

TRIBUNALE DI FIRENZE

*** **

RELAZIONE PER CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA N.172/2012 R.F. – Fallimento “*Arnone Immobiliare s.r.l.*

in liquidazione” - Curatrice Dott.ssa Silvia Cecconi

*** **

Con ordinanza pronunciata in data 17 dicembre 2013 la Dott.ssa Patrizia Pompei in qualità di Giudice Delegato nella procedura fallimentare n. 172/2012 R. F. nominava la sottoscritta Dott. Arch. Marzia Fossi, con studio in Firenze - Via F.lli Bandiera n.20 (Tel/Fax 055.674039 e.mail: studiomarziafossi@libero.it PEC: marzia.fossi@pec.architettifirenze.it), iscritta all’Ordine degli Architetti di Firenze al n. 4875 ed all’Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze al n. 5082 dal 22.12.1997, Consulente Tecnico d’Ufficio, conferendomi il mandato di verificare la consistenza immobiliare di proprietà della Società, di trascrivere la Sentenza Dichiarativa di Fallimento presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari di competenza e di stendere una relazione di stima recante la valutazione di numerosi immobili siti nei Comuni di Firenze (FI), Campi Bisenzio (FI), Signa (FI), Poggio a Caiano (PO), Palermo (PA) di proprietà di Arnone Immobiliare s.r.l. in liquidazione.

A tal fine,

dopo aver provveduto

1. a descrivere i beni, anche con rilievi fotografici (sia esterni che interni), dopo aver effettuato sopralluoghi per rilevare le dimensioni e le

caratteristiche, ad individuarli catastalmente confrontandone la corrispondenza con i dati indicati negli atti;

2. a valutare gli aspetti positivi e negativi che influiscono sul valore di stima delle unità (visuale, luminosità e prospetto);

3. ad esaminare attentamente la situazione degli immobili sia dal lato costruttivo che di manutenzione, sia da quello di ubicazione, suscettività e disponibilità;

5. ad eseguire le ricerche e visure dei documenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, l'Agenzia del Territorio (ex Catasto) di Firenze e gli Uffici Edilizia Privata ed Urbanistica dei Comuni di Firenze (FI), Campi Bisenzio (FI), Signa (FI), Poggio a Caiano (PO), Palermo (PA), per accertare l'esatta e reale natura e consistenza dei beni oggetto della procedura fallimentare;

6. a trascrivere la Sentenza Dichiarativa di Fallimento presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari di Firenze, Prato e Palermo;

7. a valutare i beni, procedendo, per un migliore lettura della perizia stessa, alla formazione di lotti;

espone quanto segue:

DESCRIZIONE - INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Nel fallimento della Società "Arnone Immobiliare s.r.l. in liquidazione" sono ricaduti numerosi beni di seguito elencati:

Comune di Firenze (FI):

- ✓ Locale ad uso garage posto al piano S1 di Via Pistoiese 453, di cui al Foglio 38, Part.lla 162, sub. 514, cat. C/6 di catastali mq 15;

- ✓ Posto auto esterno, sito al piano terra di Via Pistoiese 453, di cui al Foglio 38, Part.IIa 162, sub. 538, cat. C/6 di catastali mq 11;
- ✓ Locale ad uso magazzino e spazio di manovra posto al piano S1 di Via Pistoiese 453, di cui al Foglio 38, Part.IIa 162, sub. 543, cat. C/2 di catastali mq 206;
- ✓ Locale ad uso laboratorio posto al piano T di Via Pistoiese 453, di cui al Foglio 38, Part.IIa 162, sub. 553 (ex sub 525), cat. C/3 di catastali mq 103;
- ✓ Locale ad uso laboratorio posto al piano T di Via Pistoiese 453, di cui al Foglio 38, Part.IIa 162, sub. 521, cat. C/3 di catastali mq 57;
- ✓ Locale ad uso garage posto al piano S1 di Via Pistoiese 453, di cui al Foglio 38, Part.IIa 162, sub. 509, cat. C/6 di catastali mq 24;
- ✓ Locale ad uso garage posto al piano S1 di Via Pistoiese 453, di cui al Foglio 38, Part.IIa 162, sub. 512, cat. C/6 di catastali mq 25;
- ✓ Locale ad uso garage posto al piano S1 di Via Pistoiese 453, di cui al Foglio 38, Part.IIa 162, sub. 513, cat. C/6 di catastali mq 15;

Comune di Campi Bisenzio (FI):

- ✓ Locale ad uso garage posto al piano S1 di Via Pistoiese 416, di cui al Foglio 40, Part.IIa 397, sub. 506, cat. C/6 di catastali mq 16;
- ✓ Locale ad uso garage posto al piano S1 di Via Pistoiese 416, di cui al Foglio 40, Part.IIa 397, sub. 86, cat. C/6 di catastali mq 13;
- ✓ Locale ad uso cantina posto al piano S1 di Via Pistoiese 416, di cui al Foglio 40, Part.IIa 397, sub. 62, cat. C/2 di catastali mq 1;
- ✓ Locale ad uso cantina posto al piano S1 di Via Pistoiese 416, di cui

- al Foglio 40, Part.IIIa 397, sub. 64, cat. C/2 di catastali mq 3;
- ✓ Locale ad uso cantina posto al piano S1 di Via Pistoiese 416, di cui al Foglio 40, Part.IIIa 397, sub. 65, cat. C/2 di catastali mq 3;
 - ✓ Locale ad uso cantina posto al piano S1 di Via Pistoiese 416, di cui al Foglio 40, Part.IIIa 397, sub. 71, cat. C/2 di catastali mq 3;
 - ✓ Locale ad uso cantina posto al piano S1 di Via Pistoiese 416, di cui al Foglio 40, Part.IIIa 397, sub. 72, cat. C/2 di catastali mq 3;
 - ✓ Locale ad uso cantina posto al piano S1 di Via Pistoiese 416, di cui al Foglio 40, Part.IIIa 397, sub. 73, cat. C/2 di catastali mq 3;
 - ✓ Locale ad uso cantina posto al piano S1 di Via Pistoiese 416, di cui al Foglio 40, Part.IIIa 397, sub. 74, cat. C/2 di catastali mq 3;
 - ✓ Locale ad uso cantina posto al piano S1 di Via Pistoiese 416, di cui al Foglio 40, Part.IIIa 397, sub. 75, cat. C/2 di catastali mq 3;
 - ✓ Locale ad uso cantina posto al piano S1 di Via Pistoiese 416, di cui al Foglio 40, Part.IIIa 397, sub. 76, cat. C/2 di catastali mq 3;
 - ✓ Negozio posto al piano T di Via Rucellai n. 20/b, di cui al Foglio 20, Part.IIIa 1077, sub. 2, cat. C/1 di catastali mq 32;
 - ✓ Posto auto posto esterno al piano T di Via Rucellai n. 20/c, di cui al Foglio 20, Part.IIIa 1077, sub. 500, cat. C/6 di catastali mq 10;
 - ✓ Locale accessibile solo per ispezione posto al piano S1 di Via Rucellai n. 20/c, di cui al Foglio 20, Part.IIIa 1077, sub. 6, cat. C/2 di catastali mq 58;
 - ✓ Locale accessibile solo per ispezione posto al piano S1 di Via Rucellai n. 20/c, di cui al Foglio 20, Part.IIIa 1077, sub. 7, cat. C/2 di

catastali mq 28;

- ✓ Appartamento posto al piano 4° di Via del Ghirlandaio 39/17, di cui al Foglio 21, Part.IIa 663, sub. 19, cat. A/2 di vani catastali 6;
- ✓ Locale ad uso cantina posto al piano T di Via del Ghirlandaio 39/17, di cui al Foglio 21, Part.IIa 749 graffata alla Part.IIa 663, sub. 19;
- ✓ Garage posto al piano T di Via del Ghirlandaio 39/17, di cui al Foglio 21, Part.IIa 754, cat. C/6 di catastali mq 15;

Comune di Signa (FI):

- ✓ Garage posto al piano interrato, Frazione San Mauro, Via di San Mauro 50, di cui al Foglio 11, Part.IIa 338, sub. 502, cat. C/6 di catastali mq 18;
- ✓ Garage posto al piano interrato, Frazione San Mauro, Via di San Mauro 50, di cui al Foglio 11, Part.IIa 338, sub. 503, cat. C/6 di catastali mq 18;
- ✓ Bene comune non censibile ai sub. 502 e 503, Frazione San Mauro, Via di San Mauro 50, di cui al Foglio 11, Part.IIa 338, sub. 504;

Comune di Poggio a Caiano (PO):

- ✓ Appartamento posto al piano S1 di Via Aietta 25/5, di cui al Foglio 4, Part.IIa 866, sub. 504, cat. A/2 di vani catastali 2,5;

Comune di Palermo (PA):

- ✓ Appartamento posto al piano 4° di Via Madre Carmela Prestigiacommo 3, di cui al Foglio 35, Part.IIa 541, sub. 21, cat. A/2 di vani catastali 5,5.

In particolare, per comodità di esposizione, in riferimento all'ubicazione,

alle caratteristiche catastali ed urbanistiche dei beni, nell'interesse della procedura, la descrizione degli stessi si articola nei seguenti lotti di cui si è ipotizzata la formazione:

immobili siti nel Comune di Firenze lotti da N. 1 a N. 8;

immobili siti nel Comune di Campi Bisenzio (FI) lotti da N. 9 a N. 25;

immobili siti nel Comune di Signa (FI) lotto N. 26;

immobile sito nel Comune di Poggio a Caiano (PO) lotto N. 27;

immobile sito nel Comune di Palermo (PA) lotto N. 28.

CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Per procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili descritti dettagliatamente in seguito, si ritiene utile formulare alcune considerazioni generali.

Le seguenti stime sono riferite allo stato di fatto in cui si trovano i beni in oggetto, con particolare riferimento alle caratteristiche peculiari dell'edificio e della zona in cui esso è ubicato.

La valutazione è stata eseguita dopo aver esaminato sia le componenti essenziali che guidano il mercato immobiliare per questo tipo di beni, anche in relazione a recenti indagini presso operatori commerciali del settore e per scambi effettivamente avvenuti, che la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il primo semestre dell'anno 2014.

La determinazione del valore di mercato avviene utilizzando il metodo per comparazione in cui il valore di mercato viene determinato utilizzando il valore medio di beni con caratteristiche analoghe rilevati presso gli osservatori del mercato immobiliare: si ricerca il valore di mercato

moltiplicando la superficie commerciale dei beni per il prezzo unitario a metro quadrato effettivamente pagato per beni simili per ubicazione, tipologia, caratteristiche costruttive, esposizione e luminosità.

La superficie commerciale, arrotondata al metro quadrato, risulta pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini,...) e di servizio (cantine, posti auto scoperti e coperti, box,...); ciò secondo le indicazioni del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI FIRENZE - LOTTI da N. 1 a N. 8

Informazioni valide per tutti i Lotti da N. 1 a N. 8

Provenienza (Vedi All. N. 6)

Gli immobili sono pervenuti alla "Arnone Immobiliare s.r.l." con sede in Prato per acquisto fattone dalla "Arnone Costruzioni s.r.l.", con atto di compravendita del 26.05.2005, ai rogiti del Notaio Andrea Lops in Prato di cui al Rep. 318555, Raccolta n. 18793, Registrato a Prato il 07.06.2005 al n. 4780.

Ispezioni Ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze

Dagli accertamenti al ventennio condotti sulla Arnone Immobiliare s.r.l. Cod. Fisc. 01980690976 risultano le seguenti formalità relativamente agli immobili in oggetto (Vedi All. N. 7):

Con Repertori aggiornati al 07.02.2014

- **Trascrizione per compravendita** di cui al **Reg. Part. N. 15262 del 08.06.2005** con Atto Notaio Andrea Lops del 26.05.2005, rep. 318555/18793, la Arnone Immobiliare s.r.l. compra la piena proprietà da Arnone Costruzioni s.r.l., Cod. Fisc. 03949340487 di diverse unità immobiliari tra cui gli immobili di cui ai Lotti da n. 1 a n. 22.
- **Iscrizione di Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario di cui **Reg. Part. N. 5147 del 08.06.2005** con Atto Notaio Andrea Lops del 26.05.2005, rep. 318558/18795, a favore del Credito Cooperativo Fiorentino - Campi Bisenzio - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata contro la Arnone Immobiliare s.r.l. su diverse unità immobiliari tra cui gli immobili di cui ai Lotti da n. 1 a n. 22, per un totale di € 5.000.000,00.
- **Trascrizione verbale di pignoramento immobili** di cui al **Reg. Part. N.16386 del 07.08.2013**, atto giudiziario del Tribunale di Firenze, del 11.07.2013 Rep. 10591, a favore del Fondo di Garanzia dei depositanti del Credito Cooperativo, contro la Arnone Immobiliare s.r.l. in liquidazione, grava su diverse unità immobiliari tra cui gli immobili di cui ai Lotti da n. 9 a n. 23.
- **Trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento** di cui al **Reg. Part. N. 6179 del 18.03.2014**, atto giudiziario del Tribunale di Firenze, del 01.10.2013 Rep. 4152/2013, a favore della “Massa dei Creditori del Fallimento della Società Arnone Immobiliare s.r.l. in liquidazione”, grava su diverse unità immobiliari tra cui gli immobili di cui ai Lotti da

n. 1 a n. 8.

NOTA BENE: Nel piano seminterrato dell'immobile all'interno del quale si trovano i lotti in oggetto sono presenti, intestati alla società fallita, due subalterni il 544 e il 545, vani accatastati con destinazione d'uso magazzino che in realtà nelle pratiche edilizie non sono mai stati rappresentati ed autorizzati nemmeno come scannafossi, quindi completamente abusivi.

Considerato che le ragioni di credito risultano successive all'entrata in vigore della Legge 724/1994 non risulterà possibile procedere alla sanabilità mediante condono ai sensi della Legge n. 47/1985 e Legge n. 724/1994.

Le difformità riscontrate risultano essere tra le opere non sanabili e per le quali è necessario procedere alla rimessa in pristino con tamponatura strutturale della porta di accesso ai vani, ai sensi dell'art. 33 comma 2 della DPR 380/2001 *“Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità”* (art. 107 e 109, Dlgs 267 del 18.08.2000 art. 9 L. 47/85), e all'art. 9 L.R.S. 37/85; si precisa inoltre che detti vani essendo accatastati come C/2 magazzini, dovranno essere cancellati tramite procedura Docfa come da D.M. 701/94 con *“Denuncia di Variazione per demolizione dell'u.i.”*, con presentazione di elaborato planimetrico. Per quanto riguarda il sub. 544 è previsto di regolarizzarlo con la vendita del magazzino di cui al sub. 543 (Lotto 3) in quanto questo vano abusivo, come meglio descritto in seguito ha accesso diretto da detta unità immobiliare. Resterà da sistemare la situazione urbanistica e catastale del sub. 545 che ha accesso dal corridoio condominiale.

Ai fini della determinazione dei costi da sostenere per le operazioni di

regolarizzazione urbanistica edilizia e catastale si fornisce un quadro indicativo e sintetico.

I costi suddetti possono essere così stimati:

Redazione S.C.I.A. e direzione lavori per ripristini	€ 1.200,00
Diritti di segreteria e marche da bollo	€ 266,00
Sanzioni stimate	€ 516,00
Costo dei e ripristini (compreso IVA)	€ 500,00
Costo per variazione catastale	€ 500,00
TOTALE	€ 2.982,00

Arrotondato a € 3.000,00

LOTTO N. 1

Ubicazione:

Trattasi di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione autorimessa, posta al piano seminterrato di un fabbricato sito nel Comune di Firenze, Località San Donnino, Via Pistoiese n. 453 (Vedi All. N. 4, Foto n. 1), al quale si accede da rampa carrabile a comune (Vedi All. N. 4, Foto n. 2) e da corridoio a comune, individuata dal numero 7 apposto in prossimità della porta di ingresso del garage stesso (Vedi All. N. 4, Foto n. 4 e 5).

Dati catastali (Vedi All. n. 1 e 2):

L'immobile risulta giustamente intestato ad Arnone Immobiliare s.r.l. con sede in Prato per la quota dell'intero, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze:

- Foglio 38, Part.IIa 162, sub. 514, e censito con le seguenti caratteristiche, Zona Censuaria 3, Categoria cat. C/6, classe 3,

consistenza 15 mq, Rendita €. 62,75, Via Pistoiesen. 453, Piano S1.

La planimetria depositata presso l' Agenzia del Territorio di Firenze in data 07.05.2002 al Prot.llo 000155128 (Vedi All. n. 3) rappresenta sostanzialmente lo stato dei luoghi.

Parti a comune: Foglio 38, Part.Illa 162, sub. 501, P.T. (accesso), bene comune non censibile a tutti i subalterni della Part.Illa 162; Foglio 38, Part.Illa 162, sub. 539, P.T. (rampa) bene comune non censibile a tutti i subalterni della Part.Illa 162; Foglio 38, Part.Illa 162, sub. 540, P.T. (piazzale di distribuzione) bene comune non censibile a tutti i subalterni della Part.Illa 162; Foglio 38, Part.Illa 162, sub. 542, P.T. (corridoio di distribuzione) bene comune non censibile ai subalterni della Part.Illa 162 da 508 a 516 e da 543 a 545; Foglio 40, del Comune di Campi Bisenzio, Part.Illa 397, sub. 503, P.T., bene comune non censibile a tutti i subalterni della Part.Illa 162 del Foglio 38.

Consistenza (Vedi All. n. 3):

L'unità immobiliare a destinazione garage, composta da un vano di mq 14,00 utili circa, con altezza pari a circa ml 2,50 (Vedi All. N. 4, Foto n. 5).

Confini: Parti a comune di cui Foglio 38, Part.Illa 162, sub. 542, bene comune non censibile, Foglio 38, Part.Illa 162, sub. 513 e 515.

