

TRIBUNALE DI FIRENZE



C.P. n. 39/2016

Ill.ma G.D. Dott.ssa Silvia Governatori



§

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI



4. Terreno edificabile in Via dell'Orto/Via S. Colombano	51
4.1 Descrizione dello stato dei luoghi	52
4.2 Situazione catastale	52
4.3 Situazione edilizia ed urbanistica	53
4.4 Considerazioni propedeutiche alla stima	55
4.5 Stima del valore di mercato	57
5. Gravami	58
6. Riepilogo	59
Allegati	61





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

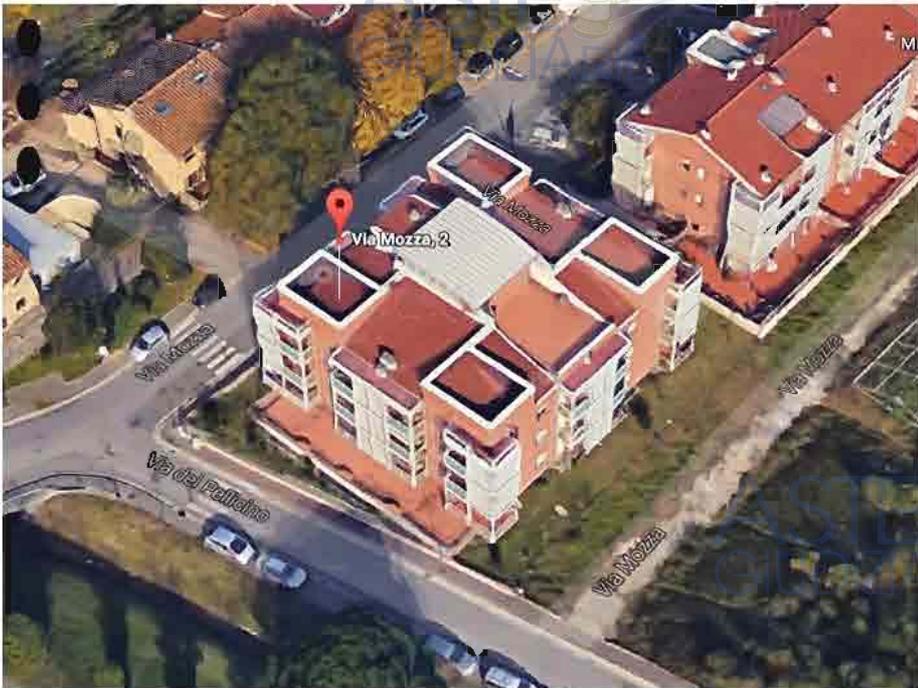


[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

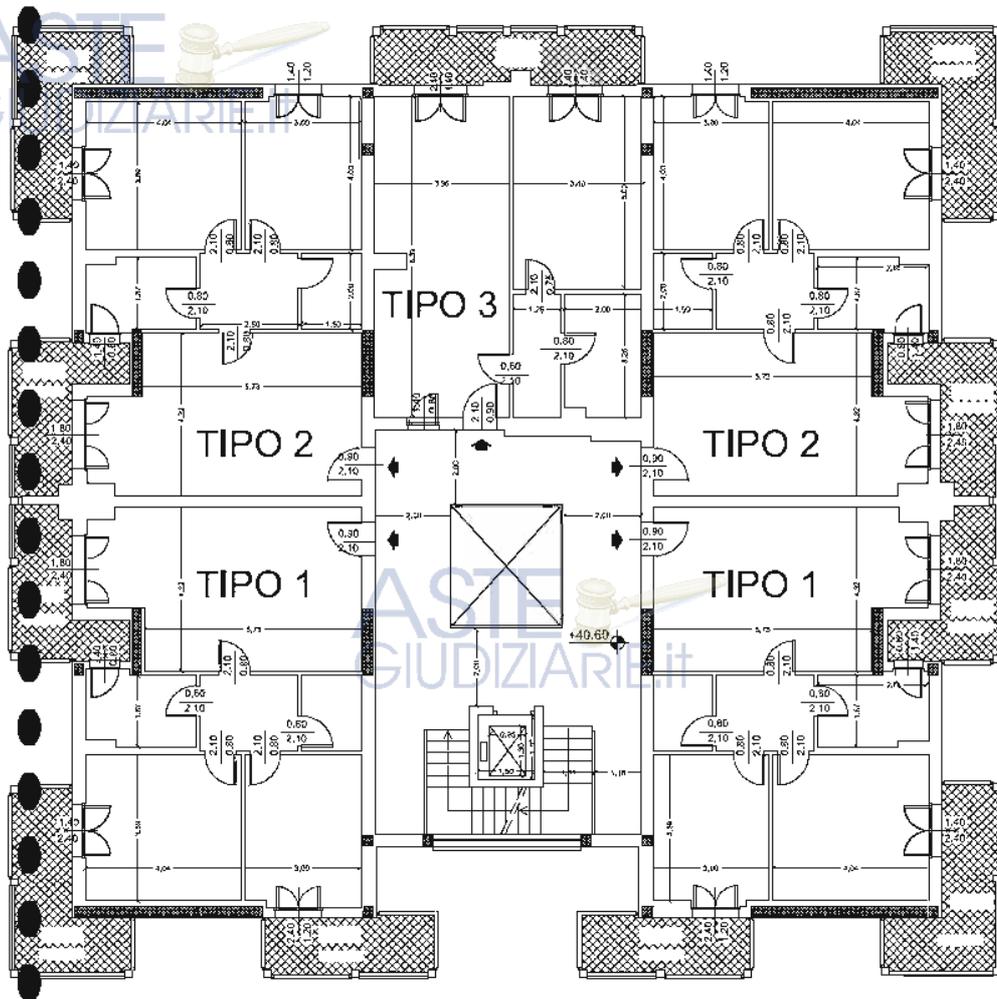


[REDACTED]



[REDACTED]







[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
------------	------------	------------	------------	------------

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]











[Redacted text block containing approximately 25 lines of blacked-out text]

§



[Redacted text block]

- [Redacted list item]

[Redacted text block]



[Redacted text block]





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

•





[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.IT

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ●

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it



[Redacted text block]

[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]



[Redacted text block]

[Redacted text block]





[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out content. The text is obscured by thick black horizontal bars. Watermarks for 'ASTE GIUDIZIARIE.it' are visible across the page.

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



§

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED] 

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] 

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] 

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] 

