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 "**MARE - SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE**" con sede in Firenze

Commissario liquidatore: Dott. **Pier Luigi Giambene**

D.M. 6 marzo 2014 nº 70

2º Consulenza Tecnica d'Ufficio

asseverata in data **29 settembre 2015**
per rapporto di valutazione appezzamento di terreno edificabile con superficie catastale di mq. 4.610 situato in **Comune di Sesto Fiorentino** (**FI**) loc. "Battilana", via del Soderello ricadente all'interno del **Piano Attuativo** relativo alla scheda del **R.U. Battilana AUNC II a - via Scardassieri**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
geom. **Felice Bisogni**

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

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 Procedura 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 "**Mare - 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 "**Mare - 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 Società "**Mare - Società Cooperativa Edificatrice**" in numerosi Comuni della **Toscana**, la presente Consulenza Tecnica d'Ufficio è riferita al solo appezzamento di terreno edificabile con superficie catastale di mq. 4.610 situato in **Comune di Sesto Fiorentino** (**FI**) loc. "Battilana", via del Soderello ricadente all'interno del **Piano Attuativo** relativo alla scheda del **R.U. Battilana AUNC II a - via Scardassieri**.

Indice della 2° Consulenza Tecnica d'Ufficio

- **parte prima**: risultanze accertamenti ipotecari condotti presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare** al nominativo della Società "**Mare -**

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

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" con sede in Firenze (limitatamente al terreno fabbricativo situato in **Comune di Sesto Fiorentino**, loc. Battilana, via del Soderello) pag. **3**

- parte seconda: rapporto di valutazione dell'appezzamento di terreno edificabile con superficie catastale di mq. 4.610 situato in **Comune di Sesto Fiorentino** (**FI**) loc. "Battilana", via del Soderello ricadente all'interno del **Piano Attuativo** relativo alla scheda del **R.U. Battilana AUNC II a - via Scardassieri** (mappali n. **200** - **827** del foglio di mappa nº **44**) pag. **9**

---------- o ----------

PARTE PRIMA

Risultanze accertamenti ipotecari condotti presso l'Agenzia delle Entrate - **Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare** al nominativo della Società "**Mare - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze

Gli accertamenti condotti presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare** al nominativo della Società "**Mare - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 01740540487, hanno permesso di rilevare che l'appezzamento di terreno edificabile situato in **Comune di Sesto Fiorentino** (**FI**) loc. "Battilana", via del Soderello, ricadente all'interno del **Piano Attuativo** relativo alla scheda del **R.U. Battilana AUNC II a - via Scardassieri** nel corso degli ultimi anni ha formato oggetto di numerosi atti di trasferimento e di permuta e precisamente:

1.1 - Con atto pubblico di permuta ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **13/04/2012** rep. 64061 fasc. 28274, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di "Firenze 1" in data 18/04/2012 al n. 7342, serie 1T e trascritto a Firenze il 20/04/2012 al n. 9049 del Registro Particolare, la Società "**Mare - Società Cooperativa Edificatrice**" in **2º luogo** ha acquisito a titolo di permuta

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

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

dalla "**Cooperativa Edificatrice l'Amicizia - Società Cooperativa**", l'appezzamento di terreno fabbricativo posto nel Comune di Sesto Fiorentino (FI) loc. Battilana, via del Soderello, con forma geometrica irregolare e consistenza catastale di mq. 4.610; rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Sesto Fiorentino sul foglio di mappa n. **44** dai mappali:

- n. **200** di mq. 270;
- n. **827** di mq. 4.340.

In base al contenuto dell'atto notarile di permuta (allegato sotto lettera "**A1**") è rilevabile che al suddetto appezzamento di terreno edificabile era stato attribuito il valore di **Euro 630.000,00** oltre Iva.

Pertanto, considerato che ai beni ceduti in **1º luogo**, sempre a titolo di permuta dalla Società **"Mare - Società Cooperativa Edificatrice**" alla "**Cooperativa Edificatrice l'Amicizia - Società Cooperativa**" (comprendenti n. 4 abitazione e n. 4 autorimesse in Comune di Calenzano via Sandro Pertini nc. 131 "**LOTTO I**") era stato attribuito il valore di **Euro 536.969,73** oltre Iva, la Società "**Mare - Società Cooperativa Edificatrice**" si è impegnata a pagare a conguaglio alla "**Cooperativa Edificatrice l'Amicizia - Società Cooperativa**" la differenza pari ad **Euro 93.030,27** e ciò entro e non oltre il giorno 31/12/2013.

Poiché entrambe le due Società Cooperative nei primi mesi dell'anno 2014 sono state poste in liquidazione Coatta Amministrativa, è da presumere che il suddetto conguaglio non sia mai stato versato; la verifica di cui sopra è comunque demandata al signor Commissario Liquidatore rilevato che l'atto di quietanza non è mai stato trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Lo scrivente segnala infine che la "**Mare - Società Cooperativa Edificatrice**" con lo stesso atto si era impegnata altresì ad estinguere il debito ipotecario gravante sulle unità immobiliari assegnate in **1º luogo** alla "**Cooperativa Edificatrice l'Amicizia - Società Cooperativa**" ed a provvedere alla

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

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

cancellazione del gravame ipotecario, residuato alla data dell'atto, in **Euro 276.324,68**.

In effetti la cancellazione del gravame ipotecario non è stata effettuata, per cui è da presumere che non sia stato neppure provveduto alla estinzione del debito ipotecario.

Comunque, anche in questo caso, le ulteriori e più approfondite indagini sono demandate al signor Commissario Giudiziale.

1.2 - A sua volta la dante causa "**Cooperativa Edificatrice l'Amicizia - Società Cooperativa**" era pervenuta in proprietà dell'appezzamento di terreno fabbricativo in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **03/11/2011** rep. 63775/28080, registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 1" il 14/11/2011 al n. 22908 serie 1T e trascritto a Firenze il 14/11/2011 al n. 25540 del Registro Particolare (allegato sotto lettera "**A2**") per acquisto fattone dalla Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze, per il prezzo di **Euro 630.000,00** oltre IVA (prezzo interamente corrisposto alla Società **"La Valle - Società Cooperativa Edificatrice"** a mezzo bonifici bancari menzionati nell'atto stesso).

1.3 - A sua volta ancora la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" era pervenuta in proprietà dell'appezzamento di terreno fabbricativo in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **03/11/2011** (e perciò lo stesso giorno dell'atto di compravendita citato al paragrafo "**1.2**" che precede) rep. 63774 fascicolo 28079, registrato all'Agenzia delle Entrate di "Firenze 1" il 14/11/2011 al n. 22906 serie 1T e trascritto a Firenze il 14/11/2011 al n. 25539 del Registro Particolare (allegato sotto lettera "**A3**") per acquisto fattone dalla Società "**Mare - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze per il prezzo di **Euro 630.000,00** oltre IVA.