Caratteristiche tecniche:

Parte strutturale:

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto ha struttura portante in c.a. e solai del tipo in latero-cementizio.

Finiture :

La rampa di accesso ai garage è pavimentata con autobloccanti; l'infisso di ingresso è in alluminio del tipo basculante; le pareti internamente sono finite ad intonaco civile; il pavimento è in piastrelle di gres.

Servizi ed impianti:

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico con punto di utilizzo a parete (Vedi All. N. 4, Foto n. 3).

Situazione urbanistica dell'immobile:

Dalle visure effettuate presso il Comune di Firenze, Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, l'area risulta soggetta a vincolo paesaggistico (per i 300 m dall'asse autostradale) ai sensi del titolo III del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio); l'immobile non risulta identificato come Bene culturale ai sensi del titolo II del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio); si trova in "zone ad inondazione eccezionale", DCR 230: Pericolosità Idraulica medio-alta, vincolo "archeologico esteso"; si trova all'interno della perimetrazione del centro abitato (art. 17 L. 765/67).

L'immobile si trova in base al P.R.G. vigente in zona "D", sottozona "D1" *Artigianale ed industriale di completamento* (art. 38 e 39 N.T.A.), la viabilità di accesso in sottozona "B1" *Edificata satura*.

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare è stato oggetto dei seguenti atti urbanistici (Vedi All. 5): Concessione Edilizia n. 346 del 17.09.1999 (Pratica Edilizia n. 1091/98), e successiva Variante in corso d'opera n. G.A. 10001 del 05.03.2002; risulta inoltre presentata in data 25.05.2004, Prot.llo 23733/04 Certificazione di Abitabilità per l'intero

fabbricato.

Disponibilità del bene

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava libero da persone ed è, quindi, da ritenersi pienamente disponibile.

Valutazione del bene

Il criterio di stima più idoneo in questo caso è quello di ricercare il valore intrinseco dell'immobile moltiplicando la superficie complessiva del bene per il prezzo unitario a mq. effettivamente pagato per beni simili per l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche costruttive, nonché il livello di piano, l'accessibilità, la facilità di parcheggio nella zona e per il bene considerato disponibile.

Superficie s.u. mq. 14,00 x € 1.300,00/mq. = € 18200,00
Arrotondato in € 18.000,00

che la sottoscritta reputa essere il più probabile valore di mercato.

Inoltre, date le finalità oggettive del presente accertamento di stima atto a formulare una realistica base d'asta che tenga conto delle differenze esistenti rispetto ad un normale atto di trasferimento tra privati, si ritiene congruo applicare al valore sopra determinato un ulteriore abbattimento pari a circa il 10%; pertanto si ottiene un valore a base d'asta

pari a circa: € 16.000,00

LOTTO N. 2

Ubicazione:

Trattasi di piena proprietà di posto auto scoperto, posto nel piazzale condominiale di un fabbricato sito nel Comune di Firenze, Località San

Donnino, Via Pistoiese n. 453, il primo accanto alla cabina Enel al quale si accede da rampa carrabile a comune (Vedi All. N. 4, Foto n. 1 e 8).

Dati catastali (Vedi All. n. 1 e 2):

L'immobile risulta giustamente intestato ad Arnone Immobiliare s.r.l. con sede in Prato per la quota dell'intero, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze:

- Foglio 38, Part.IIa 162, sub. 538, e censito con le seguenti caratteristiche, Zona Censuaria 3, Categoria cat. C/6, classe 1, consistenza 11 mq, Rendita €. 33,52, Via Pistoiesen. 453, Piano T;

La planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 07.05.2002 al Prot.llo 000155128 (Vedi All. n. 3) rappresenta sostanzialmente lo stato dei luoghi.

Parti a comune: Foglio 38, Part.IIa 162, sub. 501, P.T. (accesso) bene comune non censibile a tutti i subalterni della Part.IIa 162; Foglio 38, Part.IIa 162, sub. 539, P.T. (rampa) bene comune non censibile a tutti i subalterni della Part.IIa 162; Foglio 38, Part.IIa 162, sub. 540, P.T. (piazzale di distribuzione) bene comune non censibile a tutti i subalterni della Part.IIa 162; Foglio 40, del Comune di Campi Bisenzio, Part.IIa 397, sub. 503, P.T., bene comune non censibile a tutti i subalterni della Part.IIa 162 del Foglio 38.

Consistenza (Vedi All. n. 3):

Il posto auto scoperto ha una superficie di mq 11,00 circa (Vedi All. N. 4, Foto n. 8).

Confini: Parti a comune di cui Foglio 38, Part.IIa 162, sub. 540 (bene

comune non censibile), Foglio 38, Part.IIa 162, sub. 537, cabina Enel.

Situazione urbanistica dell'immobile:

Dalle visure effettuate presso il Comune di Firenze, Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, l'area risulta soggetta a vincolo paesaggistico (per i 300 m dall'asse autostradale) ai sensi del titolo III del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio); l'immobile non risulta identificato come Bene culturale ai sensi del titolo II del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio); si trova in "zone ad inondazione eccezionale", DCR 230: Pericolosità Idraulica medio-alta, vincolo "archeologico esteso" e si trova all'interno della perimetrazione del centro abitato (art. 17 L. 765/67).

L'immobile si trova in base al P.R.G. vigente in zona "D", sottozona "D1" *Artigianale ed industriale di completamento* (art. 38 e 39 N.T.A.) e la viabilità di accesso in sottozona "B1" *Edificata satura*.

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare è stato oggetto dei seguenti atti urbanistici (Vedi All. 5): Concessione Edilizia n. 346 del 17.09.1999 (Pratica Edilizia n. 1091/98), e successiva Variante in corso d'opera n. G.A. 10001 del 05.03.2002; risulta inoltre presentata in data 25.05.2004, Prot.Ilo 23733/04 Certificazione di Abitabilità per l'intero fabbricato.

Disponibilità del bene

Il posto auto, alla data del sopralluogo, risultava libero da persone e cose, ed è quindi da ritenersi pienamente disponibile.

Valutazione del bene

Il criterio di stima più idoneo in questo caso è quello di ricercare il valore intrinseco dell'immobile moltiplicando la superficie complessiva del bene per il prezzo unitario a mq. effettivamente pagato per beni simili per l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche costruttive, nonché il livello di piano, l'accessibilità, la facilità di parcheggio nella zona e per il bene considerato disponibile.

Superficie s.u. mq. 11,00 x € 900,00/mq. = € 9.900,00

Arrotondato in € 10.000,00

che la sottoscritta reputa essere il più probabile valore di mercato.

Inoltre, date le finalità oggettive del presente accertamento di stima atto a formulare una realistica base d'asta che tenga conto delle differenze esistenti rispetto ad un normale atto di trasferimento tra privati, si ritiene congruo applicare al valore sopra determinato un ulteriore abbattimento pari a circa il 10% pertanto si ottiene un valore a base d'asta

pari a circa: € 9.000,00

LOTTO N. 3

Ubicazione:

Trattasi di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione magazzino nel quale è possibile anche accedere con dei mezzi, posta al piano seminterrato di un fabbricato sito nel Comune di Firenze, Località San Donnino, Via Pistoiese n. 453, al quale si accede da piazzale a comune rampa a comune e disimpegno di cui alla Part.IIa 542 (Vedi All. N. 4, Foto n. 1 e 2).

Dati catastali (Vedi All. n. 1 e 2):

L'immobile risulta giustamente intestato ad Arnone Immobiliare s.r.l. con sede in Prato per la quota dell'intero, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze:

- Foglio 38, Part.IIa 162, sub. 543, censito con le seguenti caratteristiche, Zona Censuaria 3, Categoria cat. C/2, classe 4, consistenza 206 mq, Rendita €. 723,45, Via Pistoiese n. 453, Piano T (errato è S1).

La planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 09.12.2002 al Prot.llo 000451578 (Vedi All. n. 3) rappresenta sostanzialmente lo stato dei luoghi.

Parti a comune: Foglio 38, Part.IIa 162, sub. 501, P.T. (accesso) bene comune non censibile a tutti i subalterni della Part.IIa 162; Foglio 38, Part.IIa 162, sub. 539, P.T. (rampa) bene comune non censibile a tutti i subalterni della Part.IIa 162; Foglio 38, Part.IIa 162, sub. 540, P.T. (piazzale di distribuzione) bene comune non censibile a tutti i subalterni della Part.IIa 162; Foglio 38, Part.IIa 162, sub. 542, P.T. (corridoio di distribuzione) Bene comune non censibile ai subalterni della Part.IIa 162 da 508 a 516 e da 543 a 545; Foglio 40, del Comune di Campi Bisenzio, Part.IIa 397, sub. 503, P.T., bene comune non censibile a tutti i subalterni della Part.IIa 162 del Foglio 38.

Consistenza (Vedi All. n. 3):

L'unità immobiliare ha destinazione magazzino, composta da un unico vano di mq 202,00 utili circa, con altezza pari a circa ml 2,50 (Vedi All. N. 4, Foto n. 9 e 10).

Confini: Parti a comune di cui Foglio 38, Part.IIa 162, sub. 542, bene comune non censibile, Foglio 38, Part.IIa 162, sub. 508, 509, 510 e 516.

Caratteristiche tecniche:

Parte strutturale:

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto ha struttura portante in c.a. e solai del tipo in latero-cementizio.

Finiture :

La rampa di accesso al garage è pavimentata con autobloccanti; l'infisso di ingresso è in rete metallica del tipo a battente; le pareti internamente sono in cemento facciavista; il pavimento in piastrelle di gres.

Servizi ed impianti:

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico con punto di utilizzo a parete (Vedi All. N. 4, Foto n. 3).

Situazione urbanistica dell'immobile:

Dalle visure effettuate presso il Comune di Firenze, Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, l'area risulta soggetta a vincolo paesaggistico (per i 300 m dall'asse autostradale) ai sensi del titolo III del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio); l'immobile non risulta identificato come Bene culturale ai sensi del titolo II del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio); si trova in "zone ad inondazione eccezionale", DCR 230: Pericolosità Idraulica medio-alta, vincolo "archeologico esteso" e si trova all'interno della perimetrazione del centro abitato (art. 17 L. 765/67).

L'immobile si trova in base al P.R.G. vigente in zona "D", sottozona "D1"

Artigianale ed industriale di completamento (art. 38 e 39 N.T.A.), la
viabilità di accesso in sottozona “B1” *Edificata satura*.

Il fabbricato all’interno del quale si trova l’unità immobiliare è stato oggetto
dei seguenti atti urbanistici (Vedi All. 5): Concessione Edilizia n. 346 del
17.09.1999 (Pratica Edilizia n. 1091/98), e successiva Variante in corso
d’opera n. G.A. 10001 del 05.03.2002. Risulta inoltre presentata in data
25.05.2004, Prot.llo 23733/04 Certificazione di Abitabilità per l’intero
fabbricato.

Si sottolinea che da detta unità immobiliare si accede attraverso una porta ad
un vano accatastato con il sub. 544 con destinazione d’uso magazzino che in
realtà, nelle pratiche edilizie di cui sopra, non è mai stato rappresentato ed
autorizzato nemmeno come scannafosso, quindi completamente abusivo.

Considerato che le ragioni di credito risultano successive all’entrata in
vigore della Legge 724/1994 non risulterà possibile procedere alla sanabilità
mediante condono ai sensi della Legge n. 47/1985 e Legge n. 724/1994.

La difformità riscontrata risulta essere tra le **opere non sanabili e per le
quali risulta necessario procedere alla rimessa in pristino con
tamponatura strutturale della porta di accesso al vano**, ai sensi dell’art.
33 comma 2 della DPR 380/2001 *“Interventi di ristrutturazione edilizia in
assenza di permesso di costruire o in totale difformità”* (art. 107 e 109, Dlgs
267 del 18.08.2000 art. 9 L. 47/85), e all’art. 9 L.R.S. 37/85; si precisa
inoltre che detto vano essendo accatastato come C/2 magazzino, dovrà
essere cancellato tramite procedura Docfa come da D.M. 701/94 tramite
“Denuncia di Variazione per demolizione dell’u.i.”, con presentazione di

elaborato planimetrico.

Ai fini della determinazione dei costi da sostenere per le operazioni di regolarizzazione urbanistica edilizia e catastale si fornisce un quadro indicativo e sintetico utile a determinare un abbattimento del valore da porre a base d'asta:

I costi suddetti possono essere così stimati:

Redazione S.C.I.A. e direzione lavori per ripristini € 1.200,00

Diritti di segreteria e marche da bollo € 266,00

Sanzioni stimate € 516,00

Costo di demolizioni e ripristini (compreso IVA) € 500,00

Costo per variazione catastale € 500,00

TOTALE € 2.982,00

Arrotondato a € 3.000,00

Disponibilità del bene

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava libero da persone ed è quindi da ritenersi pienamente disponibile.

Valutazione del bene

Il criterio di stima più idoneo in questo caso è quello di ricercare il valore intrinseco dell'immobile moltiplicando la superficie complessiva del bene per il prezzo unitario a mq. effettivamente pagato per beni simili per l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche costruttive, nonché il livello di piano, l'accessibilità, e per il bene considerato disponibile.

Superficie s.u. mq. 202,00 x € 1.200,00/mq. = € 242.400,00

che la sottoscritta reputa essere il più probabile valore di mercato.

Inoltre, date le finalità oggettive del presente accertamento di stima atto a formulare una realistica base d'asta che tenga conto delle differenze esistenti rispetto ad un normale atto di trasferimento tra privati, si ritiene congruo applicare al valore sopra determinato un ulteriore abbattimento pari a circa il 10% pertanto si ottiene un valore a base d'asta

pari a circa: _____ €. 218.000,00

Costi di rimessa in pristino etc. _____ €. 3.000,00 –

base d'asta _____ **€. 215.000,00**

LOTTO N. 4

Ubicazione:

Trattasi di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione laboratorio, posta al piano terreno di un fabbricato sito nel Comune di Firenze, Località San Donnino, Via Pistoiese n. 453, al quale si accede da piazzale a comune (Vedi All. N. 4, Foto n. 1 e 14).

Dati catastali (Vedi All. n. 1 e 2):

L'immobile risulta giustamente intestato ad Arnone Immobiliare s.r.l. con sede in Prato per la quota dell'intero, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze:

- Foglio 38, Part.IIa 162, sub. 553 (ex sub. 525), e censita con le seguenti caratteristiche, Zona Censuaria 3, Categoria cat. C/3, classe 4, consistenza 103 mq, Rendita € 617,06, Via Pistiese n. 453, Piano T;

La planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 27.01.2012 al Prot.llo FI0019610 (Vedi All. n. 3) rappresenta

sostanzialmente lo stato dei luoghi.

Parti a comune: Foglio 38, Part.lla 162, sub. 501, P.T. (accesso) bene comune non censibile a tutti i subalterni della Part.lla 162; Foglio 38, Part.lla 162, sub. 539, P.T. (rampa) bene comune non censibile a tutti i subalterni della Part.lla 162; Foglio 38, Part.lla 162, sub. 540, P.T. (piazzale di distribuzione) bene comune non censibile a tutti i subalterni della Part.lla 162; Foglio 40, del Comune di Campi Bisenzio, Part.lla 397, sub. 503, P.T., bene comune non censibile a tutti i subalterni della Part.lla 162 del Foglio 38.

Consistenza (Vedi All. n. 3):

L'unità immobiliare ha destinazione laboratorio, composta da un vano di mq 92,50 utili circa, con altezza pari a circa ml 4,00 (Vedi All. N. 4, Foto n. 15, 16 e 17), antibagno e bagno di circa mq. 4,30 utili e sottoscala che arriva fino ad un'altezza di ml 0,75 circa.

Confini: Parti a comune di cui Foglio 38, Part.lla 162, sub. 540, bene comune non censibile, Foglio 38, Part.lla 162, sub. 524 e 546.

Caratteristiche tecniche:

Parte strutturale:

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto ha struttura portante in c.a. e solai del tipo in latero-cementizio; la copertura del laboratorio è costituita da terrazza pavimentata.

Finiture :

L'infisso di ingresso è in alluminio del tipo a battente con parti in vetro; le pareti internamente sono finite ad intonaco civile; il pavimento in piastrelle

di ceramica quadrate e le finestre sono in alluminio del tipo elettrificato.

Servizi ed impianti:

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico con punto di utilizzo a parete e di impianto di adduzione idrica e di scarico.

Situazione urbanistica dell'immobile:

Dalle visure effettuate presso il Comune di Firenze, Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, l'area risulta soggetta a vincolo paesaggistico (per i 300 m dall'asse autostradale) ai sensi del titolo III del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio); l'immobile non risulta identificato come Bene culturale ai sensi del titolo II del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio); si trova in "zone ad inondazione eccezionale", DCR 230: Pericolosità Idraulica medio-alta, vincolo "archeologico esteso" e si trova all'interno della perimetrazione del centro abitato (art. 17 L. 765/67).

L'immobile si trova in base al P.R.G. vigente in zona "D", sottozona "D1" *Artigianale ed industriale di completamento* (art. 38 e 39 N.T.A.), la viabilità di accesso in sottozona "B1" *Edificata satura*.

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare è stato oggetto dei seguenti atti urbanistici (Vedi All. 5): Concessione Edilizia n. 346 del 17.09.1999 (Pratica Edilizia n. 1091/98), e successiva Variante in corso d'opera n. G.A. 10001 del 05.03.2002. Risulta inoltre presentata in data 25 maggio 2004, Prot.llo 23733/04 Certificazione di Abitabilità per l'intero fabbricato.

Disponibilità del bene

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava libero da persone ed è quindi da ritenersi pienamente disponibile.