[REDACTED]

[REDACTED] 

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]





4. Terreno edificabile in Via dell'Orto/Via S. Colombano

Il terreno edificabile oggetto di stima è posto tra via dell'Orto e via San Colombano (si veda l'estratto di mappa in Fig. 1 e la ripresa aerea in Fotografia 4), nel centro abitato di Badia a Settimo, a poca distanza dai fabbricati, anch'essi oggetto di stima, descritti nei paragrafi precedenti.



Fig. 2 : estratto di mappa catastale con individuazione dell'area edificabile oggetto di stima



Fotografia n. 4 : vista aerea dell'area edificabile oggetto di stima

4.1 Descrizione dello stato dei luoghi

Con riferimento alle fotografie prese nel corso del sopralluogo del 9.05.2017 (prodotte in Allegato 4a alla presente relazione) nel presente paragrafo viene descritto lo stato dei luoghi, così come rilevato nel corso del sopralluogo effettuato.

L'area edificabile oggetto di stima risulta occupata, nella porzione adiacente a via dell'Orto, da n. 3 box prefabbricati adibiti a garage (fotografia n. 1 dell'Allegato fotografico), da una cabina ENEL (fotografia n. 2) e da vari fabbricati industriali ormai in disuso ed in pessime condizioni di conservazione, da demolire, (fotografie dalla n. 3 alla n. 5), aventi una volumetria pari a ca. mc 8.600,00; nella restante parte dell'area edificabile, lasciata a verde incolto (fotografia n. 6) si trovano altri manufatti di minore importanza e una tettoia.

4.2 Situazione catastale

L'area edificabile oggetto di stima risulta censita al N.C.T. del comune di Scandicci (si veda l'estratto di mappa in Allegato 4b alla presente relazione) al

Foglio 2, particelle 540, 541, 542 e 543, ed al N.C.E.U. al Foglio 2 particelle 288, 651 e 287 sub. 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 512, 513 e 514 (gli ultimi tre subalterni sono beni comuni non censibili).