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

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

Nel contesto dell'atto notarile di compravendita è specificato che le parti hanno dichiarato di considerare il detto prezzo di **Euro 630.000,00** pagato per compensazione di pari importo del credito che la Società acquirente "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" vantava nei confronti della Società "**Mare - Società Cooperativa Edificatrice**" giusto l'atto di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini in data **15/01/2010** rep. 62209/26939 registrato a "Firenze 2" il 15/01/2010 al n. 503 e trascritto a Firenze il 18/01/2010 al n. 245 del Registro Particolare.

Lo scrivente, in relazione a quanto sopra, segnala che l'atto ai rogiti del Mario Piccinini in data 15/01/2010 rep. 62209/26939 in effetti non è stato trascritto a Firenze (come erroneamente indicato nell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **03/11/2011**) bensì a Volterra il giorno 18/01/2010 al n. 245 del Registro Particolare.

Con il suddetto atto di compravendita infatti la Società "**La Valle - Società Cooperativa Edificatrice**" aveva venduto alla Società "**Mare - Società Cooperativa Edificatrice**" (compravendita del 1º luogo) porzioni del fabbricato condominiale di nuova costruzione posto in Comune di Certaldo via Leonardo da Vinci comprendenti dette porzioni n. 8 quartieri di abitazione, n. 13 box auto e n. 9 cantine.

Nel contesto dell'atto notarile (allegata sotto lettera "**A4**") in relazione alle modalità di pagamento del prezzo della prima compravendita, è specificato quanto segue:

Prima compravendita: **Euro 1.862.652,00** oltre I.VA. di legge di cui **Euro 1.110.426,48** si conviene siano pagati mediante l'accollo delle quote di mutuo di cui sopra, **Euro 16.246,01** sono stati pagati mediante assegno bancario n. 0045722983 tratto su Cassa di Risparmio di Prato, mentre quanto al residuo di **Euro 735.979,51** si conviene siano da pagarsi dalla Soceità Acquirente alla Società venditrice entro e non oltre il **31 luglio 2011**.

1.4 - La "**Mare - Società Cooperativa Edificatrice**" aveva acquistato l'appezzamento di terreno fabbricativo dai signori Papi Anna Maria e Papi Guido Mario in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio

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

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

Mario Piccinini in data **19/03/2007** rep. 59396/25045, registrato a "Firenze 2" il 30.03.2007 al nº 1964 serie 1T e trascritto a Firenze il 02/04/2007 al n. 8824 del Registro Particolare (allegato sotto lettera "**A_5**") per il prezzo di **Euro 490.000,00**.

In pratica il contenuto degli atti notarili menzionati in precedenza dimostra che l'appezzamento di terreno fabbricativo acquistato dalla Società "**Mare - Società Cooperativa Edificatrice**" nell'anno 2007 (e perciò nel periodo precedente alla crisi immobiliare iniziata negli Stati Uniti d'America nell'anno 2008 con la dichiarazione di Bancarotta delle Lehman Brothers) per il prezzo di **Euro 490.000,00** dopo vari passaggi di proprietà intervenuti con Società Cooperative con le quali la Società **"Mare - Società Cooperativa Edificatrice**" intratteneva rapporti per vari interventi edilizi, è stato riacquistato nell'anno 2012 (periodo in cui il valore degli immobili e di conseguenza delle aree edificabili era diminuito notevolmente) per un importo di gran lunga superiore al prezzo originario di acquisto e pari precisamente ad **Euro 630.000,00** e ciò nonostante non fosse ancora stato approvato il Piano Attuativo relativo all'area in oggetto presentato al Comune di Sesto Fiorentino in data 31/09/2009 che prevedeva la realizzazione di interventi di edilizia residenziale libera e convenzionata.

1.5 - Infine i signori Papi Anna Maria e Papi Guido Mario erano pervenuti in proprietà dell'appezzamento di terreno fabbricativo, unitamente a maggiore consistenza, per successione di Tognin Giannina nata a Monselice il 27 aprile 1922 e deceduta il 27 agosto 2002, oggetto di denunzia fiscale di successione presentata a "Firenze 1" il 19/02/2003 n. 16 volume 24, trascritta a Firenze il 14 agosto 2003 al n. 21135, eredità devolutasi per testamento olografo pubblicato con verbale del notaio Alessandra Salimbeni di Firenze, in data 16/12/2002 rep. 22253/3809, registrato a "Firenze 2" il 7/01/2003 al n. 90 trascritto a Firenze il 14/01/2003 n. 1334, atto con cui fu proceduto anche all'accettazione dell'eredità, accettazione trascritta a Firenze il 14/01/2003

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

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. 1335, ed a rinucia ad azione di riduzione trascritta a Firenze in pari data n. 1336.

1.6 - Iscrizioni ipotecarie gravanti sul bene

Gli accertamenti svolti presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare** hanno permesso di rilevare che l'appezzamento di terreno fabbricativo è gravato dalle seguenti due iscrizioni ipotecarie:

1.6.1 - Iscrizione Reg. Part. 3276 del 18 lugio 2012

Ipoteca volontaria nascente da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Alfio Grassi di Roma in data 11/07/2012 rep. 159886/31987 a favore del **Fondosviluppo spa** con sede in Roma codice fiscale 04477311007, contro la "**Mare - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze codice fiscale 01740540487, a garanzia della complessiva somma di **Euro 650.000,00** di cui **Euro 300.000,00** per capitale.

L'ammortamento del mutuo era previsto in anni 3.

L'ipoteca volontaria colpisce i seguenti appezzamenti di terreno:

- NCT Sesto Fiorentino foglio **44** mappale n. **200** di mq. 270
- NCEU Sesto Fiorentino foglio **44** mappale n. **827** di mq. 4.340

Sotto lettera "**A6**" il sottoscritto allega la scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Alfio Grassi di Roma in data 11/07/2012 rep. 159886/31987, unitamente alla nota di Iscrizione Reg. Part. 3276 del 18/07/2012.

1.6.2 - Iscrizione Reg. Part. 4065 del 03 settembre 2013

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 31/07/2013 rep. 5386/2013 a garanzia della complessiva somma di **Euro 75.000,00** di cui **Euro 52.877,66** per capitale, a favore dello "**Studio Tecnico Meli e Banchini**" con sede in Sesto Fiorentino, codice fiscale 04259610485, contro la Società "**Mare - Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze, codice fiscale 01740540487.