Valutazione del bene

Il criterio di stima più idoneo in questo caso è quello di ricercare il valore intrinseco dell'immobile moltiplicando la superficie complessiva del bene per il prezzo unitario a mq. effettivamente pagato per beni simili per l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche costruttive, nonché il livello di piano, l'accessibilità, la facilità di parcheggio nella zona e per il bene considerato disponibile.

Superficie s.u. mq. 96,80 x € 1.600,00/mq. = €. 155.880,00
Arrotondato in €. 155.000,00

che la sottoscritta reputa essere il più probabile valore di mercato.

Inoltre, date le finalità oggettive del presente accertamento di stima atto a formulare una realistica base d'asta che tenga conto delle differenze esistenti rispetto ad un normale atto di trasferimento tra privati, si ritiene congruo applicare al valore sopra determinato un ulteriore abbattimento pari a circa il 10% pertanto si ottiene un valore a base d'asta

pari a circa: €. 140.000,00

LOTTO N. 5

Ubicazione:

Trattasi di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione laboratorio, posta al piano terreno di un fabbricato sito nel Comune di Firenze, Località San Donnino, Via Pistoiese n. 453, al quale si accede da piazzale a comune (Vedi All. N. 4, Foto n. 1 e 18).

Dati catastali (Vedi All. n. 1 e 2):

L'immobile risulta giustamente intestato ad Arnone Immobiliare s.r.l. con sede in Prato per la quota dell'intero, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze:

- Foglio 38, Part.IIIa 162, sub. 521 e censito con le seguenti caratteristiche, Zona Censuaria 3, Categoria cat. C/3, classe 4, consistenza 57 mq, Rendita €. 341,48, Via Pistoiesen. 453, Piano T;

La planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 07.05.2002 al Prot.llo 000155128 (Vedi All. n. 3) rappresenta sostanzialmente lo stato dei luoghi ad eccezione del bagno che non è suddiviso dal antibagno, ma è un unico locale.

Parti a comune: Foglio 38, Part.IIIa 162, sub. 501, P.T. (accesso) bene comune non censibile a tutti i subalterni della Part.IIIa 162; Foglio 38, Part.IIIa 162, sub. 539, P.T. (rampa) bene comune non censibile a tutti i subalterni della Part.IIIa 162; Foglio 38, Part.IIIa 162, sub. 540, P.T. (piazzale di distribuzione) bene comune non censibile a tutti i subalterni della Part.IIIa 162; Foglio 40, del Comune di Campi Bisenzio, Part.IIIa 397, sub. 503, P.T., bene comune non censibile a tutti i subalterni della Part.IIIa 162 del Foglio 38.

Consistenza (Vedi All. n. 3):

L'unità immobiliare ha destinazione laboratorio, composta da un vano di mq 52,00 utili circa, con altezza pari a circa ml 4,00 (Vedi All. N. 4, Foto n. 19 e 20) e bagno di circa mq. 4,00 utili (Vedi All. N. 4, Foto n. 21).

Confini: Parti a comune di cui Foglio 38, Part.IIIa 162, sub. 540, bene

comune non censibile, Foglio 38, Part.IIa 162, sub. 541, 522, 548 e 531.

Caratteristiche tecniche:

Parte strutturale:

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto ha struttura portante in c.a. e solai del tipo in latero-cementizio; la copertura del laboratorio è costituita in parte da terrazza pavimentata.

Finiture :

L'infisso di ingresso è in alluminio del tipo a battente con parti in vetro; internamente le pareti sono finite ad intonaco civile; il pavimento in piastrelle di ceramica quadrate e le finestre in alluminio del tipo elettrificato.

Servizi ed impianti:

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico con punto di utilizzo a parete e di impianto di adduzione idrica e di scarico.

Situazione urbanistica dell'immobile:

Dalle visure effettuate presso il Comune di Firenze, Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, l'area risulta soggetta a vincolo paesaggistico (per i 300 m dall'asse autostradale) ai sensi del titolo III del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio); l'immobile non risulta identificato come Bene culturale ai sensi del titolo II del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio); si trova in "zone ad inondazione eccezionale", DCR 230: Pericolosità Idraulica medio-alta, vincolo "archeologico esteso" e si trova all'interno della perimetrazione del centro abitato (art. 17 L. 765/67).

L'immobile si trova in base al P.R.G. vigente in zona "D", sottozona "D1"

Artigianale ed industriale di completamento (art. 38 e 39 N.T.A.), la
viabilità di accesso in sottozona “B1” *Edificata satura*.

Il fabbricato all’interno del quale si trova l’unità immobiliare è stato oggetto
dei seguenti atti urbanistici (Vedi All. 5): Concessione Edilizia n. 346 del
17.09.1999 (Pratica Edilizia n. 1091/98), e successiva Variante in corso
d’opera n. G.A. 10001 del 05.03.2002; risulta inoltre presentata in data
25.05.2004, Prot.llo 23733/04 Certificazione di Abitabilità per l’intero
fabbricato.

Disponibilità del bene

L’immobile, alla data del sopralluogo, risultava occupato dal Perito Edile
Franco Cecchi (tecnico della Società Arnone).

Valutazione del bene

Il criterio di stima più idoneo in questo caso è quello di ricercare il valore
intrinseco dell’immobile moltiplicando la superficie complessiva del bene
per il prezzo unitario a mq. effettivamente pagato per beni simili per
l’ubicazione, la tipologia e le caratteristiche costruttive, nonché il livello di
piano, l’accessibilità, la facilità di parcheggio nella zona e per il bene
considerato disponibile.

Superficie s.u. mq. 56,00 x € 1.600,00/mq. =	<u>€ 89600,00</u>
<u>Arrotondato a</u>	<u>€ 90.000,00</u>

che la sottoscritta reputa essere il più probabile valore di mercato.

Inoltre, date le finalità oggettive del presente accertamento di stima atto a
formulare una realistica base d’asta che tenga conto delle differenze esistenti
rispetto ad un normale atto di trasferimento tra privati, si ritiene congruo

applicare al valore sopra determinato un ulteriore abbattimento pari a circa il
10% pertanto si ottiene un valore a base d'asta

pari a circa: _____ **€. 80.000,00**

LOTTO N. 6

Ubicazione:

Trattasi di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione autorimessa,
posta al piano seminterrato di un fabbricato sito nel Comune di Firenze,
Località San Donnino, Via Pistoiese n. 453, al quale si accede da rampa
carrabile a comune e da corridoio a comune, individuata dal numero 2
apposto in prossimità della porta di ingresso garage stesso (Vedi All. N. 4,
Foto n. 1, 2 e 22).

Dati catastali (Vedi All. n. 1 e 2):

L'immobile risulta giustamente intestato ad Arnone Immobiliare s.r.l. con
sede in Prato per la quota dell'intero, identificato al Catasto Fabbricati del
Comune di Firenze:

- Foglio 38, Part.IIa 162, sub. 509, e censito con le seguenti
caratteristiche, Zona Censuaria 3, Categoria cat. C/6, classe 3,
consistenza 24 mq, Rendita €. 100,40, Via Pistoiese n. 453, Piano
S1;

La planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data
07.05.2002 al Prot.llo 000155128 (Vedi All. n. 3) rappresenta
sostanzialmente lo stato dei luoghi.

Parti a comune: Foglio 38, Part.IIa 162, sub. 501, P.T. (accesso) Bene
comune non censibile a tutti i subalterni della Part.IIa 162; Foglio 38,

Part.IIa 162, sub. 539, P.T. (rampa) Bene comune non censibile a tutti i subalterni della Part.IIa 162; Foglio 38, Part.IIa 162, sub. 540, P.T. (piazzale di distribuzione) Bene comune non censibile a tutti i subalterni della Part.IIa 162; Foglio 38, Part.IIa 162, sub. 542, P.T. (corridoio di distribuzione) Bene comune non censibile ai subalterni della Part.IIa 162 da 508 a 516 e da 543 a 545; Foglio 40, del Comune di Campi Bisenzio, Part.IIa 397, sub. 503, P.T., Bene comune non censibile a tutti i subalterni della Part.IIa 162 del Foglio 38.

Consistenza (Vedi All. n. 3):

L'unità immobiliare ha destinazione garage, composta da un vano di mq 22,60 utili circa, con altezza pari a circa ml 2,50 (Vedi All. N. 4, Foto n. 23).

Confini: Parti a comune di cui Foglio 38, Part.IIa 162, sub. 542, bene comune non censibile, Foglio 38, Part.IIa 162, sub. 508 e 510.

Caratteristiche tecniche:

Parte strutturale:

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto ha struttura portante in c.a. e solai del tipo in latero-cementizio.

Finiture :

La rampa di accesso ai garage è pavimentata con autobloccanti; l'infisso di ingresso è in alluminio del tipo basculante; internamente le pareti sono finite ad intonaco civile ed il pavimento in piastrelle di gres.

Servizi ed impianti:

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico con punto di utilizzo a parete e di impianto di adduzione idrica.

Situazione urbanistica dell'immobile:

Dalle visure effettuate presso il Comune di Firenze, Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, l'area risulta soggetta a vincolo paesaggistico (per i 300 m dall'asse autostradale) ai sensi del titolo III del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio); l'immobile non risulta identificato come Bene culturale ai sensi del titolo II del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio); si trova in "zone ad inondazione eccezionale", DCR 230: Pericolosità Idraulica medio-alta, vincolo "archeologico esteso" e si trova all'interno della perimetrazione del centro abitato (art. 17 L. 765/67).

L'immobile si trova in base al P.R.G. vigente in zona "D", sottozona "D1" *Artigianale ed industriale di completamento* (art. 38 e 39 N.T.A.), la viabilità di accesso in sottozona "B1" *Edificata satura*.

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare è stato oggetto dei seguenti atti urbanistici (Vedi All. 5): Concessione Edilizia n. 346 del 17.09.1999 (Pratica Edilizia n. 1091/98), e successiva Variante in corso d'opera n. G.A. 10001 del 05.03.2002. Risulta inoltre presentata in data 25 maggio 2004, Prot.llo 23733/04 Certificazione di Abitabilità per l'intero fabbricato.

Disponibilità del bene

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava libero da persone ed è quindi da ritenersi pienamente disponibile.

Valutazione del bene

Il criterio di stima più idoneo in questo caso è quello di ricercare il valore

intrinseco dell'immobile moltiplicando la superficie complessiva del bene per il prezzo unitario a mq. effettivamente pagato per beni simili per l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche costruttive, nonché il livello di piano, l'accessibilità, la facilità di parcheggio nella zona e per il bene considerato disponibile.

Superficie s.u. mq. 22,60 x € 1.300,00/mq. = €. 29380,00

Arrotondato in €. 29.500,00

che la sottoscritta reputa essere il più probabile valore di mercato.

Inoltre, date le finalità oggettive del presente accertamento di stima atto a formulare una realistica base d'asta che tenga conto delle differenze esistenti rispetto ad un normale atto di trasferimento tra privati, si ritiene congruo applicare al valore sopra determinato un ulteriore abbattimento pari a circa il 10% pertanto si ottiene un valore a base d'asta

pari a circa: €. 26.000,00

LOTTO N. 7

Ubicazione:

Trattasi di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione autorimessa, posta al piano seminterrato di un fabbricato sito nel Comune di Firenze, Località San Donnino, Via Pistoiese n. 453, al quale si accede da rampa carrabile a comune e da corridoio a comune, individuata dal numero 5 apposto in prossimità della porta di ingresso garage stesso (Vedi All. N. 4, Foto n. 1 e 2).

Dati catastali (Vedi All. n. 1 e 2):

L'immobile risulta giustamente intestato ad Arnone Immobiliare s.r.l. con

sede in Prato per la quota dell'intero, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze:

- Foglio 38, Part.Illa 162, sub. 512, e censito con le seguenti caratteristiche, Zona Censuaria 3, Categoria cat. C/6, classe 3, consistenza 25 mq, Rendita €. 104,58, Via Pistoiese n. 453, Piano S1;

La planimetria depositata presso l'Agencia del Territorio di Firenze in data 07.05.2002 al Prot.Ilo 000155128 (Vedi All. n. 3) rappresenta sostanzialmente lo stato dei luoghi.

Parti a comune: Foglio 38, Part.Illa 162, sub. 501, P.T. (accesso) bene comune non censibile a tutti i subalterni della Part.Illa 162; Foglio 38, Part.Illa 162, sub. 539, P.T. (rampa) bene comune non censibile a tutti i subalterni della Part.Illa 162; Foglio 38, Part.Illa 162, sub. 540, P.T. (piazzale di distribuzione) bene comune non censibile a tutti i subalterni della Part.Illa 162; Foglio 38, Part.Illa 162, sub. 542, P.T. (corridoio di distribuzione) bene comune non censibile ai subalterni della Part.Illa 162 da 508 a 516 e da 543 a 545; Foglio 40, del Comune di Campi Bisenzio, Part.Illa 397, sub. 503, P.T., bene comune non censibile a tutti i subalterni della Part.Illa 162 del Foglio 38.

Consistenza (Vedi All. n. 3):

L'unità immobiliare ha destinazione garage, composta da un vano di mq 24,80 utili circa, con altezza pari a circa ml 2,50 (Vedi All. N. 4, Foto n. 7).

Confini: Parti a comune di cui Foglio 38, Part.Illa 162, sub. 542, bene comune non censibile, Foglio 38, Part.Illa 162, sub. 511.

Caratteristiche tecniche:

Parte strutturale:

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto ha struttura portante in c.a. e solai del tipo in latero-cementizio.

Finiture :

La rampa di accesso ai garage è pavimentata con autobloccanti; l'infisso di ingresso è in alluminio del tipo basculante; internamente le pareti sono finite ad intonaco civile ed il pavimento in piastrelle di gres.

Servizi ed impianti:

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico con punto di utilizzo a parete (Vedi All. N. 4, Foto n. 3) e di impianto di adduzione idrica.

Situazione urbanistica dell'immobile:

Dalle visure effettuate presso il Comune di Firenze, Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, l'area risulta soggetta a vincolo paesaggistico (per i 300 m dall'asse autostradale) ai sensi del titolo III del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio); l'immobile non risulta identificato come Bene culturale ai sensi del titolo II del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio); si trova in "zone ad inondazione eccezionale", DCR 230: Pericolosità Idraulica medio-alta, vincolo "archeologico esteso" e si trova all'interno della perimetrazione del centro abitato (art. 17 L. 765/67).

L'immobile si trova in base al P.R.G. vigente in zona "D", sottozona "D1" *Artigianale ed industriale di completamento* (art. 38 e 39 N.T.A.), la viabilità di accesso in sottozona "B1" *Edificata satura*.

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare è stato oggetto dei seguenti atti urbanistici (Vedi All. 5): Concessione Edilizia n. 346 del 17.09.1999 (Pratica Edilizia n. 1091/98), e successiva Variante in corso d'opera n. G.A. 10001 del 05.03.2002. Risulta inoltre presentata in data 25 maggio 2004, Prot.llo 23733/04 Certificazione di Abitabilità per l'intero fabbricato.

Disponibilità del bene

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava libero da persone ed è quindi da ritenersi pienamente disponibile.

Valutazione del bene

Il criterio di stima più idoneo in questo caso è quello di ricercare il valore intrinseco dell'immobile moltiplicando la superficie complessiva del bene per il prezzo unitario a mq. effettivamente pagato per beni simili per l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche costruttive, nonché il livello di piano, l'accessibilità, la facilità di parcheggio nella zona e per il bene considerato disponibile.

Superficie s.u. mq. 24,80 x € 1.300,00/mq. = € 32.240,00

Arrotondato in € 32.500,00

che la sottoscritta reputa essere il più probabile valore di mercato.

Inoltre, date le finalità oggettive del presente accertamento di stima atto a formulare una realistica base d'asta che tenga conto delle differenze esistenti rispetto ad un normale atto di trasferimento tra privati, si ritiene congruo applicare al valore sopra determinato un ulteriore abbattimento pari a circa il 10% pertanto si ottiene un valore a base d'asta

pari a circa: _____ **€. 29.000,00**

LOTTO N. 8

Ubicazione:

Trattasi di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione autorimessa, posta al piano seminterrato di un fabbricato sito nel Comune di Firenze, Località San Donnino, Via Pistoiese n. 453, al quale si accede da rampa carrabile a comune e da corridoio a comune, individuata dal numero 6 apposto in prossimità della porta di ingresso garage stesso (Vedi All. N. 4, Foto n. 1 e 2).

Dati catastali (Vedi All. n. 1 e 2):

L'immobile risulta giustamente intestato ad Arnone Immobiliare s.r.l. con sede in Prato per la quota dell'intero, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze:

- Foglio 38, Part.IIa 162, sub. 513, e censito con le seguenti caratteristiche, Zona Censuaria 3, Categoria cat. C/6, classe 3, consistenza 15 mq, Rendita € 62,75, Via Pistoiesen. 453, Piano S1;

La planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 07.05.2002 al Prot.llo 000155128 (Vedi All. n. 3) rappresenta sostanzialmente lo stato dei luoghi.

Parti a comune: Foglio 38, Part.IIa 162, sub. 501, P.T. (accesso) bene comune non censibile a tutti i subalterni della Part.IIa 162; Foglio 38, Part.IIa 162, sub. 539, P.T. (rampa) bene comune non censibile a tutti i subalterni della Part.IIa 162; Foglio 38, Part.IIa 162, sub. 540, P.T. (piazzale di distribuzione) bene comune non censibile a tutti i subalterni della Part.IIa

162; Foglio 38, Part.IIa 162, sub. 542, P.T. (corridoio di distribuzione) bene comune non censibile ai subalterni della Part.IIa 162 da 508 a 516 e da 543 a 545; Foglio 40, del Comune di Campi Bisenzio, Part.IIa 397, sub. 503, P.T., bene comune non censibile a tutti i subalterni della Part.IIa 162 del Foglio 38.

