub. 96**, zona censuaria 3^o, categoria C/6, classe 1^o, consistenza mq. 12 e RC Euro 36,57;
- n. **814 sub. 97**, zona censuaria 3^o, categoria C/6, classe 1^o, consistenza mq. 12 e RC Euro 36,57;
- n. **814 sub. 98**, zona censuaria 3^o, categoria C/6, classe 1^o, consistenza mq. 12 e RC Euro 36,57;
- n. **814 sub. 99**, zona censuaria 3^o, categoria C/6, classe 1^o, consistenza mq. 16 e RC Euro 48,75;



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



- n. **814 sub. 100**, zona censuaria 3^o, categoria C/6, classe 1^o, consistenza mq. 13 e RC Euro 39,61;
- n. **814 sub. 101**, zona censuaria 3^o, categoria C/6, classe 1^o, consistenza mq. 13 e RC Euro 39,61;
- n. **814 sub. 102**, zona censuaria 3^o, categoria C/6, classe 1^o, consistenza mq. 13 e RC Euro 39,61;
- n. **814 sub. 103**, zona censuaria 3^o, categoria C/6, classe 1^o, consistenza mq. 13 e RC Euro 39,61;
- n. **814 sub. 104**, zona censuaria 3^o, categoria C/6, classe 1^o, consistenza mq. 13 e RC Euro 39,61.

E' da notare che in tutti i n^o 14 atti di assegnazione in proprietà degli alloggi che risulterebbero essere stati costruiti "in autonomia economica ed aziendale" dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" (atti di assegnazione autenticati nelle firme dal notaio data **01/03/2015**) è specificato quanto segue:

"..... in esecuzione degli obblighi come avanti assunti la "LA VALLE - Società Cooperativa Edificatrice" ha proceduto, unitamente alla "Cooperativa Edificatrice LA TRAVERSA - Società Cooperativa", alla costruzione sul richiamato terreno di un fabbricato disposto su più livelli fuori terra ed uno interrato, fabbricato ultimato recentemente e situato nella Via Antonio Canova.

- Per quanto condotta in forma congiunta dalle due prefate Società la realizzazione dell'intervento edilizio di cui qui si tratta fu posta in essere in autonomia economica ed aziendale da parte delle due Società, per cui - economicamente e fiscalmente - porzione inerisce in esclusiva "LA VALLE - Società Cooperativa Edificatrice" e porzione inerisce in esclusiva la "Cooperativa Edificatrice LA TRAVERSA - Società Cooperativa". Quanto qui da assegnarsi riguarda la porzione che inerisce "LA VALLE - Società Cooperativa Edificatrice". Ciò implica l'intervento in atto ed il consenso della "Cooperativa Edificatrice LA TRAVERSA - Società Cooperativa", intervento funzionale solamente alla legittimazione necessaria ad eseguire le debite trascrizione immobiliari e volture catastali ma che nulla toglie alla estraneità di quest'ultima Società ad ogni rapporto imprenditoriale, economico e finanziario che è intercorso e qui intercorre tra "LA VALLE - Società Cooperativa Edificatrice" e la parte assegnataria".

Le specifiche di cui sopra sono state riportate altresì nelle relative note di trascrizione.



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



A conferma di quanto sopra ed a titolo puramente esemplificativo lo scrivente, sotto lettera "A1" allega il primo dei n° 14 atti di assegnazione in proprietà di alloggio stipulati dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" (atto autentificato nelle firme dal notaio

..... e sotto lettera "A2" l'ultimo atto di assegnazione in proprietà di alloggio stipulato dalla medesima Società (atto autentificato nelle firme dal notaio

Viceversa nell'atto di compravendita ai rogiti del notaio relativo alla vendita dei numero cinque (5) fondi commerciali situati al piano terreno, oltre ad un box auto e cantina, è indicato che:

"La "LA VALLE - Società Cooperativa Edificatrice" e la "Cooperativa Edificatrice LA TRAVERSA - Società Cooperativa" tramite i loro legali rappresentanti quali avanti costituitisi, ciascuna per i suoi diritti di comproprietà indivisa pari ad ½ (una metà) e così insieme per l'intero, cedono, vendono e trasferiscono alla Società che mediante il detto legale rappresentante accetta e compra le seguenti unità immobiliari che fanno parte di un edificio posto nel Comune di Firenze, via Antonio Canova, Via Emilio De Fabrics, Via Matteo Nigettiomissis....."

A conferma di quanto sopra lo scrivente sotto lettera "A3" allega l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio

Pertanto, tenuto conto del fatto che l'area su cui è stato edificato l'intero fabbricato condominiale "lotto 2 - comparto C2" del P.R.U. dell'area di intervento n. 2 - via Canova, è pervenuta in proprietà alle due Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice a Responsabilità Limitata**" e "**Cooperativa Edificatrice La Traversa - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata**" in ragione di ½ ciascuna e che nell'atto di vendita dei fondi commerciali è precisato che ciascuna delle due Società "vende e trasferisce la quota di comproprietà pari ad ½ dell'intero", lo scrivente è del parere che i numero dodici (12) posti auto scoperti residuati in proprietà alle due Società Cooperative, competano alle stesse in ragione di ½ ciascuna.



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



Conseguentemente il contenuto delle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio dell'intero stabile di via Canova n. 63/E e 63/B redatto dal _____, con sede in Firenze via Soffiano n. 13 (allegate sotto lettera "A4") che indica che numero sei posti auto scoperti situati nell'area a parcheggio sul retro del fabbricato (contraddistinti dai subalterni 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 del mappale n. 814 del foglio di mappa n. 50) risultano di proprietà della Società "**Cooperativa Edificatrice La Traversa - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata**" ed i restanti sei posti auto scoperti (contraddistinti dai subalterni 99 - 100 - 101 - 102 - 103 - 104 del mappale n. 814 del foglio di mappa n. 50), risultano di proprietà della Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice a Responsabilità Limitata**" non trova alcuna giustificazione dal punto di vista giuridico.

Inoltre deve considerarsi che tutti quanti i numero dodici posti auto scoperti, relativamente alla quota di comproprietà pari ad $\frac{1}{2}$ dell'intero, sono gravati dalla **Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 588 del 11/02/2013**, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della _____

contro la Società "**La valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 05616500483 a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.682,39 per capitale ed il resto per interessi e spese ed il contenuto della suddetta formalità di fatto rende assai difficoltosa la stipula di un "eventuale" atto notarile di divisione dei n.12 posti auto scoperti tra le due Società Cooperative.

Lo scrivente segnala infine che nel quadro "D" delle note di trascrizione degli ulteriori quattordici atti di compravendita riferiti alla restanti unità abitative facenti parte del fabbricato condominiale (che risulterebbero essere stati costruiti "in autonomia economica ed aziendale" dalla Società "**Cooperativa Edificatrice La Traversa - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata**"), è riportata la medesima dichiarazione in ordine alla autonomia economica ed aziendale e precisamente:



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



“..... in esecuzione degli obblighi come avanti assunti la “LA VALLE - Società Cooperativa Edificatrice” ha proceduto, unitamente alla “Cooperativa Edificatrice LA TRAVERSA - Società Cooperativa” , alla costruzione sul richiamato terreno di un fabbricato disposto su più livelli fuori terra ed uno interrato; fabbricato ultimato recentemente e situato nella Via Antonio Canova.

- Per quanto condotta in forma congiunta dalle due prefate Società la realizzazione dell'intervento edilizio di cui qui si tratta fu posta in essere in autonomia economica ed aziendale da parte delle due Società, per cui - economicamente e fiscalmente - porzione inerisce in esclusiva “LA VALLE - Società Cooperativa Edificatrice” e porzione inerisce in esclusiva la “Cooperativa Edificatrice LA TRAVERSA - Società Cooperativa”. Quanto qui da assegnarsi riguarda la porzione che inerisce “LA VALLE - Società Cooperativa Edificatrice” . Ciò implica l'intervento in atto ed il consenso della “Cooperativa Edificatrice LA TRAVERSA - Società Cooperativa”, intervento funzionale solamente alla legittimazione necessaria ad eseguire le debite trascrizione immobiliari e vulture catastali ma che nulla toglie alla estraneità di quest'ultima Società ad ogni rapporto imprenditoriale, economico e finanziario che è intercorso e qui intercorre tra “LA VALLE - Società Cooperativa Edificatrice” e la parte assegnataria”.

Comunque nonostante la specifica di cui sopra avente natura puramente “fiscale” e di comodo, la proprietà è stata trasferita da entrambe le Società in ragione di ½ ciascuna.

Anche per quanto concerne le citate note di trascrizione lo scrivente al momento ne omette l'allegazione, con la precisazione che potranno essere consegnate a semplice richiesta del signor Commissario Liquidatore.

Per i motivi suesposti e salvo diverso parere degli Organi della Procedura e/o Ministero dello Sviluppo Economico, lo scrivente al momento ritiene di dover considerare tutti i numero 12 posti auto scoperti come appartenenti in comproprietà indivisa alle due Società Cooperative, in ragione di ½ ciascuna.

Di seguito lo scrivente riporta la descrizione, rappresentazione catastale, provenienza ed ogni altro elemento utile per consentire la futura vendita giudiziaria dei beni.

Indice della 2° Consulenza Tecnica d'Ufficio

- **parte prima:** risultanze accertamenti condotti presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare** al



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- nominativo della Società **“La Valle - Società Cooperativa Edificatrice”** con sede in Firenze, limitatamente all'**intervento edilizio** realizzato nel **Comune di Firenze**, tra le vie A. Canova, M. Nigetti e E. De Fabris {ricompreso nel **Piano di Recupero Urbano (P.R.U.) “San Bartolo a Cintoia”- via Canova - Comparto Residenziale C2 - Lotto 2**} pag. **9**
- **parte seconda:** storia dell'intervento edilizio relativo alla costruzione del fabbricato condominiale situato nel **Comune di Firenze**, tra la via A. Canova, la via M. Nigetti e la via E. De Fabris, ricompreso nel **Piano di Recupero Urbano (P.R.U.) “San Bartolo a Cintoia”- via Canova - Comparto Residenziale C2 - Lotto 2** pag. **14**
- **parte terza:** disamina puntuale delle problematiche riscontrate dal confronto degli atti notarili relativi a convenzioni edilizie, atti unilaterali d'obbligo edilizio e contratti traslativi di proprietà con quanto riportato nelle tavole progettuali allegate ai vari titoli abilitativi edilizi pag. **16**
- **parte quarta:** descrizione sommaria delle caratteristiche del fabbricato condominiale del quale fanno parte i n° 12 posti auto scoperti pag. **22**
- **parte quinta:** divisibilità dei beni in lotti pag. **26**
- **parte sesta:** criteri e metodologie estimative pag. **27**
- **parte settima:** rapporto di valutazione del **lotto n° 1** pag. **31**
- **parte ottava:** rapporto di valutazione del **lotto n° 2** pag. **39**
- **parte nona:** rapporto di valutazione del **lotto n° 3** pag. **48**
- **parte decima:** rapporto di valutazione del **lotto n° 4** pag. **57**
- **parte undicesima:** rapporto di valutazione del **lotto n° 5** pag. **65**
- **parte dodicesima:** rapporto di valutazione del **lotto n° 6** pag. **74**
- **parte tredicesima:** rapporto di valutazione del **lotto n° 7** pag. **83**
- **parte quattordicesima:** rapporto di valutazione del **lotto n° 8** pag. **93**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

ASTE
GIUDIZIARIE.it

| | | |
|--------------------------|---|----------|
| - parte quindicesima: | rapporto di valutazione del lotto n° 9 | pag. 101 |
| - parte sedicesima: | rapporto di valutazione del lotto n° 10 | pag. 110 |
| - parte diciassettesima: | rapporto di valutazione del lotto n° 11 | pag. 119 |
| - parte diciottesima: | rapporto di valutazione del lotto n° 12 | pag. 128 |
| - parte diciannovesima: | riepilogo valori stimati | pag. 138 |

----- 0 -----

PARTE PRIMA

Risultanze accertamenti condotti presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare** al nominativo della "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze, limitatamente all'**intervento edilizio** realizzato nel **Comune di Firenze**, tra le vie A. Canova, M. Nigetti e E. De Fabris {ricompreso nel **Piano di Recupero Urbano (P.R.U.) "San Bartolo a Cintoia"**- via Canova - Comparto Residenziale C2 - Lotto 2}

Gli accertamenti condotti presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare** al nominativo della "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 05616500483, hanno permesso di rilevare l'esistenza delle seguenti formalità ed Iscrizioni Ipotecarie di interesse per i numero **12 posti auto scoperti** che formano oggetto della presente **2^a Consulenza Tecnica d'Ufficio**.

