

TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione Civile III

Fallimento *****

procedura n. 227/2014



Giudice delegato: Dott.ssa Silvia Governatori



Curatore fallimentare : Dott. Eros Ceccherini

C.T.U.: Arch. Roberto Sozzi

**Perizia di stima del complesso immobiliare ubicato a
Sesto F.no in via L. Chini, 75,
di proprietà di “*****”**



Firenze lì, 23/03/2015

Arch. Roberto Sozzi



INDICE DEGLI ARGOMENTI TRATTATI

Premessa	pag.	3
Identificazione catastale	pag.	3
Confini	pag.	4
Stato di possesso	pag.	4
Titoli di provenienza	pag.	5
Descrizione	pag.	6
Inquadramento urbanistico	pag.	10
Pratiche edilizie e verifica conformità edilizia e urbanistica	pag.	11
Verifica conformità documentazione catastale	pag.	21
Formalità non opponibili all'acquirente	pag.	22
Formalità che resteranno a carico dell'acquirente	pag.	23
Analisi valutativa	pag.	24

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Roberto Sozzi, nato a Cecina il 17/03/1972, con studio in Firenze P.le della Porta al Prato n° 21, 50144 Firenze, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze con il n°5785 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, veniva nominato in data 27/10/2014 C.T.U. nel fallimento di cui in epigrafe, allo scopo di redigere la perizia estimativa del complesso immobiliare di proprietà della società "*****
*****", ubicato nel Comune di Sesto F.no, in via Lino Chini n. 75, individuato al N.C.E.U. al foglio di mappa 43, particella 442, subalterni 1 e 500.

Nel corso dei sopralluoghi, svolti nelle date del 30 Dicembre 2014 e del 7 ed 8 Gennaio 2015, è stato eseguito il rilievo dimensionale e fotografico delle due unità catastali, che sono parte integrante del complesso immobiliare oggetto del procedimento. Inoltre, sono stati compiuti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Firenze, Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare, il Consorzio di Bonifica del Medio Valdarno, l'Agenzia del Demanio, i Servizi del Comune di Sesto F.no, quali Patrimonio, Edilizia privata e Pianificazione territoriale, oltre all'Agenzia delle Entrate direzione Provinciale di Firenze.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Il complesso immobiliare, ubicato in via L. Chini, 75, nel comune di Sesto F.no, risulta individuato al N.C.E.U. al foglio di mappa 43, particella 442, rispettivamente ai subalterni 1 e 500, ed in particolare:

- sub. 1, categoria D/8, classe - , consistenza - , rendita € 1.401,87.

Nella documentazione catastale, l'ubicazione risulta erroneamente indicata al civico 3, anziché 75.

- sub. 500, categoria D/7, classe - , consistenza - , rendita € 2.582,28.

Come meglio specificato nel capitolo relativo alle verifiche di conformità, le due unità catastali costituiscono di fatto un'unica unità immobiliare a destinazione commerciale. Così come meglio rappresentato nella documentazione catastale (Allegato 01).

CONFINI

La particella 442, composta dai soli subalterni 1 e 500, confina a N/E con la particella 376, a S/E con le particelle 1990 e 1967, a S/O con la particella 1092, a N/O con porzione della particella catastalmente individuata come corso d'acqua, ad oggi interrato, che nel tratto interessato si sviluppa lungo la Via L. Chini.

A tal proposito, come meglio trattato nel capitolo successivo, è necessario sottolineare che gran parte della particella 1092 e parte di quella catastalmente individuata, come corso d'acqua, risultano ubicate all'interno della recinzione del complesso immobiliare, così come meglio rappresentato nell'elaborato grafico di sovrapposizione tra la foto aerea, relativa all'attuale stato dei luoghi, e l'estratto della mappa catastale (Allegato 02).

Dalle verifiche eseguite le due diverse porzioni risultano ad oggi di proprietà del demanio.

STATO DI POSSESSO

In merito a quanto riferito dalla proprietà, non sono presenti contratti di locazione in essere relativi ai beni oggetto del procedimento.

In relazione al quesito posto al Dipartimento Provinciale dell'Agenzia delle Entrate in data 16/12/2014, non risultano presenti ad oggi contratti di locazione registrati, in essere, riferiti ai beni in oggetto.

Per quanto constatato durante il sopralluogo, il complesso immobiliare risulta ad oggi nella disponibilità dell'attuale proprietà.

Si provvederà pertanto alla determinazione del valore di mercato e del prezzo a base d'asta considerando il bene libero.

Come accennato al capitolo precedente, una parte del piazzale esterno non risulta nella disponibilità dell'attuale proprietà del complesso immobiliare.

Secondo quanto specificato nel titolo di provenienza, il piazzale di proprietà, di forma trapezoidale irregolare, ha una superficie di ca. 2.349 mq (superficie relativa alla sola particella 442). Viceversa l'area recintata si estende, sempre secondo quanto indicato nel atto di compravendita ai rogiti del Notaio Speranzini, per ca. 2611 mq (ca. 2.587 mq, rilevati sul posto, con riferimento al filo interno della recinzione), in quanto comprende ca. 362 mq, ricavati dalla tombinatura di un fosso, che all'epoca dell'acquisto, risultava di proprietà del Consorzio di Bonifica della Piana di Sesto F.no.

L'utilizzo a titolo precario, autorizzato con concessione n. 52 del 3 Maggio 1974, è stato più volte rinnovato nel corso degli anni, per poi essere definitivamente interrotto nel 2010. A quanto riscontrato dalle verifiche eseguite, le motivazioni di tale revoca erano riconducibili alle variazioni apportate allo stato dei luoghi, ed alla conseguente perdita della funzione di bonifica del canale, che nel corso degli anni, interamente tombinato, era passato a svolgere funzioni di pubblica fognatura. A queste si aggiungeva la presa in carico da parte del Comune di Sesto F.no del tratto in oggetto, avanzata nel settembre del 2000 con istanza di sdemanializzazione. A tal proposito è necessario sottolineare che la richiesta avanzata dall'Amministrazione Comunale, riguardava il solo tratto di Fosso fronteggiante le particelle n. 55, 56, 442, 1092 e 1940. Pertanto era riferita alla sola porzione lungo strada, risultando di fatto esclusa dall'istanza la sdemanializzazione la particella 1092.

Dai confronti avuti con l'Arch. ***** (Consorzio di Bonifica del Medio Valdarno), con l'Arch. ***** (Responsabile del Servizio Patrimonio del Comune di Sesto F.no) e con il Sig. ***** (Direzione Regionale Agenzia del demanio), e dalla presa visione dei relativi titoli di provenienza, è stato riscontrato che ad oggi le porzioni interessate sono di proprietà del demanio.

