



LAVORO: PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA BENI IMMOBILI COOPERATIVA PIAN DI MEZZANA AI FINI DELLA LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE	
PRATICA: C18004	COMMITTENTE: Dott. Roberto Rossi in qualità di commissario liquidatore della società cooperativa edificatrice Pian di Mezzana
OGGETTO: PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA	

COMUNE DI: Scandicci

PROVINCIA DI: Firenze

LAVORO: Perizia tecnico-estimativa beni immobili della società 'COOPERATIVA Edificatrice Pian di Mezzana

PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

IL TECNICO INCARICATO
ING. FRANCESCO PELLEGRINI

REV	DESCRIZIONE	ESEG	CONTR.	APPR.	DATA
02	REVISIONE	F.P.	F.P.	F.P.	10.12.2025
01	REVISIONE	F.P.	F.P.	F.P.	11.01.2019
00	EMISSIONE	F.P.	F.P.	F.P.	06.06.2018
Il presente documento è di proprietà Ing. Francesco Pellegrini . Le proprietà intellettuali sono dei rispettivi autori. A termini di legge ogni diritto è riservato.		N. ELABORATO: 01.SCA.3.930.14		PAG 1/14	

Rev.	Data	Redatto	Verificato	Approvato
0	06/06/2018	RB/FP	FP	FP
1	11/01/2019	FP	FP	FP
2	10/12/2025	FP	FP	FP



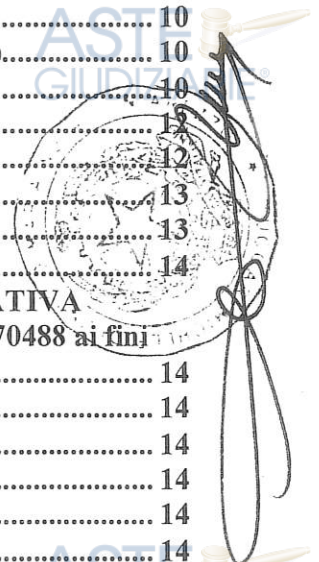
Codice commessa
Nome file
Ns. Riferimento



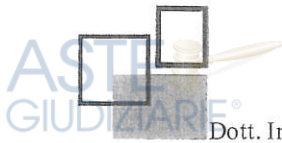
C18004
01.SA.3.930.14
01.SA.3.930.14

La presente relazione peritale è composta dei seguenti paragrafi:

1.	Premessa	5
I.	Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente.....	5
II.	Metodo di accertamento e di stima.....	5
2.	Operazioni peritali e ricerche documentali	6
I.	Ubicazione (risposta quesito 5).....	6
II.	Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate	7
III.	Aspetti tecnici ed amministrativi (risposta quesito 6/8).....	7
IV.	Vincoli di natura condominiale (risposta quesito 3).....	8
V.	Diritti demaniali di superficie o di servitù pubbliche (risposta quesito 4).....	8
VI.	Conformità urbanistica (risposta quesito 7).....	8
VII.	Eventuale non conformità grave (risposta quesito 13).....	8
VIII.	Individuazione catastale dell' immobile oggetto di perizia (risposta quesito 1/5).....	9
IX.	Individuazione dei gravami ipotecari (risposta quesito 2).....	9
3.	Elenco degli immobili oggetto di stima.....	9
4.	Scheda descrittiva dell'immobile	10
i.	Sistema costruttivo, dei materiali e delle finiture (risposta quesito 5/9).....	10
5.	Indagini specifiche di mercato	10
6.	Valutazione e stima dei cespiti (risposta quesito 11).....	12
I.	Unità abitativa	12
	Riepilogo e considerazioni finali.....	13
I.	Riepilogo finale.....	13
7.	Allegati	14
I.	Quesiti perizia tecnico-estimativa beni immobili Società 'COOPERATIVA Edificatrice Pian di Mezzana codice fiscale 01605900487, partiva IVA 0498970488 ai fini della liquidazione del patrimonio immobiliare	14
II.	Certificato di Agibilità In data 26.01.2010 prot. 3352.....	14
III.	Planimetria catastale.....	14
IV.	Visura catastale	14
V.	Elaborato planimetrico	14
VI.	Elenco subalterni.....	14
VII.	Estratto di mappa	14



Pellegrini



Dott. Ing. Francesco Pellegrini



Ingegnere Strutturista





1. Premessa

Il sottoscritto Ing. FRANCESCO PELLEGRINI, con studio in San Giovanni Valdarno, Corso Italia n. 117, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Arezzo al n° 1518 ed all'albo dei CTU del Tribunale di Arezzo al n. 1480, nominato dal Dott. Roberto Rossi (curatore per la procedura di liquidazione coatta amministrativa (di seguito LCA) della SOCIETA' COOPERATIVA PIAN DI MEZZANA (di seguito PDM) con sede in Signa, Via dei Colli 238F codice fiscale 01605900487 con incarico ricevuto in data 12.04.2018 redige la presente relazione di stima in risposta ai quesiti di cui all'allegato 1.

1) Immobile sito in Comune di Scandicci (FI), via Farulli n. 4, piano interrato, int. 3, censito al foglio 3, particella 930 sub. 14

La menzionata società detiene la piena proprietà dell'immobile sopra descritto.

I. Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto al fine di redigere giudizio di stima per individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Scandicci (FI), via Farulli n. 4, si è recato in sopralluogo allo stesso in data 27 marzo 2018, ed esperiti gli opportuni accertamenti è in grado, in risposta ai quesiti di cui all'allegato n.1, di relazionare quanto segue:

II. Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 27 marzo 2018, alla presenza del liquidatore Dott. Roberto Rossi.

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo comparativo ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella stessa zona.