➤ **1.1 - Trascrizione Reg. Part. 19843 del 12/09/2000**

Con atto pubblico ai rogiti del notaio **.....** del **.....** n. **.....** del **12/09/2000**,

..... è stata sottoscritta una Convenzione tra varie Società tra le quali figurano "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice a r.l.**" e la "**Cooperativa Edificatrice La Traversa - Società Cooperativa a r.l.**", con il **Comune di Firenze**, per disciplinare gli oneri ed obblighi dei soggetti attuatori dell'intero Programma di Recupero Urbano "**San Bartolo a Cintoia**" (comprendente, tra gli altri, il lotto 2 del Comparto Residenziale C2 - via Canova) ed in particolare quelli menzionati nei seguenti articoli:

2 - (oggetto della Convenzione);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



- 3 - (tempi di realizzazione degli interventi);
- 4 - (impegni del Comune);
- 5 - (edilizia residenziale);
- 6 - (aree da cedere);
- 7 - (contributo concessorio);
- 8 - (opere di urbanizzazione a carico del soggetto attuatore);
- 9 - (contributo straordinario);
- 10 - (progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione);
- 11 - (gruppo tecnico di controllo);
- 12 - (collaudo delle opere di urbanizzazione);
- 13 - (esecuzione dei lavori);
- 14 - (garanzie finanziarie);
- 15 - (responsabilità del soggetto attuatore).

Sotto lettera "B1" il sottoscritto allega l'atto pubblico di convenzione ai rogiti del notaio Pier Antonio Donnini di Fucecchio in data 13/06/2000 rep. 81499 fasc. 12072, con relativa nota di trascrizione.

➤ **1.2 - Trascrizione Reg. Part. 26706 del 11/12/2000**

Con atto pubblico di compravendita ricevuto dal
r
le Società "La Valle - Società
Cooperativa Edificatrice a r.l." e "**Cooperativa Edificatrice La Traversa - Società Cooperativa a r.l.**", in ragione di 1/2 ciascuna, hanno acquistato dal **Comune di Firenze** i diritti di piena proprietà sopra un lotto di terreno fabbricativo ricompreso nell'ambito del "Programma di Recupero Urbano" che coinvolgeva le aree "P.E.E.P. - San Bartolo a Cintoia" nel Comune di Firenze, sul quale è stato successivamente realizzato il fabbricato condominiale con relativi posti auto; rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Firenze sul foglio di mappa n° **50** dai mappali n° **814** (ex 662/c) di mq. 1.764 et n° **820** (ex 746/b) di mq. 214.

Con detto atto furono stabiliti i criteri a cui doveva uniformarsi la realizzazione del "**Piano**" sul **Lotto 2 - Comparto Residenziale C2 del Programma di Recupero Urbano "San Bartolo a Cintoia"** e gli obblighi che scaturivano a carico delle Cooperative e dei successivi loro aventi causa.

In particolare vennero fissati i seguenti punti:



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



- art. 5 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte degli assegnatari
- art. 6 - Caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici di edilizia agevolata - convenzionata
- art. 7 - Inizio e termine dei lavori
- art. 8 - Obblighi generali dei cessionari
- art. 9 - Limiti imposti agli assegnatari delle aree cedute in proprietà
- art. 10 - Criteri per la vendita e l'assegnazione degli alloggi - cessioni successive alla prima
- art. 11 - Criteri e modalità per la determinazione del prezzo di cessione
- art. 12 - Criteri e modalità per la determinazione del canone di locazione
- art. 13 - Sottoscrizione obblighi e clausole limitative
- art. 14 - Acquisizione dell'area da parte del Comune

Sotto lettera "B2" il sottoscritto allega l'atto pubblico di compravendita ricevuto dal

A margine della Trascrizione **Reg. Part. 26706 del 11/12/2000** figuravano due annotamenti riferiti a modifica della Convenzione, aventi ad oggetto immobili costruiti da altre cooperative e precisamente:

- * **Annotazione Reg. Part. 10411 del 28/05/2013** relativa ad atto pubblico amministrativo ricevuto dal _____ t. _____, mediante il quale il **Comune di Firenze** ed il _____ hanno convenuto di modificare l'atto di convenzione a rogito del notaio _____

Reg. Part. nel senso di prevedere la decadenza immediata dei vincoli riportati nella medesima convenzione. Pertanto il signor _____ non ha più alcun limite alla facoltà di disposizione e godimento dell'immobile e alcun obbligo nei confronti del comune; sotto lettera "B3" il sottoscritto allega la domanda di Annotazione **Reg. Part. 10411 del 28/05/2013**.

- * **Annotazione Reg. Part. 23636 del 13/12/2013** relativa ad atto pubblico amministrativo ricevuto dal _____ t. _____, mediante il quale il **Comune di Firenze** ed i signori _____ hanno



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

ASTE
GIUDIZIARIE.it

convenuto di modificare l'atto di convenzione a rogito del notaio o
registrato ad

ASTE
GIUDIZIARIE.it

g. Part. integrativo della convenzione rogata dal notaio

nel senso di prevedere la decadenza immediata
dei vincoli riportati nella medesima convenzione. Pertanto i signori
non hanno più alcun limite alla facoltà di
disposizione e godimento dell'immobile e alcun obbligo nei confronti del
comune; sotto lettera "B₄" il sottoscritto allega la domanda di **Annotazione Reg.
Part. 23636 del 13/12/2013.**

➤ **1.3 - Trascrizione Reg. Part. 732 del 10/01/2001**

Atto pubblico di Convenzione Edilizia ai rogiti del notaio

roto a Empoli in
data 29/12/2000 al n. 3954, mediante il quale la Società "**La Valle - Società
Cooperativa Edificatrice a r.l.**", la Società "**Cooperativa Edificatrice La
Traversa - Società Cooperativa a r.l.**", ed altre Società Cooperative ad
integrazione della precedente Convenzione stipulata con atto pubblico ai rogiti
dello stesso notaio in data 13/06/2000 repertorio n. 81499/12072 (citata al
punto **1.1** che precede), hanno disciplinato con il Comune di Firenze, tra l'altro,
le volumetrie di edilizia residenziale agevolata e convenzionata realizzabile
nell'ambito dei vari comparti del Programma di Recupero Urbano "San Bartolo a
Cintoia". E' da notare tuttavia che nella nota di trascrizione il terreno che forma
oggetto della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio (ricadente sul foglio di
mappa n. **50**) non è stato menzionato in alcun modo da punto di vista della
rappresentazione catastale; sotto lettera "**B₅**" il sottoscritto allega la nota di
trascrizione Reg. Part. 732 del 10/01/2001.

➤ **1.4 - Trascrizione Reg. Part. 21609 del 12/09/2002**

Con scrittura privata relativa ad atto unilaterale d'obbligo edilizio autenticata
nelle firme dal notaio

registrato a Firenze 2 in data

Società "**La Valle**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



- **Società Cooperativa Edificatrice a r.l.**” si è impegnata nei confronti del Comune di Firenze, pena da decadenza dei Contributi Regionali, ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione - tipo di cui agli artt. 7 e 8 della legge 10/77 ed a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse, nonché a realizzare gli interventi ed i relativi alloggi, rispettando le norme tecniche, tipologiche ed i tetti massimi di costo, ovvero di cessione di cui alla L. n. 457/78, al D.M. LL.PP. del 5/08/1994, alla deliberazione della G.R. n. 328/96 e, per quanto compatibili, le norme tecniche di cui alla deliberazione del C.R. n. 387/91; sotto lettera **“B6”** il sottoscritto allega la scrittura privata relativa ad atto unilaterale d’obbligo edilizio autenticata nelle firme dal notaio _____ di Firenze in data _____ con relativa nota di trascrizione.

➤ **1.5 - Trascrizione Reg. Part. 29765 del 10/12/2004**

Con Delibera dell’Assemblea Straordinaria dei Soci in data **29 novembre 2004**, ricevuta con verbale redatto dal notaio _____ i Firenze rep. n. _____ registrato a “Firenze 2” il giorno 09.12.2004 al n° 102201, la Società **“La Valle - Società Cooperativa Edificatrice a Responsabilità Limitata”** codice fiscale 80007010483 ha assunto la nuova denominazione **“La Valle - Società Cooperativa Edificatrice”**.

➤ **1.6 - Trascrizione Reg. Part. 18212 et 18213 del 02/08/2011**

Con atto pubblico ai rogiti del notaio _____ di Firenze in data _____, registrato a “Firenze 1” il _____, _____ al numero _____ è stato ratificato il contenuto delle decisioni assunte dai Consigli di Amministrazione delle Cooperative **“La Valle - Società Cooperativa Edificatrice”** e _____ in data 03/05/2011 che prevedevano la fusione della Società _____ codice fiscale _____ con la Società **“La Valle - Società Cooperativa Edificatrice”** codice fiscale 80007010483 mediante incorporazione di quest’ultima nella prima e la variazione della denominazione della incorporante



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



che ha assunto la nuova denominazione di Società **"La Valle - Società Cooperativa Edificatrice"** codice fiscale 05616500483.

Sotto lettera **"B7"** il sottoscritto allega l'atto pubblico ai rogiti del notaio Mario Piccinini di Firenze in data 14/07/2011 rep. 63566/27933.

➤ **1.7 - Iscrizione Reg. Part. 588 del 11/02/2013**

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della codice fiscale contro Società **"La Valle - Società Cooperativa Edificatrice"** con sede in Firenze codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.682,39 per capitale ed il resto per interessi e spese.

L'ipoteca colpisce numerosi immobili tra i quali figurano anche i n° 12 posti auto scoperti facenti parte del fabbricato condominiare in Comune di Firenze compreso tra la via A. Canova, la via M. Nigetti e la via E. De Fabris (costituenti l'unità negoziale n° 2 della suddetta Iscrizione Ipotecaria); sotto lettera **"B8"** il sottoscritto allega la nota di Iscrizione Reg. Part. 588 del 11/02/2013.

----- 0 -----

PARTE SECONDA

Storia dell'intervento edilizio relativo alla costruzione del fabbricato condominiale situato nel **Comune di Firenze**, loc. "San Bartolo a Cintoia" in angolo tra le vie A. Canova, M. Nigetti e E. De Fabris, ricompreso nel **Piano di Recupero Urbano (P.R.U.) "San Bartolo a Cintoia"- via Canova - Comparto Residenziale C2 - Lotto 2**

2.1 - STORIA DELL'INTERVENTO EDILIZIO

Gli accertamenti condotti presso il **Comune di Firenze - Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata** hanno permesso di rilevare che il fabbricato condominiale in argomento, ricompreso nel **Piano di Recupero Urbano (P.R.U.) di San Bartolo a Cintoia - Comparto Residenziale C2 - lotto 2**, è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi:



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



2.1.a - Concessione Edilizia n. 285 del 28/05/2001 (busta n. 65/2000) rilasciata alle Società **"La Valle - Società Cooperativa Edificatrice a r.l."** e **"Cooperativa Edificatrice La Traversa - Società Cooperativa a r.l."**.

In data 29/11/2001 è stata presentata la Comunicazione di Inizio Lavori. Sotto lettera **"C1"** il sottoscritto allega copia della **Concessione Edilizia n. 285 del 28/05/2001** con stralcio degli elaborati grafici più significativi riferiti ai posti auto scoperti.

2.1.b - Concessione Edilizia in variante n. 430 del 18/09/2002 (busta n. 1229/2002) quale variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 285/2001, per modifiche distributive interne al piano interrato, rilasciata alle Società **"La Valle - Società Cooperativa Edificatrice a r.l."** e **"Cooperativa Edificatrice La Traversa - Società Cooperativa a r.l."**.

Sotto lettera **"C2"** il sottoscritto allega copia della **Concessione Edilizia in variante n. 430 del 18/09/2002** con stralcio degli elaborati grafici più significativi riferiti ai posti auto scoperti.