A quanto riferito dall'Ufficio di Firenze dell'Agenzia del demanio entrambe le porzioni potrebbero essere acquisite, attraverso vendita diretta, ai sensi dell'art. 5 bis L. 212/2003.

TITOLI DI PROVENIENZA

I beni oggetto del procedimento, sono pervenuti all'attuale proprietà, *****
*****", per mezzo dei seguenti atti:

- Atto di compravendita repertorio n. 25948, fascicolo n. 11315, ai rogiti del Notaio Mario Speranzini di Firenze, del 08/02/1988, trascritto in data 17/02/1988 al R.P. n. 3670.
Atto con cui la società "*****", acquista la piena proprietà dell'unità catastale individuata nella particella 442, subalterno 1, oltre al quota del 50% delle parti a comune con il subalterno 500, che nello stesso atto viene acquistato dalla società "*****".

- Costituzione di società, repertorio n.18142, fascicolo 5402, ai rogiti del Notaio Filippo De Martino Norante di Firenze, del 09/09/1992, trascritto in data 07/10/1992 al n. 16376 R.P..

Conferimento della ditta individuale "*****" nella società "*****
*****".



- Trasformazione di società, repertorio n.22475, fascicolo 7431, ai rogiti del Notaio Filippo De Martino Norante di Firenze, del 25/07/1996, trascritto in data 06/08/1996 al n. 13971 R.P..

Trasformazione della società "*****" in "*****
*****".



- Atto di compravendita repertorio n. 26222, fascicolo n. 9901, ai rogiti del Notaio Filippo De Martino Norante di Firenze, del 28/07/2000, trascritto in data 03/09/2000 al R.P. n. 17578.

Atto con cui la società "*****", acquista la piena proprietà dell'unità catastale individuata nella particella 442, subalterno 500, e diviene piena proprietaria del complesso immobiliare individuato alla particella 442.

Si allegano alla presente copia dei titoli di provenienza (Allegato 03).

DESCRIZIONE



Trattasi di un complesso edilizio a destinazione commerciale, ubicato nella zona nord-ovest del tessuto urbano di Sesto F.no, a ridosso del confine con il territorio comunale di Calenzano, nell'aria compresa tra la Via Palmiro Togliatti ed il tracciato ferroviario Firenze – Prato.

La proprietà è dotata di un unico ingresso, carrabile e pedonale, ubicato al civico 75 di Via Lino Chini, attraverso il quale si accede all'area esterna di pertinenza su cui si sviluppa il fabbricato.

Il piazzale, che si estende per tutto il perimetro dell'edificio, è delimitato verso l'esterno da vari tipi di recinzione, così come meglio rappresentate nella documentazione fotografica, con altezze variabili da un minimo di ca. 1,70 ml ad un massimo di ca. 2,30 ml. L'accesso carrabile, costituito da cancello scorrevole in metallo, ha una larghezza pari a ca. 7,77 ml.



La maggior parte delle superficie del piazzale, anche se asfaltata, si presenta in pessimo stato di manutenzione.

Il fabbricato è costituito da tre distinti corpi di fabbrica, contigui tra loro.

Il primo, prospiciente la pubblica via, realizzato in muratura portate, è rivestito per gran parte della propria superficie esterna da elementi in pietra. Destinato a corpo scale, si sviluppa per tre piani fuori terra e collega il piazzale esterno al primo piano ed alla copertura.

Il secondo corpo di fabbrica, posto a ridosso del blocco scale, è realizzato con struttura portante mista in muratura e cemento armato. Si sviluppa per la prima metà del propria sagoma, quella prospiciente la pubblica via, su due piani fuori terra. Porzione dove sono ubicati i locali di deposito e di servizio e gli uffici, rispettivamente posti al piano terreno e primo.

L'altra metà invece è costituita dalla spazio a doppia altezza, che assieme al terzo corpo di fabbrica è destinata al deposito di giornali. La copertura piana, accessibile dal blocco scale, è rivestita da guaina ardesiata. Non sono presenti sul tetto parapetti o elementi di protezione contro la caduta dall'alto.

Il terzo corpo di fabbrica è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in muratura. Si sviluppa per un solo piano fuori terra, ed è destinato così come parte del volume adiacente, a deposito di giornali.

La struttura portate del tetto è realizzata da travi a doppio T, in cemento armato precompresso. Il manto esterno della copertura, non calpestabile, è costituito da pannelli ondulati in eternit, ad oggi in pessimo stato di conservazione. Internamente, la copertura è separata dallo spazio di deposito da una sotto struttura orizzontale (soffitto), costituita da pannelli alleggeriti, probabilmente coibentati ed in buono stato di conservazione, sostenuti dalle ali inferiori delle travi di copertura.

In linea generale le parti esterne del fabbricato si presentano in pessimo stato di conservazione.

L'ingresso al vano scale (primo corpo di fabbrica), è rialzato rispetto alla quota del piazzale esterno di ca. 88 cm. Dalla porta esterna, attraverso due rampe di scale si accede al primo piano, composto da ingresso (superficie calpestabile pari a ca. 11,47 mq), corridoio (ca. 29,58 mq), numero due servizi igienici (rispettivamente di ca. 3,10 mq e di ca. 3,40 mq), locale spogliatoio, ad oggi utilizzato come archivio (ca. 13,70 mq) e numero cinque uffici

(rispettivamente di ca. 12,42 mq, di ca. 23,52 mq, di ca. 12,90 mq., di ca. 17,47 mq, di ca. 24,32 mq).

Il corridoio, che si sviluppa lungo gli uffici si affaccia attraverso parti finestrate al deposito giornali, al quale è collegato direttamente attraverso una scala interna di servizio, di tipologia a giorno, realizzata in struttura metallica.

Sono presenti due tipologie di pavimentazione, piastrelle di piccolo formato e linoleum. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono in alluminio, taglio freddo, per le aperture prospicienti il fronte strada, ed in ferro sempre a taglio freddo, per quelle poste sui prospetti laterali.

Come meglio specificato nelle parte relativa alle verifiche di conformità, gran parte delle ante delle aperture esterne sono fisse.

All'interno di uno dei due servizi igienici, è presente una caldaia murale, marca Riello, modello Caldariello, destinata alla produzione sia dell'acqua calda sanitaria che del riscaldamento dei soli locali posti al piano primo, con eccezione dei due servizi igienici. Nei soli uffici sono inoltre presenti unità interne di climatizzazione del tipo split, marche Tadiran e Hitachi, tutte dotate delle rispettive unità esterne ubicate sul fronte principale. I locali sono inoltre dotati di radiatori in alluminio del tipo tropical, e di ventilatori esterni, marca Vortice, generalmente ubicati sulla parte fissa delle aperture esterne.