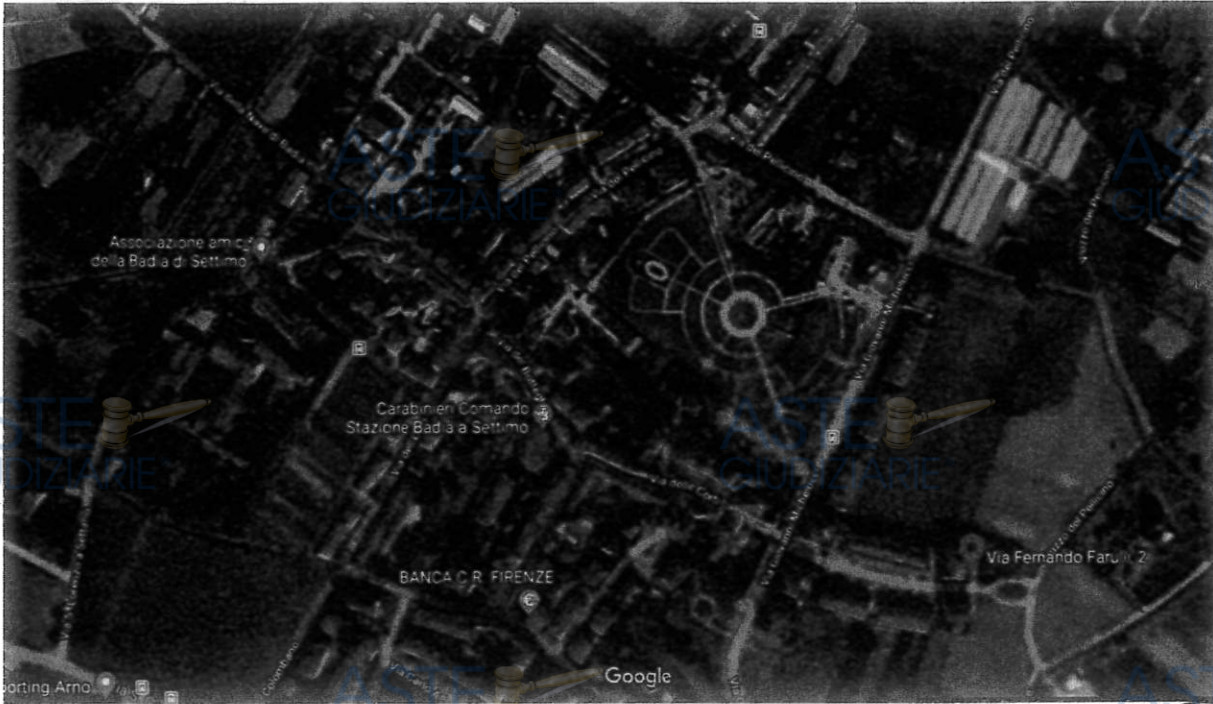
2. Operazioni peritali e ricerche documentali

I. Ubicazione (risposta quesito 5)

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Scandicci, via Farulli n. 4



Ubicazione su scala provinciale



Ubicazione su scala urbana

II. Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito del sopralluogo ha preso atto dello stato di fatto del cespite in oggetto e confrontando con le risultanze delle indagini catastali ed urbanistiche seguite presso i competenti uffici pubblici può affermare quanto di seguito.

Si rimanda alla scheda del singolo immobile per una compiuta descrizione dei cespiti. (vedi punto 4)

III. Aspetti tecnici ed amministrativi (risposta quesito 6/8)

L'area ove sorge il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima è compresa nel comparto Peep di Badia a Settimo ed è pervenuta alla menzionata società in virtù di atto ricevuto dal Segretario Generale di detto comune in data 2 marzo 2006 registrato a Firenze il 15 marzo 2006 al numero 694 e trascritto in Firenze il 21 marzo 2006 ai numeri 7384 e 7390 di formalità con rettifica trascritta in Firenze il 3 febbraio 2011 al numero 2716 di registro Particolare

Pellegrini

Tale atto stabiliva, anche ai sensi della Lg n. 865/1971, i criteri e le modalità per la determinazione del prezzo massimo di vendita e del canone massimo di locazione degli alloggi realizzati e sue pertinenze. Conteneva altresì l'obbligo a carico dei futuri acquirenti degli immobili di corrispondere al comune i conguagli e le differenze derivanti dal diverso costo di acquisizione delle aree da parte di quest'ultimo.

IV. Vincoli di natura condominiale (risposta quesito 3)

Il fabbricato è munito di Regolamento Condominiale allegato ad atto di assegnazione del Notaio Palazzo del 13.04.2011 registrato a Firenze 1 il 20.04.2011 al numero 8517, trascritto in Firenze il 22.04.2011 al numero 9269 di Registro Particolare. Si segnalano ad onere dei condomini i vincoli per la manutenzione della vasca di esondazione idraulica che, sulla base delle indagini eseguite, deve essere mantenuta "... costantemente pulita, integra e sgombra da qualsiasi materiale".

V. Diritti demaniali di superficie o di servitù pubbliche (risposta quesito 4)

Dalle indagini eseguite non risultano diritti demaniali o usi civici.

VI. Conformità urbanistica (risposta quesito 7)

La costruzione di cui è parte il bene in oggetto ha destinazione d'uso residenziale ed è munito dei seguenti provvedimenti abilitativi:

- Permesso di costruire n. 33 del 30 marzo 2006
- Comunicazione di inizio lavori n. 8584 del 28 febbraio 2007
- Permesso in variante n. 8 del 10 marzo 2009
- Variante finale n. 36487 del 18 settembre 2009
- Dichiarazione di Fine lavori n. 51260 del 23 dicembre 2009
- Certificato di agibilità n. 3352 del 26 gennaio 2010

VII. Eventuale non conformità grave (risposta quesito 13)

Non si riscontrano.



VIII. Individuazione catastale dell' immobile oggetto di perizia (risposta quesito 1/5)

L'unità immobiliare in oggetto risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci coi seguenti dati catastali:

-Foglio 3, particella 930 subalterno 14 , categoria C/2, classe 7, consistenza mq 6 , superficie catastale mq 8,rendita catastale euro 14,87;

Come beni comuni non censibili sono individuabili i seguenti:

-Foglio 3, particella 930 subalterno 16 , locale tecnico per alloggiamento impianto di autoclave (Piano S1);

-Foglio 3,particella 930, subalterno 30, camminamento pedonale esterno, loggiato e androne vano scale-ascensore (Piani S1-T-1-2);

-Foglio 3, particella 930, subalterno 31, rampa di accesso al piano interrato e spazi di manovra (Piani S1-T)

-Foglio 3, particella 930, subalterno 32, scannafosso perimetrali (Piano S1)

-Foglio 3, particella 955, vasca di compensazione idraulica/esondazione e attigue aree pertinenziali a livello (Piano T)

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto è conforme alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari.