2.1.c - Variante Stato Finale (ai sensi dell'art. 39 L.R.T. 52/99) alle Concessioni Edilizie n. 285/2001 e n. 430/2002, depositata dalle Società **"La Valle - Società Cooperativa Edificatrice a r.l."** e **"Cooperativa Edificatrice La Traversa - Società Cooperativa a r.l."** al Comune di Firenze in data **03/03/2004** ed acquisita al **n. 9855 di protocollo generale**.

Sotto lettera **"C3"** il sottoscritto allega copia della **Variante Stato Finale** prot. n. **9855 del 03/03/2004** con stralcio degli elaborati grafici più significativi riferiti ai posti auto scoperti.

2.1.d - In data **05/03/2004** al numero **10254/2004 di protocollo**, è stata depositata la **Comunicazione di fine lavori riferita alla busta n. 65/2000** (allegata sotto lettera **"C4"**).

2.1.e - In data **19/03/2004** è stata depositata l'**Attestazione di Abitabilità/Agibilità** acquisita al **n. 12627/2004** di protocollo generale, redatta dal professionista incaricato arch. Elisabetta Gini integrata con



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

ASTE
GIUDIZIARIE.it

nota del **20/09/2004** acquisita al n. **44504/2004** di protocollo generale, riferita all'intero edificio condominiale costruito dalle "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice a r.l.**" e "**Cooperativa Edificatrice La Traversa - Società Cooperativa a r.l.**" comprendente n° 28 appartamenti dislocati ai piani 1° - 2° - 3° - 4° e 5°, n° 5 fondi commerciali al piano terreno, n° 29 cantine, n. 1 autorimessa e n. 30 box auto al piano interrato oltre a n° 12 posti auto scoperti al piano terreno.

Sotto lettera "**C5**" il sottoscritto allega copia dell'**Attestazione di Abitabilità/Agibilità** prot. n. **12627/2004** del **19/03/2004** con la integrazione prot. 44504/2004.

2.1.f- In data **10/12/2002** è stata presentata presso l'Ufficio del Genio Civile di Firenze la **relazione di fine lavori** (ai sensi della Legge n. 1086/1971 e Legge n. 64/1974) relativa al fabbricato condominiale realizzato nell'ambito del Comparto C2 - lotto n° 2 di cui al **progetto n° 94728** del giorno **14/12/2001** e **variante n. 1** del **14/12/2001** (allegata sotto lettera "**C6**").

Lo scrivente dichiara pertanto che per le unità immobiliari destinate a posto auto scoperto che formano oggetto della presente perizia, sussiste la regolarità edilizia ai fini della commerciabilità.

➤ L'area su cui sorge l'edificio condominiale ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico nell'Ambito dell'Insediamento Recente (zona B) disciplinato dall'art. 68 delle NTA; sotto lettera "**C7**" il sottoscritto allega un estratto della cartografia del Regolamento Urbanistico con stralcio delle NTA.

----- 0 -----

PARTE TERZA

Disamina puntuale delle problematiche riscontrate dal confronto degli atti notarili relativi a convenzioni edilizie, atti unilaterali d'obbligo edilizio e contratti traslativi di proprietà con quanto riportato nelle tavole progettuali allegate ai vari titoli abilitativi edilizi

Il confronto tra il contenuto degli atti notarili relativi a convenzioni edilizie, contratti unilaterali d'obbligo edilizio e contratti traslativi di proprietà (descritto nella "**parte prima**" che precede) con quanto riportato nelle tavole progettuali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



allegate ai vari titoli abilitativi edilizi (descritto nella “**parte seconda**” che precede) ha permesso di rilevare che potrebbero sussistere “incertezze interpretative” riferite in particolare alla effettiva destinazione dei numero dodici posti auto scoperti ed alla possibilità di poterli commercializzare liberamente.

Per questi motivi lo scrivente con nota in data 13/11/2015 inviata a mezzo PEC al **Sindaco del Comune di Firenze** ed ai **Dirigenti dei vari uffici preposti** (allegata sotto lettera “**D1**” nel segnalare che:

- tra i vari beni immobili residuati in comproprietà tra la Cooperativa anzidetta (in ragione di 1/2) e la Società **Cooperativa a R.L. Edificatrice La Traversa** (in ragione di 1/2) figurano, tra l'altro, i seguenti beni immobili:
 - numero 12 posti auto situati in **via E. De Fabris** (contraddistinti dal mappale n° **814 subalterni dal 93 al 104 compresi**), meglio evidenziati con colorazione verde nell'elaborato planimetrico del foglio di mappa n° 50 del Catasto Fabbricati di Firenze unito alla presente **sub. A**

I suddetti **n° 12 posti auto** aventi accesso da via E. De Fabris, sulla base della segnaletica verticale (di cui alla foto allegata), risulterebbero riservati (senza titolo) ai condomini dello stabile di via Canova nc. 63/b e nc. 63/e.

In base della documentazione esaminata lo scrivente, relativamente all'intervento edilizio di via Canova / via E. De Fabris del quale fanno parte i numero dodici posti auto scoperti, ha potuto rilevare quanto segue:

- 1 - l'intervento è regolato da due Convenzioni Edilizie aventi ad oggetto i reciproci rapporti ed obblighi tra il Comune di Firenze ed i soggetti attuatori (tra cui figurano anche le due Cooperative in parola), la prima delle quali ricevuta dal notaio (trascritta a Firenze in data 1 del Registro Particolare) e la seconda ricevuta dallo stesso notaio in data 11.12.2000 rep. (trascritta a Firenze in data Registro Particolare), nonché da atto unilaterale d'obbligo edilizio autenticato nelle firme dal notaio (trascritto a Firenze in data) del Registro Particolare); i suddetti atti, già in possesso di codesta Spettabile Amministrazione Comunale, vengono comunque uniti alla presente **sub. B - sub. C et sub. D**;
- 2 - dal punto di vista catastale i n. 12 posti auto sono stati accampionati regolarmente quali **posti auto scoperti privati** (categoria C/6 di 1° classe) in comproprietà tra le due Cooperative, in ragione di 1/2 ciascuna e conteggiati nelle tabelle millesimali con autonoma caratura millesimale;
- 3 - sulla base degli elaborati progettuali allegati alla originaria Concessione Edilizia n° 285 del 28.05.2001 (progetto B - n° 65/2000) riferita alla costruzione di un



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

ASTE
GIUDIZIARIE.it

edificio formato da n° 28 alloggi e n° 5 fondi commerciali è rilevabile che:

- a - sulla base del contenuto della tav. 01 (verifica parcheggi commerciale) è rilevabile che i n. 12 posti auto compresi nel lotto n° 2 (per complessivi mq. 150) sono classificati quali "**posti auto commerciali**" e destinati alla sosta stanziale di superficie che costituiscono "**parcheggi privati**"; il contenuto della suddetta tavola progettuale (allegata **sub. E**) indica pertanto che le Cooperative potranno liberamente vendere tutti i n° 12 posti auto a servizio delle attività commerciali;
- b - la tavola n° 02 - planivolumetrico (allegata **sub. F**) indica che tutti i n° 12 posti auto facenti parte del lotto n° 2 costituiscono "**posti auto privati**" che come tali potranno essere venduti liberamente dalle Cooperative;
- c - la tavola n° 16 (dimostrazione legge 13/1989) allegata **sub. G**, indica che n° 11 posti auto sono riservati alle attività commerciali (che come tali potranno essere venduti liberamente dalle Cooperative) mentre il dodicesimo, di maggiori dimensioni e collocato in prossimità della rampa che conduce ai percorsi coperti che circondano le strutture commerciali, era riservato ai portatori di "handicap".

I suddetti elaborati grafici riportano pertanto, ai fini della futura alienazione dei posti auto, alcune incongruenze relative al posto auto riservato ai portatori di "handicap" ed alla effettiva destinazione/utilizzazione.

- 4 - Il contenuto della tavola progettuale n° 14 allegata alla variante stato finale prot. 9855/04 del 03.03.2004, conferma che n° 11 posti auto sono riservati alle attività commerciali (che come tali potranno essere venduti liberamente dalle Cooperative) mentre il dodicesimo di maggiori dimensioni e collocato in prossimità della rampa che conduce ai percorsi coperti che circondano le strutture commerciali, era riservato ai portatori di "handicap".
- 5 - L'Attestazione di abitabilità/Agibilità, redatta dall'arch. _____ ed acquisita al numero _____ di protocollo generale in data 19.03.2004, è riferita all'intero edificio condominiale costruito dalle due Cooperative e perciò ai n° 28 appartamenti dislocati ai piani 1° - 2° - 3° - 4° e 5°, ai n° 5 fondi commerciali al piano terreno, ai n° 29 magazzini al piano S1 ed ai numero **12 posti auto scoperti al piano terreno** in argomento;
- 6 - con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio _____ di Firenze in data 20/10/2004 rep _____ fasc. _____ trascritto a Firenze il 29/10/2004 al _____ del Registro Particolare (unito **sub. H**) le Cooperative:
- "**LA VALLE - SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE**" per 1/2
 - "**Cooperativa Edificatrice LA TRAVERSA - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata**" per 1/2
- hanno venduto alla _____

ASTE
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cooperativo A R.L.”;

- tutti i n. 5 fondi commerciali facenti parte del “lotto 2”;
- n. 1 box uto al piano interrato;
- n. 1 cantina al piano interrato.

Pertanto contrariamente alle previsioni progettuali, nessuno dei n. 12 posti auto scoperti a servizio dei cinque fondi commerciali venduti, è stato alienato alla unitamente ai fondi commerciali.

7 - Successivamente ancora la “

” ha alienato a terzi i n. 5 fondi commerciali e precisamente:

- il **fondo commerciale** contraddistinto dal mappale n. **814 sub. 60** con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Maurantonio Tommaso di Firenze in data 22/11/2004 rep. 10896 è stato alienato dalla ‘ a favore della ” e successivamente ancora con atto pubblico di compravendita ai rogiti dello stesso notaio in data 31/01/2014 rep. è stato alienato da quest’ultima Società al signor
- il **fondo commerciale** contraddistinto dal mappale n. **814 sub. 61**, con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio San Lorenzo in data 29/10/2004 rep. è stato alienato dalla a favore del signor ; successivamente ancora con atto di compravendita ai rogiti del notaio in data 19/01/2009 rep. è stato alienato da quest’ultimo alla a seguito di vari atti di fusione di società per incorporazione, conferimento in società, all’attualità il fondo commerciale risulta intestato al
- il **fondo commerciale** contraddistinto dal mappale n. **814 sub. 62**, con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio del 21/04/2016 rep. 58505, è stato alienato dalla ” a favore della Società quest’ultima società che detiene ancora oggi la proprietà del bene di recente ha variato la destinazione d’uso da “fondo commerciale” (categoria C/1) a “direzionale” (categoria A/10) e di conseguenza l’identificativo catastale mappale n. 814 sub. 62 è stato soppresso dando origine al mappale n. **814 sub. 500**;
- il **fondo commerciale** contraddistinto dal mappale n. **814 sub. 63**, con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio in data 14/01/2005 rep. è stato alienato dalla

ASTE
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

...” a favore del signor
... che ne detiene ancora oggi la proprietà;
- il **fondo commerciale** contraddistinto dal mappale n. **814 sub. 64**, con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio ... in data 20/10/2004 rep. 56671, è stato alienato dalla ... a favore del signor ... che ne detiene ancora oggi la proprietà;
tutto ciò premesso
e considerato pertanto che alle due Cooperative, dopo l'alienazione a terzi di tutte quante le unità immobiliari destinate sia a civile abitazione che ad attività commerciale facenti parte del lotto n. 2 - comparto C2 - P.R.U. San Bartolo a Cintoia - Via Canova, sono residuati in proprietà soltanto i n. **12 posti auto scoperti** sopra descritti e che il Commissario Liquidatore deve procedere alla vendita dei suddetti posti auto, con la presente

CHIEDE

cortesemente, il rilascio di una **certificazione scritta** attestante:

a - quale sia la effettiva destinazione attuale dei citati n° **12 posti auto scoperti** specificando:

- ove venga ritenuto che all'attualità, sulla base del contenuto degli atti di compravendita in precedenza menzionati, stipulati da oltre dieci anni, i posti auto debbano considerarsi **“posti auto liberi”**, dovrà essere indicato **se gli stessi possano essere alienati a terzi**;
- viceversa ove venga ritenuto che all'attualità, tenuto conto delle originarie previsioni progettuali, per i n. 12 posti auto permane la destinazione di **“posti auto a servizio dei fondi commerciali”**, dovrà essere indicato se gli atti di vendita riferiti ai n. 5 fondi commerciali possano ritenersi validi, rilevato che gli stessi non hanno, quale dotazione obbligatoria prevista dagli standard urbanistici e dai titoli abilitativi edilizi, i posti auto scoperti.