Nel complesso i locali al piano primo presentano un stato di conservazione ordinario. L'altezza interna, costante per tutto il piano, è pari a ca. 2,79 ml.

Il piano terreno relativo alla porzione del corpo di fabbrica che si sviluppa su due livelli fuori terra è composto da numero tre locali ripostiglio (rispettivamente di ca. 21,95 mq, ca. 16,15 mq, ca. 21,43 mq). Sono inoltre presenti due spazi sempre destinati a ripostiglio, contigui al deposito adiacente (rispettivamente di ca. 45,99 mq, di ca. 13,21 mq), di cui il più piccolo, è di passaggio per accedere al locale antibagno. Completano la porzione del piano terreno, sottostante il livello uffici, l'antibagno e due locali WC, è inoltre presente un locale destinato a centrale termica (ca. 24,03 mq), con accesso indipendente dal piazzale esterno, rispetto al quale è posto ad una quota più bassa di ca. 43 cm.

La centrale termica ha un altezza interna utile, pari a 2,78 ml.

La porzione di piano terreno, posta alla stessa quota del piazzale esterno ha invece un altezza interna utile variabile da ca. 2,30 a 2,33 ml.

I due locali WC e l'antibagno, sono invece incassati di ca. 8 cm, ed hanno altezza interna pari a ca. 2,41 ml.

Per le tipologie degli infissi esterni, si ripete quanto descritto per il piano primo.

Nei tre locali ripostiglio, anche se non destinati alla permanenza di addetti, sono installati numero tre unità interne di climatizzazione del tipo split, marca Argo, con relative unità esterne poste sul prospetto principale.

Nella centrale termica è presente un'antica caldaia, di grandi dimensioni, ad oggi non più funzionante, marca Eterna. E' inoltre installato un gruppo elettrogeno marca Powercap.

Il deposito giornali, di superficie calpestabile pari a ca. 601,18 mq, è composto dalla totalità del terzo corpo di fabbrica e da parte del secondo. E' caratterizzato dalla presenza di aperture esterne ubicate sia su i due prospetti laterali che su quello tergale. In particolare su quello dx, è presente una grande apertura carrabile (dim. L 3,18 x H 3,58 ml), dotata sia di saracinesca metallica con apertura automatica che di porta ad avvolgimenti rapido in pvc. A questa si aggiungono due aperture più piccole, con porte a battente in ferro, per il passaggio pedonale (dim. L 1,16 x H 2,00 ml), oltre a due grandi finestre a nastro (dim. L 6,03 x H 1,30 ml), entrambe suddivise in otto ante. Gli infissi, in ferro a taglio freddo, sono dotati di parti apribili a vasistas, due per la prima apertura e tre per la seconda.

Sul prospetto tergale sono presenti due finestre a nastro (dim. L 12,05 x H 1,75 ml), entrambe suddivise in sedici ante, dieci fisse e sei apribili. Gli infissi, sono della stessa tipologia di quelli sopra descritti.

Nella zona prospiciente la facciata sx, sono presenti quattro finestre a nastro e una porta a battente in ferro, per il passaggio pedonale (dim. L 1,17 x H 2,00 ml). Le finestre, sempre di grandi dimensioni, sono della stessa tipologia di quelle sopra descritte. Le due aperture affiancate tra loro (dim. L 5,95 x H 1,33 ml), sono suddivise in otto ante fisse. Le altre due, poste l'una sopra l'altra, hanno diversa dimensione (dim. L 4,22 x H 0,80 ml, per quella più bassa e dim. L 4,22 x H 1,50 ml, per quella più alta). Entrambe le finestre sono suddivise in sei ante. La prima, la più bassa, ha solo parti fisse, mentre nella seconda sono presenti tre ante apribili a vasistas.

Nello spazio di deposito sono presenti varie tipologie di termoconvettori. Nel complesso il locali al piano terreno presentano un stato di conservazione ordinario.

Il pavimento degli spazi posti al piano terreno è in cemento industriale, ad eccezione dei servizi igienici e della centrale termica, dove sono presenti piastrelle di diversa tipologia.

All'interno dello spazio di deposito giornali è presente un locale, delimitato da struttura leggera costituita da pannelli prefabbricati in laminato e vetro, utilizzato come ripostiglio (ca. 19,01 mq), con altezza interna pari a ca. 3,00 ml.

Il resto dello spazio destinato a deposito giornali ha invece altezze pari a ca. 5,31 ml e ca. 4,07 ml, rispettivamente riferite a parte del primo e del secondo corpo di fabbrica.

L'impianto di smaltimento delle acque reflue è composto da due fosse tricamerale, e da due pozzetti degrassatori. Esternamente al fabbricato è presente un anello idrico perimetrale composto da numero tre idranti.

E' necessario sottolineare che durante il sopralluogo, dal momento che le utenze risultavano disattivate, non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti presenti.

A testimonianza di quanto sopra descritto, si allegano alla presente sia gli elaborati grafici di rilievo (Allegato 04) che la documentazione fotografica (Allegato 05).

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Secondo quanto indicato nel nuovo RU del Comune di Sesto F.no, la recinzione di delimitazione esterna del complesso immobiliare, che ricade in aree recenti (art.16 RU), individua esattamente il perimetro dell'Ambito di trasformazione AT 70, Via del Risorgimento – Via Chini. E' prevista la possibilità di sostituire il fabbricato esistente con nuova volumetria a destinazione residenziale. L'intervento di ristrutturazione urbanistica è subordinato sia alla realizzazione di nuovi spazi pubblici che al rispetto delle prescrizioni indicate nella relativa scheda di riferimento, tra cui:

- SUL massima: 1.000 mq.
- Residenza: 100%.
- Altezza massima: 10 ml.
- Realizzazione del prolungamento di via del Risorgimento, al fine di collegarla con la traversa di via Chini.
- Realizzazione di un parcheggio pubblico, della superficie minima di 550 mq.

Inoltre:

- ai sensi dell'art. 63 ter delle Norme generali, dovranno essere assunti gli obblighi riguardanti l'edilizia residenziale sociale nella misura del 10% della superficie fondiaria.
- Ai sensi dell'art. 63 bis delle Norme Generali, qualora necessario, dovranno essere assunti gli obblighi derivanti dal reperimento di spazi pubblici o la corresponsione di un contributo (monetizzazione), da specificare nella convenzione urbanistica.

Il tutto così come meglio indicato nella scheda AT 70 di cui alla sezione 2, Appendice 1 del RU (Allegato 06).