IX. Individuazione dei gravami ipotecari (risposta quesito 2)

Non si riscontrano.

3. Elenco degli immobili oggetto di stima

-CANTINA con accesso dal disimpegno comune e scale condominiali munite di ascensore ,
ubicata al piano interrato avente superficie catastale di mq 8.

4. Scheda descrittiva dell'immobile

Il fabbricato ove è ubicata la descritta cantina si trova in zona nord-est rispetto all'abitato di Scandicci, in zona di prima periferia in prossimità della viabilità autostradale e facilmente raggiungibile tramite viabilità pubblica e reti di trasporto urbano su gomma e rotaia, in edificio di recente realizzazione dotato di un buon livello di finitura (Agibilità in data 26 gennaio 2010, prot. 3352) pur trattandosi di un intervento di edilizia convenzionata.

L'immobile si inserisce in una zona dotata di ampi spazi verdi ad uso pubblici ed una buona dotazione di parcheggi.

Il bene in oggetto è situato in una palazzina di tre piani fuori terra oltre sottotetto ed uno interrato, di forma rettangolare, organizzata in unica scala di accesso munita di ascensore, comprendente 4 alloggi per ogni piano con relative cantine, autorimesse e parti comuni. Il fabbricato è stato costruito nei primi anni duemila e rientra tra quelle unità realizzate mediante la formula dell'edilizia convenzionata per l'edilizia economica e popolare. Al locale in oggetto, posto come anzidetto al piano interrato, si accede per il tramite ingresso e scale condominiali munite di ascensore. Esso confina con il vano scala condominiale.

i. Sistema costruttivo, dei materiali e delle finiture (riposta quesito 5/9)

La cantina si presenta in buono stato di manutenzione con pavimentazione in ceramica, pareti intonacate. La porta esterna è metallica. E' presente impianto di illuminazione.

5. Indagini specifiche di mercato

Sono state condotte indagini a livello del mercato immobiliare locale, con l'intenzione di conoscere la localizzazione urbanistica, la topografia, l'andamento economico del territorio ed infine il prezzo di mercato. La valutazione ha teso alla determinazione del più probabile valore di mercato; il termine "più probabile valore di mercato" sta ad indicare, sulla base della

teorie dell'ordinarietà, il giudizio di stima generalmente valido in riferimento a quelle circostanze che con maggiore frequenza si riscontrano nel particolare mercato e settore.

Il bene stimato e quelli presi come riferimento per il confronto sono ubicati nella medesima zona urbanistica e di mercato ed hanno caratteristiche assimilabili a quelle del bene in oggetto di stima. L'analisi ha coperto un arco temporale maggiore di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso. Sono stati consultati in oltre i dati forniti da provider immobiliari di comprovata validità, nonché quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, considerando la diversa destinazione d'uso e ubicazione dei vari immobili.



6. Valutazione e stima dei cespiti (risposta quesito 11)

I. Unità abitativa

Comune: SCANDICCI (FI)

Frazione:

Dati catastali: Fg. 3, num. 930, sub. 14

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Cantine non collegate ai vani principali	8	0,25	2
Superficie commerciale totale, m²			2

VALORI DI MERCATO RILEVATI		Valore
Valore minimo NOMISMA (2° semestre 2017)		€ 1 895,83
Valore massimo NOMISMA (2° semestre 2017)		€ 2 716,67
Valore minimo BORSINO IMMOBILIARE (2° semestre 2017)		€ 1 712,00
Valore massimo BORSINO IMMOBILIARE (2° semestre 2017)		€ 2 253,00
Valore medio di mercato unitario al m²		€ 2 144,38

Spese per adeguamenti	Importo
Totale	€ 0,00
	€ 0,00

Valore catastale: € 1 873,62
 Valore OMI: € 4 200,00
 Valore medio di mercato: € 4 288,75 = € 2 144,38 x 2,00 mq - 0€
 Valore stimato arrotondato: € 4 000,00

VALORE STIMATO € 4 000,00 (euro quattromila/00)

I. Aggiornamento dei valori di mercato

Sulla base dei dati OMI, Nomisma e provider immobiliari per il periodo 2018–2025, è stato rilevato un incremento del valore di mercato per pertinenze analoghe ai beni oggetto di stima pari a al 15%. Da cui si ottiene un valore complessivo aggiornato del cespite stimato pari a: 4.600,00 €. **Tuttavia considerata la limitata liquidità del mercato delle pertinenze**

non residenziali si ritiene necessario applicare al valore sopra riportato una riduzione del

www.prospettica.info Corso Italia, 117 - 52027 S. Giovanni V.no (AR) - T. 055.0123231 C. +39 370.3042560 e-mail Info@prospettica.info



15% determinando una stima del più probabile valore di mercato ottenibile in sede di liquidazione, pari a 4.000,00 €.

7. Riepilogo e considerazioni finali

I. Riepilogo finale

Il sottoscritto **Ingegnere Francesco Pellegrini**, con studio in San Giovanni Valdarno (AR), Corso Italia n. 117, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Arezzo al n. 1518, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato del cespite sopradescritto è pari a

€ 4.000,00

(euro quattromila/00)

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

San Giovanni Valdarno, 10 dicembre 2025

IL TECNICO

Francesco Pellegrini
Ingegnere Francesco Pellegrini

8. Allegati

- I. **Quesiti perizia tecnico-estimativa beni immobili Società 'COOPERATIVA Edificatrice Pian di Mezzana codice fiscale 01605900487, partiva IVA 0498970488 ai fini della liquidazione del patrimonio immobiliare**
- II. **Certificato di Agibilità In data 26.01.2010 prot. 3352**
- III. **Planimetria catastale**
- IV. **Visura catastale**
- V. **Elaborato planimetrico**
- VI. **Elenco subalterni**
- VII. **Estratto di mappa**

**QUESITI PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA BENI IMMOBILI
SOCIETÀ' COOPERATIVA EDIFICATRICE PIAN DI MEZZANA
CODICE FISCALE 01605900487, PARTITA IVA 0498970488
AI FINI DELLA LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

1) Acquisisca la seguente documentazione relativa ai singoli cespiti:

a- planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b - anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile;

2) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese)

3) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale

4) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

5) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

6) indichi, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

Via Calamandrei, 145 - Arezzo (AR)
tel/fax 0575.1480.488 mobile 340.55.41.707
rstudio@live.com
PEC procedura filca12018@procedure.pec

Pelley in

7) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt.46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 3580 e 40, comma 6° della L. 28/02/1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile;

8) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventuale in corso per il rilascio;

9) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

10) dica se è possibile vendere i beni in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa;

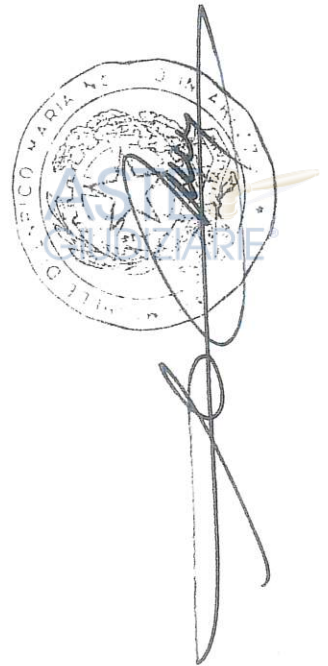
11) determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione. Nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo

analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

12) se l'immobile è solo pro-quota: - dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro.

13) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

Il Commissario Liquidatore
Dott. Roberto Rossi



COPIA

COMUNE di SCANDICCI

Provincia di Firenze
SETTORE EDILIZIA ED URBANISTICA
SERVIZIO ATTIVITA' EDILIZIE

Stampa stampata dal Comune di Scandicci con data di arrivo 26 GEN. 2010 e numero di protocollo 335701/K.

Spazio riservato all'ufficio Edilizia Privata.

CERTIFICATO DI AGIBILITA' / ABITABILITA'

(ART. 86 - L.R. 01/05)

- Relativo a n° 1 edificio/unità immobiliare/i LOTTO 5,2
Sito/a in Via/Piazza FERNANDO FARULLI n.c. 3
Proprietà OPERATORE COOPERATIVA PIAN DI MEZZANA
Oggetto del/i seguente/i atto/i abilitativi (Licenza, Concessione, Permesso di costruire, Autorizzazione, DIA, Condonò, ecc.) di seguito elencati:

- 1. PERMESSO DI COSTRUIRE n° 33 del 30/03/2006
2. PERMESSO DI COSTRUIRE A VARIANTE n° 08 del 10/03/2009
3. VARIANTE FINALE ART. 142 L. 01/05 PROT. n° 36487 del 18/09/2009
4. FINE LAVORI PROT. n° 51260 del 23/12/2009

con destinazione d'uso urbanistica:

- [X] Residenziale
[] Industriale e artigianale
[] Commerciale: [] esercizio di vicinato / [] media struttura di vendita / [] Commerciale all'ingrosso
[] Turistico-ricettiva
[] Direzionale
[] Agricola
[] Pubblica o di Interesse pubblico

Forma di pagamento BancoPosta con importo di Euro 53,46 e causale DEPOSITO ABITABILITA' LOTTO 5.2 BODIA.

ESEGUITO DA COOP. PIAN DI MEZZANA
VIA - PIAZZA VIA FARULLI 67

• avente la seguente consistenza:

- Piani entro terra o seminterrati n° 1 Piani fuori terra n° 3 + SOTTO TETTO
- U.I. Residenziali n° 12 - U.I. Direzionali n° - U.I. Commerciali n°
- U.I. Industriali-Artigianali n° Posti Auto: posti macchina n°, box n° 12
- (Altro) 4 CANTINE + LOCALI TECNICI

• rappresentato/a al Catasto Fabbricati nel:

Foglio di mappa n° 3 Particella n° 930 Subalterno n° del 1° al 32°
 Foglio di mappa n° Particella n° Subalterno n°
 Foglio di mappa n° Particella n° Subalterno n°

(Allegare eventuale elenco se lo spazio non è sufficiente)

In relazione all'edificio/U.I. sopra descritto/a

il sottoscritto PAOLO DI NARDO
 iscritto all'Ordine Professionale/Collegio di ARCHITETTI FIRENZE con il n. 3521
 con studio professionale nel comune di FIRENZE prov. FI
 via/piazza ALFIERI n.c. 5 c.a.p. 50121
 tel. 055/2461100 fax 055/2001820 cell. 33515617170
 e-mail SEGRETERIA @ ARX.NET.NET [] (barrare se e-mail con firma digitale)
 C.F. DNR PLA 58 L 19 0612 0, in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà

assumendo la qualità di persona incaricata di pubblico servizio ai sensi della L.R.1/05, in piena conoscenza delle proprie responsabilità ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, consapevole che le dichiarazioni false, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dall'art.76 del D.P.R. n.445/2000 e la decadenza dai benefici conseguenti;

VISTO E VERIFICATO

1. Che i lavori sono stati ultimati in data 21/12/2009, come risulta da apposita comunicazione;
2. Che le murature risultano prosciugate e i vari ambienti sono convenientemente salubri;
3. Che sono rispettate fedelmente tutte le disposizioni di legge e regolamentari, previste dalla vigente normativa, in materia igienico sanitaria e di salubrità degli ambienti;
4. Che le opere sono state realizzate conformemente a quanto rappresentato negli atti abilitativi sopra elencati;
5. Che per quanto attiene all'approvvigionamento idrico potabile, e alle altre forniture: ALL. A
 l'immobile è allacciato all'acquedotto comunale come da contratto n° 3/38566 del 23/12/2008
 l'immobile è servito da pozzo privato le cui acque sono state dichiarate potabili dalla competente A.S.L. con Atto n° del
 (Altro)



Pellegrini

6. Che per quanto attiene allo smaltimento dei reflui dell'U.I.:

I/e U.I. ricadono in zona servita da fognatura pubblica e: **APPROVATI CON DEL. G.C.**

- Trattasi di scarico di **reflui domestici o assimilabili** per il quale è stato rilasciato Nulla Osta n° ⁵ del ^{11/01/2005} ¹³⁵ per l'allacciamento dall'Ente gestore del sistema fognario, ed è stato effettuato l'allacciamento alla rete fognaria
- Trattasi di scarico di **reflui industriali** autorizzato con atto n° del rilasciato da ed è stato effettuato l'allacciamento alla rete fognaria

I/e U.I. ricadono in zona non servita da pubblica fognatura e:

- Trattasi di scarico di **reflui domestici o assimilabili** per il quale è stata rilasciata autorizzazione comunale allo scarico con atto n° del, ai sensi della L.R. 64/01 e del Regolamento Regionale n. 28/R del 23.05.03.