Consistenza (Vedi All. n. 3):

L'unità immobiliare ha destinazione garage, composta da un vano di mq 14,65 utili circa, con altezza pari a circa ml 2,50 (Vedi All. N. 4, Foto n. 6).

Confini: Parti a comune di cui Foglio 38, Part.IIa 162, sub. 542, bene comune non censibile, Foglio 38, Part.IIa 162, sub. 514.

Caratteristiche tecniche:

Parte strutturale:

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto ha struttura portante in c.a. e solai del tipo in latero-cementizio.

Finiture :

La rampa di accesso ai garage è pavimentata con autobloccanti; l'infisso di ingresso è in alluminio del tipo basculante; internamente le pareti sono finite ad intonaco civile ed il pavimento in piastrelle di gres.

Servizi ed impianti:

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico con punto di utilizzo a parete (Vedi All. N. 4, Foto n. 3).

Situazione urbanistica dell'immobile:

Dalle visure effettuate presso il Comune di Firenze, Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, l'area risulta soggetta a vincolo paesaggistico (per i 300 m

dall'asse autostradale) ai sensi del titolo III del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio); l'immobile non risulta identificato come Bene culturale ai sensi del titolo II del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio); si trova in "zone ad inondazione eccezionale", DCR 230: Pericolosità Idraulica medio-alta, vincolo "archeologico esteso" e si trova all'interno della perimetrazione del centro abitato (art. 17 L. 765/67).

L'immobile si trova in base al P.R.G. vigente in zona "D", sottozona "D1" *Artigianale ed industriale di completamento* (art. 38 e 39 N.T.A.), la viabilità di accesso in sottozona "B1" *Edificata satura*.

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare è stato oggetto dei seguenti atti urbanistici (Vedi All. 5): Concessione Edilizia n. 346 del 17.09.1999 (Pratica Edilizia n. 1091/98), e successiva Variante in corso d'opera n. G.A. 10001 del 05.03.2002. Risulta inoltre presentata in data 25 maggio 2004, Prot.llo 23733/04 Certificazione di Abitabilità per l'intero fabbricato.

Disponibilità del bene

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava libero da persone ed è quindi da ritenersi pienamente disponibile.

Valutazione del bene

Il criterio di stima più idoneo in questo caso è quello di ricercare il valore intrinseco dell'immobile moltiplicando la superficie complessiva del bene per il prezzo unitario a mq. effettivamente pagato per beni simili per l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche costruttive, nonché il livello di

piano, l'accessibilità, la facilità di parcheggio nella zona e per il bene considerato disponibile.

Superficie s.u. mq. 14,65 x € 1.300,00/mq. = €. 19.045,00

Arrotondato in €. 19.000,00

che la sottoscritta reputa essere il più probabile valore di mercato.

Inoltre, date le finalità oggettive del presente accertamento di stima atto a formulare una realistica base d'asta, che tiene conto delle differenze esistenti rispetto ad un normale atto di trasferimento tra privati, si ritiene congruo applicare al valore sopra determinato un ulteriore abbattimento pari a circa il 10% pertanto si ottiene un valore a base d'asta

pari a circa: €. 17.000,00

**IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CAMPI BISENZIO (FI) - LOTTI
DA N. 9 A N. 25**

Informazioni valide per i Lotti da N. 9 a N. 23

Provenienza (Vedi All. N. 6)

Gli immobili sono pervenuti alla "Arnone Immobiliare s.r.l." con sede in Prato per acquisto fattone dalla "Arnone Costruzioni s.r.l.", con atto di compravendita del 26.05.2005, ai rogiti del Notaio Andrea Lops in Prato di cui al Rep. 318555, Raccolta n. 18793, Registrato a Prato il 07.06.2005 al n. 4780.

**Ispezioni Ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Firenze**

Dagli accertamenti al ventennio condotti sulla Arnone Immobiliare s.r.l. Cod. Fisc. 01980690976 risultano le seguenti formalità relativamente agli

immobili in oggetto (Vedi All. N. 7):

Con Repertori aggiornati al 07.02.2014

- **Trascrizione per compravendita** di cui al **Reg. Part. N. 15262 del 08.06.2005** con Atto Notaio Andrea Lops del 26.05.2005, rep. 318555/18793, la Arnone Immobiliare s.r.l. compra la piena proprietà da Arnone Costruzioni s.r.l., Cod. Fisc. 03949340487 di diverse unità immobiliari tra cui gli immobili di cui ai Lotti da n. 9 a n. 23.
- **Iscrizione di Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario di cui **Reg. Part. N. 5147 del 08.06.2005** con Atto Notaio Andrea Lops del 26.05.2005, rep. 318558/18795, a favore del Credito Cooperativo Fiorentino – Campi Bisenzio – Società Cooperativa a Responsabilità Limitata contro la Arnone Immobiliare s.r.l. su diverse unità immobiliari tra cui gli immobili di cui ai Lotti da n. 9 a n. 23, per un totale di € 5.000.000,00.
- **Trascrizione verbale di pignoramento immobili** di cui al **Reg. Part. N.16386 del 07.08.2013**, atto giudiziario del Tribunale di Firenze, del 11.07.2013 Rep. 10591, a favore del Fondo di Garanzia dei depositanti del Credito Cooperativo, contro la Arnone Immobiliare s.r.l. in liquidazione, grava su diverse unità immobiliari tra cui gli immobili di cui ai Lotti da n. 9 a n. 23.
- **Trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento** di cui al **Reg. Part. N. 6179 del 18.03.2014**, atto giudiziario del Tribunale di Firenze, del 01.10.2013 Rep. 4152/2013, a favore della “Massa dei Creditori del Fallimento della Società Arnone Immobiliare s.r.l. in liquidazione”,

grava su diverse unità immobiliari tra cui gli immobili di cui ai Lotti da
n. 9 a n. 23.

LOTTO N. 9

Ubicazione:

Trattasi di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione autorimessa,
posta al piano seminterrato di un fabbricato sito nel Comune di Campi
Bisenzio (FI), Località San Donnino, Via Pistoiese n. 416, più precisamente
il primo al quale si accede da rampa carrabile a comune e l'unico al disotto
di lastrico al P.T. (Vedi All. N. 4, Foto n. 1 e 2).

Dati catastali (Vedi All. n. 1 e 2):

L'immobile risulta giustamente intestato ad Arnone Immobiliare s.r.l. con
sede in Prato per la quota dell'intero, identificato al Catasto Fabbricati del
Comune di Campi Bisenzio:

- Foglio 40, Part.IIa 397, sub. 506, e censito con le seguenti
caratteristiche, Categoria cat. C/6, classe 5, consistenza 16 mq,
Rendita €. 84,29, Via Pistoiese n. 416, Piano S1;

La planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data
03.05.2005 al Prot.llo FI0110358 (Vedi All. n. 3) rappresenta
sostanzialmente lo stato dei luoghi.

Parti a comune: Rampa carrabile e disimpegno condominiali per l'accesso
alle autorimesse ed alle cantine risultano individuati al Catasto Fabbricati
nel Foglio di Mappa 40, Part.IIa 397, sub. 11, bene comune non censibile.

Consistenza (Vedi All. n. 3):

L'unità immobiliare ha destinazione garage, composta da un vano di mq

7,30 circa, con altezza pari a circa ml 2,40 ed altri mq 4 circa con altezza ben inferiore (Vedi All. N. 4, Foto n. 25).

Confini: rampa a comune su tre lati, garage di cui alla Part.IIa 397, sub. 44.

Caratteristiche tecniche:

Parte strutturale:

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto ha struttura portante in c.a. e solai del tipo in latero-cementizio; la copertura dell'autorimessa è del tipo Piano.

Finiture :

La rampa di accesso ai garage è pavimentata con autobloccanti; l'infisso di ingresso è in alluminio del tipo basculante; internamente le pareti sono finite ad intonaco civile ed il pavimento in piastrelle di ceramica.

Servizi ed impianti:

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico con punto di utilizzo a parete.

Situazione urbanistica dell'immobile:

Dalle visure effettuate presso il Comune di Campi Bisenzio, Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, l'area risulta soggetta a vincolo paesaggistico (per i 300 m dall'asse autostradale) ai sensi del titolo III del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio); l'immobile non risulta identificato come Bene culturale ai sensi del titolo II del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

L'immobile si trova in base al R.U.C. approvato con D.C.C. n.90 del 20.07.2005 in zona "B" *zone residenziali consolidate* (art. 116 N.T.A.).

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare è stato oggetto dei seguenti atti urbanistici (Vedi All. 5): Concessione Edilizia n. 2786 del 31.10.1996, e successiva Variante in corso d'opera n. 2796/1 del 24.12.1998. Risulta inoltre presentata in data 13 gennaio 1999, Prot.llo 01535, domanda per Permesso di Abitabilità/Agibilità, in seguito in data 05.11.2007, Prot.llo 66709 è stata presentata Certificazione di Abitabilità/agibilità per l'intero fabbricato.

Proprio in merito all'unità immobiliare in oggetto, in data 10.12.2004, Prot.llo 72817 (n. Archivio 433), è stata presentata Domanda relativa alla definizione di Illeciti Edilizi (L.R.T. N. 53/2004), intestata ad Arnone Costruzioni srl per "Formazione di garage".

Dalle informazioni ottenute presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Campi Bisenzio, detta pratica non risulta ancora rilasciata, in quanto da integrare nella parte relativa alla documentazione, mentre i versamenti sembrano essere stati tutti effettuati.

Disponibilità del bene

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava libero da persone ed è quindi da ritenersi pienamente disponibile.

Valutazione del bene

Il criterio di stima più idoneo in questo caso è quello di ricercare il valore intrinseco dell'immobile moltiplicando la superficie complessiva del bene per il prezzo unitario a mq. effettivamente pagato per beni simili per l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche costruttive, nonché il livello di piano, l'accessibilità, la facilità di parcheggio nella zona e per il bene

considerato disponibile.

Superficie s.u. mq. 11,00 x € 1.300,00/mq. = € 14.300,00

che la sottoscritta reputa essere il più probabile valore di mercato.

Inoltre, date le finalità oggettive del presente accertamento di stima atto a formulare una realistica base d'asta che tenga conto delle differenze esistenti rispetto ad un normale atto di trasferimento tra privati, si ritiene congruo applicare al valore sopra determinato un ulteriore abbattimento pari a circa il 10% pertanto si ottiene un valore a base d'asta

pari a circa: € 13.000,00

Da detto valore si sottraggono € 1.000,00 circa necessarie all'ottenimento della Concessione in Sanatoria. Si precisa che detto importo discende da attività tecniche professionali e da una valutazione in parte discrezionale dell'amministrazione pubblica demandata al rilascio del Condono Edilizio.

Per cui si avrà € 12.000,00

LOTTO N. 10

Ubicazione:

Trattasi di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione autorimessa, posta al piano seminterrato di un fabbricato sito nel Comune di Campi Bisenzio (FI), Località San Donnino, Via Pistoiese n. 416, al quale si accede da rampa carrabile a comune (Vedi All. N. 4, Foto n. 24).

Dati catastali (Vedi All. n. 1 e 2):

L'immobile risulta giustamente intestato ad Arnone Immobiliare s.r.l. con sede in Prato per la quota dell'intero, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio:

- Foglio 40, Part.lla 397, sub. 86, e censito con le seguenti caratteristiche, Categoria cat. C/6, classe 5, consistenza 13 mq, Rendita €. 68,48, Via Pistoiese n. 416, Piano S1;

La planimetria depositata presso l'Agencia del Territorio di Firenze in data 25.06.1998 al Prot.llo L00470 (Vedi All. n. 3) rappresenta sostanzialmente lo stato dei luoghi.

Parti a comune: Rampa carrabile e disimpegno condominiali per l'accesso alle autorimesse ed alle cantine risultano individuati al Catasto Fabbricati nel Foglio di Mappa 40, Part.lla 397, sub. 11, bene comune non censibile.

Consistenza (Vedi All. n. 3):

L'unità immobiliare ha destinazione garage, composta da un vano di mq 11,80 utili circa, con altezza pari a circa ml 2,40 (Vedi All. N. 4, Foto n. 26).

Confini: Parti a comune di cui Foglio 40, Part.lla 397, sub. 11, bene comune non censibile ai sub. dal 36 all'86 e 500 e 501 su tutti i lati.

Caratteristiche tecniche:

Parte strutturale:

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto ha struttura portante in c.a. e solai del tipo in latero-cementizio.

Finiture :

La rampa di acceso ai garage è pavimentata con autobloccanti; l'infisso di ingresso è in alluminio del tipo basculante; internamente le pareti sono finite ad intonaco civile ed il pavimento in piastrelle di ceramica.

Servizi ed impianti:

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico con punto di utilizzo a

parete.

Situazione urbanistica dell'immobile:

Dalle visure effettuate presso il Comune di Campi Bisenzio, Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, l'area risulta soggetta a vincolo paesaggistico (per i 300 m dall'asse autostradale) ai sensi del titolo III del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio); l'immobile non risulta identificato come Bene culturale ai sensi del titolo II del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

L'immobile si trova in base al R.U.C. approvato con D.C.C. n.90 del 20.07.2005 in zona "B" *zone residenziali consolidate* (art. 116 N.T.A.).

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare è stato oggetto dei seguenti atti urbanistici (Vedi All. 5): Concessione Edilizia n. 2786 del 31.10.1996, e successiva Variante in corso d'opera n. 2796/1 del 24.12.1998; risulta inoltre presentata in data 13.01.1999, Prot.llo 01535, domanda per Permesso di Abitabilità/Agibilità, in seguito in data 05.11.2007, Prot.llo 66709 è stata presentata Certificazione di Abitabilità/agibilità per l'intero fabbricato.

Disponibilità del bene

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava libero da persone ed è quindi da ritenersi pienamente disponibile.

Valutazione del bene

Il criterio di stima più idoneo in questo caso è quello di ricercare il valore intrinseco dell'immobile moltiplicando la superficie complessiva del bene per il prezzo unitario a mq. effettivamente pagato per beni simili per

l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche costruttive, nonché il livello di piano, l'accessibilità, la facilità di parcheggio nella zona e per il bene considerato disponibile.

Superficie s.u. mq. 12,00 x € 1.300,00/mq. = € 15600,00

che la sottoscritta reputa essere il più probabile valore di mercato.

Inoltre, date le finalità oggettive del presente accertamento di stima atto a formulare una realistica base d'asta che tenga conto delle differenze esistenti rispetto ad un normale atto di trasferimento tra privati, si ritiene congruo applicare al valore sopra determinato un ulteriore abbattimento pari a circa il 10% pertanto si ottiene un valore a base d'asta

pari a circa: € 14.000,00

LOTTO N. 11

Ubicazione:

Trattasi di piena proprietà di locale ad uso cantina/magazzino, posto al piano seminterrato di un fabbricato sito nel Comune di Campi Bisenzio (FI), Località San Donnino, Via Pistoiese n. 416, al quale si accede da rampa carrabile a comune e da corridoio a comune, individuato dal numero 12 apposto in prossimità della porta di ingresso della cantina stessa (Vedi All. N. 4, Foto n. 27 e 28).

Dati catastali (Vedi All. n. 1 e 2):

L'immobile risulta giustamente intestato ad Arnone Immobiliare s.r.l. con sede in Prato per la quota dell'intero, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio:

- Foglio 40, Part.lla 397, sub. 62, e censito con le seguenti

caratteristiche, Categoria cat. C/2, classe 6, consistenza 1,00 mq,
Rendita €. 2,38, Via Pistoiese n. 410, Piano S1;

La planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 25.06.1998 al Prot. llo L00470 (Vedi All. n. 3) rappresenta sostanzialmente lo stato dei luoghi.

Parti a comune: Rampa carrabile e disimpegno condominiali per l'accesso alle autorimesse ed alle cantine risultano individuati al Catasto Fabbricati nel Foglio di Mappa 40, Part.lla 397, sub. 11, bene comune non censibile.

Consistenza (Vedi All. n. 3):

L'unità immobiliare ha destinazione cantina/magazzino, composta da un vano di mq 1,12 utili circa e con altezza pari a circa ml 2,40 (Vedi All. N. 4, Foto n. 28).

Confini: Parti a comune di cui Foglio 40, Part.lla 397, sub. 11, bene comune non censibile ai sub. dal 36 all'86 e 500 e 501, Foglio 40, Part.lla 397 sub. 61 e 63.

Caratteristiche tecniche:

Parte strutturale:

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto ha struttura portante in c.a. e solai del tipo in latero-cementizio.

Finiture :

La rampa di accesso ai garage è pavimentata con autobloccanti, mentre il corridoio di accesso è pavimentato in ceramica; l'infisso di ingresso è in alluminio del tipo a battente; internamente le pareti sono finite ad intonaco civile ed il pavimento in piastrelle di ceramica.

Servizi ed impianti:

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico con punto di utilizzo a parete.

Situazione urbanistica dell'immobile:

Dalle visure effettuate presso il Comune di Campi Bisenzio, Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, l'area risulta soggetta a vincolo paesaggistico (per i 300 m dall'asse autostradale) ai sensi del titolo III del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio); l'immobile non risulta identificato come Bene culturale ai sensi del titolo II del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

L'immobile si trova in base al R.U.C. approvato con D.C.C. n.90 del 20.07.2005 in zona "B" *zone residenziali consolidate* (art. 116 N.T.A.).

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare è stato oggetto delle seguenti atti urbanistici (Vedi All. 5): Concessione Edilizia n. 2786 del 31.10.1996, e successiva Variante in corso d'opera n. 2796/1 del 24.12.1998. Risulta inoltre presentata in data 13.01.1999, Prot.llo 01535, domanda per Permesso di Abitabilità/Agibilità, in seguito in data 05.11.2007, Prot.llo 66709 è stata presentata Certificazione di Abitabilità/agibilità per l'intero fabbricato.