In caso di risposta negativa, lo scrivente chiede altresì che venga specificato se gli atti anzidetti **possano essere sanati all'attualità mediante l'acquisto da parte dei soggetti e/o società che detengono la proprietà dei fondi commerciali / direzionali dei suddetti posti auto**;

b - se sulla base delle due Convenzioni Edilizie e dell'Atto d'Obbligo il valore commerciale dei citati posti auto scoperti possa essere determinato sulla base dei prezzi del libero mercato ovvero sulla base dei costi di cessione di cui alla Legge n° 457/1978 e s.m.i, con indicazione, per quest'ultima ipotesi, del relativo prezzo di cessione;

c - se per il posto auto che secondo gli elaborati grafici progettuali è riservato ai **“portatori di handicap”** sussista ancora oggi tale destinazione specifica rilevato che nel corso dei vari anni (a partire dalla data di ultimazione dei lavori risalente all'anno 2003) il posto auto non è mai stato utilizzato per tale scopo, essendo privo di ogni e qualsiasi segnaletica orizzontale e verticale specifica;

d - quale sia la classificazione della via E. De Fabris che fronteggia i suddetti posti auto,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



allegando le relative delibere di classificazione;

- e - se la originaria previsione della dotazione per le superfici commerciali progettate nell'ambito del lotto n° 2 (appartenente alle Cooperative La Valle e Traversa) di spazi a parcheggio destinati a "sosta stanziale" ai sensi della Legge n° 122 del 24.03.1989 (legge Tognoli) pari a complessivi mq. 150 (e perciò leggermente superiore a quella prescritta dall'articolo 2 della stessa legge, pari a mq. 145,40 e cioè 1/10 del volume di progetto commerciale pari a mc. 1.454,04) possa ritenersi superata e quindi annullata per effetto:
- e.1 - delle modifiche apportate alla destinazione d'uso di un fondo originariamente destinato ad attività commerciale ed all'attualità destinato ad **attività direzionale (mappale n. 814 sub. 500, ex sub. 62 con superficie catastale di mq. 100)**
 - e.2 - delle modifiche apportate dal Piano di Settore del Commercio del Comune di Firenze di cui alla Deliberazione del CC n° 56 del 07.11.2011, modificato con Deliberazione CC n° 52 del 21.10.2013 che all'art. 14 include tra i casi di annullamento delle superfici destinate a sosta di relazione per gli esercizi di vicinato **"gli edifici esistenti già a destinazione commerciale all'entrata in vigore del regolamento, ovvero il 21.04.2009"**;
 - e.3 - per effetto dei recenti interventi normativi operati con l'articolo 12, comma 9, della legge 28.11.2005 n° 246 che, aggiungendo un comma 2 all'articolo 41 - sexies della Legge n° 1150 del 17.08.1942, ha stabilito che: **"gli spazi per parcheggi realizzati in forza del 1° comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta nè da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse"**.
Infatti con tale ultima norma il legislatore ha manifestato la volontà di escludere il presunto automatismo tra la riserva obbligatoria di spazi adibiti a parcheggio nelle nuove costruzioni e la necessaria utilizzazione degli stessi da parte dei condomini, allo scopo dichiarato di consentire che detti spazi siano suscettibili di una regolamentazione autonoma rispetto alla costruzione cui accedono, e che possano essere commercializzati liberamente.

Con successive note sempre trasmesse a mezzo PEC ed inviate in data **5/12/2015** (allegate sotto lettera "D2") ed in data **27/1/2016** (allegata sotto lettera "D3") al Sindaco del Comune di Firenze ed agli Uffici preposti, ha sollecitato le notizie richieste con la comunicazione datata **13/11/2015**.

La signora _____ Responsabile **P.O. Attuazione e Gestione Strumenti Urbanistici del Comune di Firenze** con nota prot. _____ del 01/02/2016 trasmessa a mezzo PEC in pari data (allegata sotto lettera "D4") ha segnalato quanto segue:

- **I posti auto in oggetto realizzati ai sensi dell'art. 2, comma 2, della Legge 122/889 quali parcheggi pertinenziali a servizio dei fondi commerciali, risultano attualmente essere**



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



liberamente commerciabili a seguito della modifica dell'art. 41 sexies, comma 2, della Legge 1150/42 introdotta dall'art. 12, comma 9, della legge 246/05 che recita:

"gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta nè da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse".



----- 0 -----

PARTE QUARTA
Descrizione sommaria delle caratteristiche del fabbricato
condominiale del quale fanno parte i dodici posti auto scoperti

L'edificio condominiale è articolato in parte su sei piani fuori terra oltre piano sesto "sottotetto" ed in parte su quattro piani fuori terra oltre piano quarto "sottotetto" e piano interrato destinato a garage, cantine e locali tecnologici.

Si compone complessivamente di:

- n° 28 quartieri di civile abitazione dislocati ai piani 1°, 2°, 3°, 4°, 5° e 6° "sottotetto", disimpegnati da due vani distinti scala (con ascensore) contraddistinti dai numeri civici 63/B et 63/E di via A. Canova;
- n° 5 fondi commerciali al piano terreno;
- n° 30 autorimesse e n° 29 cantine al piano interrato accessibili dalla via E. De Fabris attraverso rampa carrabile e corsello condominiali;
- n° 12 posti auto scoperti al piano terreno (di cui uno riservato, secondo le previsioni progettuali, ai mezzi al servizio di persone disabili) situati sul tergo del fabbricato condominiale (lato sud) lungo la via E. De Fabris (strada privata di uso pubblico), che costituiscono copertura parziale del piano interrato adibito ad autorimesse e cantine.

L'edificio ha struttura portante in elevazione di tipo intelaiato con travi, pilastri, vano scala e vano ascensore in cemento armato gettato in opera; le fondazioni sono del tipo continuo a platea; i solai sono in latero - cemento di tipo bausta, fatta eccezione per quello del piano terreno (costituente la copertura delle autorimesse) realizzato con lastre prefabbricate tipo Predalles; la copertura è del tipo a falde, con manto in lamiera preverniciata.

L'area occupata dai numero 12 posti auto scoperti e l'antistante strada privata di uso pubblico dalla quale hanno accesso (via Emilio De Fabris), costituiscono la



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



copertura piana di porzione del piano interrato destinato ad autorimessa, cantine etc facenti parte dell'edificio condominiale in argomento; la stessa risulta interamente pavimentata con conglomerato bituminoso ed i vari posti auto delimitati da segnaletica orizzontale con vernice spartitraffico di colore bianco.

Inoltre in corrispondenza dei posti auto sono presenti alcune segnaletiche verticali che riportano la seguente dicitura: "Proprietà Privata - parcheggio riservato ai soli condomini del Condominio di via Canova 63"; il Commissario Liquidatore, al fine di evitare l'utilizzo arbitrario dei posti auto da parte dei condomini, ha fatto installare apposite delimitazioni e/o dissuasori di sosta.

Quanto sopra per il motivo che tra la documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio signora _____ (già allegata sotto lettera "A4") figurano alcuni verbali di assemblea che riportano testualmente quanto segue:

➤ **Verbale assemblea ordinaria del 26/06/2007**

Punto 7 dell'ordine del giorno: installazione cartelli di divieto di sosta agli estranei al condominio nei posti auto esterni di proprietà delle Cooperative.

* contenuto deliberazione dell'assemblea:

punto 7) Alcuni propongono di installare cartelli di divieto di sosta agli estranei al condominio nei posti auto di proprietà delle Cooperative La Traversa e La Valle, non ancora assegnati, per avere più disponibilità di posti per i condomini fintanto che non saranno venduti. Al termine della discussione l'Assemblea delibera di farne installare 3 o 4 secondo necessità.

➤ **Verbale assemblea ordinaria del 26/05/2011**

Punto 4 dell'ordine del giorno: neutralizzazione millesimi Cooperative per parcheggi esterni.

* contenuto deliberazione dell'assemblea:

punto 4) L'amministratore avendo constatato l'estrema difficoltà di far pagare le quote condominiali per i posti auto esterni alle Cooperative proprietarie, ed in considerazione che di tali posti beneficiano comunque i condomini, al fine di evitare di accumulare grandi cifre a debito o peggio ancora dover ricorrere a spese legali per il recupero delle somme che ne vanificherebbero l'effetto, propone all'Assemblea di neutralizzare i millesimi relativi e imputare a bilancio le somme non pagate fino adesso. L'Assemblea al termine della discussione delibera di mandare una lettera formale alle due Cooperative per dimostrare l'effettivo regime giuridico dei posti auto e di conseguenza poi agire sui millesimi solo se risulteranno parti comuni degli edifici. L'Assemblea delibera intanto di apporre



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



quattro cartelli a detti posti auto che indichino la possibilità di sosta ai soli condomini del condominio.

➤ **Verbale assemblea ordinaria del 05/06/2012**

Punto 3 dell'ordine del giorno: informazioni all'Assemblea sulla questione di via De Fabris.

* contenuto deliberazione dell'assemblea:

punto 3) L'amministratore informa che è stato consultato l'Arch. per conto del Supercondominio di Via De Fabris per sondare le possibilità di limitazione del traffico. La i ha parlato con il Notaic secondo il quale è possibile chiedere una variante all'attuale Convenzione col Comune per svincolare la carrabilità, garantendo il pedonale, a causa della staticità del solaio che copre le autorimesse, e per lo svincolo dei posti auto delle Cooperative. Riferisce la che ring. progettista delle urbanizzazioni sta per ottenere lo svincolo completo di tali opere. La ha chiesto un appuntamento col Dirigente dell'Ufficio Espropri del Comune per presentare la richiesta al quale parteciperanno tutti e tre gli amministratori dei condomini frontisti di Via De Fabris. I condomini saranno informati degli sviluppi.

➤ **Verbale assemblea ordinaria del 09/07/2013**

Punto 7 dell'ordine del giorno: varie ed eventuali

* contenuto deliberazione dell'assemblea:

punto 7) Viene autorizzato l'Amministratore di contattare l'Arch. per avere un preventivo di spesa per proseguire sulla pratica della strada "Via De' Fabris"

➤ **Verbale assemblea ordinaria del 30/06/2015**

Punto 8 dell'ordine del giorno: varie ed eventuali.

* contenuto deliberazione dell'assemblea:

punto 8) viene deciso di fare un'azione legale nei confronti delle due Cooperative La Traversa e La Valle per recuperare il debito

Lo scrivente, in merito alle problematiche connesse ai posti auto ed alla strada privata di uso pubblico denominata "Emilio De Fabris" segnala di avere rivolto richieste di notizie scritte all'architetto tecnico progettista e direttore dei lavori del "P.R.U. San Bartolo a Cintoia - Lotto 2 via Canova - comparto C2", con note a mezzo PEC in data **30 ottobre 2015** (allegata sotto lettera "D5"); **02 novembre 2015** (allegata sotto lettera "D6"); **05 dicembre 2015** (allegata sotto lettera "D7").



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



L'architetto con nota del **07 dicembre 2015** (allegata sotto lettera "Dg") anziché fornire le notizie richieste dallo scrivente (ed in passato anche dall'Amministratore e dall'Assemblea dei condomini) ha comunicato quanto segue:

"Rispondo in merito alle mail da Lei inviate, dove mi chiede di rispondere e "certificare per iscritto" a una lunga serie di quesiti.

Come leggo in premessa, Ella è stato nominato CTU nella procedura di liquidazione della Cooperativa La Valle, le indicazioni che ebbi a darLe nel nostro contatto telefonico erano pareri personali dettati dall'esperienza nel settore Cooperativistico, ma che Lei, in qualità di CTU dovrà analizzare a fondo e risolvere per adempiere al suo incarico".