Trattasi di scarico di **reflui domestici o assimilabili il cui impianto di depurazione e smaltimento, già esistente, è idoneo e non necessita di adeguamento, ai sensi dell'art. 33 del Regolamento igienico-sanitario comunale, in quanto rispetta le seguenti condizioni:**

- deriva da insediamento con carico inquinante inferiore o uguale a 100 AE;
- è stato progettato ed eseguito a regola d'arte secondo le determinazioni della delibera del 04/02/77 del Comitato Interministeriale per la tutela delle acque dall'inquinamento;
- è stato progettato ed eseguito in modo conforme all'art. 34 del Regolamento igienico-sanitario comunale;
- Il titolare garantisce nel tempo il corretto stato di conservazione, manutenzione e funzionamento.

Trattasi di scarico di **reflui industriali** autorizzato con atto n° del rilasciato da

7 Che in relazione alla vigente normativa regionale e statale in materia di superamento delle barriere architettoniche:

L'Edificio/U.I. è stata realizzato/a conformemente a quanto previsto dalla normativa sopra indicata, così come rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi sopra citati;

Trattandosi di U.I. ad uso "pubblico" e/o "privato aperto al pubblico", si allega alla presente, dichiarazione giurata a norma dell'art. 24 - Legge n° 104 del 05/02/92, redatta da tecnico abilitato

(Altro).....

VISTA ED ALLEGATA LA SEGUENTE DOCUMENTAZIONE

(Barrare la voce che interessa)

8 Denuncia di accatastamento al Catasto Fabbricati dell'Edificio/U.I. , e planimetrie allegate; **ALL. B**

9. In relazione alla sicurezza strutturale: **ALL. C**

- Certificato di collaudo statico n° del 28/07/2009 di tutte le strutture dell'edificio, depositato ai sensi della L. 1086/71 (Parte II del DPR 380/01), in originale o copia autenticata con visto del Genio Civile;
- Relazione finale con dichiarazione di rispondenza alle norme di cui alla L. 64/74 (Parte II del DPR 380/01) e al D.M. 14/1/08 "Norme tecniche sulle costruzioni", depositata in data....., in originale o copia autenticata con visto del Genio Civile;
- Verifica statica a firma di un professionista abilitato, trattandosi di edificio di remota epoca di costruzione.

10. In relazione alla normativa in materia di prevenzione incendi: **ALL. D**

- Certificato di Prevenzione Incendi n° del....., rilasciato dal Comando provinciale del Vigili del Fuoco, trattandosi di attività soggetta alle visite ed ai controlli di prevenzione incendi di cui al D.M. 16/02/82;
- Dichiarazione di inizio attività n° 46113 del 26/10/2009, ai sensi dell'art. 3, comma 5, del DPR n° 37 del 06/12/98; *con obbligo di trasmettere, un volta ottenuto, il certificato sopra richiamato;*
- Dichiarazione, a firma di un tecnico abilitato, che attualmente non è esercitata nell'Edificio/U.I. in questione, nessuna attività soggetta al rilascio del certificato prevenzione incendi.



11 In relazione agli impianti tecnologici installati: **ALL. E**

- Dichiarazione di conformità degli impianti alla regola d'arte, ai sensi dell'art. 7 del D.M. 37/2008, redatta dalle seguenti imprese installatrici:

IMPIANTI MECCANICI, ELETTRICI, ELEVATORE B.T.P. S.P.A. PRATO ASCENSORI

- Progetto e certificato di Collaudo degli impianti, per i casi previsti dalla vigente normativa
- Certificato di collaudo degli impianti, ai sensi dell'art. 9 del D.M. 37/2008, redatto da un professionista abilitato, trattandosi di impianti eseguiti prima del 13/03/1990;
- (Altro).....
- Copia Licenza di Esercizio n° del..... (per i vecchi impianti), oppure copia del N° di Matricola..... rilasciato dal Comune per l'utilizzo di ascensore e/o montacarichi;

12. In relazione alla normativa sul Risparmio Energetico: **ALL. F**

- Dichiarazione congiunta (sottoscritta dal progettista, dal costruttore e dal direttore dei lavori ciascuno per quanto

Pellegrini

di propria competenza, o da un tecnico abilitato) con la quale si certifica la rispondenza delle opere eseguite al progetto per il contenimento dei consumi energetici, di cui al D.Lgs 192/2005 e s.m.i., depositato presso gli uffici comunali in data 36490 prot. 18/09/2009

(Altro).....

13. In relazione alla vigente normativa in materia di tutela dall'inquinamento acustico: ALL 6

Valutazione di previsione di "Impatto acustico" e/o "clima acustico" ai sensi dell'art. 8, commi 2,3,4 - L. 447/95 (per le attività che rientrano nei disposti della stessa legge) e del Regolamento del Piano di classificazione acustica del territorio comunale (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 93 del 12/7/05), redatta secondo quanto previsto dalla L.R. 89/98 e DGRT 788/99;

Dichiarazione, a firma di un tecnico abilitato, che attualmente la valutazione previsionale di impatto o clima acustico, ai sensi dell'art. 8 della L. 447/95 e s.m.i., della L.R. 89/98 e del Regolamento del Piano di classificazione acustica del territorio comunale, non è dovuta in quanto:

- la specifica destinazione d'uso della/e U.I. non rientra nelle casistiche in essi previste
- la specifica attività svolta all'interno della/e U.I. non è ancora stata definita (si ricorda che in caso di esercizio di attività ricompresa nel novero di cui al dell'art. 8 della L. 447/95 e s.m.i. l'interessato dovrà produrre la relativa documentazione abilitante in sede di dichiarazione inizio attività o rilascio autorizzazione ove richiesta)

14. In relazione alle opere di urbanizzazione:

Collaudo delle opere, in quanto eseguite dal Concessionario a scomputo degli oneri di urbanizzazione, come prescritto nel titolo abilitativo edilizio e/o nella convenzione stipulata