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

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'ipoteca giudiziale, la cui nota di Iscrizione viene unita sotto lettera "***A7***", colpisce numerosi beni immobili appartenenti alla Società "**Mare - Società Cooperativa Edificatrice**" tra i quali figura anche l'appezzamento di terreno edificabile sito in loc. Battilana, via del Soderello.*

Sotto lettera "**A8**" allega l'elenco sintetico delle formalità relative al terreno contraddistinto dal mappale n. **827** del foglio di mappa n. **44** del Catasto Terreni del Comune di Sesto Fiorentino.

---------- *o* ----------

PARTE SECONDA

Rapporto di valutazione riferito al terreno edificabile sito in **Comune di Sesto Fiorentino (FI)** loc. Battilana, via del Soderello avente una estensione catastale di mq. 4.610

2.1 - Descrizione del bene

Diritti di piena proprietà spettanti alla **"Mare - Società Cooperativa Edificatrice"**, con sede in Firenze, sopra appezzamento di terreno edificabile avente una estensione catastale di mq. 4.610 posto in **Comune di Sesto Fiorentino** (FI) località Battilana, via del Soderello.

L'appezzamento di terreno, avente forma geometrica irregolare, si attesta con il lato nord su via del Soderello, mentre sul lato ovest confina con le arginature del torrente Gavine.

La zona ove è situato l'appezzamento di terreno risulta densamente edificata a nord, est ed ovest e caratterizzata in prevalenza da edifici multipiano, la maggior parte dei quali di tipo economico e popolare, mentre verso sud prospetta verso una vasta area libera connessa al Parco della Piana.

Risulta completamente urbanizzata, discretamente servita da infrastrutture, viabilità, plessi scolastici e sportivi.

All'interno dell'area in esame è stato effettuato, presumibilmente dalla "Unica Società Cooperativa di Abitazione", uno scavo che ha determinato la formazione di una profonda cavità che nel periodo invernale si riepie di acqua e come tale

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

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

potrebbe costituire pericolo per la pubblica incolumità e che ha permesso di rilevare l'esistenza di un "pozzo romano".

Sulla base del contenuto del **Certificato di Destinazione Urbanistica n. 111/2014** rilasciato dal **Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio del Comune di Sesto Fiorentino** in data **30/10/2014** (prot. n. **46979/2014**) ed allegato sotto lettera "**B1**", è rilevabile che le aree in esame sono classificate come segue:

- in parte aree ricomprese nell' "**area urbana non consolidata**" di cui alla tavola 1 - Articolazione del territorio del Secondo Regolamento Urbanistico e alla scheda IIa dell'Appendice 1 e agli artt. 25 e da 61 a 63ter delle norme generali;
- in limitata parte "rete viaria esistente" di cui all'art. 27 delle norme generali;

e soggette alle disposizioni relative ai seguenti vincoli stabiliti da leggi e atti amministrativi:

- "declaratoria di importante interesse archeologico" del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali - Soprintendenza Archeologica della Toscana del 27 maggio 1988;
- "siti da bonificare" di cui al D.Lgs 03/04/2006 n. 152, così come individuati nella tavola V.6 "vincoli relativi ad aspetti igienico -sanitari".

Sulla base del contenuto della scheda IIa dell'Appendice 1 del 2º Regolamento Urbanistico del Comune di Sesto Fiorentino adottato con Delibera di Consiglio Comune n. 35 del 18/04/2013 ed approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 28/01/2014, è rilevabile che l'area in esame è inserita in un comparto di maggiore consistenza di aree urbane non consilidate denominato "**II Battilana AUNC II a - via Scardassieri**" destinato ad accogliere nuove edificazioni mediante Piano Attuativo sulla base delle seguenti prescrizioni urbanistiche.

Le aree urbane non consolidate disciplinate dell'art. 25 delle NTA sono porzioni del territorio urbano nelle quali il Piano strutturale ammette interventi di trasformazione complessiva volti a ridefinire la configurazione morfologica per ottenere una migliore connessione, fisica e funzionale con le altre componenti del sistema insediatio, demandando al Regolamento urbanistico il compito di distinguere le porzioni non interessate da trasformazioni urbanistiche per le quali si deve mantenere l'assetto preesistente.

Nella tavola 1 sono indicate con un apposito simbolo le Aree urbane non consolidate da trasformare nel periodo di vigenza del Regolamento urbanistico.

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

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 tali ambiti, le trasformazioni ammesse e le utilizzazioni compatibili sono specificati nelle relative schede dell'Appendice 1.
Le indicazioni grafiche relative agli elementi elencati al comma 1 hanno un carattere indicativo, potendo essere modificate attraverso i piani attuativi e i progetti delle opere, nel rispetto delle disposizioni contenute nelle schede dell'Appendice 1.

1 - I piani attuativi disciplinati dall'art. 68 delle NTA costituiscono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione del Regolamento urbanistico, il cui contenuto e le cui procedure di formazione sono stabilite dalla legge regionale 1/2005. Devono essere formati nel rispetto delle procedure di evidenza pubblica stabilite dal Regolamento del garante della comunicazione, ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 1/2005.

2 - I piani attuativi devono contenere:
- i progetti delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria:
- l'indicazione delle masse e delle altezze delle costruzioni lungo le strade e piazze;
- la determinazione degli spazi riservati a opere od impianti di interesse pubblico;
- l'identificazione degli edifici destinati a demolizione o ricostruzione oppure soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
- l'individuazione delle suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;
- il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e modalità delle leggi statali, regionali, nonché dell'articolo 66 della legge regionale 1/2005;
- la specificazione della profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione sia necessaria per integrare le finalità delle medesime opere e per soddisfare prevedibili esigenze future;
- ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento.

3 - I piani attuativi devono essere corredati:
- dal quadro conoscitivo di riferimento;
- dalla normativa tecnica di attuazione;
- dalla relazione illustrativa;
- da una relazione di fattibilità;
- da una relazione sugli aspetti ambientali.

4 - Il quadro conoscitivo deve contenere ogni elemento utile alla conoscenza dello stato di fatto dell'ambito considerato, con particolare riferimento:
- alla descrizione delle caratteristiche fisiche e funzionali degli spazi aperti e degli edifici esistenti; nel caso siano presenti edifici storici, deve esserne effettuata l'analisi storica, morfologica e tipologica e la ricognizione dei vincoli;

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

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

- alla descrizione analitica del sistema del verde, nonché l'individuazione degli usi in atto di tali spazi;
- al rilievo e alla descrizione delle reti tecnologiche.