Stante il reiterato comportamento omissivo dell'Arch. lo scrivente con nota a mezzo PEC in data **7/12/2015** (allegata sotto lettera "A9") ha precisato quanto segue:

Buonasera Architetto

prendo atto con non poca sorpresa e disappunto dell'eleganza con cui omette di fornire ogni e qualsiasi spiegazione in merito alle richieste di chiarimenti esposte nelle mie precedenti PEC, che derivano da una certa "confusione" e scarsa "chiarezza" in ordine alla effettiva destinazione ed utilizzazione dei suddetti posti auto derivante dalle previsioni dei progetti da Lei redatti.

D'altra parte le stesse problematiche erano state sollevate anche negli anni scorsi da parte dei vari Amministratori di Condominio succedutisi nelle gestioni dei vari edifici ed anche in questo caso mi risulta che non siano state fornite risposte di alcun genere

Debbo precisarLe tuttavia che in occasione dell'unico colloquio telefonico tra noi intercorso, Lei non mi ha fornito alcuna indicazione al riguardo e che l'esperienza nel settore Cooperativistico citata nella Sua nota, niente ha a che fare con le problematiche relative ai dodici posti auto in argomento

Comunque, stante la totale mancanza di disponibilità da parte Sua, cercheremo di risolvere le problematiche con il Comune di Firenze che ha esaminato i vari progetti e rilasciato i titoli abilitativi.

Valuteranno poi il Commissario Liquidatore ed il legale della Procedura eventuali azioni da porre in essere nel caso in cui emergano irregolarità negli atti amministrativi e/o contratti notarili stipulati dalle Cooperative.

L'edificio condominiale è situato in angolo tra le vie A. Canova, M. Nigetti e E. De Fabris, in prossimità del confine territoriale con il Comune di Scandicci e fa parte di una vasta lottizzazione a carattere prevalentemente residenziale ubicata nelle



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



immediate vicinanze dello svincolo autostradale di Firenze Scandicci e della strada di grande comunicazione Firenze - Pisa - Livorno.

L'area circostante è pianeggiante, completamente urbanizzata e discretamente servita di infrastrutture; il quadro pianificatorio che ha caratterizzato l'ambito in esame è stato quello di realizzare un nuovo comparto residenziale in regime di edilizia convenzionata e/o agevolata per completare e qualificare i nuclei edificati esistenti, provvedendo nel contempo alla realizzazione delle dotazioni infrastrutturali e dei servizi e di interventi di risanamento ambientale e di riqualificazione urbana.

Per consentire una migliore comprensione e lettura della presente C.T.U. lo scrivente allega la seguente documentazione:

- sotto lettera "E1" una documentazione fotografica che ritrae l'edificio condominiale e gli spazi destinati a posti auto scoperti sul tergo dello stesso (lato sud);
- sotto lettera "E2" un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la dislocazione dei n° 12 posti auto scoperti situati sul tergo (lato sud) del fabbricato condominiale in Comune di Firenze, loc. San Bartolo a Cintoia, in angolo tra le vie Antonio Canova (nc. 63), Matteo Nigetti (nc. 2 - 4 - 6) et Emilio De Fabris (nc. 4 - 6 - 8).

----- o -----

PARTE QUINTA
Divisibilità dei beni in lotti

In considerazione del fatto che i numero dodici posti auto scoperti risultano appartenere alle Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice a r.l.**" e "**Cooperativa Edificatrice La Traversa - Società Cooperativa a r.l.**", in ragione di 1/2 ciascuna e tenuto conto che l'alienazione degli stessi è soggetta ai criteri ed obblighi che scaturiscono dalle Convenzioni e dall'atto unilaterale d'obbligo edilizio citati nella parte prima che precede, lo scrivente ha ritenuto conveniente considerare ciascun posto auto scoperto come formante un lotto indipendente, al fine di renderne più apprezzabile la collocazione e l'appetibilità sul mercato immobiliare.

----- o -----



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



PARTE SESTA
Criteri e metodologie estimative

La redazione della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimative applicabili nella fattispecie, al fine di poter meglio rispondere alla richiesta.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio dei beni in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "*più probabile valore di mercato*".

La dottrina estimativa indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (*unicità del metodo estimativo*): il primo *diretto o sintetico*, il secondo *indiretto od analitico*.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- ◆ metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- ◆ metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; sono basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso in esame, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia dei beni oggetto di stima, costituiti da n. 12 posti auto scoperti, facenti parte di un fabbricato condominiale inserito in un vasto comparto edificatorio a carattere prevalentemente residenziale;
- della presenza sul mercato di un certo numero di immobili da comparare con i beni oggetto di valutazione;



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



lo scrivente procede alla valutazione dei beni utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato *Market Comparison Approach*, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il *Market Approach* opera attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili compravenduti e/o posti in vendita di recente ad un prezzo noto.

Il confronto si svolge in base alle caratteristiche possedute dagli immobili, e per questo è un procedimento che considera numerosi parametri, e non uno solo come il procedimento di stima sintetico.

❖ **Analisi del mercato immobiliare**

Il mercato immobiliare si presenta ancora in una fase di contrazione, seppure siano riscontrabili deboli segnali di ripresa ed un assestamento dei prezzi degli immobili; il grado di commerciabilità delle pertinenze delle unità abitative, direzionali e commerciali (cantine, box e posti auto) mostra tassi tendenziali positivi negli ultimi due anni.

I valori acquisiti presso primarie Agenzie Immobiliari sono stati confrontati altresì con i dati raccolti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e/o da altre pubblicazioni specialistiche del settore.

In particolare le interrogazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle quotazioni immobiliari riferite al **2° semestre 2015** (ultimo dato disponibile), allegate sotto lettera "F1", riportano per il **Comune di Firenze**, fascia periferica, zona Arcingrosso - San Bartolo a Cintoia - Ponte a Greve, i seguenti valori:

| tipologia | stato conservativo | valore di mercato €/mq. | |
|-----------|--------------------|----------------------------|----------|
| | | min. | max |
| box | normale | 1.400,00 | 2.100,00 |

La rilevazione dei prezzi degli immobili, listino edito dal Borsino Immobiliare, riferite al mese di **settembre 2016** (allegate sotto lettera "F2") per la suddetta



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



zona e tipologia e per immobili in buono stato di conservazione riportano , i seguenti valori:

| tipologia | valore di mercato (€ /mq.) | | |
|-----------|----------------------------|--------------|-----------|
| | 2° fascia | fascia media | 1° fascia |
| box | 1.360,00 | 1.813,00 | 2.266,00 |

Lo scrivente segnala comunque che:

- * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI ed anche dal Borsino Immobiliare rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
- * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo;
- * i valori anzidetti sono riferiti a box ed autorimesse, e quindi ad unità immobiliari con tipologia e caratteristiche senz'altro superiori a quelle dei posti auto scoperti oggetto della presente valutazione; pertanto lo scrivente è del parere che il valore di mercato attribuibile ai posti auto scoperti si ottenga considerando il 45% del valore medio di mercato dei box.

❖ **Esposizione del procedimento (Market Comparison Approach)**

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- **quantitative**, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- **qualitative ordinabili**, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- **qualitative non ordinabili**, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisognifelice@gmail.com
PEC felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "**prezzo marginale**". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale.

Detta scala associa un punteggio (**quantità**) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (**subject**) e gli immobili di confronto (**comparables**).

Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il **subject** del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai **comparables** dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il **subject**.

Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun **comparables** del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto.

Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento.

Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima.

Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del **6%** dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i **comparables** che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato.



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari.



----- 0 -----

PARTE SETTIMA

Rapporto di valutazione del lotto n° 1

Posto auto scoperto contraddistinto dal mappale n. **814 sub. 93**

7.1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Diritti di comproprietà pari ad 1/2 dell'intero spettanti alla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze codice fiscale 05616500483 (i restanti diritti di comproprietà pari ad 1/2 competono alla Società "Cooperativa Edificatrice La Traversa - Società Cooperativa") sopra una unità immobiliare destinata a posto auto scoperto, facente parte del fabbricato condominiale sito in **Comune di Firenze** località "San Bartolo a Cintoia" in angolo tra la via Antonio Canova (nc. 63), la via Matteo Nigetti (nc. 2 - 4 - 6) e la via Emilio De Fabris (nc. 4 - 6 - 8), interessato dal Piano di Recupero Urbano (P.R.U.) di San Bartolo a Cintoia, Comparto Residenziale C2 - Lotto 2 e precisamente il **primo posto auto** sulla destra, partendo da est verso ovest, per chi accede dalla via Matteo Nigetti nella via Emilio De Fabris (strada privata di uso pubblico), provenendo da est.

L'unità immobiliare usufruisce dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato di maggiore consistenza, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

Il posto auto scoperto risulta pavimentato con conglomerato bituminoso e delimitato da segnaletica orizzontale con vernice spartitraffico di colore bianco applicata sulla pavimentazione stessa; è da notare che i posti auto scoperti e la stessa via Emilio De Fabris costituiscono la copertura piana di porzione del piano interrato destinato ad autorimesse, cantine etc. facenti parte dello stesso edificio condominiale.

Il fabbricato condominiale risulta dotato di Regolamento di Condominio con unite tabelle millesimali (già allegate sotto lettera "A4"), dalle quali è rilevabile che all'unità immobiliare anzidetta competono **1,121/1.000** di proprietà generale.



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



Il posto auto scoperto risulta libero da vincoli locativi e nella completa disponibilità delle Società proprietarie **“La Valle - Società Cooperativa Edificatrice”** e **“Cooperativa Edificatrice La Traversa - Società Cooperativa”**.

Il Commissario Liquidatore, al fine di evitare l'utilizzo arbitrario da parte dei condomini, ha fatto installare apposite delimitazioni e/o dissuasori di sosta.

Per consentire una migliore comprensione e lettura della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione fotografica (già allegata sotto lettera **“E1”**) e dell'elaborato grafico in scala 1:100 (già allegato sotto lettera **“E2”**); in quest'ultimo elaborato il posto auto costituente il **lotto n. 1** è evidenziato con puntolinatura di colore arancio e contraddistinto con il numero **“1”**.

Il sottoscritto precisa che:

- * in relazione a quanto previsto dall'art. 3 comma 3 del D. Lgs 192 del 2005 non sussiste l'obbligo di dotare l'unità immobiliare dell'Attestato di Prestazione Energetica trattandosi di posto auto scoperto;
- * l'unità immobiliare è priva di impianti di qualunque genere;
- * l'unità immobiliare dovrà essere posta in vendita, e quindi alienata (relativamente ai diritti di comproprietà pari ad 1/2 dell'intero) nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso già goduto dalle Società **“La Valle - Società Cooperativa Edificatrice”** e **“Cooperativa Edificatrice La Traversa - Società Cooperativa”** e dai loro autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive condominiali comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare nascenti dal frazionamento del fabbricato in più unità e con i vincoli derivanti dalle Convenzioni Urbanistiche in precedenza menzionate.

In particolare i criteri a cui doveva uniformarsi la realizzazione del **“Piano”** relativo al **“Lotto 2 del Comparto Residenziale C2 - Via Canova”** e gli obblighi che scaturivano a carico delle **“Cooperative”** e dei successivi loro aventi causa, contenuti nei vari atti di Convenzione e da ultimo nell'atto ricevuto dal Vice Segretario Generale del Comune di Firenze in data 21/11/2000 rep. 58067, registrato a Firenze il 06/12/2000 al n. 7973 ed ivi trascritto il giorno 11/12/2000 al n. 26707 del Registro Particolare, si riferiscono principalmente ai seguenti punti:

- art. 5 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte degli assegnatari
- art. 6 - Caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici di edilizia agevolata - convenzionata
- art. 7 - Inizio e termine dei lavori
- art. 8 - Obblighi generali dei cessionari
- art. 9 - Limiti imposti agli assegnatari delle aree cedute in proprietà
- art. 10 - Criteri per la vendita e l'assegnazione degli alloggi - cessioni successive alla prima



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



art. 11 - Criteri e modalità per la determinazione del prezzo di cessione
art. 12 - Criteri e modalità per la determinazione del canone di locazione.