Disponibilità del bene

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava libero da persone ed è quindi da ritenersi pienamente disponibile.

Valutazione del bene

Il criterio di stima più idoneo in questo caso è quello di ricercare il valore

intrinseco dell'immobile moltiplicando la superficie complessiva del bene per il prezzo unitario a mq. effettivamente pagato per beni simili per l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche costruttive, nonché il livello di piano, l'accessibilità, la facilità di parcheggio nella zona e per il bene considerato disponibile.

Superficie s.u. mq. 1,00 x €. 1.100,00/mq. = €. 1.00,00

che la sottoscritta reputa essere il più probabile valore di mercato.

Inoltre, date le finalità oggettive del presente accertamento di stima atto a formulare una realistica base d'asta che tenga conto delle differenze esistenti rispetto ad un normale atto di trasferimento tra privati, si ritiene congruo applicare al valore sopra determinato un ulteriore abbattimento pari a circa il 10% pertanto si ottiene un valore a base d'asta

pari a circa: €. 1.000,00

LOTTO N. 12

Ubicazione:

Trattasi di piena proprietà di locale ad uso cantina/magazzino, posto al piano seminterrato di un fabbricato sito nel Comune di Campi Bisenzio (FI), Località San Donnino, Via Pistoiese n. 416, al quale si accede da rampa carrabile a comune e da corridoio a comune, individuato dal numero 14 apposto in prossimità della porta di ingresso della cantina stessa (Vedi All. N. 4, Foto n. 27 e 28).

Dati catastali (Vedi All. n. 1 e 2):

L'immobile risulta giustamente intestato ad Arnone Immobiliare s.r.l. con sede in Prato per la quota dell'intero, identificato al Catasto Fabbricati del

Comune di Campi Bisenzio:

- Foglio 40, Part.IIa 397, sub. 64, e censito con le seguenti caratteristiche, Categoria cat. C/2, classe 6, consistenza 3,00 mq, Rendita € 7,13, Via Pistoiese n. 410, Piano S1;

La planimetria depositata presso l'Agencia del Territorio di Firenze in data 25.06.1998 al Prot.Ilo L00470 (Vedi All. n. 3) rappresenta sostanzialmente lo stato dei luoghi.

Parti a comune: Rampa carrabile e disimpegno condominiali per l'accesso alle autorimesse ed alle cantine risultano individuati al Catasto Fabbricati nel Foglio di Mappa 40, Part.IIa 397, sub. 11, bene comune non censibile.

Consistenza (Vedi All. n. 3):

L'unità immobiliare ha destinazione cantina/magazzino, composta da un vano di mq 2,80 utili circa e con altezza pari a circa ml 2,40 (Vedi All. N. 4, Foto n. 28).

Confini: Parti a comune di cui Foglio 40, Part.IIa 397, sub. 11, bene comune non censibile ai sub. dal 36 all'86 e 500 e 501, Foglio 40, Part.IIa 397 sub. 63 e 65.

Caratteristiche tecniche:

Parte strutturale:

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto ha struttura portante in c.a., solai del tipo in latero-cementizio.

Finiture :

La rampa di accesso ai garage è pavimentata con autobloccanti, mentre il corridoio di accesso è pavimentato in ceramica; l'infisso di ingresso è in

alluminio del tipo a battente; internamente le pareti sono finite ad intonaco civile ed il pavimento in piastrelle di ceramica.

Servizi ed impianti:

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico con punto di utilizzo a parete.

Situazione urbanistica dell'immobile:

Dalle visure effettuate presso il Comune di Campi Bisenzio, Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, l'area risulta soggetta a vincolo paesaggistico (per i 300 m dall'asse autostradale) ai sensi del titolo III del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio); l'immobile non risulta identificato come Bene culturale ai sensi del titolo II del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

L'immobile si trova in base al R.U.C. approvato con D.C.C. n.90 del 20.07.2005 in zona "B" *zone residenziali consolidate* (art. 116 N.T.A.).

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare è stato oggetto dei seguenti atti urbanistici (Vedi All. 5): Concessione Edilizia n. 2786 del 31.10.1996, e successiva Variante in corso d'opera n. 2796/1 del 24.12.1998. Risulta inoltre presentata in data 13.01.1999, Prot.llo 01535, domanda per Permesso di Abitabilità/Agibilità, in seguito in data 05.11.2007, Prot.llo 66709 è stata presentata Certificazione di Abitabilità/agibilità per l'intero fabbricato.

Disponibilità del bene

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava libero da persone ed è quindi da ritenersi pienamente disponibile.

Valutazione del bene

Il criterio di stima più idoneo in questo caso è quello di ricercare il valore intrinseco dell'immobile moltiplicando la superficie complessiva del bene per il prezzo unitario a mq. effettivamente pagato per beni simili per l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche costruttive, nonché il livello di piano, l'accessibilità, e per il bene considerato disponibile.

Superficie s.u. mq. 2,80 x € 1.100,00/mq. = € 3.080,00

Arrotondato in € 3.000,00

che la sottoscritta reputa essere il più probabile valore di mercato.

Inoltre, date le finalità oggettive del presente accertamento di stima atto a formulare una realistica base d'asta che tenga conto delle differenze esistenti rispetto ad un normale atto di trasferimento tra privati, si ritiene congruo applicare al valore sopra determinato un ulteriore abbattimento pari a circa il 10% pertanto si ottiene un valore a base d'asta

pari a circa: € 2.800,00

LOTTO N. 13

Ubicazione:

Trattasi di piena proprietà di locale ad uso cantina/magazzino, posto al piano seminterrato di un fabbricato sito nel Comune di Campi Bisenzio (FI), Località San Donnino, Via Pistoiese n. 416, al quale si accede da rampa carrabile a comune e da corridoio a comune, individuato dal numero 15 apposto in prossimità della porta di ingresso della cantina stessa (Vedi All. N. 4, Foto n. 27 e 28).

Dati catastali (Vedi All. n. 1 e 2):

L'immobile risulta giustamente intestato ad Arnone Immobiliare s.r.l. con sede in Prato per la quota dell'intero, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio:

- Foglio 40, Part.lla 397, sub. 65, e censito con le seguenti caratteristiche, Categoria cat. C/2, classe 6, consistenza 3,00 mq, Rendita € 7,13, Via Pistoiese n. 410, Piano S1;

La planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 25.06.1998 al Prot.llo L00470 (Vedi All. n. 3) rappresenta sostanzialmente lo stato dei luoghi.

Parti a comune: Rampa carrabile e disimpegno condominiali per l'accesso alle autorimesse ed alle cantine risultano individuati al Catasto Fabbricati nel Foglio di Mappa 40, Part.lla 397, sub. 11, bene comune non censibile.

Consistenza (Vedi All. n. 3):

L'unità immobiliare ha destinazione cantina/magazzino, composta da un vano di mq 2,80 utili circa e con altezza pari a circa ml 2,40 (Vedi All. N. 4, Foto n. 28).

Confini: Parti a comune di cui Foglio 40, Part.lla 397, sub. 11, bene comune non censibile ai sub. dal 36 all'86 e 500 e 501, Foglio 40, Part.lla 397 sub. 64 e 66.

Caratteristiche tecniche:

Parte strutturale:

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto ha struttura portante in c.a. e solai del tipo in latero-cementizio.

Finiture :

La rampa di accesso ai garage è pavimentata con autobloccanti, mentre il corridoio di accesso è pavimentato in ceramica; l'infisso di ingresso è in alluminio del tipo a battente; internamente le pareti sono finite ad intonaco civile ed il pavimento in piastrelle di ceramica.

Servizi ed impianti:

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico con punto di utilizzo a parete.

Situazione urbanistica dell'immobile:

Dalle visure effettuate presso il Comune di Campi Bisenzio, Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, l'area risulta soggetta a vincolo paesaggistico (per i 300 m dall'asse autostradale) ai sensi del titolo III del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio); l'immobile non risulta identificato come Bene culturale ai sensi del titolo II del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

L'immobile si trova in base al R.U.C. approvato con D.C.C. n.90 del 20.07.2005 in zona "B" *zone residenziali consolidate* (art. 116 N.T.A.).

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare è stato oggetto dei seguenti atti urbanistici (Vedi All. 5): Concessione Edilizia n. 2786 del 31.10.1996, e successiva Variante in corso d'opera n. 2796/1 del 24.12.1998. Risulta inoltre presentata in data 13.01.1999, Prot.llo 01535, domanda per Permesso di Abitabilità/Agibilità, in seguito in data 05.11.2007, Prot.llo 66709 è stata presentata Certificazione di Abitabilità/agibilità per l'intero fabbricato.

Disponibilità del bene

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava libero da persone ed è quindi da ritenersi pienamente disponibile.

Valutazione del bene

Il criterio di stima più idoneo in questo caso è quello di ricercare il valore intrinseco dell'immobile moltiplicando la superficie complessiva del bene per il prezzo unitario a mq. effettivamente pagato per beni simili per l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche costruttive, nonché il livello di piano, l'accessibilità, e per il bene considerato disponibile.

Superficie s.u. mq. 2,80 x € 1.100,00/mq. = €. 3.080,00

Arrotondato in €. 3.000,00

che la sottoscritta reputa essere il più probabile valore di mercato.

Inoltre, date le finalità oggettive del presente accertamento di stima atto a formulare una realistica base d'asta che tenga conto delle differenze esistenti rispetto ad un normale atto di trasferimento tra privati, si ritiene congruo applicare al valore sopra determinato un ulteriore abbattimento pari a circa il 10% pertanto si ottiene un valore a base d'asta

pari a circa: €. 2.800,00

LOTTO N. 14

Ubicazione:

Trattasi di piena proprietà di locale ad uso cantina/magazzino, posto al piano seminterrato di un fabbricato sito nel Comune di Campi Bisenzio (FI), Località San Donnino, Via Pistoiese n. 416, al quale si accede da rampa carrabile a comune e da corridoio a comune, individuato dal numero 21 apposto in prossimità della porta di ingresso della cantina stessa (Vedi All.

N. 4, Foto n. 27 e 28).

Dati catastali (Vedi All. n. 1 e 2):

L'immobile risulta giustamente intestato ad Arnone Immobiliare s.r.l. con sede in Prato per la quota dell'intero, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio:

- Foglio 40, Part.lla 397, sub. 71, e censito con le seguenti caratteristiche, Categoria cat. C/2, classe 6, consistenza 3,00 mq, Rendita €. 7,13, Via Pistoiese n. 410, Piano S1;

La planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 25.06.1998 al Prot.llo L00470 (Vedi All. n. 3) rappresenta sostanzialmente lo stato dei luoghi.

Parti a comune: Rampa carrabile e disimpegno condominiali per l'accesso alle autorimesse ed alle cantine risultano individuati al Catasto Fabbricati nel Foglio di Mappa 40, Part.lla 397, sub. 11, bene comune non censibile.

Consistenza (Vedi All. n. 3):

L'unità immobiliare ha destinazione cantina/magazzino, composta da un vano di mq 2,80 utili circa e con altezza pari a circa ml 2,40 (Vedi All. N. 4, Foto n. 28).

Confini: Parti a comune di cui Foglio 40, Part.lla 397, sub. 11, bene comune non censibile ai sub. dal 36 all'86 e 500 e 501, Foglio 40, Part.lla 397 sub. 69 e 71.

Caratteristiche tecniche:

Parte strutturale:

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto ha struttura

portante in c.a. e solai del tipo in latero-cementizio.

Finiture :

La rampa di accesso ai garage è pavimentata con autobloccanti, mentre il corridoio di accesso è pavimentato in ceramica; l'infisso di ingresso è in alluminio del tipo a battente; internamente le pareti sono finite ad intonaco civile ed il pavimento in piastrelle di ceramica.

Servizi ed impianti:

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico con punto di utilizzo a parete.

Situazione urbanistica dell'immobile:

Dalle visure effettuate presso il Comune di Campi Bisenzio, Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, l'area risulta soggetta a vincolo paesaggistico (per i 300 m dall'asse autostradale) ai sensi del titolo III del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio); l'immobile non risulta identificato come Bene culturale ai sensi del titolo II del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

L'immobile si trova in base al R.U.C. approvato con D.C.C. n.90 del 20.07.2005 in zona "B" *zone residenziali consolidate* (art. 116 N.T.A.).

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare è stato oggetto dei seguenti atti urbanistici (Vedi All. 5): Concessione Edilizia n. 2786 del 31.10.1996, e successiva Variante in corso d'opera n. 2796/1 del 24.12.1998. Risulta inoltre presentata in data 13.01.1999, Prot.llo 01535, domanda per Permesso di Abitabilità/Agibilità, in seguito in data 05.11.2007, Prot.llo 66709 è stata presentata Certificazione di

Abitabilità/agibilità per l'intero fabbricato.

Disponibilità del bene

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava libero da persone ed è quindi da ritenersi pienamente disponibile.

Valutazione del bene

Il criterio di stima più idoneo in questo caso è quello di ricercare il valore intrinseco dell'immobile moltiplicando la superficie complessiva del bene per il prezzo unitario a mq. effettivamente pagato per beni simili per l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche costruttive, nonché il livello di piano, l'accessibilità, e per il bene considerato disponibile.

Superficie s.u. mq. 2,80 x € 1.100,00/mq. = € 3.080,00

Arrotondato in € 3.000,00

che la sottoscritta reputa essere il più probabile valore di mercato.

Inoltre, date le finalità oggettive del presente accertamento di stima atto a formulare una realistica base d'asta che tenga conto delle differenze esistenti rispetto ad un normale atto di trasferimento tra privati, si ritiene congruo applicare al valore sopra determinato un ulteriore abbattimento pari a circa il 10% pertanto si ottiene un valore a base d'asta

pari a circa: € 2.800,00

LOTTO N. 15

Ubicazione:

Trattasi di piena proprietà di locale ad uso cantina/magazzino, posto al piano seminterrato di un fabbricato sito nel Comune di Campi Bisenzio (FI), Località San Donnino, Via Pistoiese n. 416, al quale si accede da rampa

carrabile a comune e da corridoio a comune, individuato dal numero 24 apposto in prossimità della porta di ingresso della cantina stessa (Vedi All. N. 4, Foto n. 27 e 28).

Dati catastali (Vedi All. n. 1 e 2):

L'immobile risulta giustamente intestato ad Arnone Immobiliare s.r.l. con sede in Prato per la quota dell'intero, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio:

- Foglio 40, Part.IIIa 397, sub. 72, e censito con le seguenti caratteristiche, Categoria cat. C/2, classe 6, consistenza 3,00 mq, Rendita €. 7,13, Via Pistoiese n. 410, Piano S1;

La planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 25.06.1998 al Prot.Ilo L00470 (Vedi All. n. 3) rappresenta sostanzialmente lo stato dei luoghi.

Parti a comune: Rampa carrabile e disimpegno condominiali per l'accesso alle autorimesse ed alle cantine risultano individuati al Catasto Fabbricati nel Foglio di Mappa 40, Part.IIIa 397, sub. 11, bene comune non censibile.

Consistenza (Vedi All. n. 3):

L'unità immobiliare ha destinazione cantina/magazzino, composta da un vano di mq 2,80 utili circa e con altezza pari a circa ml 2,40 (Vedi All. N. 4, Foto n. 28).

Confini: Parti a comune di cui Foglio 40, Part.IIIa 397, sub. 11, bene comune non censibile ai sub. dal 36 all'86 e 500 e 501, Foglio 40, Part.IIIa 397 sub. 71 e 73.

Caratteristiche tecniche:

Parte strutturale:

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto ha struttura portante in c.a. e solai del tipo in latero-cementizio.

Finiture :

La rampa di accesso ai garage è pavimentata con autobloccanti, mentre il corridoio di accesso è pavimentato in ceramica; l'infisso di ingresso è in alluminio del tipo a battente; internamente le pareti sono finite ad intonaco civile ed il pavimento in piastrelle di ceramica.

Servizi ed impianti:

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico con punto di utilizzo a parete.

Situazione urbanistica dell'immobile:

Dalle visure effettuate presso il Comune di Campi Bisenzio, Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, l'area risulta soggetta a vincolo paesaggistico (per i 300 m dall'asse autostradale) ai sensi del titolo III del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio); l'immobile non risulta identificato come Bene culturale ai sensi del titolo II del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

L'immobile si trova in base al R.U.C. approvato con D.C.C. n.90 del 20.07.2005 in zona "B" *zone residenziali consolidate* (art. 116 N.T.A.).

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare è stato oggetto dei seguenti atti urbanistici (Vedi All. 5): Concessione Edilizia n. 2786 del 31.10.1996, e successiva Variante in corso d'opera n. 2796/1 del 24.12.1998. Risulta inoltre presentata in data 13.01.1999, Prot.llo 01535,

domanda per Permesso di Abitabilità/Agibilità, in seguito in data 05.11.2007, Prot.llo 66709 è stata presentata Certificazione di Abitabilità/agibilità per l'intero fabbricato.

Disponibilità del bene

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava libero da persone ed è quindi da ritenersi pienamente disponibile.

Valutazione del bene

Il criterio di stima più idoneo in questo caso è quello di ricercare il valore intrinseco dell'immobile moltiplicando la superficie complessiva del bene per il prezzo unitario a mq. effettivamente pagato per beni simili per l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche costruttive, nonché il livello di piano, l'accessibilità, e per il bene considerato disponibile.

Superficie s.u. mq. 2,80 x € 1.100,00/mq. = € 3.080,00
Arrotondato in € 3.000,00

che la sottoscritta reputa essere il più probabile valore di mercato.