5 - La ricognizione dell'assetto proprietario dell'area, facente parte degli elaborati di piano, deve consentire la verifica della necessità di provvedere al perfezionamento degli accatastamenti relativi a situazioni pregresse.

6 - La relazione illustrativa deve rendicontare il rispetto delle prescrizioni del Regolamento urbanistico, con particolare riferimento ai parametri e alle indicazioni prescrittive delle schede dell'Appendice 1.

Valutazione ambientale

7 - I piani attuativi devono essere corredati da idonee valutazioni dell'impatto generato sulla mobilità, sulle reti tecnologiche e sull'ambiente urbano circostante, secondo le disposizioni del Titolo 7 della parte seconda.

8 - Gli interventi di mitigazione degli impatti, quando necessari, costituiscono obblighi distinti e aggiuntivi rispetto alle opere di urbanizzazione.

Il 2º Regolamento Urbanistico, in attuazione delle previsioni del piano strutturale, ha confermato la scelta di realizzare un nuovo insediamento residenziale a completamento dell'area urbana circostante, in stretta integrazione con il borgo di San Lorenzo e con la vasta area libera connessa al Parco della Piana.

Tenuto conto delle problematiche emerse durante il periodo di vigenza del 1º Regolamento Urbanistico, relative all'accessibilità, alla presenza di siti da bonificare e alla difficoltà di attuare alcune previsioni relative agli spazi pubblici, nel 2º Regolamento Urbanistico è stata prevista la riconfigurazione del perimetro, escludendo gli insediamenti non oggetto di trasformazione urbanistica, la possibilità di attuazione mediante strumenti distinti e alcune modifiche all'organizzazione degli spazi pubblici e delle aree edificabili.

E' precisato che la progettazione dell'area dovrà tenere conto del disegno del paesaggio come risorsa (sistema delle qualità), con particolare riferimento alle preesistenze (viabilità vicinale, poderale, trama della vegetazione, corsi d'acqua, ecc.), anche in attuazione delle disposizioni riguardanti le "aree sensibili" del PTC di Firenze.

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

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

Una parte degli spazi pubblici è riservata a un significativo intervento di edilizia residenziale sociale, collocato a chiusura del lato sud del borgo storico e connesso a quest'ultimo attraverso una rete di percorsi ciclo-pedonali e affacciato sullo spazio verde da realizzare. L'inserimento dell'ERS, pur riducendo la quota destinata a verde, ne conserva una parte rilevante, valorizzandola: la realizzazione di un fronte edificato concorre alla riqualificazione della parte retrostante il nucleo storico, conferendo al parco e all'area circostante un carattere maggiormente qualificato. Per considerare adeguatamente le limitazioni al traffico veicolare nel borgo storico di San Lorenzo, l'accessibilità carrabile all'area viene assicurata mediante la riqualificazione e il potenziamento delle strade di connessione con via della Querciola, realizzando interventi sulla viabilità pubblica - laddove necessario - anche all'esterno dell'area urbana non consolidata.
Più precisamente sulla base del contenuto dell'appendice 1 del 2° Regolamento Urbanistico, è rilevabile che l'intervento denominato "AUNC IIa - via Scardassieri" è soggetto alle seguenti previsioni e prescrizioni specifiche:

AUNC IIa - VIA SCARDASSIERI

Trasformazioni ammesse
Nuova edificazione, nel rispetto delle seguenti disposizioni:
SUL massima (*) **11.600 mq**

Utilizzazioni [ripartizione della SUL massima]

Residenza libera	**fino a**	**6.570 mq**
Residenza convenzionata (**)	**minimo**	**4.530 mq**
Attività produttive a carattere diffuso	**minimo**	**500 mq**

(*) Non comprende la SUL destinata a edilizia residenziale sociale
(**) di cui almeno 1.500 mq con formule innovative di accesso alla casa

Altezza massima: 7,5 mt per gli edifici adiacenti il parco e il parcheggio pubblico;
12 mt per gli altri edifici
Collocazione e tipologia: concentrazione prevalente dell'edificazione nella parte ovest dell'area, con realizzazione di edifici in linea, schiera o villino.

Spazi scoperti: sistemazione nel rispetto delle disposizioni dell'art. 16 - Aree urbane recenti delle Norme generali.

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

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

Organizzazione della maglia stradale, dei lotti e degli allineamenti prevalenti degli edifici in parallelo ai confini ovest e sud dell'Ambito.

Spazi pubblici / Relazione con il sistema delle qualità
Sistemazione a verde pubblico delle fasce lungo il canale Gavine e lungo il canale di Cinta Occidentale, con sistemazione dei percorsi pedonali lungo le marezzane dei canali.
Realizzazione del percorso ciclo-pedonale di collegamento tra Villa San Lorenzo e il parco del nuovo Cimitero,
all'interno dell'ambito, sistemando i tratti all'esterno dell'ambito lungo la viabilità pubblica.
Demolizione degli attraversamenti del Canale di Cinta e ricostruzione di almeno due ponti ciclo-pedonali;
Mantenimento della viabilità esistente e dei muri storici che la delimitano, sistemando la pavimentazione con caratteristiche coerenti con quelle della viabilità nelle aree urbane storiche.
Cessione dell'area scoperta tra via Scardassieri e via Battilana (Ile), da destinare a edilizia residenziale sociale e verde pubblico, realizzando i collegamenti pedonali e carrabili necessari per assicurare l'accessibilità all'area.

Spazi pubblici interni all'ambito

Verde pubblico	25.000 mq
Parcheggi pubblici	2.400 mq
Area destinata a edilizia residenziale sociale (ERS)	9.000 mq

Ulteriori obblighi.
Verifica delle dotazioni di spazi pubblici, ai sensi dell'art. 63 bis delle Norme generali del RU e, qualora necessario, assunzione degli obblighi riguardanti il reperimento di spazi pubblici o la corresponsione di un contributo (monetizzazione), da specificare nella convenzione urbanistica.

Nell'area destinata a residenza sociale, ammessa la nuova edificazione, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

SUL massima: 3.000 mq.

Altezza massima: 7,5 mt.

Collocazione e tipologia: edificio in linea, il cui sviluppo deve seguire l'andamento del limite delle coltivazioni, attualmente segnato da una siepe.

Utilizzazioni compatibili: edilizia residenziale sociale.