Ovviamente per poter eseguire l'intervento è necessario disporre della totalità delle aree che ricadono all'interno dell'Ambito di trasformazione AT70.

PRATICHE EDILIZIE E VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTCA

Dall'accesso agli atti, eseguito presso gli archivi di edilizia privata del Comune di Sesto Fiorentino, risulta che la prima pratica edilizia relativa al complesso immobiliare oggetto del procedimento risale al 1967, ed in particolare:

1. 15/04/1967, busta n. 76. Rilascio del permesso n. 70/4053, relativo alla realizzazione di un laboratorio meccanico in Via L. Chini.

Il fabbricato, di forma rettangolare (30 ml x 26 ml = 780 mq), risulta composto da due corpi di fabbrica di diversa altezza. Il primo si sviluppa per due piani fuori terra, per un'altezza complessiva all'intradosso di copertura di 5,30 ml (30 ml x 11 ml = 330 mq), mentre l'altro con un solo piano fuori terra ha un'altezza di 3,50 ml (30 ml x 15 ml = 450 mq).

Secondo quanto indicato nella pratica, le distanze del fabbricato dai confini dovevano essere pari a 4 ml sul lato sx, 6 ml sul fronte strada e 8 ml sul retro.

Il volume complessivo del fabbricato era indicato in 3.456 mc, mentre la superficie coperta doveva essere pari 780 mq. Dato quest'ultimo confermato anche dalle dimensioni degli elaborati grafici.

In relazione ai parametri urbanistici del nuovo RU, il fabbricato doveva avere una superficie utile lorda (SUL), pari a 939 mq, alla quale corrispondeva una volumetria di 3.292 mc.

2. 31/09/1968, busta n. 143. Rilascio del permesso n. 663/4628, relativo alla variante della licenza edilizia n. 70/4053.

Le variazioni rappresentate riguardavano l'intero progetto originario e sono relative alla disposizione interna, alla sagoma esterna ed ai prospetti. In particolare all'impianto originario (30 ml x 26 ml = 780 mq), viene aggiunto un terzo volume, collocato a ridosso del prospetto principale (6,80 ml x 2,60 ml = 17,68 mq), destinato a corpo scala, di collegamento sia con il piano primo che il livello copertura. L'altezza all'intradosso di copertura è pari 7,70 ml.

Risultano inoltre variare le dimensioni dei due corpi di fabbrica originari. Il primo, più alto di 10 cm, viene incrementato a discapito del secondo, di 18 mq (30 ml x 11,60 ml = 348 mq, contro i 330 mq iniziali). Inoltre il secondo corpo di fabbrica risulta più alto di 15 cm (h intradosso 3,65 ml, contro i 3,50 del progetto originario).

Secondo quanto indicato nella pratica, le distanze del fabbricato dai confini dovevano essere pari a 4 ml sul lato sx, 10 sul fronte strada e 4 ml sul retro.

Veniva pertanto mantenuta inalterata la prima, aumentata di 4 ml la seconda e ridotta, sempre di 4 ml, la terza.

Il volume complessivo del fabbricato era indicato in 3.592,13 mc, mentre la superficie coperta doveva essere pari 798 mq. Dato quest'ultimo confermato anche dalle dimensioni degli elaborati grafici.

In relazione ai parametri urbanistici del nuovo RU, il fabbricato doveva avere una superficie utile lorda (SUL), pari a 978 mq, alla quale corrispondeva una volumetria di 3.556 mc.

Rispetto alla pratica precedente veniva pertanto aumentata di 39 mq la SUL e 264 mc il volume.

3. 16/01/1982, busta n. 271. Rilascio permesso di sanatoria n. 21/11558, relativo a gli interventi eseguiti. La pratica prevedeva anche l'esecuzione di opere per la messa in pristino dello stato dei luoghi.

La superficie del corpo di fabbrica 1 risulta ridotta di 5,43 mq (30,05 ml x 11,40 ml =

342,57 mq, contro i 348 mq della pratica precedente). L'altezza è più bassa di 4 cm (5,36 ml, contro 5,40 ml).

Nel corpo di fabbrica 2, la superficie è incrementata di 32,27 mq (30,05 ml x 15,45 ml = 464,27 mq, contro i 432 mq della pratica precedente). Inoltre viene indicata per la prima volta l'altezza all'intradosso della copertura, pari a 4,05 ml. Nella precedente pratica l'altezza utilizzata per il calcolo del volume era riferita alla trave di sostegno del tetto.

La superficie del corpo di fabbrica 3 risulta incrementata di 0,87 mq (7 ml x 2,65 ml = 18,55 mq, contro i 17,65 mq della pratica precedente). La copertura piana viene sostituita con un tetto inclinato. L'altezza è più bassa di 35 cm (7,35 ml, contro i 7,70 ml della pratica precedente).

Secondo quanto indicato nella pratica, le distanze del fabbricato dai confini dovevano essere pari a 3,70 ml sul lato sx, 10 sul fronte strada e 5,95 ml sul retro. Veniva pertanto ridotta di 30 cm la prima, lasciata inalterata la seconda, aumentata di 1,95 ml la terza.

Il volume complessivo del fabbricato era indicato in 3.667,09 mc, mentre la superficie coperta doveva essere pari 825,39 mq. Dato quest'ultimo confermato anche dalle dimensioni degli elaborati grafici.

In relazione ai parametri urbanistici del nuovo RU, il fabbricato doveva avere una superficie utile lorda (SUL), pari a 1.005 mq, alla quale corrispondeva una volumetria di 3.809 mc.

Rispetto alla pratica precedente veniva pertanto aumentata di 27 mq la SUL e 253 mc il volume.

4. 17/08/1983, permesso 25, viene rilasciata la licenza d'uso del fabbricato, come laboratorio meccanico.
5. 08/04/1989, busta n. 852/87, relativa al progetto di ristrutturazione edilizia. Pratica respinta.
6. 16/04/1994, busta n. 464/89, concessione edilizia 179/16777, per le opere di ristrutturazione edilizia per la realizzazione di due unità immobiliari con cambio di destinazione da industriale a commerciale.

Viene inoltre allegato un atto unilaterale d'obbligo per vincolare l'area scoperta del complesso, nella percentuale stabilita a parcheggio, pari a 471,60 mq.

Le opere prevedevano il cambio di destinazione d'uso ed il frazionamento in due distinte unità immobiliari.

La superficie del corpo di fabbrica 1 risulta incrementata di 3,99 mq ($30,40 \text{ ml} \times 11,40 \text{ ml} = 346,56 \text{ mq}$, contro i 342,57 mq della pratica precedente). L'altezza è più bassa di 4 cm ($5,32 \text{ ml}$, contro 5,36 ml).