Inoltre, date le finalità oggettive del presente accertamento di stima atto a formulare una realistica base d'asta che tenga conto delle differenze esistenti rispetto ad un normale atto di trasferimento tra privati, si ritiene congruo applicare al valore sopra determinato un ulteriore abbattimento pari a circa il 10% pertanto si ottiene un valore a base d'asta

pari a circa: € 2.800,00

LOTTO N. 16

Ubicazione:

Trattasi di piena proprietà di locale ad uso cantina/magazzino, posto al piano

seminterrato di un fabbricato sito nel Comune di Campi Bisenzio (FI), Località San Donnino, Via Pistoiese n. 416, al quale si accede da rampa carrabile a comune e da corridoio a comune, individuato dal numero 23 apposto in prossimità della porta di ingresso della cantina stessa (Vedi All. N. 4, Foto n. 27 e 28).

Dati catastali (Vedi All. n. 1 e 2):

L'immobile risulta giustamente intestato ad Arnone Immobiliare s.r.l. con sede in Prato per la quota dell'intero, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio:

- Foglio 40, Part.lla 397, sub. 73, e censito con le seguenti caratteristiche, Categoria cat. C/2, classe 6, consistenza 3,00 mq, Rendita €. 7,13, Via Pistoiese n. 410, Piano S1;

La planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 25.06.1998 al Prot.llo L00470 (Vedi All. n. 3) rappresenta sostanzialmente lo stato dei luoghi.

Parti a comune: Rampa carrabile e disimpegno condominiali per l'accesso alle autorimesse ed alle cantine risultano individuati al Catasto Fabbricati nel Foglio di Mappa 40, Part.lla 397, sub. 11, bene comune non censibile.

Consistenza (Vedi All. n. 3):

L'unità immobiliare ha destinazione cantina/magazzino, composta da un vano di mq 2,80 utili circa e con altezza pari a circa ml 2,40 (Vedi All. N. 4, Foto n. 28).

Confini: Parti a comune di cui Foglio 40, Part.lla 397, sub. 11, bene comune non censibile ai sub. dal 36 all'86 e 500 e 501, Foglio 40, Part.lla 397 sub.

72 e 74.

Caratteristiche tecniche:

Parte strutturale:

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto ha struttura portante in c.a. e solai del tipo in latero-cementizio.

Finiture :

La rampa di accesso ai garage e alle cantine è pavimentata con autobloccanti, mentre il corridoio di accesso è pavimentato in ceramica; l'infisso di ingresso è in alluminio del tipo a battente; internamente le pareti sono finite ad intonaco civile ed il pavimento in piastrelle di ceramica.

Servizi ed impianti:

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico con punto di utilizzo a parete.

Situazione urbanistica dell'immobile:

Dalle visure effettuate presso il Comune di Campi Bisenzio, Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, l'area risulta soggetta a vincolo paesaggistico (per i 300 m dall'asse autostradale) ai sensi del titolo III del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio); l'immobile non risulta identificato come Bene culturale ai sensi del titolo II del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

L'immobile si trova in base al R.U.C. approvato con D.C.C. n.90 del 20.07.2005 in zona "B" *zone residenziali consolidate* (art. 116 N.T.A.).

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare è stato oggetto dei seguenti atti urbanistici (Vedi All. 5): Concessione Edilizia n. 2786 del

31.10.1996, e successiva Variante in corso d'opera n. 2796/1 del 24.12.1998; risulta inoltre presentata in data 13.01.1999, Prot.llo 01535, domanda per Permesso di Abitabilità/Agibilità, in seguito in data 05.11.2007, Prot.llo 66709 è stata presentata Certificazione di Abitabilità/agibilità per l'intero fabbricato.

Disponibilità del bene

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava libero da persone ed è quindi da ritenersi pienamente disponibile.

Valutazione del bene

Il criterio di stima più idoneo in questo caso è quello di ricercare il valore intrinseco dell'immobile moltiplicando la superficie complessiva del bene per il prezzo unitario a mq. effettivamente pagato per beni simili per l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche costruttive, nonché il livello di piano, l'accessibilità, e per il bene considerato disponibile.

Superficie s.u. mq. 2,80 x € 1.100,00/mq. = € 3.080,00
Arrotondato in € 3.000,00

che la sottoscritta reputa essere il più probabile valore di mercato.

Inoltre, date le finalità oggettive del presente accertamento di stima atto a formulare una realistica base d'asta che tenga conto delle differenze esistenti rispetto ad un normale atto di trasferimento tra privati, si ritiene congruo applicare al valore sopra determinato un ulteriore abbattimento pari a circa il 10% pertanto si ottiene un valore a base d'asta

pari a circa: € 2.800,00

LOTTO N. 17

Ubicazione:

Trattasi di piena proprietà di locale ad uso cantina/magazzino, posto al piano seminterrato di un fabbricato sito nel Comune di Campi Bisenzio (FI), Località San Donnino, Via Pistoiese n. 416, al quale si accede da rampa carrabile a comune e da corridoio a comune, individuato dal numero 26 apposto in prossimità della porta di ingresso della cantina stessa (Vedi All. N. 4, Foto n. 27 e 28).

Dati catastali (Vedi All. n. 1 e 2):

L'immobile risulta giustamente intestato ad Arnone Immobiliare s.r.l. con sede in Prato per la quota dell'intero, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio:

- Foglio 40, Part.lla 397, sub. 74, e censito con le seguenti caratteristiche, Categoria cat. C/2, classe 6, consistenza 3,00 mq, Rendita € 7,13, Via Pistoiese n. 410, Piano S1;

La planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 25.06.1998 al Prot.llo L00470 (Vedi All. n. 3) rappresenta sostanzialmente lo stato dei luoghi.

Parti a comune: Rampa carrabile e disimpegno condominiali per l'accesso alle autorimesse ed alle cantine risultano individuati al Catasto Fabbricati nel Foglio di Mappa 40, Part.lla 397, sub. 11, bene comune non censibile.

Consistenza (Vedi All. n. 3):

L'unità immobiliare ha destinazione cantina/magazzino, composta da un vano di mq 2,80 utili circa e con altezza pari a circa ml 2,40 (Vedi All. N. 4, Foto n. 28).

Confini: Parti a comune di cui Foglio 40, Part.IIa 397, sub. 11, bene comune non censibile ai sub. dal 36 all'86 e 500 e 501, Foglio 40, Part.IIa 397 sub. 75.

Caratteristiche tecniche:

Parte strutturale:

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto ha struttura portante in c.a. e solai del tipo in latero-cementizio.

Finiture :

La rampa di accesso ai garage è pavimentata con autobloccanti, mentre il corridoio di accesso è pavimentato in ceramica; l'infisso di ingresso è in alluminio del tipo a battente; internamente le pareti sono finite ad intonaco civile, il pavimento in piastrelle di ceramica.

Servizi ed impianti:

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico con punto di utilizzo a parete.

Situazione urbanistica dell'immobile:

Dalle visure effettuate presso il Comune di Campi Bisenzio, Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, l'area risulta soggetta a vincolo paesaggistico (per i 300 m dall'asse autostradale) ai sensi del titolo III del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio); l'immobile non risulta identificato come Bene culturale ai sensi del titolo II del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

L'immobile si trova in base al R.U.C. approvato con D.C.C. n.90 del 20.07.2005 in zona "B" *zone residenziali consolidate* (art. 116 N.T.A.).

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare è stato oggetto dei seguenti atti urbanistici (Vedi All. 5): Concessione Edilizia n. 2786 del 31.10.1996, e successiva Variante in corso d'opera n. 2796/1 del 24.12.1998; risulta inoltre presentata in data 13.01.1999, Prot.llo 01535, domanda per Permesso di Abitabilità/Agibilità, in seguito in data 05.11.2007, Prot.llo 66709 è stata presentata Certificazione di Abitabilità/agibilità per l'intero fabbricato.

Disponibilità del bene

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava libero da persone ed è quindi da ritenersi pienamente disponibile.

Valutazione del bene

Il criterio di stima più idoneo in questo caso è quello di ricercare il valore intrinseco dell'immobile moltiplicando la superficie complessiva del bene per il prezzo unitario a mq. effettivamente pagato per beni simili per l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche costruttive, nonché il livello di piano, l'accessibilità, e per il bene considerato disponibile.

Superficie s.u. mq. 2,80 x € 1.100,00/mq. = € 3.080,00

Arrotondato in € 3.000,00

che la sottoscritta reputa essere il più probabile valore di mercato.

Inoltre, date le finalità oggettive del presente accertamento di stima atto a formulare una realistica base d'asta che tenga conto delle differenze esistenti rispetto ad un normale atto di trasferimento tra privati, si ritiene congruo applicare al valore sopra determinato un ulteriore abbattimento pari a circa il 10% pertanto si ottiene un valore a base d'asta

pari a circa: _____ **€. 2.800,00**

LOTTO N. 18

Ubicazione:

Trattasi di piena proprietà di locale ad uso cantina/magazzino, posto al piano seminterrato di un fabbricato sito nel Comune di Campi Bisenzio (FI), Località San Donnino, Via Pistoiese n. 416, al quale si accede da rampa carrabile a comune e da corridoio a comune, individuato dal numero 25 apposto in prossimità della porta di ingresso della cantina stessa (Vedi All. N. 4, Foto n. 27 e 28).

Dati catastali (Vedi All. n. 1 e 2):

L'immobile risulta giustamente intestato ad Arnone Immobiliare s.r.l. con sede in Prato per la quota dell'intero, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio:

- Foglio 40, Part.lla 397, sub. 75, e censito con le seguenti caratteristiche, Categoria cat. C/2, classe 6, consistenza 3,00 mq, Rendita €. 7,13, Via Pistoiese n. 410, Piano S1;

La planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 25.06.1998 al Prot.llo L00470 (Vedi All. n. 3) rappresenta sostanzialmente lo stato dei luoghi.

Parti a comune: Rampa carrabile e disimpegno condominiali per l'accesso alle autorimesse ed alle cantine risultano individuati al Catasto Fabbricati nel Foglio di Mappa 40, Part.lla 397, sub. 11, bene comune non censibile.

Consistenza (Vedi All. n. 3):

L'unità immobiliare ha destinazione cantina/magazzino, composta da un

vano di mq 2,80 utili circa e con altezza pari a circa ml 2,40 (Vedi All. N. 4, Foto n. 28).

Confini: Parti a comune di cui Foglio 40, Part.IIa 397, sub. 11, bene comune non censibile ai sub. dal 36 all'86 e 500 e 501, Foglio 40, Part.IIa 397 sub. 74 e sub. 76.

Caratteristiche tecniche:

Parte strutturale:

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto ha struttura portante in c.a. e solai del tipo in latero-cementizio.

Finiture :

La rampa di accesso ai garage è pavimentata con autobloccanti, mentre il corridoio di accesso è pavimentato in ceramica; l'infisso di ingresso è in alluminio del tipo a battente; internamente le pareti sono finite ad intonaco civile, il pavimento in piastrelle di ceramica.

Servizi ed impianti:

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico con punto di utilizzo a parete.

Situazione urbanistica dell'immobile:

Dalle visure effettuate presso il Comune di Campi Bisenzio, Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, l'area risulta soggetta a vincolo paesaggistico (per i 300 m dall'asse autostradale) ai sensi del titolo III del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio); l'immobile non risulta identificato come Bene culturale ai sensi del titolo II del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

L'immobile si trova in base al R.U.C. approvato con D.C.C. n.90 del 20.07.2005 in zona "B" *zone residenziali consolidate* (art. 116 N.T.A.).

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare è stato oggetto dei seguenti atti urbanistici (Vedi All. 5): Concessione Edilizia n. 2786 del 31.10.1996, e successiva Variante in corso d'opera n. 2796/1 del 24.12.1998; risulta inoltre presentata in data 13.01.1999, Prot.llo 01535, domanda per Permesso di Abitabilità/Agibilità, in seguito in data 05.11.2007, Prot.llo 66709 è stata presentata Certificazione di Abitabilità/agibilità per l'intero fabbricato.

Disponibilità del bene

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava libero da persone ed è quindi da ritenersi pienamente disponibile.

Valutazione del bene

Il criterio di stima più idoneo in questo caso è quello di ricercare il valore intrinseco dell'immobile moltiplicando la superficie complessiva del bene per il prezzo unitario a mq. effettivamente pagato per beni simili per l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche costruttive, nonché il livello di piano, l'accessibilità, la facilità di parcheggio nella zona e per il bene considerato disponibile.

Superficie s.u. mq. 2,80 x € 1.100,00/mq. = € 3.080,00

Arrotondato in € 3.000,00

che la sottoscritta reputa essere il più probabile valore di mercato.

Inoltre, date le finalità oggettive del presente accertamento di stima atto a formulare una realistica base d'asta che tenga conto delle differenze esistenti

rispetto ad un normale atto di trasferimento tra privati, si ritiene congruo applicare al valore sopra determinato un ulteriore abbattimento pari a circa il 10% pertanto si ottiene un valore a base d'asta

pari a circa: _____ **€. 2.800,00**

LOTTO N. 19

Ubicazione:

Trattasi di piena proprietà di locale ad uso cantina/magazzino, posto al piano seminterrato di un fabbricato sito nel Comune di Campi Bisenzio (FI), Località San Donnino, Via Pistoiese n. 416, al quale si accede da rampa carrabile a comune e da corridoio a comune, individuato dal numero 24 apposto in prossimità della porta di ingresso della cantina stessa (Vedi All. N. 4, Foto n. 27 e 28).

Dati catastali (Vedi All. n. 1 e 2):

L'immobile risulta giustamente intestato ad Arnone Immobiliare s.r.l. con sede in Prato per la quota dell'intero, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio:

- Foglio 40, Part.lla 397, sub. 76, e censito con le seguenti caratteristiche, Categoria cat. C/2, classe 6, consistenza 3,00 mq, Rendita € 7,13, Via Pistoiese n. 410, Piano S1;

La planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 25.06.1998 al Prot.llo L00470 (Vedi All. n. 3) rappresenta sostanzialmente lo stato dei luoghi.

Parti a comune: Rampa carrabile e disimpegno condominiali per l'accesso alle autorimesse ed alle cantine risultano individuati al Catasto Fabbricati

nel Foglio di Mappa 40, Part.IIa 397, sub. 11, bene comune non censibile.

Consistenza (Vedi All. n. 3):

L'unità immobiliare ha destinazione cantina/magazzino, composta da un vano di mq 2,80 utili circa e con altezza pari a circa ml 2,40 (Vedi All. N. 4, Foto n. 28).

Confini: Parti a comune di cui Foglio 40, Part.IIa 397, sub. 11, bene comune non censibile ai sub. dal 36 all'86 e 500 e 501, Foglio 40, Part.IIa 397 sub. 73 e sub. 75.

Caratteristiche tecniche:

Parte strutturale:

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto ha struttura portante in c.a. e solai del tipo in latero-cementizio.

Finiture :

La rampa di accesso ai garage è pavimentata con autobloccanti, mentre il corridoio di accesso è pavimentato in ceramica; l'infisso di ingresso è in alluminio del tipo a battente; internamente le pareti sono finite ad intonaco civile ed il pavimento in piastrelle di ceramica.

Servizi ed impianti:

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico con punto di utilizzo a parete.

Situazione urbanistica dell'immobile:

Dalle visure effettuate presso il Comune di Campi Bisenzio, Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, l'area risulta soggetta a vincolo paesaggistico (per i 300 m dall'asse autostradale) ai sensi del titolo III del

D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio); l'immobile non risulta identificato come Bene culturale ai sensi del titolo II del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

L'immobile si trova in base al R.U.C. approvato con D.C.C. n.90 del 20.07.2005 in zona "B" *zone residenziali consolidate* (art. 116 N.T.A.).

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare è stato oggetto dei seguenti atti urbanistici (Vedi All. 5): Concessione Edilizia n. 2786 del 31.10.1996, e successiva Variante in corso d'opera n. 2796/1 del 24.12.1998; risulta inoltre presentata in data 13.01.1999, Prot.llo 01535, domanda per Permesso di Abitabilità/Agibilità, in seguito in data 05.11.2007, Prot.llo 66709 è stata presentata Certificazione di Abitabilità/agibilità per l'intero fabbricato.

Disponibilità del bene

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava libero da persone ed è quindi da ritenersi pienamente disponibile.

Valutazione del bene

Il criterio di stima più idoneo in questo caso è quello di ricercare il valore intrinseco dell'immobile moltiplicando la superficie complessiva del bene per il prezzo unitario a mq. effettivamente pagato per beni simili per l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche costruttive, nonché il livello di piano, l'accessibilità, la facilità di parcheggio nella zona e per il bene considerato disponibile.

Superficie s.u. mq. 2,80 x € 1.100,00/mq. = € 3.080,00

Arrotondato in € 3.000,00

che la sottoscritta reputa essere il più probabile valore di mercato.

Inoltre, date le finalità oggettive del presente accertamento di stima atto a formulare una realistica base d'asta che tenga conto delle differenze esistenti rispetto ad un normale atto di trasferimento tra privati, si ritiene congruo applicare al valore sopra determinato un ulteriore abbattimento pari a circa il 10% pertanto si ottiene un valore a base d'asta

pari a circa: _____ **€. 2.800,00**

LOTTO N. 20 (da vendere con i lotti 22 e 23)

Ubicazione:

Trattasi di piena proprietà di locale ad uso commerciale (negoziato), posto al piano terra di un fabbricato sito nel Comune di Campi Bisenzio (FI), con accesso da Via Rucellai n. 20/b (Vedi All. N. 4, Foto n. 29. e 30).

Dati catastali (Vedi All. n. 1 e 2):

L'immobile risulta giustamente intestato ad Arnone Immobiliare s.r.l. con sede in Prato per la quota dell'intero, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio:

- Foglio 20, Part.lla 1077, sub. 2, e censito con le seguenti caratteristiche, Categoria cat. C/1, classe 8, consistenza 32,00 mq, Rendita € 1.460,95, Via Bencivenni Rucellai n. 20B, Piano T;

La planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 03.04.1998 (Vedi All. n. 3) riproduce sostanzialmente lo stato dei luoghi, ad eccezione che non è stata rappresentata la porta interna di collegamento tra il bagno e il negozio (porta non presente anche nei titoli edilizi).