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

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

Pericolosità e fattibilità

Pericolosità	Geomorfologica	Idraulica	Sismica
	G2a	**I3**	**S2**

Fattibilità geomorfologica	**FG2**	Senza prescrizioni specifiche
Fattibilità idraulica	**FI3**	La realizzazione degli interventi urbanistico edilizi è subordinata all'esecuzionedi interventi di autosicurezza rispetto al battente Tr 200 anni stimato sulla base degli studi idrogeologici idraulici allegati al Regolamento urbanistico con ulteriore franco di 0,30 m. E' inoltre subordinata alla sostituzione degli attraversamenti pedonali esistenti sul canale di Cinta prospicienti l'ambito AUNCIIa.
Fattibilità sismica	**FS2**	Senza prescrizioni specifiche

Rispetto delle disposizioni di legge relative alle fasce di larghezza di 10 metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua.

Ulteriori obblighi

Per le finalità indicate nel paragrafo 3.2.2, lettera h del Regolamento regionale 53/R/2011, l'intervento concorre alla realizzazione delle opere per la messa in sicurezza idraulica dell'area di Sesto Fiorentino indicate negli studi idrogeologico-idraulici allegati al Regolamento urbanistico, in proporzione all'entità delle trasformazioni. I relativi obblighi sono specificati con successivi atti.

Vincoli e condizioni ambientali

Classe acustica III.

Presenza di elettrodotti.

Sotto lettera "**B2**" il sottoscritto allega un estratto dell'Appendice 1 del 2º Regolamento Urbanistico del **Comune di Sesto Fiorentino**, con stralcio delle NTA limitatamente agli articoli di interesse.

L'area del Piano Attuativo relativo alle schede di R.U. "**Battilana AUNC IIa - via Scardassieri**" include terreni appartenenti a varie ditte proprietarie e precisamente:

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

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

- terreni di proprietà della Società "**Unica Società Cooperativa di Abitazione**" aventi una estensione catastale di mq. 53.088 che rappresentano circa il 91,06% del totale;
- terreni di proprietà della Società "**Mare - Società Cooperativa Edificatrice**" aventi un estensione catastale di **mq. 4.486** che rappresentano circa il **7,69%** del totale;
- terreno di proprietà **Paoletti** avente una estensione catastale di mq. 215, che rappresenta circa lo 0,37% del totale;
- terreno di proprietà del **Comune di Sesto Fiorentino** avente una estensione di circa mq. 356, che rappresenta circa lo 0,60% del totale;
- terreni di altre proprietà aventi un aestensione catastale di circa mq. 160, che rappresentano circa lo 0,27% del totale.

Sulla base di verifiche effettuate dalla **Unica Società Cooperativa di Abitazione** per la redazione del Piano Attuativo che interessa l'intero comparto "**AUNC IIa - via Scardassieri**" è merso che sul perimetro lato ovest dell'area di proprietà della **"Mare - Società Cooperativa Edificatrice**" sarebbero presenti sottoservizi che costituiscono servitù passive relative al sistema fognario a carico dell'area stessa.

La Società "**Unica Società Cooperativa di Abitazione**" in data 24/06/2014 al n. 29893 di protocollo ha presentato al Comune di Sesto Fiorentino una proposta del Piano Attuativo "**Battilana - AUNC IIa - via Scardassieri**" che ha dato origine alla busta n. 9001/2014.

L'architetto **Luca Gentili,** dirigente del Settore Sviluppo del Territorio del Comune di Sesto Fiorentino, con nota 19/01/2015 ha comunicato alla Società proponente "Unica Soc. Coop. di Abitazione" presso l'arch. Riccardo Rada di Firenze, che la proposta, in conseguenza di carenza nella documentazione trasmessa che non consente l'applicazione dell'art. 66 "Consorzi per la realizzazione dei piani attuativi" della LR. 1/2005 (oggi art. 108 della LR. 65/2014), sarebbe stata archiviata.

Il dirigente del **Settore Sviluppo del Territorio del Comune di Sesto Fiorentino**, ha segnalato pertanto che la nuova istanza dovrà essere redatta in conformità con le procedure ed i contenuti dei Piani Attuativi prescritti dagli artt. 108 et 109 della LR. 65/2014 ed in conformità con il Regolamento Urbanistico vigente ed in particolare con le schede norme AUNC IIa.

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

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 "**B3**" il sottoscritto allega stralcio della documentazione redatta dallo studio Tecnico "**RES Architetture**" di Firenze per conto della "**Unica Soc. Coop. di Abitazione**" che, come già detto, non è stata ritenuta meritevole di accoglimento da parte del Comune di Sesto Fiorentino.

La Società "**Unica Società Cooperativa di Abitazione**" in data 24/04/2015 al n. 20605 di protocollo ha presentato al Comune di Sesto Fiorentino una nuova proposta del Piano Attuativo "**Battilana - AUNC IIa - via Scardassieri**" che ha dato origine alla busta n. 9001/2015.

Sulla base di tali previsioni progettuali è rilevabile che nell'ambito dell'area di proprietà della "**Mare - Società Cooperativa Edificatrice**" è prevista la realizzazione di un intero edificio denominato "lotto 1" e di porzione dell'edificio denominato "lotto 2".

Nel complesso i lotti edificabili sono in numero di sei (6) per un totale di:

- mq. 6.570 di edilizia residenziale libera;
- mq. 4.530 di edilizia residenziale convenzionata;
- mq. 500 di attività produttiva a carattere diffuso;

così suddivisi:

nº lotto	Destinazione	superficie U.Lorda mq.	altezza massima (m)	n.alloggi max	superficie fondiaria (mq)
1	Residenza libera Residenza convenzionata Attività produttive a car.diffuso **Totale lotto**	490 2.140 230 **2.860**	12	38	3.888
2	Residenza libera Residenza convenzionata **Totale lotto**	1960 900 **2.860**	12	41	3.636
3	Residenza libera Residenza convenzionata Attività produttive a car.diffuso **Totale lotto**	780 1.130 230 **2.140**	12	38	2.177

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

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

4	Residenza libera	**1420**	12	18	1.894
5	Residenza libera Residenza convenzionata Attività produttive a car.diffuso **Totale lotto**	520 360 40 **920**	12	10	1.880
6	Residenza libera	**1400**	7,5	16	2.373

Sulla base di tali previsioni progettuali, ove vengano confermate dal Comune di Sesto Fiorentino in sede di approvazione del Piano Attuativo, emergerebbe che l'area destinata ad accogliere il futuro **lotto nº 5** che prevede la realizzazione di complessivi **mq. 920** di SUL di cui:

- mq. 520 destinati a residenza libera;
- mq. 360 destinati a residenza convenzionata;
- mq. 40 destinati ad attività produttive a car. diffuso;

potrebbe, in ipotesi e previ accordi con la "**Unica Soc. Coop. di Abitazione**" e gli altri soggetti coinvolti nel Piano Attuativo, essere assegnata in sede di divisione alla "**Mare - Società Cooperativa Edificatrice**" previo pagamento / riscossione dei relativi conguagli in denaro, e ciò al fine di svincolare il futuro aggiudicatario dell'area di proprietà della "**Mare - Società Cooperativa Edificatrice**" dall'onere di dover partecipare, pro quota, alla realizzazione dell'intero Piano Attuativo.
Si tratta tuttavia al momento, di una semplice ipotesi formulata dallo scrivente al fine di consentire ai potenziali soggetti interessati all'acquisto dell'area della **"Mare - Società Cooperativa Edificatrice**" di valutare una possibilità per procedere, in modo autonomo, allo sfruttamento futuro dell'area edificabile.
Lo scrivente segnala comunque che in caso di mancato interesse da parte del soggetto/Società che si renderà aggiudicataria dei terreni appartenenti alla "**Mare - Società Cooperativa Edificatrice**" a partecipare alla realizzazione dell'intervento previsto dal Piano Attuativo (in modo autonomo previa assegnazione di un lotto definito ovvero congiuntamente con l'**Unica Soc. Coop. di Abitazione**, l'area in esame dovrà essere alienata a quest'ultima Cooperativa che ha dato impulso alla

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

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

progettazione del Piano Attuativo stesso (o suoi aventi causa), attraverso una cessione bonaria ovvero attraverso una Procedura ablativa.

Sotto lettera "**B4**" il sottoscritto allega stralcio della documentazione redatta dallo studio Tecnico "**RES Architetture**" di Firenze per conto della "**Unica Soc. Coop. di Abitazione**" presentata al Comune di Sesto Fiorentino in data **24.04.2015 prot. 20605** che ha dato origine alla busta nº 9001/2015.

Sotto lettera "**B5**" allega una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto dell'appezzamento di terreno edificabile in argomento.

2.2 - Rappresentazione catastale

L'appezzamento di terreno risulta censita all'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizi Catastali** al giusto conto della "**Mare - Società Cooperativa Edificatrice**" e rappresentato al **Catasto Terreni** del **Comune di Sesto Fiorentino** sul foglio di mappa nº **44** dai mappali:

- nº **827**, qualità seminativo di 2ª classe, superficie catastale mq. 4.330 RD Euro 21,29 e RA Euro 11,21;
- nº **200**, qualità pascolo cespugliato di classe unica, superficie catastale mq. 270 RD Euro 0,10 e RA Euro 0,08.

Sotto lettera "**C**" il sottoscritto allega le visure storiche per immobile ed estratti del foglio di mappa n. **44** del Catasto Terreni del Comune di Sesto Fiorentino sui quali l'appezzamento di terreno è evidenziato con colorazione azzurra.

2.3 - Confini

L'appezzamento di terreno confina con via del Soderello, proprietà Sciutti Maria Filomena, proprietà "**Unica - Società Cooperativa di Abitazione**", su più lati, salvo se altri.

2.4 - Divisibilità dei beni in lotti

Ai fini della futura alienazione o vendita giudiziale del terreno edificabile in precedenza descritto e per valutare se lo stesso sia o meno comodamente divisibile, il sottoscritto CTU si è basato sui seguenti criteri:

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

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 divisione, nella maggior parte dei casi, comporta una perdita di utilità o comunque una perdita di valore; dal momento che non esiste divisione senza perdita di valore, tale perdita deve essere di entità contenuta;
- sono da evitare i frazionamenti che risulterebbero inadeguati, sia per l'elevato costo delle opere necessarie ad attuarli, che per i risultati, per alcuni lati negativi, che verrebbero in tal modo raggiunti (insoddisfacente funzionalità delle porzioni e perdita di valore economico, che deriverebbe confrontando la somma delle singole porzioni, con l'eventuale più elevato valore che il bene avrebbe se conservato intero);
- l'accertamento della comoda divisibilità deve avere carattere di concretezza e di attualità.

In considerazione di quanto sopra esposto, dopo avere attentamente esaminato la situazione di fatto del terreno edificabile oggetto di stima situato in **Comune di Sesto Fiorentino** (FI) località Battilana, via del Soderello e tenuto conto della modesta estensione dello stesso e la sua inclusione all'interno del Piano Attuativo che interessa l'intero comparto "**AUNC IIa - via Scardassieri**", lo scrivente ritiene che non risulti conveniente procedere ad una suddivisione del terreno in più lotti in quanto si renderebbe meno apprezzabile la sua collocazione nel mercato immobiliare.

Pertanto il sottoscritto è del parere di considerare l'appezzamento di terreno edificabile, allo stato attuale, come formante **corpo e lotto unico**.

2.5 - Rapporto di valutazione

L'incidenza percentuale delle aree edificabili, varia in funzione della localizzazione (periferica, semicentrale, centrale), del tipo di edilizia realizzabile (residenziale, commerciale, artigianale, industriale etc), dell'indice di edificabilità e della disponibilità di aree in una determinata zona urbanistica.

Nel ricercare il valore venale della porzione edificabile dell'area in oggetto lo scrivente ha proceduto nel modo seguente:

1 - ricerca della capacità edificatoria misurata in mq. lordi degli edifici (nel caso di specie destinati a residenza sia libera che convenzionata);

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

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 - ricerca dell'incidenza dell'area nella determinazione del valore di mercato del mq. lordo edificabile;

3 - ricerca del valore di mercato del mq. lordo per la destinazione d'uso prevista.

Il valore dell'area è stato desunto con i maggiori approfondimenti che seguono, come prodotto dei tre termini anzidetti:

Valore dell'area = superficie lorda edificabile x incidenza percentuale dell'area x valore di edificio con destinazione residenziale (libera e convenzionata).

Il prezzo commerciale di un metro quadrato di superficie commerciale è la sommatoria di tutti i costi che deve sostenere l'imprenditore nel corso della realizzazione, ivi compreso l'utile dell'impresa.

Le voci costitutive del costo sono le seguenti:

- costo dell'opera;
- costo opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- oneri per la messa in sicurezza idraulica;
- oneri professionali (progettisti e direttore dei lavori architettonici e strutturali, per la sicurezza, per gli impianti, collaudatori, intermediari, etc);
- oneri concessori;
- costo delle opere strutturali;
- costo delle opere impiantistiche nell'accezione corrente del mercato per le varie destinazioni d'uso;
- costo delle opere di finitura;
- costo delle opere esterne di recinzione e di arredo urbano;
- interessi passivi su tutte le anticipazioni anzidette o di credito bancario;
- oneri fiscali;
- utili di impresa.