§

Tutte le particelle sono intestate a [REDACTED] ad eccezione della particella 288 occupata dalla cabina elettrica di proprietà ENEL, che pure risulterebbe, pur da informazioni sommarie assunte, a servizio dello stabilimento industriale ormai in disuso e quindi, nella sostanza, pertinenza delle aree acquistate dal [REDACTED]

La suddetta particella è d'altra parte compresa nel lotto 14, di cui si dice sia nella relazione dello stimatore [REDACTED] sia nella relazione di asseverazione del [REDACTED]

4.3 Situazione edilizia ed urbanistica

L'area oggetto di stima ricade secondo il Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Scandicci e quanto riferito da [REDACTED] in una comunicazione del 09.08.2016 (in Allegato 4c alla presente relazione), nell'area di "tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine" di cui all'art. 125 delle N.T.A. .

Nella stessa comunicazione [REDACTED] indica inoltre che "la volumetria ad uso residenziale realizzabile nella porzione di territorio di cui trattasi" deriva dalle seguenti indicazioni, con riferimento alla scheda normativa Tr08a* del RU (il cui estratto è riportato in Figura 3):

- "per l'edificio di classe 13 sono ammessi - ai sensi dell'art. 118 - interventi fino alla demolizione e ricostruzione, anche con destinazione

residenziale, senza incremento di volume (V) rispetto alle consistenze legittime esistenti;

- per l'edificio di classe 15 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di sostituzione edilizia, nei limiti del Volume (V) ricostruibile specificato dalla disciplina contenuta nell'art. 120;
- per quanto riguarda le consistenze accessorie (classi VS e TL) gli interventi consentiti sono specificati ai citati articoli 121 e 122 delle "Norme per l'Attuazione". Si precisa che tali consistenze non possono essere adibite ad utilizzo residenziale primario".

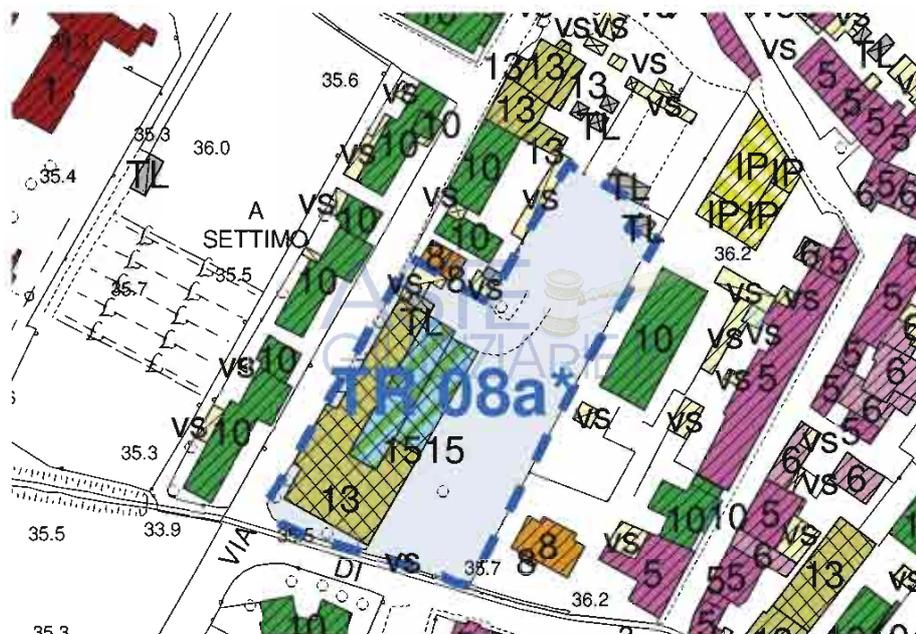


Fig. 3 : estratto della scheda Tr08a* del RU del comune di Scandicci

Sulla base delle indicazioni sopra riportate e considerando la volumetria degli edifici esistenti, il volume edificabile a destinazione residenziale risulta pertanto pari a ca. mc 8.600,00 ; ulteriori volumetrie minori (nella sostanza i tre garage di cui si è detto e la tettoia adiacente) non potranno concorrere alla volumetria edificabile.