Non era prevista esecuzione di opere di urbanizzazione con le modalità sopra indicate

15. In relazione alle misure preventive e protettive di cui all'art. 82 co. 14 L.R. 01/05 e relativo Regolamento Comunale approvato con delibera di C.C. n. 17 del 30.03.2006: ALL H

l'edificio è stato oggetto di interventi sulla copertura necessitanti l'adozione delle misure di prevenzione e protezione di cui alla normativa suindicata e si allega elaborato della copertura;

l'edificio non è stato oggetto di interventi sulla copertura necessitanti l'adozione delle misure di prevenzione e protezione di cui alla normativa suindicata;

16. In relazione al fascicolo della sicurezza di cui all'art. 91 del D.Lgs 81/2008 e s.m.i.:

l'intervento, ai sensi di legge, non ha comportato redazione del fascicolo della sicurezza;

è stato redatto per l'intervento, ai sensi di legge, fascicolo della sicurezza che si allega alla presente;

17. In relazione alla disciplina delle emissioni in atmosfera provocate da impianti industriali e di pubblica utilità di cui al D.Lgs 152/2006 s.m.i. - parte V:

autorizzazione regionale di cui all'art. 11 della L.R. n. 33/95 e s.m.i., per attività ricadenti nelle categorie di cui all'allegato 1 del D.P.C.M. 21 luglio 1989;

autorizzazione provinciale di cui all'art. 12 della L.R. n. 33/94 e s.m.i., per attività ricadenti nelle categorie di cui ai punti 3.5 e 5.2 dell'allegato 1 del D.P.C.M. 21 luglio 1989 o per attività a ridotto inquinamento atmosferico di cui

all'allegato 2 del D.P.R. 25 luglio 1991;

dichiarazione di sussistenza della condizione di poca significatività dell'inquinamento atmosferico (art. 19 L.R. n. 33/94 e s.m.i.) per attività ricadenti nell'elenco dell'allegato 1 del D.P.R. 25 luglio 1991;

la specifica destinazione d'uso della/e U.I. non è soggetta alla disciplina di cui al D.P.R. n. 203/88 e s.m.i.;

l'attività svolta all'interno della/e U.I. non è stata ancora definita (si ricorda che in caso di esercizio di attività ricompresa nel novero di cui al D.P.R. n. 203/88 e s.m.i. l'interessato dovrà produrre la relativa documentazione abilitante in sede di dichiarazione inizio attività o rilascio autorizzazione ove richiesta);

sulla base di quanto sopra, CERTIFICA

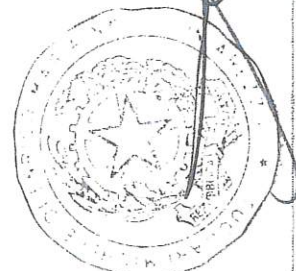
sotto la propria responsabilità, che l'edificio/U.I., è: AGIBILE / ABITABILE

SCANDICCI, il 26/01/2010

(Firma e timbro)



Handwritten signature



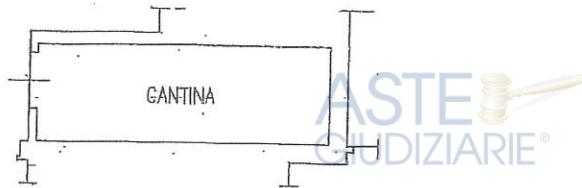
Pellegrini

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Planimetria di u.i.u. in Comune di Scandicci Via Fernando Farulli _____ civ. 4	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 3 Particella: 930 Subalterno: 14	Compilata da: Bellini Daniele Iscritto all'albo: Geometri Prov. Firenze N. 2311

Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANO INTERRATO

(H=2.40)



m.5

m.5

Pelloni
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Bellini Daniele
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Firenze	N. 2311

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze

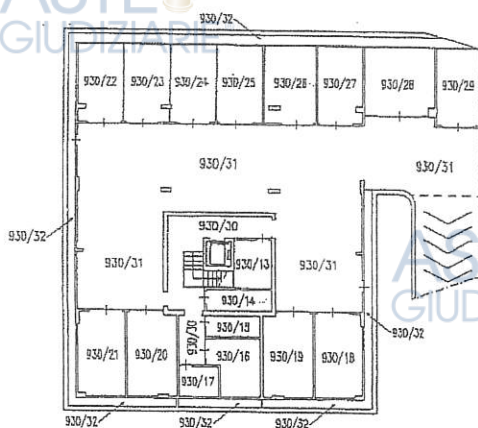
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

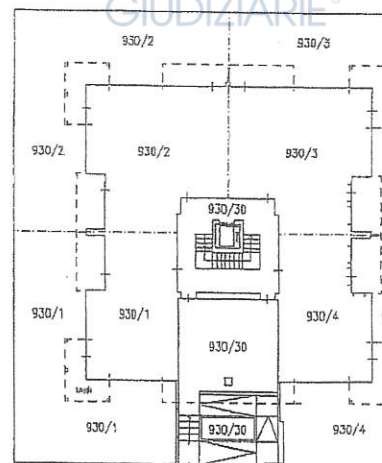
Comune di Scandicci	Protocollo n. FI030414
Sezione: Foglio: 3	Particella: 930
Tipo Mappale n.	