Determinanti ai fini dell'appetibilità di un'area, oltre all'ubicazione ed alla morfologia, sono i seguenti fattori:

- la scarsa presenza di viabilità adeguata alle esigenze correnti;
- la agevole possibilità di eseguire gli allacciamenti ai servizi fondamentali (luce, acqua, metano, fognature etc);
- la dimensione del lotto e la previsione di edificazione di nº 2 edifici dei nº 6 previsti nell'ambito dell'intero comparto.

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

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'ubicazione periferica, l'entità del comparto, i costi per opere di urbanizzazione, la presenza di viabilità e di servizi a rete nell'immediato intorno, sono state tali da far ritenere congrua un'incidenza dell'area nella misura del 20% del valore dell'edificato potenziale.

La suddetta percentuale di incidenza del costo - valore del terreno edificabile sulle quotazioni di mercato delle unità immobiliari di civile abitazione realizzabili nell'ambito delle aree (destinate come già detto sia a residenza libera che convenzionata), rappresentano la parte della quotazione che è attribuibile a:

1 - costo di acquisto dell'area;
2 - oneri fiscali relativi all'acquisto e all'ottenimento dei permessi del Piano Attuativo e successivamente di Costruire;
3 - oneri finanziari sul costo iniziale dell'area dalla data di acquisto a quella di ultimazione della costruzione (in questo caso minimo 8 anni);
4 - utile lordo normale spettante al promotore edilizio per remunerare l'investimento effettuato.

Pertanto la stessa percentuale è riferita al momento finale della nuova costruzione.

L'individuazione dell'incidenza dell'area nuda (o costo netto prima dell'inizio della costruzione) si effettua moltiplicando la percentuale di incidenza pari come già detto al **20%** per il coefficiente teorico **0,65** quale che sia l'ubicazione dell'area, semprechè essa sia legalmente edificabile in base agli strumenti urbanistici attuativi.
Ne consegue pertanto che la **percentuale di incidenza dell'area nuda così come lo è all'attualità il terreno edificabile oggetto della presente perizia** (o costo netto prima dell'inizio della costruzione) è pari all'**13%** (**20** x **0,65** : **100**).

Come indicato in precedenza ai terreni facenti parte dell'intero Piano Attuativo "**Battilana - AUNC IIa - via Scardassieri**" è stata attribuita una potenzialità edificatoria ripartita in numero di sei (6) lotti edificabili per un totale di **mq. 11.600** dei quali:
- **mq. 6.570** destinati ad edilizia residenziale libera;
- **mq. 4.530** destinati ad edilizia residenziale convenzionata;

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

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

- **mq. 500** destinati ad attività produttiva a car. diffuso;

(oltre ad eventuali superfici interrate, pertinenziali etc, così come definito dal R.U.C. e Regolamento Edilizio di Sesto Fiorentino).

Tenuto conto che sulla base degli elaborati progettuali allegati alla proposta del Piano Attuativo "Battilana" la percentuale di incidenza del terreno di proprietà della "**Mare - Società Cooperativa Edificatrice**" rispetto alla intera estensione del Piano Attuativo è pari al **7,69%**, ne consegue che la SUL di progetto di competenza della predetta Cooperativa è pari a **mq. 892,60** (mq. 11.600 x 7,69%) così suddivisa:

*	SUL residenza privata	**mq.**	**505,55**
*	SUL residenza convenzionata	**mq.**	**348,58**
*	SUL attività produttive a carattere diffuso	**mq.**	**38,47**

Rilevato che il valore medio di mercato per tale tipologia di immobili (quartieri di civile abitazione in parte destinati ad attività edilizia libera ed in parte ad edilizia convenzionata, e per piccolissima porzione attività produttiva a carattere diffuso) può essere indicato in circa **Euro/mq. 2.200,00** (e ciò anche tenuto conto delle tendenze negative del mercato immobiliare) ne consegue che il valore del prodotto vendibile al termine del processo produttivo di competenza della "**Mare - Società Cooperativa Edificatrice**" è pari ad **Euro 1.936.720,00** (mq. 892,60 x €/mq. 2.200,00).

Pertanto, considerato che la percentuale di incidenza dell'area nuda (o costo netto prima dell'inizio della costruzione) riferito all'attualità, è stata determinata dallo scrivente nella misura del **13%** (20% x 0,65), ne consegue che il valore di mercato dell'area edificabile di proprietà della "**Mare - Società Cooperativa Edificatrice**" facente parte del comparto "**AUNC IIa - via Scardassieri**", riferito all'attualità, può essere determinato nella misura di **Euro 255.283,60** (€ 1.936.720,00 x **13%**).

Lo scrivente segnala che il suddetto valore unitario attuale di **Euro/mq. 2.200,00**, tiene conto oltre che della tipologia dei lotti correlata alla loro edificabilità, anche dell'attuale contingenza del mercato immobiliare.

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

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

Infatti la prolungata crisi dell'economia nazionale e del mercato immobiliare hanno determinato una forte contrazione delle compravendite, un calo delle domande e conseguentemente una drastica riduzione dei prezzi degli immobili.
Il valore anzidetto è comprensivo altresì dell'incidenza dei costi da sostenere per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.
A conferma della congruità del suddetto valore di **Euro/mq. 2.200,00** riferito al valore medio del prodotto vendibile al termine del processo produttivo di quartieri di civile abitazione destinati sia a residenza libera che a residenza convenzionata, lo scrivente allega:

- sotto lettera "**D1**" le interrogazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobili (OMI) riferite al **2º semestre 2014** (ultimo dato disponibile) che per la fascia periferica - zona Rimaggio - Olmicino - Polo Scientifico del Comune di Sesto Fiorentino, e con riferimento alla destinazione d'uso residenziale e ad uno stato di conservazione "normale", riportano i seguenti valori:

codice zona OMI	tipologia edilizia	stato	valore di mercato (€/mq) min.	max
D5	abitazioni civili	normale	1.900,00	2.500,00
D5	abitazioni di tipo econ.	normale	1.700,00	2.300,00

♦ a norma del Provvedimento dell'**Agenzia delle Entrate 27/07/2007** recante disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'art. 1, comma 307, della Legge 27/12/2006 n. 296 (Legge Finanziaria 2007) pubblicato sulla G.U. n. 182 del 07/08/2007, è rilevabile quanto segue:

1.2 Ai fini del punto precedente, il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell'allegato C al DPR 23 marzo 1998, n. 138 ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

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

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

Le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare sono riferite alla relativa zona omogenea ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, al periodo dell'atto di compravendita o a quello antecedente in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa, e allo stato conservativo "normale". I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale, secondo le modalità indicate in allegato.