Nel corpo di fabbrica 2, la superficie risulta incrementata di 5,41 mq ($30,40 \text{ ml} \times 15,45 \text{ ml} = 4694,68 \text{ mq}$, contro i 464,27 mq della pratica precedente). L'altezza all'intradosso indicata nella tabella di calcolo dei dati planivolumetrici viene confermata in 4,05 ml. Nella sezione vie erroneamente indicata all'intradosso della trave di copertura, pari in 3,60 ml.

La superficie del corpo di fabbrica 3 è confermata in 18,55 mq. Stessa cosa per l'altezza.

Le altezze indicate sono riferite al calpestio del livello terreno del fabbricato, che negli elaborati grafici è rappresentato 60 cm più alto rispetto alla quota del piazzale esterno.

Non sono indicate le distanze dai confini.

Il volume complessivo del fabbricato era indicato in 3.872,70 mc (1.967,29 mc unità di sx e 1.905,41 mc unità di dx). Nella pratica non vi erano riferimenti specifici relativi alla superficie coperta, determinata dagli elaborati grafici in 835 mq.

In relazione ai parametri urbanistici del nuovo RU, il fabbricato doveva avere una superficie utile lorda (SUL), pari a 1.017 mq, alla quale corrispondeva una volumetria di 3.852 mc.

Rispetto alla pratica precedente veniva pertanto aumentata di 12 mq la SUL e 43 mc il volume.

7. Successivamente, in data 21/09/1990, è stata presentata la richiesta di autorizzazione edilizia dell'esecutivo del parcheggio in applicazione dell'art. 37 del REC, ai sensi della concessione edilizia di cui al punto precedente. Pratica successivamente annullata, in seguito alla richiesta promossa dalla proprietà in data 15/11/1990, poiché non più necessaria per il rilascio della concessione edilizia di cui sopra.

Il rilievo eseguito ha permesso di riscontrare incongruenze tra lo stato attuale dei luoghi e quanto indicato nell'ultima pratica edilizia, di cui alla busta n. 464/89, relativa alle opere di ristrutturazione edilizia per la realizzazione di due unità immobiliari con cambio di destinazione da industriale a commerciale. Il tutto così come meglio indicato negli elaborati grafici di sovrapposizione di cui all'Allegato 04.

In particolare, in seguito all'analisi della documentazione relativa alle precedenti pratiche edilizie presenti presso gli archivi del SUE, sono state riscontrate tre tipologie di differenze/variazioni, tra l'attuale stato dei luoghi e quanto rappresentato pratiche edilizia, di cui alla busta n. 464/89, ed in particolare:

- Variazioni eseguite in corso d'opera, relative alle sole parti di progetto della concessione edilizia di cui alla busta n. 464/89. Queste, rappresentate negli elaborati grafici di sovrapposizione GR con la lettera "a", riguardano:
 - **a1**: Spostamento della porta di progetto ubicata sul prospetto laterale dx, traslata di ca. 3,41 ml;
 - **a2**: Mancata realizzazione dei paramenti murari di divisione interna tra le due unità immobiliari, e conseguentemente del progetto di frazionamento. Di fatto, ad oggi, la proprietà è costituita un'unica unità immobiliare, con totale condivisione sia di tutti gli spazi, che degli impianti presenti.
 - **a3**: Mancata realizzazione dell'accesso carrabile, che doveva essere ubicato sul prospetto tergale. Variazione conseguente al mancato frazionamento.
 - **a4**: Minime variazioni apportate ai S.I. ubicati al piano terreno, ed in particolare:
 - riduzione altezza interna da 2,50 ml a ca. 2,40 ml;
 - minime variazioni murarie che hanno ridotto la larghezza del due WC da 1,20 ml a ca. 1,06 ml. Il primo ha mantenuto una superficie

di ca. 2,52 mq, mentre l'altro di ca. 4,02 mq;

- Mancata separazione della finestra a nastro. Il muro di separazione dei due WC risulta interrotto a ca. 10 cm dall'infisso esterno;

- **a5:** Variazioni relative alla dimensione ed alla disposizione dei locali ubicati al piano primo. Variazioni sempre conseguenti al mancato frazionamento.

- **a6:** Delimitazione dello spazio sottostante la prima rampa di scale.

- **a7:** Tamponamento della feritoia esterna, ubicata sul prospetto laterale dx, al disotto della copertura del blocco scale.

- **a8:** Servizio igienico lato sx piano primo. Mancata realizzazione delle opere necessarie per aumentare la larghezza minima del locale da 0,80 ml a 1,00 ml.

- Differenze dovute ad errori di rappresentazione grafica della documentazione relativa alla concessione edilizia di cui alla busta n. 464/89. Queste, rappresentate negli elaborati di sovrapposizione GR con la lettera "b", riguardano:

- **b1:** Centrale termica, ed in particolare:

- minore spessore dei muri interni di delimitazione con gli altri locali;
- quota piano di calpestio.

- **b2:** Dimensione e posizione delle aperture esterne originarie.

- **b3:** Spessore dei paramenti murari esterni.

- **b4:** Finestra a nastro, prospetto laterale sx. Non rappresentata negli elaborati grafici.

- **b5:** Quota piano di calpestio pianerottolo inferiore vano scala.

- **b6:** Quota piano di calpestio del piazzale esterno.

In relazione a quanto rappresentato nelle sezioni AA e BB, il piano terreno

del fabbricato doveva essere rialzato rispetto al piazzale esterno. I dislivelli erano indicati con un minimo di 0,18 ml ed un massimo 0,60 ml.

In realtà il piazzale risulta, in linea di massima, complanare al pavimento del piano terreno del fabbricato.