Parti a comune: risultano individuate al Catasto Fabbricati nel Foglio di

Mappa 20, Part.IIa 1077, sub. 9 vano ascensore, subalterno 8 vano scala, e sub. 506 piazzale e resede (Vedi All. N. 4, Foto n. 31 e 32).

Consistenza (Vedi All. n. 3):

L'unità immobiliare ha destinazione commerciale, composta da un vano di mq 32,00 utili circa, e bagno di mq. 3,24 circa, con altezza pari a circa ml 3,00 (Vedi All. N. 4, Foto n. 33, 34 e 35).

Confini: Parti a comune di cui Foglio 20, Part.IIa 1077, sub. 506 e sub. 8, sub. 1 (altra unità a negozio).

Caratteristiche tecniche:

Parte strutturale:

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto ha struttura portante in c.a., mattoni facciavista per le facciate e parti metalliche ed in vetro.

Finiture :

Gli infissi compreso quello di ingresso sono in alluminio; internamente le pareti sono finite ad intonaco civile ed il pavimento in piastrelle di cotto.

Servizi ed impianti:

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico con punto di utilizzo a parete, telefono, video citofono, n. 2 split con macchina moto condensante posta sulla facciata del resede tergal, l'unità immobiliare è dotata di impianto di allarme a batteria; il consumo di acqua viene suddiviso da un ripartitore posto nel sottosuolo, il bagno è dotato di lavabo e w.c., l'acqua calda è garantita da un boiler elettrico; le fosse biologiche sono poste nella corte interna (Vedi All. N. 4, Foto n. 36).

Situazione urbanistica dell'immobile:

Dalle visure effettuate presso il Comune di Campi Bisenzio, Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, l'area non risulta soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del titolo III del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio); l'immobile **non** risulta identificato come Bene culturale ai sensi del titolo II del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

L'immobile si trova in base al R.U.C. approvato con D.C.C. n.90 del 20.07.2005 in zona "B" *zone residenziali consolidate* (art. 116 N.T.A.).

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare è stato oggetto dei seguenti atti urbanistici (Vedi All. 5): Concessione Edilizia n. 2338 del 15.02.1994, Variante a Sanatoria n. 2978 del 11.12.1997, e Autorizzazione n. 2568 del 11.12.1997 per il completamento delle opere. **Non risulta presentata** alcuna Domanda e/o Certificazione di Abitabilità/agibilità per l'intero.

Rispetto alle pratiche sopra elencate, non risulta l'apertura del vano porta di comunicazione tra il locale negozio e il locale bagno ed il posizionamento di una parete in cartongesso che attualmente divide il vano negozio in due parti. Trattandosi di opere interne sono **suscettibili di accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. 65/2014, in caso di interventi realizzati in assenza di titolo edilizio od in difformità da esso, quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda la sanzione applicabile da un minimo di

€ 516,00 a un massimo di € 5.164,00.

Ai fini della determinazione dei costi da sostenere per le operazioni di regolarizzazione urbanistica edilizia si fornisce un quadro indicativo e sintetico utile a determinare un abbattimento del valore da porre a base d'asta:

I costi suddetti possono essere così stimati:

Redazione pratica di Accertamento di Conformità	€ 800,00
Diritti di segreteria e marche da bollo (51,00+16,00+16,00)	€ 83,00
Sanzioni stimate	€ 516,00
TOTALE	€ 1.399,00
Arrotondato in circa	€ 1.400,00

Si precisa che la sanabilità delle opere qui ipotizzata discende da attività tecniche professionali e da una valutazione in parte discrezionale dell'amministrazione pubblica demandata al rilascio dell'autorizzazione.

Disponibilità del bene

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava libero da persone ed è quindi da ritenersi pienamente disponibile.

Valutazione del bene

Il criterio di stima più idoneo in questo caso è quello di ricercare il valore intrinseco dell'immobile moltiplicando la superficie complessiva del bene per il prezzo unitario a mq. effettivamente pagato per beni simili per l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche costruttive, la vicinanza al centro storico e il prospetto principale che si affaccia su un ampio giardino pubblico e per il bene considerato disponibile.

Superficie s.u. mq. 35,24 x € 2.700,00/mq. = €. 95148,00
Arrotondato in €. 95.000,00

che la sottoscritta reputa essere il più probabile valore di mercato.

Inoltre, date le finalità oggettive del presente accertamento di stima atto a formulare una realistica base d'asta che tenga conto delle differenze esistenti rispetto ad un normale atto di trasferimento tra privati, si ritiene congruo applicare al valore sopra determinato un ulteriore abbattimento pari a circa il 10% pertanto si ottiene un valore a base d'asta

pari a circa: €. 85.400,00

Costi stimati per Accertamento di Conformità in Sanatoria €. 1.400,00-

Base d'asta **€. 84.000,00**

LOTTO N. 21

Ubicazione:

Trattasi di piena proprietà di posto auto scoperto, sito nella corte tergale di un fabbricato ubicato nel Comune di Campi Bisenzio (FI), con accesso da cancello carrabile automatizzato da Via Rucellai n. 20/c (Vedi All. N. 4, Foto n. 29 e 37).

Dati catastali (Vedi All. n. 1 e 2):

L'immobile risulta giustamente intestato ad Arnone Immobiliare s.r.l. con sede in Prato per la quota dell'intero, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio:

- Foglio 20, Part.IIIa 1077, sub. 500, e censito con le seguenti caratteristiche, Categoria cat. C/6, classe 1, consistenza 10,00 mq, Rendita € 27,89, Via Bencivenni Rucellai n. 20/C, Piano T;

La planimetria depositata presso l'Agenda del Territorio di Firenze in data 06.04.1998 (Vedi All. n. 3) riproduce sostanzialmente lo stato dei luoghi.

Parti a comune: risultano individuate al Catasto Fabbricati nel Foglio di Mappa 20, Part.IIIa 1077, sub. 9 vano ascensore, subalterno 8 vano scala, e sub. 506 piazzale e resede.

Consistenza (Vedi All. n. 3):

Il posto auto, il primo entrando sulla sinistra, è di circa mq 10,00 (Vedi All. N. 4, Foto n. 37 e 38), la pavimentazione è in pietra ad opus incertum.

Confini: Parti a comune di cui Foglio 20, Part.IIIa 1077, sub. 506 e sub. 505 altro posto auto scoperto.

Situazione urbanistica dell'immobile:

Dalle visure effettuate presso il Comune di Campi Bisenzio, Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, l'area non risulta soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del titolo III del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio); l'immobile non risulta identificato come Bene culturale ai sensi del titolo II del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

L'immobile si trova in base al R.U.C. approvato con D.C.C. n.90 del 20.07.2005 in zona "B" *zone residenziali consolidate* (art. 116 N.T.A.).

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare è stato oggetto dei seguenti atti urbanistici (Vedi All. 5): Concessione Edilizia n. 2338 del 15.02.1994, Variante a Sanatoria n. 2978 del 11.12.1997, e Autorizzazione n. 2568 del 11.12.1997 per il completamento delle opere; non risulta presentata alcuna Domanda e/o Certificazione di Abitabilità/agibilità per

l'intero.

Disponibilità del bene

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava libero ed è quindi da ritenersi pienamente disponibile.

Valutazione del bene

Il criterio di stima più idoneo in questo caso è quello di ricercare il valore intrinseco dell'immobile moltiplicando la superficie complessiva del bene per il prezzo unitario a mq. effettivamente pagato per beni simili per l'ubicazione, la tipologia, la vicinanza al centro storico, la facilità di parcheggio nella zona e per il bene considerato disponibile.

Superficie s.u. mq. 10,00 x €. 1.500,00/mq. = €. 15000,00

che la sottoscritta reputa essere il più probabile valore di mercato.

Inoltre, date le finalità oggettive del presente accertamento di stima atto a formulare una realistica base d'asta che tenga conto delle differenze esistenti rispetto ad un normale atto di trasferimento tra privati, si ritiene congruo applicare al valore sopra determinato un ulteriore abbattimento pari a circa il 10% pertanto si ottiene un valore a base d'asta

pari a circa: €. 13.500,00

LOTTO N. 22 (da vendere con il Lotto N. 20)

Ubicazione:

Trattasi di piena proprietà di locale accessibile solo per ispezione, sito al piano seminterrato di un fabbricato ubicato nel Comune di Campi Bisenzio (FI), Via Rucellai n. 20/c, con accesso da vano scala condominiale (Vedi All. N. 4, Foto n. 39).

Dati catastali (Vedi All. n. 1 e 2):

L'immobile risulta giustamente intestato ad Arnone Immobiliare s.r.l. con sede in Prato per la quota dell'intero, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio:

- Foglio 20, Part.lla 1077, sub. 6, e censito con le seguenti caratteristiche, Categoria cat. C/2, classe 3, consistenza 58,00 mq, Rendita € 83,87, Via Bencivenni Rucellai n. 20/C, Piano S1;

La planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 03.04.1998 (Vedi All. n. 3) riproduce sostanzialmente lo stato dei luoghi.

Parti a comune: risultano individuate al Catasto Fabbricati nel Foglio di Mappa 20, Part.lla 1077, sub. 9 vano ascensore, subalterno 8 vano scala, e sub. 506 piazzale e resede.

Consistenza (Vedi All. n. 3):

Il vano non suscettibile di alcuna utilizzazione, sulla destra scendendo le scale, è di circa mq 56,00 (Vedi All. N. 4, Foto n.40 e 41), la pavimentazione è in gres con pareti intonacate.

Confini: Parti a comune di cui Foglio 20, Part.lla 1077, sub. 508 e sub. 7.

Situazione urbanistica dell'immobile:

Dalle visure effettuate presso il Comune di Campi Bisenzio, Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, l'area non risulta soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del titolo III del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio); l'immobile non risulta identificato come Bene culturale ai sensi del titolo II del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

L'immobile si trova in base al R.U.C. approvato con D.C.C. n.90 del 20.07.2005 in zona "B" *zone residenziali consolidate* (art. 116 N.T.A.).

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare è stato oggetto dei seguenti atti urbanistici (Vedi All. 5): Concessione Edilizia n. 2338 del 15.02.1994, Variante a Sanatoria n. 2978 del 11.12.1997, e Autorizzazione n. 2568 del 11.12.1997 per il completamento delle opere; non risulta presentata alcuna Domanda e/o Certificazione di Abitabilità/agibilità per l'intero.

Detta unità immobiliare, nonostante accatastata come magazzino, in realtà da un punto di vista urbanistico non è suscettibile di alcuna utilizzazione infatti trattasi di locale accessibile solo per ispezione (quindi meno di un locale tecnico assimilabile a scannafosso o meglio sgattaiolato). Sarà quindi necessario presentare una pratica S.C.I.A. presso il Comune di Campi Bisenzio per adeguamento dello stato dei luoghi a quanto prescritto nell'Accertamento di Conformità in sanatoria rilasciata di cui alla Concessione n. 2978 del 11.12.1997. Le opere da realizzare sono un passaggio tra i due vani (Lotto 22 e 23), la trasformazione della porta di accesso del presente lotto in un passo d'uomo delle dimensioni di 60 cm x 60 cm circa con altezza da terra 1,70 ml e tamponatura della porta di accesso al lotto 23.

Ai fini della determinazione dei costi da sostenere per le operazioni di regolarizzazione urbanistica edilizia e catastale si fornisce un quadro indicativo e sintetico utile:

I costi suddetti possono essere così stimati:

Redazione S.C.I.A. e direzione lavori per ripristini € 1.500,00

Diritti di segreteria e marche da bollo € 238,00

Costo di demolizioni e ripristini (compreso IVA) € 2.000,00

TOTALE € 3.738,00

Arrotondato a € 4.000,00

Disponibilità del bene

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava libero ed è quindi da ritenersi disponibile.

Valutazione del bene

In quanto non suscettibile di alcuna utilizzazione detto vano di per se' non ha un valore; si ritiene che sia compensato con i costi da sostenere per il suo adeguamento, pari a circa € 4.000,00.

LOTTO N. 23 (da vendere con il Lotto N. 20)

Ubicazione:

Trattasi di piena proprietà di locale accessibile solo per ispezione, sito al piano seminterrato di un fabbricato ubicato nel Comune di Campi Bisenzio (FI), Via Rucellai n. 20/c, con accesso da vano scala condominiale (Vedi All. N. 4, Foto n. 39).

Dati catastali (Vedi All. n. 1 e 2):

L'immobile risulta giustamente intestato ad Arnone Immobiliare s.r.l. con sede in Prato per la quota dell'intero, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio:

- Foglio 20, Part.lla 1077, sub. 7, e censito con le seguenti caratteristiche, Categoria cat. C/2, classe 3, consistenza 28,00 mq,

Rendita € 40,49, Via Bencivenni Rucellai n. 20/C, Piano S1;

La planimetria depositata presso l'Agenda del Territorio di Firenze in data 03.04.1998 (Vedi All. n. 3) riproduce sostanzialmente lo stato dei luoghi.

Parti a comune: risultano individuate al Catasto Fabbricati nel Foglio di Mappa 20, Part.Illa 1077, sub. 9 vano ascensore, subalterno 8 vano scala, e sub. 506 piazzale e resede.

Consistenza (Vedi All. n. 3):

Il vano tecnico non suscettibile di utilizzazione, sulla destra scendendo le scale, è di circa mq 26,00 (Vedi All. N. 4, Foto n. 42 e 43), la pavimentazione è in gres con pareti intonacate.

Confini: Parti a comune di cui Foglio 20, Part.Illa 1077, sub. 508, sub. 6 e 9.

Situazione urbanistica dell'immobile:

Dalle visure effettuate presso il Comune di Campi Bisenzio, Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, l'area non risulta soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del titolo III del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio); l'immobile non risulta identificato come Bene culturale ai sensi del titolo II del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

L'immobile si trova in base al R.U.C. approvato con D.C.C. n.90 del 20.07.2005 in zona "B" *zone residenziali consolidate* (art. 116 N.T.A.).

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare è stato oggetto dei seguenti atti urbanistici (Vedi All. 5): Concessione Edilizia n. 2338 del 15.02.1994, Variante a Sanatoria n. 2978 del 11.12.1997, e Autorizzazione n. 2568 del 11.12.1997 per il completamento delle opere.; non risulta

presentata alcuna Domanda e/o Certificazione di Abitabilità/agibilità per l'intero.

Detta unità immobiliare, nonostante accatastata come magazzino, in realtà da un punto di vista urbanistico non è suscettibile di alcuna utilizzazione infatti trattasi di locale accessibile solo per ispezione (quindi meno di un locale tecnico assimilabile a scannafosso o meglio sgattaiolato). Sarà quindi necessario presentare una pratica S.C.I.A. presso il Comune di Campi Bisenzio per adeguamento dello stato dei luoghi a quanto prescritto nell'Accertamento di Conformità in sanatoria rilasciata di cui alla Concessione n. 2978 del 11.12.1997. Le opere da realizzare sono un passaggio tra i due vani (Lotto 22 e 23), tamponatura della porta di accesso di cui al presente lotto, trasformazione della porta di accesso del lotto n. 22 in un passo d'uomo delle dimensioni di 60 cm x 60 cm circa con altezza da terra 1,70 ml.

Ai fini della determinazione dei costi da sostenere per le operazioni di regolarizzazione urbanistica edilizia e catastale si fornisce un quadro indicativo e sintetico:

I costi suddetti possono essere così stimati:

Redazione S.C.I.A. e direzione lavori per ripristini € 1.500,00

Diritti di segreteria e marche da bollo € 238,00

Costo di demolizioni e ripristini (compreso IVA) € 2.000,00

TOTALE € 3.738,00

Arrotondato a € 4.000,00

Disponibilità del bene

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava libero ed è quindi da ritenersi disponibile.

Valutazione del bene

In quanto non suscettibile di alcuna utilizzazione detto vano di per se' non ha un valore si ritiene che sia compensato con i costi da sostenere per il suo adeguamento, pari a circa €. 4.000,00.

Informazioni valide per i Lotti N. 24 e N. 25

Provenienza (Vedi All. N. 6)

Gli immobili sono pervenuti alla "Arnone Immobiliare s.r.l." con sede in Prato per acquisto fattone da Ignazio Arnone, con atto di compravendita del 26.05.2005, ai rogiti del Notaio Andrea Lops in Prato di cui al Rep. 318557, Raccolta n. 18794, Registrato a Prato il 07.06.2005 al n. 4792.

Ispezioni Ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze

Dagli accertamenti al ventennio condotti sulla Arnone Immobiliare s.r.l. Cod. Fisc. 01980690976 risultano le seguenti formalità relativamente agli immobili in oggetto (Vedi All. N. 7):

Con Repertori aggiornati al 07.02.2014

- **Trascrizione per compravendita** di cui al **Reg. Part. N. 18317 del 14.06.2005** con Atto Notaio Andrea Lops del 26.05.2005, rep. 318557/18794, la Arnone Immobiliare s.r.l. compra la piena proprietà da Ignazio Arnone, nato a Palermo il 15.11.1944, Cod. Fisc. RNNGNZ44S15G273A di diverse unità immobiliari tra cui gli immobili di cui ai Lotti n. 24 e 25.