Dimostrazione grafica dei subalterni

PIANO INTERRATO



PIANO TERRENO



Via Fernando Farulli

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

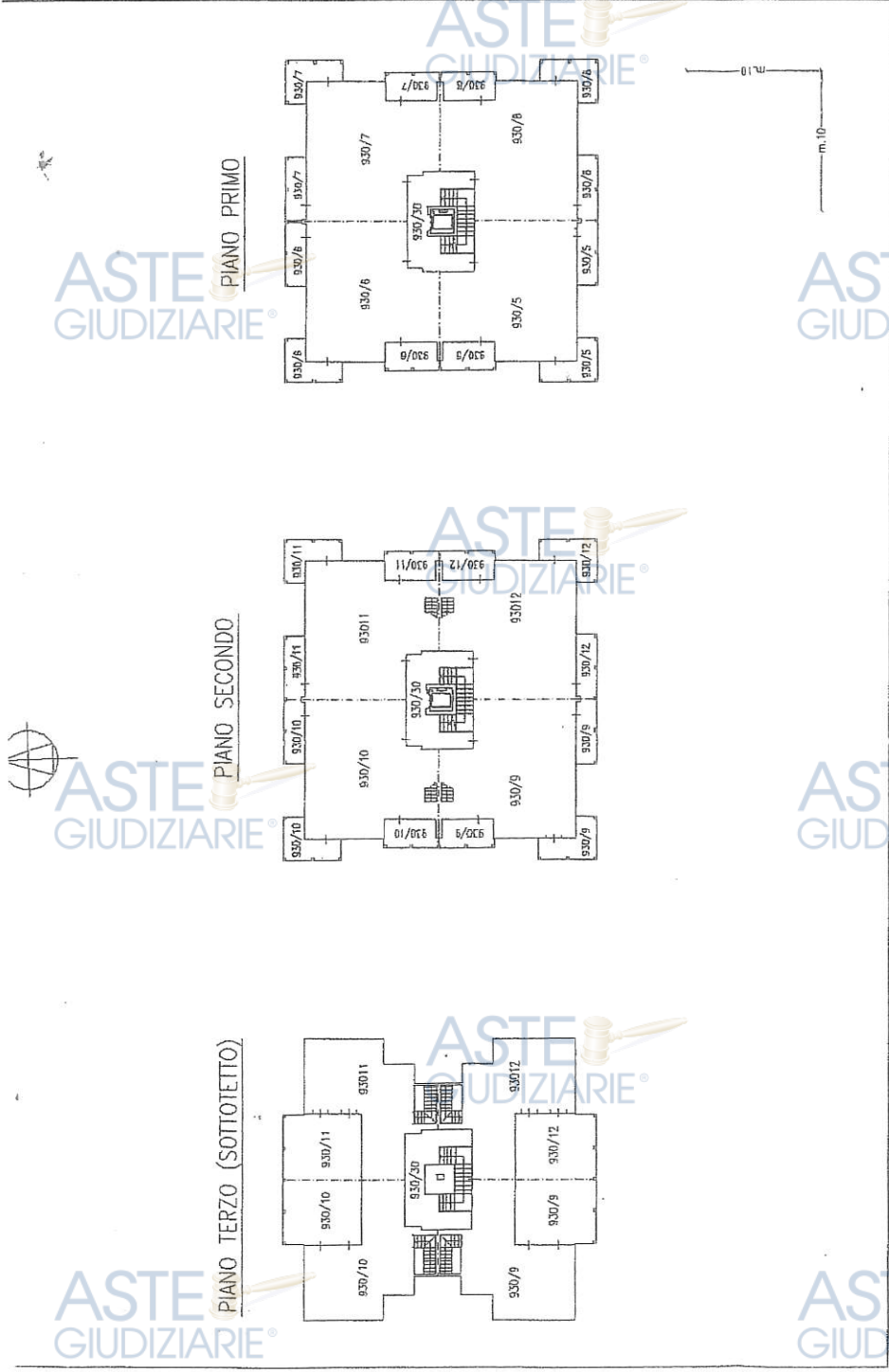
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



D.d. 22/03/2018 - n. T81621 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
 Ultima planimetria in atti

Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura sintetica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/05/2018

Data: 15/05/2018 - Ora: 20.25.04 Fine
Visura n.: T403004 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SCANDICCI (Codice: B962) Provincia di FIRENZE
Catasto Fabbricati	Foglio: 3 Particella: 930 Sub.: 14

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	DATI DERIVANTI DA
1	Urbania	3	930	14			C/2	7	6 m ²	Totale: 8 m ²	Euro 14,87	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

INTESTATO	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPERATIVA EDIFICATRICE PLAN DI MEZZANA - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in SIGNA	01605900487	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 08/05/2009 protocollo n. F10155092 in atti dal 08/05/2009 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1465 11/2009)		

Unità immobiliari n. 1
Visura telematica
Tributi erariali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
SCANDICCI		3	930	109962		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	VIA FERNANDO FARULLI	4	T		001	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
2	VIA FERNANDO FARULLI	4	T		002	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
3	VIA FERNANDO FARULLI	4	T		003	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
4	VIA FERNANDO FARULLI	4	T		004	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
5	VIA FERNANDO FARULLI	4	1		005	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
6	VIA FERNANDO FARULLI	4	1		006	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
7	VIA FERNANDO FARULLI	4	1		007	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
8	VIA FERNANDO FARULLI	4	1		008	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
9	VIA FERNANDO FARULLI	4	2-3		009	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
10	VIA FERNANDO FARULLI	4	2-3		010	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
11	VIA FERNANDO FARULLI	4	2-3		011	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
12	VIA FERNANDO FARULLI	4	2-3		012	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
13	VIA FERNANDO FARULLI	4	S1			CANTINA
14	VIA FERNANDO FARULLI	4	S1			CANTINA
15	VIA FERNANDO FARULLI	4	S1			CANTINA
16			S1			BCNC A TUTTI I SUB. DA 1 A 15 E DA 17 A 29 (LOC. TECNICO PER IMPIANTO AUTOCLAVE)
17	VIA FERNANDO FARULLI	4	S1			CANTINA
18	VIA FERNANDO FARULLI	2	S1			AUTORIMESSA
19	VIA FERNANDO FARULLI	2	S1			AUTORIMESSA
20	VIA FERNANDO FARULLI	2	S1			AUTORIMESSA
21	VIA FERNANDO FARULLI	2	S1			AUTORIMESSA
22	VIA FERNANDO FARULLI	2	S1			AUTORIMESSA
23	VIA FERNANDO FARULLI	2	S1			AUTORIMESSA
24	VIA FERNANDO FARULLI	2	S1			AUTORIMESSA
25	VIA FERNANDO FARULLI	2	S1			AUTORIMESSA
26	VIA FERNANDO FARULLI	2	S1			AUTORIMESSA
27	VIA FERNANDO FARULLI	2	S1			AUTORIMESSA
28	VIA FERNANDO FARULLI	2	S1			AUTORIMESSA
29	VIA FERNANDO FARULLI	2	S1			AUTORIMESSA
30	VIA FERNANDO FARULLI	4	S1-T1-2 3			BCNC A TUTTI I SUB. DA 1 A 15 E DA 17 A 29 (ANDRONE- VANO SCALA- ASCENSORE- DISIMPEGNO S1-RESEDE/LOGGIA PT)
31	VIA FERNANDO FARULLI	2	S1-T			BCNC A TUTTI I SUB. DA 1 A 15 E DA 17 A 29 (RAMPA CARRABILE DI ACCESSO E SPAZI DI MANOVRA)
32			S1			BCNC A TUTTI I SUB. DA 1 A 15 E DA 17 A 29 (SCANNAFOSSI PERIMETRALI)