7.2 - RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

Il posto auto scoperto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al conto delle Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 05616500483, e "**Cooperativa Edificatrice La Traversa - Società Cooperativa**" (in ragione di 1/2 ciascuna) ed è rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Firenze** sul foglio di mappa n° 50 dal mappale n° 814 sub. 93, Piazza Nicola Matas (oggi via Emilio De Fabris) piano T, zona censuaria 3^a, categoria C/6, classe 1^a, consistenza mq. 12 e RC Euro 36,57, giusta la scheda di costituzione n. 958.1/2004 del 31/03/2004 in atti dalla stessa data (protocollo n. FI 0085110) e le successive:

- variazione di classamento n. 7116.1/2005 del 31/03/2005 in atti dalla stessa data (protocollo n. FI 0084747);
- variazione di toponomastica n. 21102.1/2013 del 21/01/2013 in atti dalla stessa data (protocollo n. FI 0029256);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Lo scrivente dichiara che la planimetria ed i dati catastali sopra indicati sono conformi, secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia catastale, allo stato di fatto dell'immobile.

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui ha diritto l'unità immobiliare sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa n° 50 dai mappali:

- n° 814 sub. 114, BCNC - locale autoclave, comune a tutti i subalterni;
- n° 814 sub. 115, BCNC - scannafosso, comune a tutti i subalterni;
- n° 833 sub. 116, BCNC - strada privata, comune ai subalterni dal n. 1 al n. 30 e dal n. 93 al n. 104 (trattasi della via Emilio De Fabris, gravata da uso pubblico);
- n° 833 sub. 117, BCNC - camminamenti e porticato di uso pubblico, comuni a tutti i subalterni;
- n° 833 sub. 119, BCNC - aiuole, comuni a tutti i subalterni.

L'area su cui sorge l'intero fabbricato condominiale con relative pertinenze scoperte ha riferimento altresì al Catasto Terreni del Comune di Firenze sul foglio



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



di mappa n° 50 dal mappale n° 814 (originato dalla fusione dei mappali n° 814 - 919 - 920), qualità Ente Urbano, superficie catastale mq. 1.978, senza redditi, giusto il tipo mappale n° 5133.1/2003 del 09/12/2003 (prot. n. FI 0370255).

Lo scrivente allega la seguente documentazione catastale:

- sotto lettera "F3" la visura catastale relativa a tutti i n° 12 posti auto scoperti, unitamente all'elaborato planimetrico con unito elenco subalterni sul quale gli spazi comprendenti i numero 12 posti auto scoperti sono evidenziati con colorazione verde, mentre i beni comuni non censibili cui gli stessi hanno diritto sono evidenziati con colorazione gialla;
- sotto lettera "F4" la visura storica per immobile riferita al mappale n. 814 del foglio di mappa n. 50 del Catasto Terreni di Firenze, con allegato il tipo mappale n. 370255 del 28/11/2003 ed un estratto del citato foglio di mappa sul quale il mappale n. 814 è evidenziato con colorazione gialla;
- sotto lettera "G1" la visura storica per immobile e la planimetria catastale relativa al posto auto scoperto contraddistinto dal mappale n. 814 sub. 93 costituente il lotto n° 1.

7.3 - CONFINI

Altra proprietà delle Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" e "Soc. Coop. a r.l. Edificatrice La Traversa", parti condominiali, via E. De Fabris, salvo se altri.

7.4 - ISCRIZIONE IPOTECARIA GRAVANTE SUL BENE

Le indagini ipotecarie condotte presso all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, hanno permesso di rilevare che il posto auto scoperto costituente il presente LOTTO n° 1, risulta gravato unicamente dalla seguente iscrizione ipotecaria:

- Iscrizione Reg. Part. 588 del 11/02/2013

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. ... a favore della

... con sede a Impruneta (FI) codice fiscale ...
contro la Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice"



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



con sede a Firenze codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.682,39 per capitale ed il resto per interessi e spese.

L'ipoteca giudiziale colpisce numerosi beni immobili appartenenti alla Società "La Valle - Società Cooperativa Edificatrice" tra i quali figura anche il posto auto scoperto costituente il presente **LOTTO N° 1** (relativamente alla quota di 1/2).

Sotto lettera "B8" il sottoscritto ha già allegato la nota di Iscrizione Reg. Part. 588 del 11/02/2013; sotto lettera "G2" allega l'elenco delle formalità rilevate a carico del posto auto scoperto contraddistinto dal mappale n° **814 sub. 93** (costituente il presente **lotto n° 1**).

7.5 - CONSISTENZA DEL BENE

La superficie catastale dell'unità immobiliare costituente il presente **lotto n. 1** è la seguente:

Posto auto scoperto (mapp. n° 814 sub. 93)

Superficie catastale posto auto scoperto **mq. 12,00**

7.6 - VALUTAZIONE DEL BENE

Al fine di poter condurre la valutazione del bene utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables) di seguito riportati:

(Market Comparison Approach - MCA)

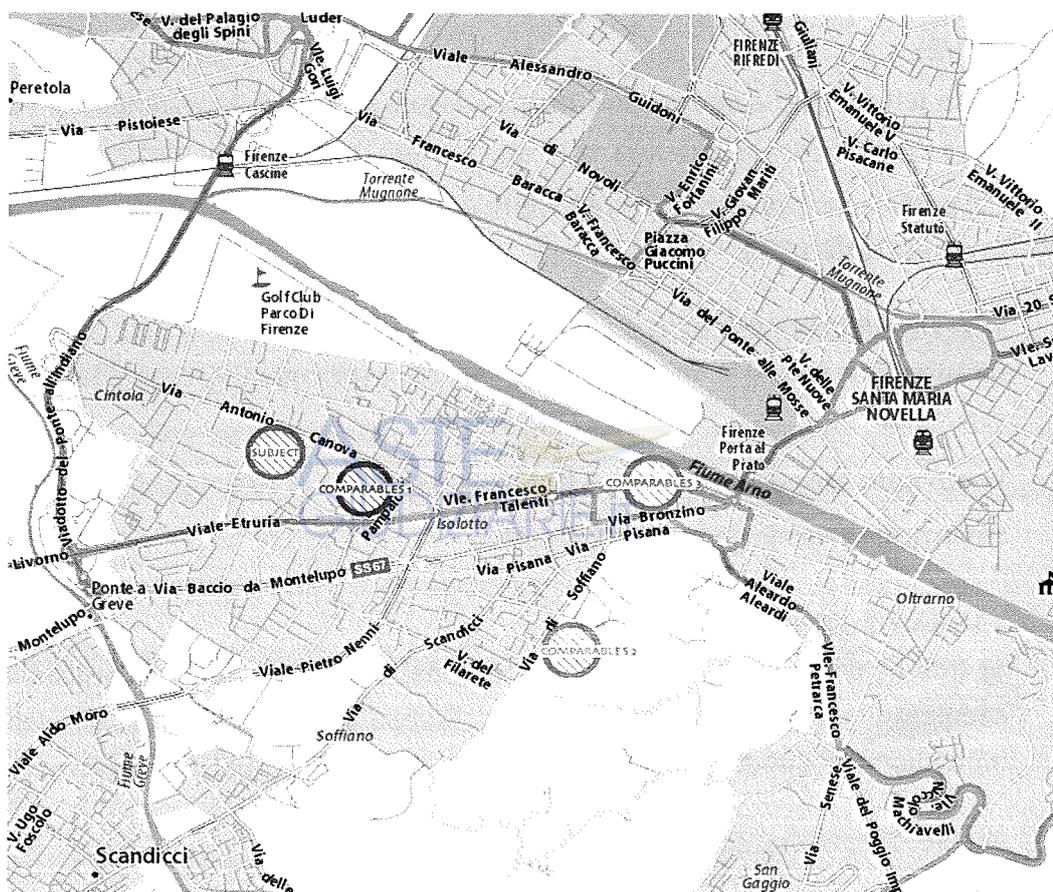
| Comparables n. 1 | Comparables n. 2 | Comparables n. 3 |
|--|--|--|
| Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto facente parte di un fabbricato condominiale situato in Comune di Firenze, via Antonio Canova. | Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto situata in Comune di Firenze, lungo la via di Soffiano. | Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto facente parte di un fabbricato condominiale situato in Comune di Firenze, con accesso da via dei Vanni e da via del Bronzino. |



geometra Felice Bisogni
 Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
 Tel. - Fax (0573) 20797
 e-mail: bisogni.felice@gmail.com
 PEC felice.bisogni@geopec.it
 Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
 Partita IVA 00823140470



Per consentire una migliore comprensione e lettura della presente perizia, lo scrivente di seguito riporta un estratto della cartografia stradale di Firenze con evidenziata la collocazione del **comparables 1** (individuato con cerchiatura di colore blu), del **comparables 2** (individuato con cerchiatura di colore verde), del **comparables 3** (individuato con cerchiatura di colore fucsia), nonché dell'immobile oggetto di stima "**subject**" (individuato con cerchiatura di colore rosso).



➤ **UNITÀ IMMOBILIARE AD USO POSTO AUTO SCOPERTO (MAPPALE N° 814 SUB. 93)**

TABELLA DEI DATI

| Prezzo e caratteristiche | Comparables 1 | Comparables 2 | Comparables 3 | Subject | Unità di misura |
|--------------------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|
| Ubicazione | via A. Canova | via di Soffiano | via dei Vanni | via De Fabris | via |



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
 e-mail: bisogni.felice@gmail.com
 PEC felice.bisogni@geopec.it
 Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
 Partita IVA 00823140470



| | | | | | |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------|
| Tipologia/destinazione dell'immobile | posto auto | posto auto | posto auto | posto auto | / |
| Prezzo rilevato | 11.000,00 | 10.000,00 | 10.000,00 | ----- | Euro |
| Tipologia di rilevamento del prezzo | offerta | offerta | offerta | ----- | / |
| Data (mesi dal rilevamento) | 1 | 1 | 1 | ----- | mesi |
| Sconto sul prezzo rilevato | 14% | 14% | 14% | ----- | % |
| Prezzo adottato | 9.460,00 | 8.600,00 | 8.600,00 | ----- | Euro |
| Superficie commerciale abitazione | 12,00 | 12,50 | 12,00 | 12,00 | mq. |

| | | | | | |
|--|----|----|----|---|----|
| Livello di piano | T | T | T | T | n. |
| Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo | 4 | 4 | 4 | 4 | n. |
| Zona (es. +1,+2,...,-1,-2,...) | 0 | -3 | 1 | 0 | n. |
| Qualità (es. +1,+2,...,-1,-2,...) | -2 | -5 | -5 | 0 | n. |

TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI

| | | |
|-----------------------|----------------------------------|----------|
| Stato di manutenzione | costo per passaggio di stato (€) | 1.500,00 |
|-----------------------|----------------------------------|----------|

| | |
|---|---------|
| Data - saggio annuo di rivalutazione (%) | - 0,80% |
| Zona - saggio di incremento (%) | 1,00% |
| Qualità - saggio di incremento (%) | 2,00% |
| Livello di piano - saggio di incremento (%) | 1,00% |

Comparables n. 1

| | | | |
|------------------------|-------|---------------------------|--------|
| Superficie commerciale | 12,00 | Prezzo marginale (€/mq.)= | 788,33 |
|------------------------|-------|---------------------------|--------|

Comparables n. 2

| | | | |
|------------------------|-------|---------------------------|--------|
| Superficie commerciale | 12,50 | Prezzo marginale (€/mq.)= | 688,00 |
|------------------------|-------|---------------------------|--------|



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
 e-mail: bisogni.felice@gmail.com
 PEC felice.bisogni@geopec.it
 Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
 Partita IVA 00823140470


ASTE
GIUDIZIARIE.it

Comparables n. 3

| | | | |
|-------------------------------|-------|----------------------------------|--------|
| <i>Superficie commerciale</i> | 12,00 | <i>Prezzo marginale (€/mq.)=</i> | 716,67 |
|-------------------------------|-------|----------------------------------|--------|

Subject

| | | | |
|-------------------------------|-------|----------------------------------|---------------|
| <i>Superficie commerciale</i> | 12,00 | <i>Prezzo marginale (€/mq.)=</i> | 688,00 |
|-------------------------------|-------|----------------------------------|---------------|

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| Elementi di confronto | Comparables 1 | Comparables 2 | Comparables 3 |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <i>Data</i> | 6,31 | 5,73 | 5,73 |
| <i>Superficie commerciale</i> | 688,00 | 688,00 | 688,00 |
| <i>Livello di piano</i> | 94,60 | 86,00 | 86,00 |
| <i>Qualità</i> | 189,20 | 172,00 | 172,00 |
| <i>Manutenzione</i> | 1.500,00 | 1.500,00 | 1.500,00 |
| <i>Zona</i> | 94,60 | 86,00 | 86,00 |