4.4 Considerazioni propedeutiche alla stima

Per la stima dell'area fabbricabile è stato utilizzato il metodo del valore di trasformazione, secondo il quale il valore ricercato è espresso come differenza tra il ricavato dalla vendita del prodotto finito ed il complessivo costo di produzione, il tutto scontato all'attualità, che si traduce nella formula seguente:

$$VA = [VF - (Ct + Kurb + Cc + Sg + Int + P)] / (1 + r)^n$$

dove :

VA = valore di mercato dell'area edificabile;

VF = valore di mercato del costruito;

Ct = costo di costruzione;

Kurb = oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

Cc = contributo afferente il costo di costruzione;

Sg = onorari professionali; spese tecniche generali;

Int. = interessi;

P = profitto lordo, costituito dal profitto netto dell'imprenditore e dalle imposte;

$(1 + r)^n$: coefficiente di anticipazione per l'allineamento cronologico dei due termini della formula, in cui r è saggio di sconto all'attualità ed n è il tempo intercorrente dall'epoca di riferimento della stima alla totale alienazione del prodotto edilizio.

§

Ai fini della determinazione del valore di mercato del costruito (indicato come VF nella formula riportata), vengono indicati i dati generali di riferimento del mercato immobiliare, che però si riferiscono ad immobili esistenti in condizioni normali e non di nuova costruzione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quotazioni del mercato immobiliare riferite all'attualità



Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2016

- per abitazioni civili in zona Suburbana / Badia a Settimo – San Colombano nel Comune di Firenze, stato di conservazione normale:

€/mq 1.850,00 / 2.500,00 .



agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2
 Provincia: FIRENZE
 Comune: SCANDICCI
 Fascia/zona: Suburbana/BADIA A SETTIMO - SAN COLOMBANO
 Codice zona: E3
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1850	2500	L	6,8	9,2	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	1500	2200	L	5,5	8,1	N
Ville e Villini	Normale	2400	3200	L	7,9	10,5	N

Stampa Legenda

Fig. 3. Consultazione della Banca Dati dell'O.M.I. dell'Agenzia delle entrate

Inoltre, sulla base di indagini di mercato svolte all'attualità sui vari siti internet (immobiliare.it , casa.it ecc...), valori indicativi per la vendita di appartamenti nuovi con caratteristiche medie possono essere indicati in valori compresi tra €/mq 3.000,00 ed €/mq 3.300,00 per appartamenti di taglio medio/piccolo (tre-quattro vani) situati nella zona, che risulta prossima al



centro urbano e bene servita dalla viabilità circostante.



4.5 Stima del valore di mercato

Facendo riferimento al criterio di stima ed alle considerazioni espresse al paragrafo precedente si assumono i seguenti valori:

- $VF = 8.600.000$, avendo considerato una superficie commerciale realizzabile pari a mq 2.866,67 (mc 8.600,00 / 3 m di altezza) ed un valore di mercato del costruito pari ad €/mq 3.000,00 considerato comprensivo di tutte le superfici vendibili che non concorrono alla volumetria edificabile (interrati, balconi, logge, giardini, etc.);
- $Ct = € 4.000.000,00$ (arr.), avendo considerato un costo di costruzione pari ad €/mq 1.400,00, comprensivo delle opere di demolizione e smaltimento dell'esistente;
- $Kurb = 450.000,00$;
- $Cc = 80.000$;
- $Sg = 400.000,00$, spese e oneri tecnici incidenti per una quota complessiva pari al 10 % del costo di costruzione;
- $Int. = 250.000,00$, interessi passivi sulle somme necessarie per l'edificazione (costo di costruzione, spese generali e oneri concessori) valutati per un interesse passivo pari al 5 %; nella valutazione degli oneri finanziari si è altresì tenuto conto che le spese (di edificazione, per progetti ed onorari tecnici, etc.) verranno distribuite su tutto il periodo considerato necessario all'edificazione (assunto in 5 anni) e non verranno tutte anticipate al momento iniziale;
- $P = 1.700.000,00$, il profitto dell'imprenditore ordinario, determinato considerando una percentuale del 20% sul valore complessivo dell'opera;
- $(1 + r)^n$: tale coefficiente tiene conto che il corrispettivo



dell'investimento verrà conseguito dopo n anni dal momento della valutazione della sua convenienza (stima); il saggio di rendimento del capitale immobiliare r viene assunto nella misura del 6% dal momento che il rischio di investimento risulta essere medio; si considera una durata di 5 anni dal momento di riferimento della stima alla totale alienazione del prodotto edilizio, tenendo conto della situazione urbanistica dell'area.