Unità immobiliari n. 32

Tributi erariali: 0,00

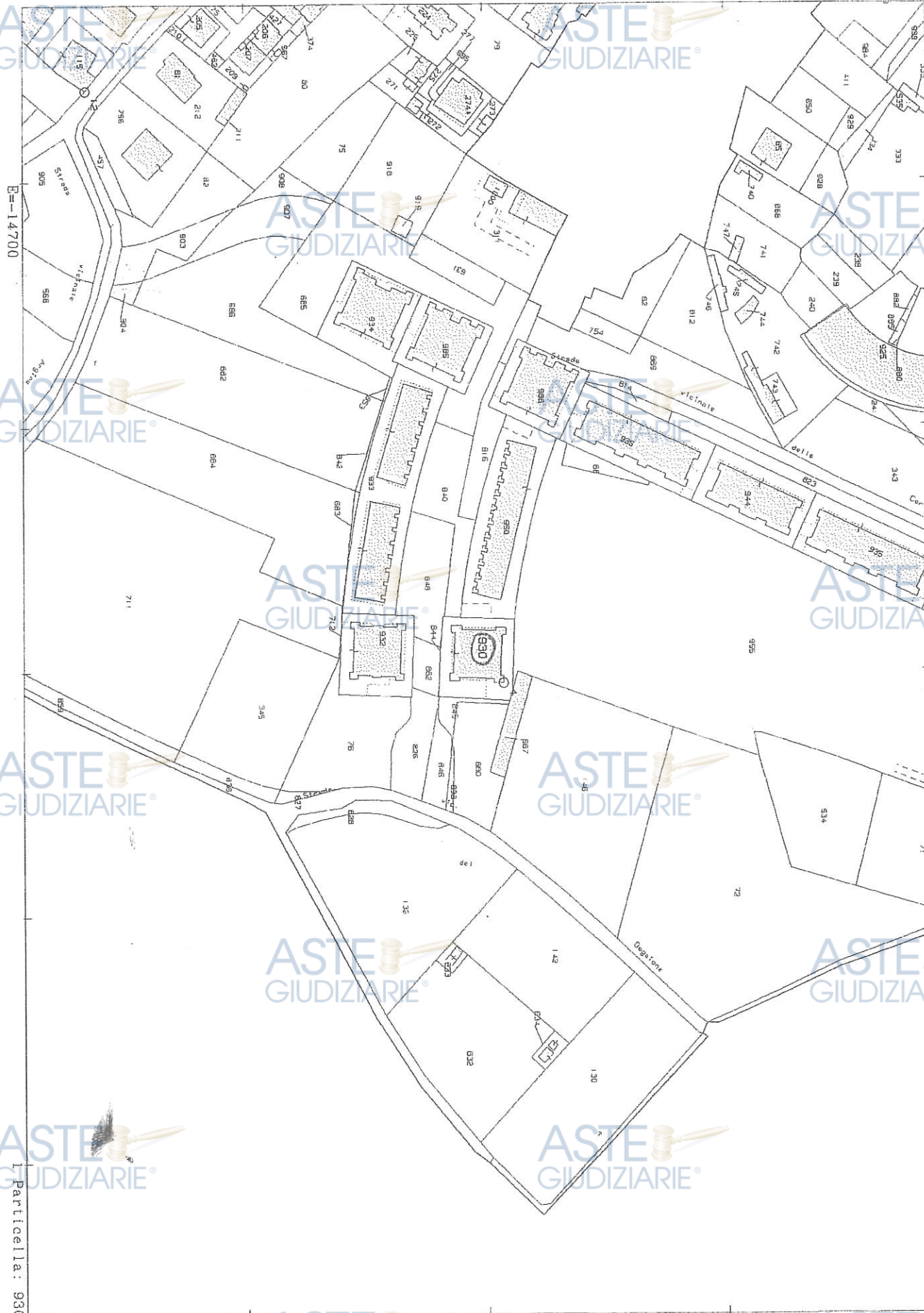
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Pellegrini

N=51100



Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Provinciale - Territorio Direttore STEFANO MASTRONARDO

Vis. tel. (0.90 euro)

E=-14700

Comune: SCANDICCI
Foglio: 3

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

11-Apr-2018 17:52:1
Prot. n. T308638/2018

Repertorio n. 51977

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventicinque, il giorno diciotto del mese di dicembre
(18 dicembre 2025)

In Arezzo, nel mio studio.

Davanti a me dottor Michele Tuccari, notaio in Arezzo, con studio in via Vittorio Veneto n. 59, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Arezzo,

è presente il signor:

- PELLEGRINI FRANCESCO, nato a Montevarchi il 28 giugno 1983, domiciliato presso il proprio studio in San Giovanni Valdarno, Corso Italia n. 24, codice fiscale PLL FNC 83H28 F656P, della cui identità personale io notaio sono certo, ingegnere iscritto all' Ordine degli Ingegneri Arezzo al n. 1518, il quale mi ha presentato la relazione tecnica di stima che precede, avente ad oggetto la stima di immobili posti in Comune di Scandicci, di proprietà della "SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE PLAN DI MEZZANA", con sede in Signa, via dei Colli n. 238/F, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta, ammonisco ai sensi di legge il componente, il quale presta quindi giuramento di rito ripetendo la formula: "Mi impegno a bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidatemi, al solo scopo di far conoscere la verità".

Del presente atto ho dato lettura al componente, il quale, da me richiesto, lo ha dichiarato conforme alla sua volontà e con me notaio lo sottoscrive, quando sono le ore *quindici e venti minuti*

Scritto con mezzi elettromeccanici da persona di mia fiducia e da me notaio ed in piccola parte a mano da me notaio su un foglio di cui scritte pagine una e porzione della presente.

Francesco Pellegrini

[Signature]