1.4 - Per gli immobili ultimati o ristrutturati da no più di quattro anni, il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo, "*ottimo*" censito dall'Osservatorio del mercato immobiliare ovvero, in mancanza, applicando al valore determinato ai punti 1.2 et 1.3 **un moltiplicatore pari a 1,3**.

Pertanto, nel caso di specie, trattandosi di immobili di nuova costruzione e considerato che le tabelle OMI non indicano lo stato conservativo "**ottimo**" i valori normali per le tipologie anzidette potrebbero essere determinati mediante applicazione ai valori minimi e massimi sopra indicati (riferiti come già detto ad uno stato di conservazione "**normale**") di un moltiplicatore pari ad **1,3** ottenendo in tal modo uno stato "**conservativo ottimo**".

- sotto lettera "**D2**" le interrogazioni effettuate presso il **Borsino Immobiliare** che per le quotazioni di vendita nella zona anzidetta del Comune di Sesto Fiorentino, riferite al **settembre 2015** riportano, per la destinazione residenziale, i seguenti valori:

tipologia	2º fascia	fascia media	1º fascia
abitazioni civili (in buono stato)	**2.000,00**	**2.227,00**	**2455,00**
abitazioni di tipo economico (in buono stato)	**1.818,00**	**2.046,00**	**2.273,00**

Lo scrivente segnala comunque:

* 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

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

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

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;

* in relazione alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile che attengono in particolare al taglio, al livello di piano ed alla categoria catastale, lo scrivente segnala ulteriormente quanto segue:

Val OMI min e Val OMI max indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Dove:

K_1 (Taglio superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0
K_2 (Livello di piano) =	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

- sotto lettera "**D3**" le interrogazioni effettuate presso "**Immobiliare.it**" riferite all'andamento dei prezzi di vendita per immobili residenziali all'interno del territorio del Comune di Sesto Fiorentino che riportano:

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

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

* nel mese di **agosto 2015** per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **Euro 2.950,00** per metro quadro, contro **Euro 3.063,00** registrati il mese di agosto 2014 (con una diminuzione del **3,70%** in un anno). Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del Comune di Sesto Fiorentino ha raggiunto il suo massimo nel mese di settembre 2013, con un valore di **Euro 3.247,00** al metro quadrato; il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è giugno 2015: per un immobile in vendita sono stati richiesti **Euro 2.939,00** per metro quadrato.

2.6 - Conclusioni

A seguito di quanto sopra illustrato ed esposto, tenuto conto delle verifiche e dei riscontri eseguiti, sulla base del criterio di valutazione adottato, il sottoscritto geom. **Felice Bisogni** ritiene di poter attribuire ai diritti di piena proprietà spettanti alla Società "**Mare - Società Cooperativa Edificatrice**" sopra l'appezzamento di terreno edificabile avente una estensione catastale di mq. 4.610 posto in **Comune di Sesto Fiorentino** (FI) località Battilana, via del Soderello, facente parte del comparto "**AUNC IIa - via Scardassieri**", il valore commerciale attuale complessivo di **Euro Euro 255.000,00** in conto tondo, così nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova.

Pistoia lì **29 settembre 2015**

Il CTU:

Geom. **Felice Bisogni**

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

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

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA
2° CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ALLEGATO "A1": atto pubblico di permuta ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **13/04/2012** rep. 64061 fasc. 28274, trascritto a Firenze il 20/04/2012 al n. 9049 del Registro Particolare;

ALLEGATO "A2": atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **03/11/2011** rep. 63775/28080, trascritto a Firenze il 14/11/2011 al n. 25540 del Registro Particolare;

ALLEGATO "A3": atto di compravendita rep. 63774 fascicolo 28079, trascritto a Firenze il 14/11/2011 al n. 25539 del Registro Particolare;

ALLEGATO "A4": atto di compravendita ricevuto dal notaio Mario Piccinini in data **15/01/2010** rep. 62209/26939 trascritto a Firenze il 18/01/2010 al n. 245 del Registro Particolare;

ALLEGATO "A5": atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Mario Piccinini in data **19/03/2007** rep. 59396/25045, trascritto a Firenze il 02/04/2007 al n. 8824 del Registro Particolare;

ALLEGATO "A6": scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Alfio Grassi di Roma in data 11/07/2012 rep. 159886/31987, unitamente alla nota di Iscrizione Reg. Part. 3276 del 18/07/2012;

ALLEGATO "A7": nota di iscrizione di **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 31/07/2013 rep. 5386/2013 (rep. 4065 del 03/09/2013);

ALLEGATO "A8": elenco sintetico delle formalità rilevate dalla Ispezione ipotecaria in data 05/06/2015 presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare** relativamente al terreno contraddistinto dal mappale n. **827** del foglio di mappa n. **44** del Catasto Terreni del Comune di Sesto Fiorentino;

ALLEGATO "B1": **Certificato di Destinazione Urbanistica n. 111/2014** rilasciato dal **Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio**

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

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 **Comune di Sesto Fiorentino** in data **30/10/2014** (prot. n. **46979/2014**);

ALLEGATO "B2": estratto dell'Appendice 1 del 2º Regolamento Urbanistico del **Comune di Sesto Fiorentino**, con stralcio delle NTA limitatamente agli articoli di interesse;

ALLEGATO "B3": stralcio della documentazione redatta dallo studio Tecnico "**RES Architetture**" di Firenze per conto della "**Unica Soc. Coop. di Abitazione**";

ALLEGATO "B4": stralcio della documentazione redatta dallo studio Tecnico "**RES Architetture**" di Firenze per conto della "**Unica Soc. Coop. di Abitazione**" presentata al Comune di Sesto Fiorentino in data **24.04.2015 prot. 20605** che ha dato origine alla busta nº 9001/2015;

ALLEGATO "B5": documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto dell'appezzamento di terreno edificabile in via del Soderello, loc. Battilana;

ALLEGATO "C": visure storiche per immobile ed estratti del foglio di mappa n. **44** del Catasto Terreni del Comune di Sesto Fiorentino mappali **827** e **200**;

ALLEGATO "D1": dati rilevati dalle interrogazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobili (OMI) del Comune di Sesto Fiorentino, riferite al **2º semestre 2014**;

ALLEGATO "D2": dati rilevati dalle interrogazioni effettuate presso il **Borsino Immobiliare** per le quotazioni di vendita riferite al **settembre 2015** per la zona di interesse;

ALLEGATO "D3": dati rilevati dalle interrogazioni effettuate presso "**Immobiliare.it**" riferite all'andamento dei prezzi di vendita per immobili residenziali all'interno del territorio del Comune di Sesto Fiorentino.

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