§

Assumendo i valori sopra riportati nella formula esplicitata, il valore di stima del terreno edificabile risulta pari ad € **1.250.000,00** (arrotondati ai fini della stima).

§

Sulla base della tendenza moderatamente favorevole che si sta concretizzando nel mercato edilizio ed in quello del credito nel periodo, ritiene lo scrivente che le possibilità di commercializzazione dell'area possano concretizzarsi nell'ordine di 2 anni; si tratta in realtà dell'unico bene di caratteristiche sostanzialmente ordinarie tra quelli stimati, suscettibile cioè di un ragionevole apprezzamento di mercato.

5. Gravami

Dalla documentazione esaminata dallo scrivente ed in particolare dalla visure ipotecarie già effettuate dall'Arch. [REDACTED] emergono (oltre alle convenzioni di cui si è detto del corpo della presente relazione) i gravami elencati di seguito:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

- ipoteca posta da Chiantibanca sul lotto 14 (terreno edificabile di cui si è detto al paragrafo 4) su conto Corrente ipotecario di € 800.000,00, garantita anche da ipoteca di 2° grado sugli edifici di proprietà del [REDACTED] posti in comune di Scandicci, v [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

6. Riepilogo

Riassumendo in forte sintesi i contenuti della presente relazione, i valori di stima dei beni immobili sopra descritti, da intendersi espressi a corpo, ovvero a meno degli eventuali arrotondamenti insiti nella definizione delle consistenze, sono:

[REDACTED]

- terreno edificabile € 1.250.000,00

[REDACTED]

§



[REDACTED]

Evidenzia infine lo scrivente che ad eccezione del terreno edificabile, che costituisce un bene sostanzialmente ordinario sul mercato immobiliare, gli altri beni immobili [REDACTED] rappresentano beni assai peculiari, per gli specifici vincoli che vi gravano e di cui si è detto.

[REDACTED]

§

Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, lo scrivente rimette la presente relazione, rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento.

Firenze, 29 maggio 2017



Allegati:

1. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

4. Terreno edificabile in Via dell'Orto/Via S. Colombano
 - 4a. Documentazione fotografica
 - 4b. Planimetrie catastali





TRIBUNALE DI FIRENZE

R.F. n. 144/2017

Ill.mo G.D. Dott.ssa Silvia Governatori



Fallimento C [redacted]

§

PRECISAZIONI SULLE RELAZIONI DI STIMA DEPOSITATE

§

A seguito dell'incarico conferitogli dall'Ill.ma G.D. Dott.ssa Silvia Governatori (con provvedimento del 6.04.2017), il sottoscritto Prof. Ing. Sandro Chiostrini ha redatto in data 29.05.2017 una relazione di stima di beni immobili di proprietà del [redacted] tutti situati nel Comune di Scandicci, indicati come segue, secondo la denominazione dei beni data nella relazione di stima allegata alla domanda di Concordato:

1. € [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
4. terreno edificabile in Via dell'Orto/Via S. Colombano.

§

A seguito di incarico suppletivo dell'Ill.ma G.D. Dott.ssa Silvia Governatori (conferito con provvedimento del 12.06.2017), in data 28.11.2017 lo scrivente redigeva una seconda relazione di stima di ulteriori beni immobili di proprietà del [redacted]a, consistenti in vari appezzamenti di



Viale dei Mille, 74 - 50131 Firenze

Firmato Da: chiostrini sandro Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3c9b6fd58114e2c9be56031258acc3db

Firmato Da: GOVERNATORI SILVIA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 12de50

terreno, tutti posti nel Comune di Scandicci ed individuati catastalmente come segue:

• [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

§

Con provvedimento del 30.04.2018 il sottoscritto Prof. Ing. Sandro Chiostrini veniva poi incaricato dall'Ill.ma G.D. Dott.ssa Silvia Governatori di *“individuare la situazione urbanistica di tutti gli edifici presenti sul terreno di proprietà del [REDACTED] ed evidenziati nel lotto “Terreno edificabile in via dell’Orto””* (trattato nel paragrafo 4 della relazione di stima del 29.05.2017 e indicato con la denominazione originariamente riportata nella stima redatta per la domanda di Concordato).