TABELLA DI VALUTAZIONE

| Elementi di confronto | Comparables 1 | Comparables 2 | Comparables 3 |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <i>Prezzo</i> | 9.460,00 | 8.600,00 | 8.600,00 |
| <i>Data</i> | -6,31 | -5,73 | -5,73 |
| <i>Superficie commerciale</i> | 0,00 | -344,00 | 0,00 |
| <i>Livello di piano</i> | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| <i>Qualità</i> | 378,40 | 860,00 | 860,00 |
| <i>Manutenzione</i> | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| <i>Zona</i> | 0,00 | 258,00 | -86,00 |
| Prezzo corretto | 9.832,09 | 9.368,27 | 9.368,27 |

| | |
|------------------------------|-----------------|
| Prezzo corretto medio | 9.523,00 |
|------------------------------|-----------------|

| | | |
|---|--------------|-----------------------------------|
| Errore medio % sui prezzi corretti <i>(divergenza % assoluta)</i> | 5,62% | <i>errore < 6% accettabile</i> |
|---|--------------|-----------------------------------|


ASTE
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470

ASTE
GIUDIZIARIE.it

| | |
|-------------------------------|----------|
| Valore stimato Subject (€) | 9.500,00 |
|-------------------------------|----------|

7.7 - SINTESI DELLA VALUTAZIONE

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il valore commerciale del bene in precedenza descritto, costituente il presente **lotto n° 1**, in complessivi € **9.500,00** secondo il seguente prospetto:

CALCOLO VALORE COMMERCIALE

| Descrizione | Sup. catastale mq. | Valore unitario €/mq. | Valore (in conto tondo) € |
|--|-----------------------|--------------------------|---------------------------------|
| Posto auto scoperto (mapp. n. 814 sub. 93) | 12,00 | 790,00 | 9.500,00 |

7.8 - CONCLUSIONI

Tenuto conto di tutto quanto precedentemente esposto lo scrivente precisa che il valore della quota **di comproprietà pari ad 1/2 dell'intero**, spettante alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**", sopra il posto auto scoperto costituente il presente **lotto n° 1**, è pari ad **Euro 4.750,00** (Euro 9.500,00 : 2).

----- 0 -----

PARTE OTTAVA

Rapporto di valutazione del lotto n° 2

Posto auto scoperto contraddistinto dal mappale n. **814 sub. 94**

8.1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Diritti di comproprietà pari ad 1/2 dell'intero spettanti alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 05616500483 (i restanti diritti di comproprietà pari ad 1/2 competono alla Società "**Cooperativa Edificatrice La Traversa - Società Cooperativa**") sopra una unità immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



destinata a posto auto scoperto, facente parte del fabbricato condominiale sito in **Comune di Firenze** località "San Bartolo a Cintoia" in angolo tra le vie Antonio Canova (nc. 63), Matteo Nigetti (nc. 2 - 4 - 6) et Emilio De Fabris (nc. 4 - 6 - 8), interessato dal Piano di Recupero Urbano (P.R.U.) di San Bartolo a Cintoia, Comparto Residenziale C2 - Lotto 2 e precisamente il **secondo posto auto** sulla destra, partendo da est verso ovest, per chi accede dalla via Matteo Nigetti nella via Emilio De Fabris (strada privata di uso pubblico), provenendo da est.

L'unità immobiliare usufruisce dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato di maggiore consistenza, ai sensi di legge, consuetudine e destinazione. Il posto auto scoperto risulta pavimentato con conglomerato bituminoso e delimitato da segnaletica orizzontale con vernice spartitraffico di colore bianco applicata sulla pavimentazione stessa; è da notare che i posti auto scoperti e la stessa via Emilio De Fabris costituiscono la copertura piana di porzione del piano interrato destinato ad autorimesse, cantine etc. facenti parte dello stesso edificio condominiale.

Il fabbricato condominiale risulta dotato di Regolamento di Condominio con unite tabelle millesimali (già allegate sotto lettera "A4"), dalle quali è rilevabile che all'unità immobiliare anzidetta competono **1,103/1.000** di proprietà generale.

Il posto auto scoperto risulta libero da vincoli locativi e nella completa disponibilità delle Società proprietarie "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e "**Cooperativa Edificatrice La Traversa - Società Cooperativa**".

Il Commissario Liquidatore, al fine di evitare l'utilizzo arbitrario da parte dei condomini, ha fatto installare apposite delimitazioni e/o dissuasori di sosta.

Per consentire una migliore comprensione e lettura della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione fotografica (già allegata sotto lettera "E1") e dell'elaborato grafico in scala 1:100 (già allegato sotto lettera "E2"); in quest'ultimo elaborato il posto auto costituente il **lotto n. 2** è evidenziato con puntolinatura di colore beige e contraddistinto con il numero "2".



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



Il sottoscritto precisa che:

- * in relazione a quanto previsto dall'art. 3 comma 3 del D. Lgs 192 del 2005 non sussiste l'obbligo di dotare l'unità immobiliare dell'Attestato di Prestazione Energetica trattandosi di posto auto scoperto;
- * l'unità immobiliare è priva di impianti di qualunque genere;
- * l'unità immobiliare dovrà essere posta in vendita, e quindi alienata (relativamente ai diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero) nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso già goduto dalle Società **"La Valle - Società Cooperativa Edificatrice"** e **"Cooperativa Edificatrice La Traversa - Società Cooperativa"** e dai loro autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive condominiali comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione ed in particolare nascenti dal frazionamento del fabbricato in più unità e con i vincoli derivanti dalle Convenzioni Urbanistiche in precedenza menzionate.

In particolare i criteri a cui doveva uniformarsi la realizzazione del "Piano" relativo al "Lotto 2 del Comparto Residenziale C2 - Via Canova" e gli obblighi che scaturivano a carico delle "Cooperative" e dei successivi loro aventi causa, contenuti nei vari atti di Convenzione e da ultimo nell'atto ricevuto dal Vice Segretario Generale del Comune di Firenze in data 21/11/2000 rep. 58067, registrato a Firenze il 06/12/2000 al n. 7973 ed ivi trascritto il giorno 11/12/2000 al n. 26707 del Registro Particolare, si riferiscono principalmente ai seguenti punti:

- art. 5 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte degli assegnatari
- art. 6 - Caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici di edilizia agevolata - convenzionata
- art. 7 - Inizio e termine dei lavori
- art. 8 - Obblighi generali dei cessionari
- art. 9 - Limiti imposti agli assegnatari delle aree cedute in proprietà
- art. 10 - Criteri per la vendita e l'assegnazione degli alloggi - cessioni successive alla prima
- art. 11 - Criteri e modalità per la determinazione del prezzo di cessione
- art. 12 - Criteri e modalità per la determinazione del canone di locazione.

8.2 - RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

Il posto auto scoperto risulta censito all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al conto delle Società **"La Valle - Società Cooperativa Edificatrice"** con sede in Firenze codice fiscale 05616500483, e **"Cooperativa Edificatrice La Traversa - Società Cooperativa"** (in ragione di **1/2 ciascuna**) ed è rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Firenze** sul foglio di mappa n° **50** dal mappale n° **814 sub. 94**, Piazza Nicola Matas (oggi Via Emilio De Fabris) piano T, zona censuaria 3^a, categoria C/6, classe 1^o,



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



consistenza mq. 12 e RC Euro 36,57, giusta la scheda di costituzione n. 958.1/2004 del 31/03/2004 in atti dalla stessa data (protocollo n. FI 0085110) e le successive:

- variazione di classamento n. 7116.1/2005 del 31/03/2005 in atti dalla stessa data (protocollo n. FI 0084747);
- variazione di toponomastica n. 21103.1/2013 del 21/01/2013 in atti dalla stessa data (protocollo n. FI 0029257);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Lo scrivente dichiara che la planimetria ed i dati catastali sopra indicati sono conformi, secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia catastale, allo stato di fatto dell'immobile.

I beni comuni non censibili, catastalmente individuabili, cui ha diritto l'unità immobiliare sono rappresentati al Catasto Fabbricati dello stesso Comune sul foglio di mappa n° 50 dai mappali:

- n° **814 sub. 114**, BCNC – locale autoclave, comune a tutti i subalterni;
- n° **814 sub. 115**, BCNC – scannafosso, comune a tutti i subalterni;
- n° **833 sub. 116**, BCNC – strada privata, comune ai subalterni dal n. 1 al n. 30 e dal n. 93 al n. 104 (trattasi della via Emilio De Fabris, gravata da uso pubblico);
- n° **833 sub. 117**, BCNC – camminamenti e porticato di uso pubblico, comuni a tutti i subalterni;
- n° **833 sub. 119**, BCNC – aiuole, comuni a tutti i subalterni.

L'area su cui sorge l'intero fabbricato condominiale con relative pertinenze scoperte ha riferimento altresì al Catasto Terreni del Comune di Firenze sul foglio di mappa n° 50 dal mappale n° **814** (originato dalla fusione dei mappali n° **814 - 919 - 920**), qualità Ente Urbano, superficie catastale mq. 1.978, senza redditi, giusto il tipo mappale n° 5133.1/2003 del 09/12/2003 (prot. n. FI 0370255).

Lo scrivente allega la seguente documentazione:

- sotto lettera "**H1**" la visura storica per immobile e la planimetria catastale relativa al posto auto scoperto contraddistinto dal mappale n. **814 sub. 94** costituente il **lotto n° 2** con la precisazione che l'ulteriore documentazione catastale risulta già allegata come segue:



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



* sotto lettera "F3" la visura catastale relativa a tutti i n° 12 posti auto scoperti, unitamente all'elaborato planimetrico con unito elenco subalterni sul quale gli spazi comprendenti i numero 12 posti auto scoperti sono evidenziati con colorazione verde, mentre i beni comuni non censibili cui gli stessi hanno diritto sono evidenziati con colorazione gialla;

* sotto lettera "F4" la visura storica per immobile riferita al mappale n. **814** del foglio di mappa n. **50** del Catasto Terreni di Firenze, con allegato il tipo mappale n. 370255 del 28/11/2003 ed un estratto del citato foglio di mappa sul quale il mappale n. **814** è evidenziato con colorazione gialla.

8.3 - CONFINI

Altra proprietà delle Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" e "**Soc. Coop. a r.l. Edificatrice La Traversa**" su più lati, parti condominiali, via E. De Fabris, salvo se altri.

8.4 - ISCRIZIONE IPOTECARIA GRAVANTE SUL BENE

Le indagini ipotecarie condotte presso all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare**, hanno permesso di rilevare che il posto auto scoperto costituente il presente **LOTTO n° 2**, risulta gravato unicamente dalla seguente iscrizione ipotecaria:

- **Iscrizione Reg. Part. 588 del 11/02/2013**

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/02/2013 rep. 1472/2013 a favore della
..... con sede a Impruneta (FI) codice fiscale
..... contro la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede a Firenze codice fiscale 05616500483, a garanzia della complessiva somma di Euro 340.000,00 di cui Euro 271.682,39 per capitale ed il resto per interessi e spese.

L'ipoteca giudiziale colpisce numerosi beni immobili appartenenti alla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" tra i quali figura anche il posto



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



auto scoperto costituente il presente **LOTTO N° 2** (relativamente alla quota di 1/2).

Sotto lettera "**Bg**" il sottoscritto ha già allegato la nota di Iscrizione Reg. Part. 588 del 11/02/2013; sotto lettera "**H2**" allega l'elenco delle formalità rilevate a carico del posto auto scoperto contraddistinto dal mappale n° **814 sub. 94** (costituente il presente **lotto n° 2**).