- **b7**: Porzione solaio sottostante la copertura del vano scala. Non rappresentata negli elaborati grafici.
 - **b8**: Servizi igienico lato dx piano primo. La larghezza di uno dei due bagni è più grande rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici, da 1,10 ml a ca. 1,50 ml.
 - **b9**: Canna fumaria centrale termica. Non rappresentata negli elaborati grafici.
- Variazioni eseguite sia nel corso delle opere di ristrutturazione edilizia, di cui alla busta n. 464/89, che successivamente, riguardanti elementi e/o parti non comprese nel progetto di ristrutturazione. Queste, rappresentate negli elaborati grafici di sovrapposizione GR con la lettera "c", riguardano:
- **c1**: Realizzazione di struttura metallica, completa di copertura, ubicata in aderenza al prospetto tergale.
Dimensioni d'ingombro ca. 1,00 ml x ca. 13,13 ml, altezza massima ca. 4,17 ml.
 - **c2**: Tamponamento interno di parte della finestra ubicata nel prospetto laterale sx, in alto a dx (apertura laterale, ufficio d'angolo al piano primo). Opera eseguita con struttura leggera in compensato.
La variazione relativa alla sola parte interna dell'apertura che non ha alterato il prospetto originario.
 - **c3**: Realizzazione di tettoia leggera, costituita da struttura e tamponamento in metallo, ubicata sul prospetto principale, tra il primo ed il secondo piano.
Profondità ca. 2,04 ml, larghezza ca. 4,00 ml, altezza da terra ca. 2,95 ml;
 - **c4**: Realizzazione di numero due tettoie leggere, costituite da struttura e tamponamento in metallo, ubicate sul prospetto laterale dx.
Entrambe con profondità pari a ca. 2,56 ml. La prima ha una larghezza pari a

ca. 10,96 ml ed un'altezza da terra ca. 4,52 ml. L'altra ha una larghezza pari a ca. 15,45 ml ed un'altezza da terra ca. 3,66 ml.

- **c5:** Messa in opera di tramezzature in cartongesso per la realizzazione di numero tre vani ad uso deposito con superficie calpestabile rispettivamente pari a ca. 21,47 mq, 16,14 mq e 21,85 mq. I nuovi locali sono stati realizzati nella porzione del piano terreno con altezza pari a ca. 2,30 ml.
- **c6:** Messa in opera di pannelli prefabbricati in laminato e vetro, oltre a controsoffitto in quadrotte, per la realizzazione di un locale ad uso deposito/ripostiglio, ubicato nella porzione del piano terreno destinata a deposito giornali, con altezza pari a ca. 4,10 ml. Il nuovo locale ha una superficie pari a ca. 19,00 mq e un'altezza interna di ca. 2,99 ml.
- **c7:** Struttura esterna in metallo relativa alla porta ad avvolgimento rapido, collocata nell'apertura carrabile del prospetto laterale dx.

In relazione ai parametri urbanistici del nuovo RU, il fabbricato ha una superficie coperta pari a ca. 826, alla quale corrisponde una SUL pari a ca. 1.011 mq, ed una volumetria di ca. 3.823 mc.

Rispetto alle ultime due pratiche edilizie rilasciate, precedentemente indicate con i riferimenti 3 e 6, relative rispettivamente alla sanatoria ed alla ristrutturazione edilizia, sono stati riscontrati i seguenti scostamenti:

- Superficie coperta: una riduzione di ca. 9 mq, rispetto a quanto indicato nella pratica 6 (pari a ca. -1%), ed un aumento di ca. 0,60 mq rispetto alla 3 (pari a ca. + 0,07%).
- Superficie utile lorda (SUL): una riduzione di ca. 6 mq, rispetto a quanto indicato nella pratica 6 (pari a ca. -0,6%), ed un aumento di ca. 6 mq rispetto alla 3 (pari a ca. + 0,6%).
- Volume: una riduzione di ca. 29 mc, rispetto a quanto indicato nella pratica 6 (pari a ca. -0,75%), ed un aumento di ca. 14 mc rispetto alla 3 (pari a ca. + 0,35%).

Il raffronto eseguito ha così permesso di accertare che i valori dei parametri planivolumetriche rilevati sono inferiori a quelli indicati dalla precedente pratica di ristrutturazione edilizia.

Per quanto concerne invece il raffronto eseguito con la sanatoria del 1982, le differenze riscontrate, sono comunque inferiori al 2%, scostamento indicato dalla LR 65/2014, quale limite massimo entro il quale le variazioni non costituiscono parziale difformità del permesso di costruire.

A tal proposito, è necessario comunque sottolineare che non sono state realizzate variazioni che hanno alterato l'impianto planivolumetrico originario, che il complesso immobiliare aveva dopo le opere di adeguamento relative alla sanatoria del 1982. Le uniche modifiche esterne realizzate, sono quelle relative alle strutture leggere, precedentemente indicate ai punti c1, c3 e c4.

Sulla base di quanto analizzato, il bene ad oggi, è da considerarsi non conforme dal punto di vista edilizio e urbanistico.

Dall'incontro avuto con l'Arch. *****, responsabile del SUE (sportello unico edilizia), è stato appurato che per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, si dovrà provvedere alla richiesta di accertamento di conformità in sanatoria. A tal proposito, dovrà preventivamente essere verificata la doppia conformità degli interventi eseguiti. La rispondenza dovrà essere riferita alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione delle opere che a quello relativo alla presentazione della domanda di sanatoria.

A tal proposito è stata eseguita un'ulteriore verifica rispetto alle attuali norme igienico sanitarie, relative ai locali degli ambienti di lavoro, prescritte dall'articolo 3.3.6 del RE, riguardanti, superfici, altezze e rapporti aeroilluminanti.

L'analisi eseguita ha così permesso di riscontrare che ad oggi risultano non rispondenti all'attuali prescrizioni igienico sanitarie i seguenti locali:

- piano terreno:
 - a) Locale destinato a ripostiglio, ma di passaggio per l'accesso ai servizi igienici, di categoria 3: hm rilevata 2,33 ml, inferiore all'altezza media prescritta, pari a 2,40 ml.

- b) Locale ripostiglio confinante con la centrale termica, di categoria 3: hm rilevata 2,32 ml, inferiore all'altezza media prescritta, pari a 2,40 ml.
- piano primo:
 - c) Vano d'angolo (primo locale da sx), destinato ad ufficio, di categoria 2: non è verificato il rapporto di areazione ($R_{AREAZ} 0,041 < 0,125$).
 - d) Vano destinato ad ufficio, (secondo locale da sx), di categoria 2: non è verificato il rapporto di areazione ($R_{AREAZ} 0,055 < 0,125$).
 - e) Vano destinato ad ufficio, (terzo locale da sx), di categoria 2: non è verificato il rapporto di areazione ($R_{AREAZ} 0,074 < 0,125$).
 - f) Vano destinato ad ufficio, (quinto locale da sx), di categoria 2: non sono verificati il rapporto di areazione e quello di illuminazione ($R_{ILL} 0,123 < 0,125$, $R_{AREAZ} 0,041 < 0,125$).
 - g) Vano destinato ad ufficio, (sesto locale da sx), di categoria 2: non è verificato il rapporto di areazione ($R_{AREAZ} 0,077 < 0,125$).
 - h) Servizio igienico, di categoria 3: lato minimo pari a 0,87 ml, inferiore alla dimensione minima prescritta dal RE, pari a 0,90 ml.