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

§

In ossequio all’incarico ricevuto lo scrivente ha provveduto alla ricerca ed al reperimento delle pratiche edilizie (prodotte in Allegato 1 alla presente relazione) presentate per il Lotto in esame presso l’ufficio competente del Comune di Scandicci ed ha svolto un nuovo sopralluogo per riscontrare lo stato dei luoghi (che risulta anche dalle immagini in Allegato 2) con gli elaborati di progetto reperiti.

Nella presente nota vengono inoltre riportate alcune precisazioni circa la descrizione del Lotto in esame, senza però apportare variazioni al valore di stima già determinato.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

§

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Viale dei Mille, 74 - 50131 Firenze

l'a

1. Complesso immobiliare in Via dell'Orto/Via S. Colombano

Il bene immobile già denominato nella precedente relazione come “terreno edificabile in Via dell'Orto/Via S. Colombano” (conformemente alla relazione di stima prodotta con la domanda di concordato) viene più precisamente individuato come segue:

- complesso immobiliare posto tra via dell'Orto e via San Colombano, posto nel centro abitato di Badia a Settimo, comprendente vari fabbricati industriali ormai in disuso ed in pessime condizioni di conservazione e n. 3 box prefabbricati adibiti a garage, con una volumetria complessiva pari a ca. mc 8.600,00.

Il complesso immobiliare oggetto di stima comprende inoltre un ampio resede lasciato a verde incolto ed in parte asfaltato, sul quale insistono, oltre ai fabbricati sopra indicati, un altro manufatto di minore importanza posto in adiacenza all'ingresso del complesso da via San Colombano, ed alcune tettoie addossate al lato tergale dei fabbricati principali.

Si evidenzia inoltre che la cabina elettrica posta in Via dell'Orto, in adiacenza ai box prefabbricati, e identificata al N.C.E.U. del Comune di Scandicci al Foglio 2 part. 288, pur risultando – per quanto è emerso – a servizio dell'originario complesso produttivo, non risulta parte del complesso medesimo (diversamente da quanto esposto della perizia depositata), dal

momento che essa risulta di proprietà dell'Ente gestore elettrico E-Distribuzione S.p.a. .

1.1 Situazione edilizia ed urbanistica

Il complesso immobiliare in esame, costituito inizialmente da un unico fabbricato industriale realizzato in data anteriore al 1951, veniva ampliato successivamente secondo i seguenti permessi rilasciati dal Comune di Scandicci:

- Nulla Osta n. 659 rilasciato in data 4.07.1951;
- Nulla Osta n. 2242 rilasciato in data 28.10.1960;
- Nulla Osta n. 4203 rilasciato in data 28.11.1967; per tale intervento veniva rilasciato anche il Nulla Osta n. 547 da parte della Soprintendenza ai Monumenti.

In data 10.07.1985 veniva rilasciata dal Comune di Scandicci la Concessione Edilizia n. 1768 per il frazionamento del fabbricato industriale in sei unità con destinazione produttiva; durante i lavori venivano apportate alcune modifiche al progetto presentato e pertanto in data 25.02.1987 veniva rilasciata la Concessione Edilizia per Variante in corso d'opera n. 1920; la dichiarazione di fine lavori veniva infine presentata in data 2.10.1987.

In data 29.09.1986 veniva presentata la domanda di condono edilizio n. 697 per la realizzazione abusiva di n. 2 tettoie e di n. 3 box in lamiera ad uso garages; a seguito di tale domanda sono state le relative Concessioni in sanatoria in data 15 settembre 1999 al protocollo n. 000697, identificate rispettivamente dai numeri 4697, 4698, 4699, 4700, 4701 e 4702¹.