8.5 - CONSISTENZA DEL BENE

La superficie catastale dell'unità immobiliare costituente il presente **lotto n. 2** è la seguente:

Posto auto scoperto (mapp. n° 814 sub. 94)

Superficie catastale posto auto scoperto **mq. 12,00**

8.6 - VALUTAZIONE DEL BENE

Al fine di poter condurre la valutazione del bene utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables) di seguito riportati:

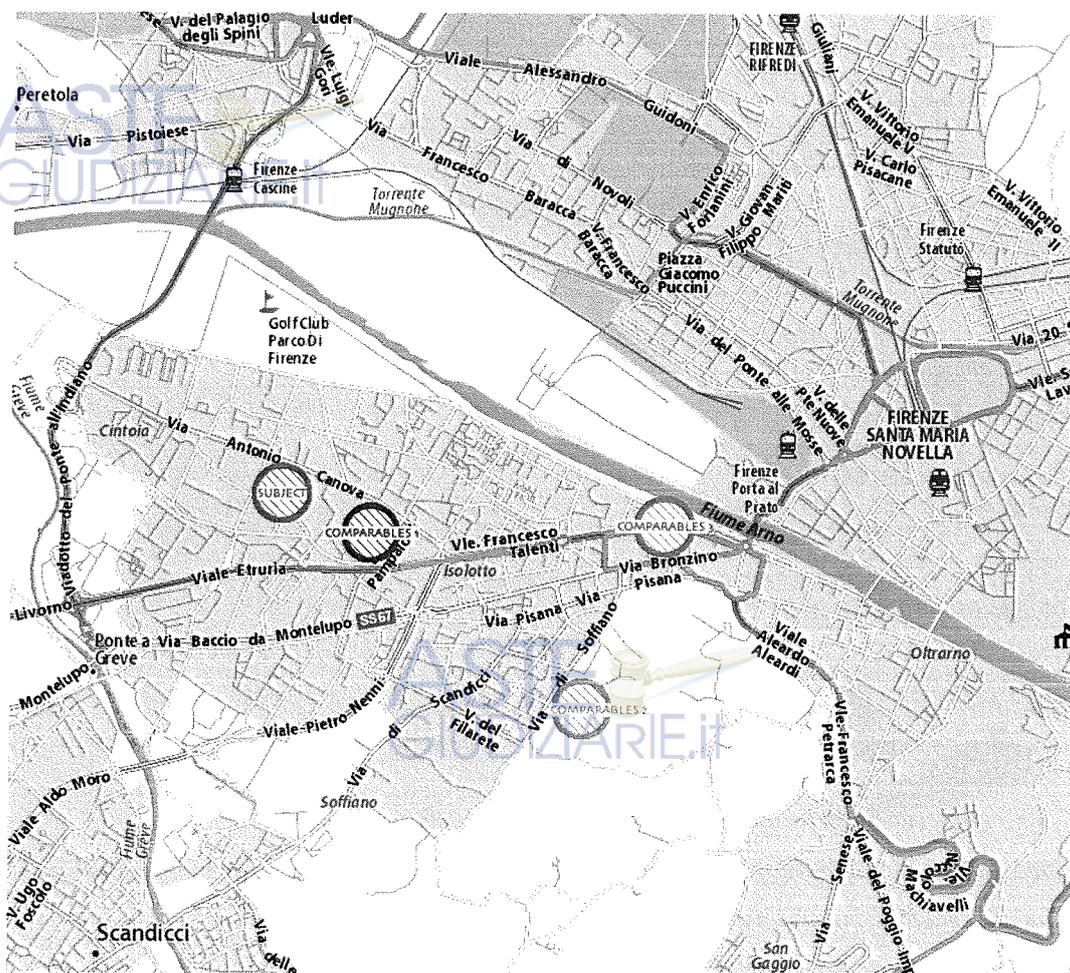
(Market Comparison Approach - MCA)

| Comparables n. 1 | Comparables n. 2 | Comparables n. 3 |
|---|---|---|
| Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto facente parte di un fabbricato condominiale situato in Comune di Firenze, via Antonio Canova | Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto situata in Comune di Firenze, lungo la via di Soffiano | Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto facente parte di un fabbricato condominiale situato in Comune di Firenze, con accesso da via dei Vanni e da via del Bronzino |

Per consentire una migliore comprensione e lettura della presente perizia lo scrivente alla pagina n° **45** che segue riporta un estratto della cartografia stradale di Firenze con evidenziata la collocazione del **comparables 1** (individuato con cerchiatura di colore blu), del **comparables 2** (individuato con cerchiatura di colore verde), del **comparables 3** (individuato con cerchiatura di colore fucsia), nonché dell'immobile oggetto di stima "**subject**" (individuato con cerchiatura di colore rosso).



geometra Felice Bisogni
 Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
 Tel. - Fax (0573) 20797
 e-mail: bisogni.felice@gmail.com
 PEC felice.bisogni@geopec.it
 Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
 Partita IVA 00823140470



➤ **UNITÀ IMMOBILIARE AD USO POSTO AUTO SCOPERTO** (MAPPALE N° 814 SUB. 94)

TABELLA DEI DATI

| <i>Prezzo e caratteristiche</i> | <i>Comparables 1</i> | <i>Comparables 2</i> | <i>Comparables 3</i> | <i>Subject</i> | <i>Unità di misura</i> |
|---|----------------------|------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| <i>Ubicazione</i> | <i>via A. Canova</i> | <i>via di Soffiano</i> | <i>via dei Vanni</i> | <i>via De Fabris</i> | <i>via</i> |
| <i>Tipologia/destinazione dell'immobile</i> | <i>posto auto</i> | <i>posto auto</i> | <i>posto auto</i> | <i>posto auto</i> | <i>/</i> |
| <i>Prezzo rilevato</i> | <i>11.000,00</i> | <i>10.000,00</i> | <i>10.000,00</i> | <i>-----</i> | <i>Euro</i> |



geometra Felice Bisogni
 Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
 Tel. - Fax (0573) 20797
 e-mail: bisogni.felice@gmail.com
 PEC felice.bisogni@geopec.it
 Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
 Partita IVA 00823140470



| | | | | | |
|-------------------------------------|----------|----------|----------|-------|------|
| Tipologia di rilevamento del prezzo | offerta | offerta | offerta | ----- | / |
| Data (mesi dal rilevamento) | 1 | 1 | 1 | ----- | mesi |
| Sconto sul prezzo rilevato | 14% | 14% | 14% | ----- | % |
| Prezzo adottato | 9.460,00 | 8.600,00 | 8.600,00 | ----- | Euro |
| Superficie commerciale abitazione | 12,00 | 12,50 | 12,00 | 12,00 | mq. |

| | | | | | |
|--|----|----|----|---|----|
| Livello di piano | T | T | T | T | n. |
| Manutenzione (1,2,3,4,5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo | 4 | 4 | 4 | 4 | n. |
| Zona (es. +1,+2,...,-1,-2,...) | 0 | -3 | 1 | 0 | n. |
| Qualità (es. +1,+2,...,-1,-2,...) | -2 | -5 | -5 | 0 | n. |

TABELLA DEI SAGGI DEI RAPPORTI

| | | |
|-----------------------|----------------------------------|----------|
| Stato di manutenzione | costo per passaggio di stato (€) | 1.500,00 |
|-----------------------|----------------------------------|----------|

| | |
|---|---------|
| Data - saggio annuo di rivalutazione (%) | - 0,80% |
| Zona - saggio di incremento (%) | 1,00% |
| Qualità - saggio di incremento (%) | 2,00% |
| Livello di piano - saggio di incremento (%) | 1,00% |

Comparables n. 1

| | | | |
|------------------------|-------|---------------------------|--------|
| Superficie commerciale | 12,00 | Prezzo marginale (€/mq.)= | 788,33 |
|------------------------|-------|---------------------------|--------|

Comparables n. 2

| | | | |
|------------------------|-------|---------------------------|--------|
| Superficie commerciale | 12,50 | Prezzo marginale (€/mq.)= | 688,00 |
|------------------------|-------|---------------------------|--------|

Comparables n. 3

| | | | |
|------------------------|-------|---------------------------|--------|
| Superficie commerciale | 12,00 | Prezzo marginale (€/mq.)= | 716,67 |
|------------------------|-------|---------------------------|--------|



geometra Felice Bisogni
 Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
 Tel. - Fax (0573) 20797
 e-mail: bisogni.felice@gmail.com
 PEC felice.bisogni@geopec.it
 Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
 Partita IVA 00823140470



| Subject | | | |
|-------------------------------|--------------|----------------------------------|---------------|
| <i>Superficie commerciale</i> | <i>12,00</i> | <i>Prezzo marginale (€/mq.)=</i> | <i>688,00</i> |

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| Elementi di confronto | Comparables 1 | Comparables 2 | Comparables 3 |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <i>Data</i> | <i>6,31</i> | <i>5,73</i> | <i>5,73</i> |
| <i>Superficie commerciale</i> | <i>688,00</i> | <i>688,00</i> | <i>688,00</i> |
| <i>Livello di piano</i> | <i>94,60</i> | <i>86,00</i> | <i>86,00</i> |
| <i>Qualità</i> | <i>189,20</i> | <i>172,00</i> | <i>172,00</i> |
| <i>Manutenzione</i> | <i>1.500,00</i> | <i>1.500,00</i> | <i>1.500,00</i> |
| <i>Zona</i> | <i>94,60</i> | <i>86,00</i> | <i>86,00</i> |

TABELLA DI VALUTAZIONE

| Elementi di confronto | Comparables 1 | Comparables 2 | Comparables 3 |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <i>Prezzo</i> | <i>9.460,00</i> | <i>8.600,00</i> | <i>8.600,00</i> |
| <i>Data</i> | <i>-6,31</i> | <i>-5,73</i> | <i>-5,73</i> |
| <i>Superficie commerciale</i> | <i>0,00</i> | <i>-344,00</i> | <i>0,00</i> |
| <i>Livello di piano</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> |
| <i>Qualità</i> | <i>378,40</i> | <i>860,00</i> | <i>860,00</i> |
| <i>Manutenzione</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> |
| <i>Zona</i> | <i>0,00</i> | <i>258,00</i> | <i>-86,00</i> |
| Prezzo corretto | 9.832,09 | 9.368,27 | 9.368,27 |

| | |
|------------------------------|-----------------|
| Prezzo corretto medio | 9.523,00 |
|------------------------------|-----------------|

| | | |
|--|--------------|-----------------------------------|
| Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta) | 4,95% | <i>errore < 6% accettabile</i> |
|--|--------------|-----------------------------------|

| | |
|---|-----------------|
| Valore stimato Subject (€) | 9.500,00 |
|---|-----------------|



geometra Felice Bisogni
Via XX settembre nc. 5 - 51100 PISTOIA
Tel. - Fax (0573) 20797
e-mail: bisogni.felice@gmail.com
PEC felice.bisogni@geopec.it
Cod. Fisc. BSG FLC 57T26 G716E
Partita IVA 00823140470



8.7 - SINTESI DELLA VALUTAZIONE

In conseguenza logica delle considerazioni, valutazioni e calcoli sin qui esposti, si può correttamente stimare il valore commerciale del bene in precedenza descritto, costituente il presente **lotto n° 2**, in complessivi **€ 9.500,00** secondo il seguente prospetto:

| CALCOLO VALORE COMMERCIALE | | | |
|--|-------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| Descrizione | Sup. commerciale mq. | Valore unitario €/mq. | Valore (in conto tondo) € |
| Posto auto scoperto (mapp. n. 814 sub. 94) | 12,00 | 790,00 | 9.500,00 |

8.8 - CONCLUSIONI

Tenuto conto di tutto quanto precedentemente esposto lo scrivente precisa che il valore della quota **di comproprietà pari ad 1/2 dell'intero**, spettante alla Società **"La Valle - Società Cooperativa Edificatrice"**, sopra il posto auto scoperto costituente il presente **lotto n° 2**, è pari ad **Euro 4.750,00** (Euro 9.500,00 : 2).

----- 0 -----

PARTE NONA

Rapporto di valutazione del lotto n° 3
Posto auto scoperto contraddistinto dal mappale n. 814 sub. 95

9.1 - DESCRIZIONE DEL BENE

Diritti di comproprietà pari ad 1/2 dell'intero spettanti alla Società **"La Valle - Società Cooperativa Edificatrice"** con sede in Firenze codice fiscale 05616500483 (i restanti diritti di comproprietà pari ad 1/2 competono alla Società **"Cooperativa Edificatrice La Traversa - Società Cooperativa"**) sopra una unità immobiliare destinata a posto auto scoperto, facente parte del fabbricato condominiale sito in **Comune di Firenze** località **"San Bartolo a Cintoia"** in angolo tra le vie Antonio Canova (nc. 63), Matteo Nigetti (nc. 2 - 4 - 6) et Emilio De Fabris (nc. 4 - 6 - 8), interessato dal Piano di Recupero Urbano (P.R.U.) di San Bartolo a Cintoia,