Come indicato dall'Arch. Lopomo, dal momento che le opere eseguite presentano lievi difformità dalla disciplina urbanistico-edilizia, è possibile presentare un'istanza di sanatoria con opere di adeguamento ai sensi dell'articolo 2.2.2.3 comma 4 del R.E.

Le minime opere necessarie per garantire i requisiti ad oggi non soddisfatti riguarderanno:

1. Sostituzione degli infissi relativi ai locali con destinazione ufficio, al fine di permettere il raggiungimento del rapporto minimo di areazione prescritto dal RE.
2. Ispessimento di ca. 10 cm, della parete di divisione dei locali sopra indicati ai punti f) e g), destinati ad ufficio, al fine di permettere il raggiungimento del rapporto di illuminazione del quinto locale da sx.
3. Aumento della larghezza di almeno 10 cm del SI ubicato al piano primo, di cui al punto h).

4. Abbassamento di almeno 10 cm, dello spazio di passaggio per l'accesso ai servizi igienici ubicati al piano terreno.
5. Delimitazione del locale ripostiglio confinante con la centrale termica, con hm rilevata pari a 2,32 ml.
6. Si dovrà inoltre procedere alla rimozione delle strutture leggere realizzate in aderenza al fabbricato, costituite dalle tre pensiline a sbalzo, ubicate sul prospetto frontale e su quello laterale dx, oltre alla struttura a telaio completa di copertura, ubicata sul prospetto tergale.

Le spese relative alle difformità riscontrate, comprenderanno:

- a) Il costo relativo all'esecuzione delle opere di adeguamento e di ripristino è pari ad € 12.259,63 (Allegato 07). L'importo è stato determinato con il Prezzario Edizioni Dei, relativo al Recupero, ristrutturazione e manutenzione, Aprile 2012.
- b) Sanzioni relativa all'attestazione di conformità in sanatoria ipotizzabili in € 2.582,00.
- c) Spese tecniche e diritti di segreteria per la presentazione dell'accertamento di conformità e l'aggiornamento della planimetria catastale, da ipotizzare in € 3.500,00.

In totale i costi di regolarizzazione sono stati determinati in € 18.341,63.

A tal proposito è necessario sottolineare che le modalità ed i costi sopra indicati sono da considerarsi puramente indicativi, dal momento che solo le amministrazioni competenti possono determinare le sanzioni e le modalità necessarie per regolarizzare delle difformità riscontrate. A questo si aggiunge l'incertezza dovuta alle continue variazioni dettate dagli strumenti normativi di riferimento.

VERIFICA CONFORMITA' DOCUMENTAZIONE CATASTALE.

Il rilievo eseguito ha permesso di riscontrare incongruenze tra lo stato attuale dei luoghi e quanto indicato nelle planimetrie catastali, relative alle due unità immobiliari individuate

alla particella 442, sub. 1 e sub. 500. Le difformità riscontrate sono riconducibili al mancato frazionamento. Le due unità catastali costituiscono di fatto un'unica unità immobiliare, con completa condivisione degli spazi e degli impianti presenti.

I costi determinati al capitolo precedente, sono comprensivi degli onorari tecnici e dei diritti di segreteria necessari per l'aggiornamento della documentazione catastale, che potrà essere presentata al rilascio dell'accertamento di conformità.



FORMALITA' NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze hanno permesso di verificare che alla data del 20/02/2015, sono presenti sul complesso oggetto del procedimento le seguenti iscrizioni pregiudizievoli. Queste saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita. I relativi oneri di cancellazione saranno a carico della procedura.

Per la verifica del ventennio, sono state eseguite le ispezioni ipotecarie delle proprietà che si sono succedute dal 20/02/1995 ad oggi, ed in particolare:

- ***** , proprietaria dell'unità catastale individuata al subalterno 500, dal 08/02/1988 al 28/07/2000.

Le verifiche eseguite hanno permesso di riscontrare che non sono presenti iscrizioni pregiudizievoli relative al complesso immobiliare in oggetto.

- ***** , proprietaria dell'unità catastale individuata al subalterno 1, dal 09/09/1992 al 25/07/1996 e ***** , attuale proprietaria del complesso immobiliare, acquisito dal 25/07/1996, per quanto concerne l'unità catastale individuata al subalterno 1, e dal 28/07/2000, per quella di cui al subalterno 500.

- Ipoteca volontaria del 06/05/2008, n. 3608 R.P., derivante da concessione in garanzia di mutuo fondiario 24/12/2013, di cui ai rogiti del Notaio Pompilio Massarelli, repertorio n.45027/13580, a favore di Cassa di Risparmio di Firenze spa, per € 1.000.000,00 di cui € 500.000,00 di capitale.
- Ipoteca giudiziale del 14/01/2014, n. 121 R.P., relativa a decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze 24/12/2013, repertorio n.8074/2013, a favore di



Banca Cassa di Risparmio spa, per € 750.000,00 di cui € 648,601,17 di capitale, € 48.645,09 d'interessi e € 52.753,74 di spese.

Entrambe riferite alle due unità catastali che costituiscono il complesso immobiliare oggetto del procedimento.

Si allega copia delle ispezioni ipotecarie eseguite (Allegato 08).

FORMALITA' CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle verifiche eseguite in relazione alle formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, sono state riscontrate:

1. Come già ampiamente trattato nei capitoli precedenti, le verifiche eseguite hanno permesso di riscontrare che una porzione del piazzale esterno non risulta nella disponibilità dell'attuale proprietà del complesso immobiliare.

A tal proposito è necessario sottolineare, che nel titolo di provenienza del 08/02/1988, repertorio n. 25948, di cui ai rogiti del Notaio Mario Speranzini, veniva erroneamente riportato che tale porzione, pari a 362 mq, ubicata all'interno della recinzione del complesso, era di proprietà del Consorzio di Bonifica della Piana di Sesto F.no. Contrariamente a quanto affermato nell'atto di compravendita, le verifiche eseguite hanno permesso di riscontrare, che l'area in oggetto, anche all'epoca era di proprietà demaniale. Il Consorzio di Bonifica, ne aveva solo la gestione e la manutenzione.

2. Sempre con riferimento al titolo di provenienza, ai rogiti del Notaio Speranzini, si riporta che, all'epoca dell'acquisto il complesso immobiliare era attraversato da una linea aerea ad alta tensione delle Ferrovie dello Stato. La servitù, che riguardava una fascia della larghezza di 14,20 ml, era stata costituita con decreto del Prefetto di Firenze in data 5 Dicembre 1947, registrato a Bologna il 12 dicembre dello stesso anno al n. 4467.

Ad oggi la linea area di alta tensione non è più presente. Precedentemente era presente il solo traliccio di sostegno, ubicato all'interno del piazzale, che è stato

rimosso intorno al 2007.