¹ Dalle ricerche svolte presso gli Uffici del Comune di Scandicci in data 31.05.2018 non è stato possibile reperire le copie cartacee dei titoli citati, che non risultavano presenti all'interno del fascicolo ma che - dai registri dello stesso Comune - risultavano rilasciate (i titoli sono peraltro citati nell'atto di compravendita stipulato in data 28.07.2000 dal Notaio

In data 21.02.1991 veniva infine presentata una pratica Art. 26 Legge 47/85 per la realizzazione di un servizio igienico all'interno del fabbricato principale.

L'esame dei documenti sopra richiamati consente di concludere che lo stato attuale dei fabbricati compresi nel complesso immobiliare risulta sostanzialmente legittimo, ad eccezione delle seguenti difformità:

- nel fabbricato principale sono presenti alcuni piccoli vani delimitati con pareti provvisorie in cartongesso e sono state realizzate alcune aperture in pareti non aventi valenza strutturale (tramezzature – si vedano le fotografie n. 10, 20, 26, 27 e 32 in Allegato n. 2); sempre nel fabbricato principale sono presenti alcune fosse a pavimento, contenenti impianti tecnici (fotografia n. 22), ed alcuni soppalchi serviti da una scala metallica (fotografie n. 33 e 34);
- nel piccolo fabbricato posto in adiacenza all'ingresso carrabile di Via San Colombano sono state demolite le partizioni interne ed è stata ridimensionata l'apertura di accesso (fotografie n. 2 e 3);

Le differenze riscontrate potranno, comunque, essere sanate mediante una procedura di accertamento di conformità ex art. 209 L.R. Toscana n. 65/2014.

Lo scrivente evidenzia che gli accertamenti svolti si sono limitati al riscontro a vista degli elaborati di progetto, riscontrando alcune misure a campione, ed in particolare che non sono stati svolti accertamenti circa gli

_____ – rep. n. 28.904 racc. n. 3.749 – tra la _____
_____ ed il _____

nella medesima data, la questione è stata posta all'attenzione del responsabile dell'Ufficio edilizia privata _____ che ha ordinato la ricerca e che in caso di non reperimento del titolo si è impegnato a rilasciare comunque una dichiarazione in questo senso, attestandone il rilascio. Ad oggi, nonostante vari solleciti, il Comune non ha dato alcun esito alla richiesta.

impianti, comunque visibilmente obsoleti ed in gran parte dismessi, il sistema di smaltimento degli scarichi, la qualità del suolo ed in genere a tutto quanto non rilevabile direttamente mediante l'esame a vista.

§

Circa la situazione urbanistica dei beni, già indicata nel paragrafo 4.3 della relazione di stima del 29 maggio 2017, a maggiore esplicazione di quanto già riportato, si produce in Allegato n. 3 alla presente nota integrativa la scheda relativa all'Area di trasformazione TR 08a*, tratta dal vigente R.U.C., che disciplina gli interventi ammissibili sull'area qui di interesse, precisando che alla data attuale non risulta da parte del Comune di Scandicci l'adozione "*di un nuovo strumento attuativo di iniziativa pubblica per dare corso alle previsioni inattuate*" dopo la decorrenza del termine di validità del previgente P.E.E.P. (21.12.2013).

1.2 Situazione catastale

Le rappresentazioni catastali dei fabbricati compresi nel complesso immobiliare in esame, prodotte in Allegato n. 4 alla presente relazione, risultano conformi allo stato attuale dei luoghi, ad eccezione delle situazioni già elencate nel precedente paragrafo per la conformità edilizia e della mancata rappresentazione del servizio igienico realizzato secondo la pratica Art. 26 Legge 47/85 del 21.02.1991.

2. [REDACTED]



[REDACTED]



Firmato Da: chiostrini sandro Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3c9b6fd58114e2c9be56031258acc3db

Firmato Da: GOVERNATORI SILVIA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 12de50

Viale dei Mille, 74 - 50131 Firenze

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



Allegati:

1. Stralci delle pratiche edilizie riferite al complesso immobiliare posto in via dell'Orto/ via San Colombano
2. Documentazione fotografica
3. Scheda relativa all'Area di trasformazione TR 08a*
4. Planimetrie catastali dei fabbricati compresi nel complesso immobiliare



Viale dei Mille, 74 - 50131 Firenze