3. Sempre con riferimento al titolo di provenienza, ed in particolare, a quanto indicato nelle planimetrie catastali allegatae all'atto, il complesso immobiliare aveva una servitù attiva, nei confronti delle porzione relativa al fosso, per lo scarico delle acque nel sottosuolo.
4. Resteranno inoltre a carico dell'acquirente tutti gli obblighi relativi alle procedure tecniche, urbanistiche, edilizie, incluso i costi relativi alle opere di ripristino, necessarie per definire la conformità edilizia, urbanistica e catastale del bene immobile oggetto del procedimento, così come meglio specificato nei capitoli precedenti.
5. Vincoli ed oneri derivanti dall'ubicazione del complesso immobiliare all'interno del territorio di competenza del Consorzio di Bonifica del Medio Valdarno.

ANALISI VALUTATIVA

La determinazione del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare oggetto di perizia, è stato redatta, sulla base degli standard internazionali di valutazione immobiliare (IVS – International Valuation Standards). Nello specifico è stato applicato il metodo del HBU, il più conveniente e miglior uso (Highest and Best Use). Con il quale si afferma che il valore di un bene immobile deve essere direttamente connesso all'utilizzo che se ne può fare ed alle potenzialità che possono essere effettivamente sviluppate e conseguentemente realizzate.

Condizione necessaria per l'applicazione dell'HBU è che l'uso proposto sia riferito a trasformazioni e utilizzazioni fisicamente e tecnicamente realizzabili, legalmente consentite, finanziariamente sostenibili ed economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale.

Si è proceduto pertanto a determinare il valore dell'immobile sia nella destinazione e conformazione attuale (MVEU – Market Value for the Existing Use), che in quella realizzabile attraverso la possibile trasformazione. Ovviamente quest'ultimo valore parteciperà alla sintesi conclusiva, solo se superiore al MVEU. In caso contrario si farà riferimento al solo valore di mercato relativo alla destinazione e conformazione

attualmente in essere.

Come precedentemente descritto il complesso immobiliare attualmente è costituito da un edificio a destinazione commerciale, corredato da piazzale esterno di pertinenza.

Secondo quanto dettato dagli attuali strumenti di pianificazione vigenti, è ad oggi possibile sostituire il fabbricato esistente con nuova volumetria a destinazione residenziale. L'intervento di ristrutturazione urbanistica è subordinato sia alla realizzazione di nuovi spazi pubblici che al rispetto delle prescrizioni indicate nella relativa scheda di riferimento (Allegato 06).

Il progetto di massima, puramente indicativo, relativo alla trasformazione, prevede la realizzazione di un edificio residenziale, che si sviluppa per tre piani fuori terra, costituito da numero 5 abitazioni per piano, per un totale di numero 15 unità abitative, oltre spazi accessori, quali, posto auto scoperto, giardino o terrazza, così come meglio rappresentato negli elaborati grafici di cui all'Allegato 09.

Il più probabile valore di mercato relativo sia all'uso ed alla conformazione attuale che a quella attuabile con la possibile trasformazione è stato determinato attraverso la comparazione diretta multiparametrica dell'M.C.A. (Market Comparison Approach).

I costi relativi alle opere di trasformazione sono stati determinati attraverso i Prezzari Edizioni Dei, ed in particolare:

- Tipologie edilizie, 2012;
- Recupero, ristrutturazione e manutenzione, Aprile 2012;
- Nuove costruzioni, Febbraio 2012;
- Urbanizzazione, infrastrutture e ambiente, Maggio 2012;

Per i dettagli relativi alla metodologia utilizzata ed ai calcoli eseguiti si rimanda a quanto in indicato nell'Allegato 10.

Il valore determinato, riferito alla destinazione e conformazione attuale (MVEU), pari a:

€ 557.802,10, è arrotondato a **€ 558.000,00**

Mentre il quello riferito alla trasformazione attuabile, pari a:

€ 573.235,97, è arrotondato a **€ 573.000,00**

Quest'ultimo il più alto tra i due rappresenta il valore relativo al più conveniente e miglior uso, HBU.

Mentre il più probabile valore di mercato è pari al valore atteso, calcolato come media tra i due, ponderati per le rispettive probabilità o frequenze di attuazione.

La frequenza di attuazione è stata determinata in relazione alla presenza, all'interno del foglio di mappa relativo al bene oggetto di stima, di complessi edilizi e/o fabbricati relativi alle due diverse categorie catastali, A e D.

Dalle verifiche eseguite, risulta che all'interno del foglio di mappa di riferimento sono presenti ca. 250 particelle catastali, che in linea di massima corrispondono ad altrettanti complessi edilizi e/o fabbricati, di categoria A, e ca. 51 di categoria D.

La frequenza di attuazione determinata è pari a ca 82% per la categoria A, ed a 18% per la D.

Pertanto il più probabile valore di mercato atteso, del complesso immobiliare oggetto di stima è pari a:

Prezzo atteso = (prezzo MVEU x frequenza cat. D) + (prezzo HBU x frequenza cat. A)

da cui:

Prezzo atteso = (€ 558.000,00 x 18%) + (€ 573.000,00 x 82%)

Pertanto il valore più probabile valore di mercato del complesso immobiliare oggetto di stima pari a **€ 570.300,00**.

In relazione alle difformità riscontrate, verrà decurtato al valore sopra determinato il costo necessario alla regolarizzazione del bene.

Ne deriva che il valore di mercato sarà pari a:

$$P_1 = P - \text{costi regolarizzazione}$$

da cui



$$P_1 = € 570.300,00 - € 18.341,63. = \underline{\underline{€ 551.958,37, da arrotondare a € 552.000,00}}$$



a) Prezzo base d'asta:

Si conferma il più probabile valore di mercato **P1**, quale prezzo base d'asta.

Prezzo base d'asta = € 552.000,00
--



Il sottoscritto, ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, rassegna la presente perizia composta da n. 28 pagine (1 facciata) dattiloscritte oltre n. 10 allegati.



Allegati:

- 1: Documentazione catastale;
- 2: Elaborato grafico confini*;
- 3: Titoli di provenienza;
- 4: Elaborati grafici*;
- 5: Rilievo fotografico*;
- 6: Scheda ambito di trasformazione*;
- 7: Computo metrico estimativo delle opere di adeguamento;
- 8: Ispezioni ipotecarie;
- 9: Progetto indicativo di massima della trasformazione attuabile.

- 10: Analisi e determinazione del più probabile valore di mercato;

*Allegati presenti nella versione epurata

Firenze, 23/02/2015

Arch. Roberto Sozzi



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it