- **Iscrizione di Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario di cui **Reg. Part. N. 5147 del 08.06.2005** con Atto Notaio Andrea Lops del 26.05.2005, rep. 318558/18795, a favore del Credito Cooperativo Fiorentino – Campi Bisenzio – Società Cooperativa a Responsabilità Limitata contro la Arnone Immobiliare s.r.l. su diverse unità immobiliari tra cui gli immobili di cui ai Lotti da n. 9 a n. 23, per un totale di € 5.000.000,00.
- **Trascrizione verbale di pignoramento immobili** di cui al **Reg. Part. N.16386 del 07.08.2013**, atto giudiziario del Tribunale di Firenze, del 11.07.2013 Rep. 10591, a favore del Fondo di Garanzia dei depositanti del Credito Cooperativo, contro la Arnone Immobiliare s.r.l. in liquidazione, grava su diverse unità immobiliari tra cui gli immobili di cui ai Lotti 24 e 25.
- **Trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento** di cui al **Reg. Part. N. 6179 del 18.03.2014**, atto giudiziario del Tribunale di Firenze, del 01.10.2013 Rep. 4152/2013, a favore della “Massa dei Creditori del Fallimento della Società “Arnone Immobiliare s.r.l. in liquidazione”, grava su diverse unità immobiliari tra cui gli immobili di cui ai Lotti n. 24 e n. 25.

LOTTO N. 24

Ubicazione:

Trattasi di piena proprietà di appartamento posto al piano quarto di un fabbricato sito nel Comune di Campi Bisenzio (Fi), Via del Ghirlandaio n. 39/17 (Vedi All. N. 4, Foto n. da 44 a 49), più precisamente quello a destra

per chi guarda la facciata, composto da vani 4, ingresso, bagno e ripostiglio, oltre a locale uso cantina posto al piano terreno sul retro dell'edificio con accesso dal resede posteriore tramite disimpegno a comune (Vedi All. N. 4, Foto n. 60, 61 e 62).

Dati catastali (Vedi All. n. 1 e 2):

L'unità immobiliare risulta giustamente intestata ad Arnone Immobiliare s.r.l. con sede in Prato per la quota dell'intero, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio al Foglio 21, Part.IIa 663, sub. 19, graffata alla part.IIa 749 e censita con le seguenti caratteristiche, Categoria cat. A/2, classe 3, consistenza vani 6, Rendita €.511,29, Via del Ghirlandaio n. 39/41, Piano 4 - T.

La planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di Campi Bisenzio in data 20.10.1970 non rappresenta propriamente lo stato dei luoghi (Vedi All. n. 3), per le difformità che verranno elencate successivamente.

Consistenza (Vedi All. n. 3):

L'unità immobiliare è attualmente composta da ingresso/disimpegno di mq 11,54 circa (Vedi All. N. 4, Foto n. 50), cucina di mq 9,70 circa (Vedi All. N. 4, Foto n. 51), soggiorno di mq. 15,86 circa (Vedi All. N. 4, Foto n. 52), ripostiglio di mq. 1,06 circa, due camere rispettivamente di mq 16,64 circa e mq 14,55 circa (Vedi All. N. 4, Foto n. 53 e 54), bagno di mq 5,36 circa (Vedi All. N. 4, Foto n. 55), ulteriore bagno di mq 2,60 circa (che non risulta nelle pratiche edilizie) (Vedi All. N. 4, Foto n. 56) per un'altezza di vano pari a ml 2,94, oltre n. 2 terrazze rispettivamente di circa: mq 3,53 quella a nord e mq. 8,20 quella a sud, oltre cantina la piano terra di mq. 2,80 circa.

La superficie utile calpestabile complessiva dell'unità è di mq 77,31 circa al netto delle murature, per ottenere la superficie commerciale, data la tipologia del fabbricato, la si incrementa del 10%, per cui si avrà mq 85,04, arrotondato a mq 85,00.

Pertanto, nell'applicazione dei successivi criteri di stima, la superficie virtuale da prendere a base del calcolo sarà pari a:

$$\text{s.v.} = \text{s.u. (abitazione)} + 20\% \text{ s.n.r. (terrazze)} + \% \text{ s.n.r. (cantina)}$$

(coefficienti attribuiti agli spazi accessori ¹)

$$\text{mq } 85,00 \text{ abitazione} + (\text{mq } 11,73 \times 20\%) + (\text{mq } 2,80 \times 30\%) = \text{mq } 88,19$$

arrot. in mq 88,00

Confini: per l'appartamento Via del Ghirlandaio, vano scala condominiale, Nesti o suoi aventi causa, salvo se altri; per la cantina corridoio di disimpegno a comune, Nesti o suoi aventi causa su più lati, salvo se altri.

Caratteristiche tecniche:

Parte strutturale:

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto è costituito da n. 6 piani fuori terra, ha struttura portante in c.a., le pareti interne sono in laterizio.

Finiture :

La facciata del fabbricato al momento del sopralluogo era coperta dai ponteggi allestiti per il suo rifacimento, ha comunque finitura in parte ad intonaco civile, dipinta di colore panna (Vedi All. N. 4, Foto n. 44 e 45), in

¹ "Conulente Immobiliare", Pirola Editore, Milano;

parte la facciata principale è rivestita con mattoncini facciavista (Vedi All. N. 4, Foto n. 46). Il vano scala condominiale ha gradini in travertino e ringhiera in ferro (Vedi All. N. 4, Foto n. 48). Gli infissi esterni sono in legno dotati di vetro camera e corredati da rotolanti in PVC; internamente le pareti sono finite ad intonaco civile, pitturate di colore bianco; i pavimenti sono in piastrelle di ceramica/marmo.

Servizi ed impianti:

Entrambi i bagni hanno pavimento e rivestimento in ceramica del tipo commerciale, corredati da lavabo, vaso e bidet, uno con vasca e l'altro con doccia, (Vedi All. n. 4, foto n. 54 e 55). L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento condominiale alimentato a gas metano con centrale termica posta al piano terra e con accesso dal piazzale condominiale (Vedi All. N. 4, Foto n. 47); l'acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrico; la cucina utilizza gas metano. L'impianto elettrico è dotato di punti di utilizzo a parete sottotraccia e quadro elettrico a parete; l'appartamento è dotato di n. 4 split per il raffrescamento, di allarme con centralina posta nel ripostiglio e citofono apri porta; l'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto comunale. L'edificio è dotato di impianto ascensore. Il vano cantina ha luce condominiale, pavimento in gres e porta in ferro (Vedi All. N. 4, Foto n. 60, 61 e 62).

Situazione urbanistica dell'immobile:

Dalle visure effettuate presso il Comune Campi Bisenzio Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, l'area non risulta soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del titolo III del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni

Culturali e del Paesaggio); l'immobile non risulta identificato come Bene culturale ai sensi del titolo II del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

L'immobile si trova in base al R.U.C. approvato con D.C.C. n.90 del 20.07.2005 in zona "B" *zone residenziali consolidate* (art. 116 N.T.A.).

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato in forza dei seguenti atti urbanistici (Vedi All. 5): Licenza Edilizia n. 5000 del 06.08.1968 e successiva Variante del 09.11.1968.

In data 23.06.1970 è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità.

Dalle informazioni ottenute, sull'immobile non sono state presentate ulteriori pratiche edilizie.

Rispetto ai documenti sopra richiamati si sono riscontrate le seguenti difformità:

- 1) Lieve spostamento della tramezzatura interna che divide il corridoio/disimpegno dalla cucina e dal bagno a vantaggio del corridoio stesso;
- 2) Realizzazione di apertura di porta tra la cucina e il pranzo;
- 3) Realizzazione di un ulteriore locale bagno all'interno di una delle due camere;
- 4) Il locale cantina risulta derivato da un frazionamento abusivo di un originario garage in n. 5 cantine;

Considerato che le ragioni di credito risultano successive all'entrata in vigore della Legge 724/1994 non risulterà possibile procedere alla sanabilità mediante condono ai sensi della Legge n. 47/1985 e Legge n. 724/1994.

Trattandosi di opere suscettibili di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. 65/2014, in caso di interventi realizzati in assenza di titolo edilizio od in difformità da esso, quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda, la sanzione applicabile è da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5.164,00.

Ai fini della determinazione dei costi da sostenere per le operazioni di regolarizzazione urbanistica edilizia si fornisce un quadro indicativo e sintetico utile a determinare un abbattimento del valore da porre a base d'asta considerando che per la redazione della pratica dovrà essere eseguito il rilievo dei parcheggi e degli spazi di manovra residui riferiti all'intero lotto:

I costi suddetti possono essere così stimati:

Redazione pratica di Accertamento di Conformità	€ 1.500,00
Diritti di segreteria e marche da bollo (51,00+16,00+16,00)	€ 83,00
Sanzioni stimate (il doppio del minimo)	€ 1.032,00
Accatastamento compreso diritti (1 planimetria)	€ 500,00
TOTALE	€ 3.115,00
Arrotondato in	€ 3.200,00

Si precisa che la sanabilità delle opere qui ipotizzata discende da attività tecniche professionali e da una valutazione in parte discrezionale dell'amministrazione pubblica demandata al rilascio dell'autorizzazione.

Disponibilità del bene

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta occupato dalla famiglia Arnone.

Provenienza

L'immobile è pervenuto alla "Arnone Immobiliare s.r.l." con sede in Prato per acquisto fattone dal Signor Ignazio Arnone, con atto di compravendita del 26.05.2005, ai rogiti del Notaio Andrea Lops in Prato di cui al Rep. 318557, Raccolta n. 18794, Registrato a Prato il 07.06.2005 al n. 4792.

Valutazione del bene

Il criterio di stima più idoneo in questo caso è quello di ricercare il valore intrinseco dell'immobile moltiplicando la superficie complessiva del bene per il prezzo unitario a mq. effettivamente pagato per beni simili per l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche costruttive, nonché il livello di piano, l'esposizione e la luminosità per il bene considerato disponibile.

Superficie s.v. mq. 88,00 x € 2.400,00/mq. = € 211.200,00

Arrotondato in € 212.000,00

che la sottoscritta reputa essere il più probabile valore di mercato.

Inoltre, date le finalità oggettive del presente accertamento di stima atto a formulare una realistica base d'asta che tenga conto delle differenze esistenti rispetto ad un normale atto di trasferimento tra privati, si ritiene congruo applicare al valore sopra determinato un ulteriore abbattimento pari a circa il 10% pertanto si ottiene un valore a base d'asta

pari a circa: € 190.000,00

Costi stimati per l'Accertamento di Conformità in Sanatoria € 3.200,00 –

base d'asta **€ 187.000,00**

LOTTO N. 25

Ubicazione:

Trattasi di piena proprietà di garage posto in un piazzale tergoale condominiale di un fabbricato sito nel Comune di Campi Bisenzio (Fi), Via del Ghirlandaio n. 39/17 (Vedi All. N. 4, Foto n. 57, 58 e 59).

Dati catastali (Vedi All. n. 1 e 2):

L'unità immobiliare risulta giustamente intestata ad Arnone Immobiliare s.r.l. con sede in Prato per la quota dell'intero, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio al Foglio 21, Part.lla 754 e censita con le seguenti caratteristiche, Categoria cat. C/6, classe 4, consistenza mq.15, Rendita €. 67,40, Via del Ghirlandaio n. 41, Piano T.

La planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di Campi Bisenzio in data 20.10.1970 rappresenta sostanzialmente lo stato dei luoghi (Vedi All. n. 3).

Consistenza (Vedi All. n. 3):

L'unità immobiliare è attualmente composta da un unico vano di circa: mq 15,40 per un'altezza di circa ml 2,34.

Confini: resede condominiale, Nesti o suoi aventi causa su più lati, salvo se altri.

Caratteristiche tecniche:

Parte strutturale:

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto è costituito da un unico piano fuori terra, ha struttura portante in c.a., e pareti in laterizio; la copertura piana è finita con guaina bituminosa.

Finiture :

La facciata ha finitura ad intonaco civile dipinta di colore panna (Vedi All. N. 4, Foto n. 58), e fascia di basamento grigia; il pavimento è in piastrelle di gres, l'infisso di ingresso è del tipo manuale, basculante in ferro.

Servizi ed impianti:

Il garage è dotato di impianto luce condominiale.

Situazione urbanistica dell'immobile:

Dalle visure effettuate presso il Comune Campi Bisenzio Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, l'area non risulta soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del titolo III del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio); l'immobile non risulta identificato come Bene culturale ai sensi del titolo II del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

L'immobile si trova in base al R.U.C. approvato con D.C.C. n.90 del 20.07.2005 in zona "B" *zone residenziali consolidate* (art. 116 N.T.A.).

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato in forza dei seguenti atti urbanistici (Vedi All. 5): Licenza Edilizia n. 5000 del 06.08.1968 e successiva Variante del 09.11.1968.

In data 23.06.1970 è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità.

Dalle informazioni ottenute, sull'immobile non sono state presentate ulteriori pratiche edilizie.

Disponibilità del bene

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava occupato dalla famiglia Arnone.

Provenienza (Vedi All. N. 6)

L'immobile è pervenuto alla "Arnone Immobiliare s.r.l." con sede in Prato per acquisto fattone dal Signor Ignazio Arnone, con atto di compravendita del 26.05.2005, ai rogiti del Notaio Andrea Lops in Prato di cui al Rep. 318557, Raccolta n. 18794, Registrato a Prato il 07.06.2005 al n. 4792.

Valutazione del bene

Il criterio di stima più idoneo in questo caso è quello di ricercare il valore intrinseco dell'immobile moltiplicando la superficie complessiva del bene per il prezzo unitario a mq. effettivamente pagato per beni simili per l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche costruttive, la facilità di parcheggio nella zona per il bene considerato disponibile.

s.u. mq. 15,00 x €. 1.800,00/mq. = €. 27.000,00

che la sottoscritta reputa essere il più probabile valore di mercato.

Inoltre, date le finalità oggettive del presente accertamento di stima atto a formulare una realistica base d'asta che tenga conto delle differenze esistenti rispetto ad un normale atto di trasferimento tra privati, si ritiene congruo applicare al valore sopra determinato un ulteriore abbattimento pari a circa il 10% pertanto si ottiene un valore a base d'asta

pari a circa: €. 24.500,00

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI SIGNA (FI) - LOTTO N. 26

Ubicazione:

Trattasi di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione autorimessa, posta al piano seminterrato di fabbricato sito nel Comune di Signa (FI), Frazione San Mauro, Via di San Mauro n. 50, di due piani fuori terra; ai

garage si accede da rampa carrabile a comune (Vedi All. N. 4, Foto n. 63).

Dati catastali (Vedi All. n. 1 e 2):

Gli immobili risultano giustamente intestati ad Arnone Immobiliare s.r.l. con sede in Prato per la quota dell'intero, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Signa:

- Foglio 11, Part.IIa 338, sub. 502, e censito con le seguenti caratteristiche, Categoria cat. C/6, classe 3, consistenza 18 mq, Rendita €. 47,41, Via San Mauro, Piano S1;
- Foglio 11, Part.IIa 338, sub. 503, e censito con le seguenti caratteristiche, Categoria cat. C/6, classe 3, consistenza 18 mq, Rendita €. 47,41, Via San Mauro, Piano S1;
- Foglio 11, Part.IIa 338, sub. 504, bene comune non censibile ai sub. 502 e 503;

Le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 03.08.2009 al Prot.llo FI0057155 (Vedi All. n. 3) non rappresentano lo stato dei luoghi in quanto, come meglio verrà specificato nel paragrafo afferente la "Situazione urbanistica degli immobili", il frazionamento in due garage non è mai stato effettivamente realizzato; quindi sarà necessario procedere al deposito di una nuova unica planimetria catastale a Variazione, rappresentata così come era la situazione precedente.

Consistenza (Vedi All. n. 3):

L'unità immobiliare è attualmente composta da un vano di accesso di circa mq 11,00 collegato da ampia apertura ad un unico grande vano di mq 72,28 circa (Vedi All. N. 4, Foto n. 64 e 65), destinati entrambi ad autorimessa per

un totale di mq 83,28, arrotondato a mq 83,00, per un'altezza di vano pari a ml 2,50 (Vedi All. N. 4, Foto n. 66 e 67).

Confini: Foglio 11, Part.IIa 338, sub. 19 Bene comune non censibile (rampa di accesso) su più lati, Foglio 11, Part.IIa 338 sub. 5 (garage).

Caratteristiche tecniche:

Parte strutturale:

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto ha struttura portante in c.a., solai del tipo in latero-cementizio, copertura a falde inclinate in laterizio.

Finiture :

La facciata del fabbricato ha finitura ad intonaco civile; la rampa di accesso ai garage è asfaltata; l'infisso di ingresso è in alluminio di colore marrone del tipo basculante; internamente le pareti sono finite ad intonaco civile ed il pavimento in piastrelle di ceramica.

Servizi ed impianti:

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico con punti di utilizzo a parete; è presente un pilozzo il cui approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto comunale.

Situazione urbanistica dell'immobile:

Dalle visure effettuate presso il Comune di Signa, Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, l'area non risulta soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del titolo III del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio); l'immobile non risulta identificato come Bene culturale ai sensi del titolo II del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

L'immobile si trova in base al Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 54 del 04.07.2005 nell'U.T.O.E. San Mauro, tessuto B3, (art. 19 ÷ 26 N.T.A.), in base al R.U.C. approvato con D.C.C. n. 54 del 13.012.2010 il fabbricato è classificato tra gli "Edifici realizzati in epoca recente che non presentano particolari caratteri" (art. 38, lettera D, N.T.A.).

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare è stato oggetto dei seguenti atti urbanistici (Vedi All. 5): Concessione Edilizia n. 762 del 15.07.1988, B. 4406 e successiva Variante in corso d'opera n. 1 del 10.03.1990, B. 130; risulta inoltre presentata in data 08.05.1990, Prot.llo 4406, domanda per Permesso di Abitabilità.

In data 22.02.1995, Prot.llo 3339 è stata presentata Pratica Edilizia n. 74/san, intestata ad Arnone Costruzioni srl per richiesta di Condono Edilizio per *"Realizzazione di ampliamento (locale autorimessa) in piano interrato in difformità dalla Concessione Edilizia n. 762 del 15.07.1988 (B. 4406)"*, per la quale è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 0328 del 12.06.2009.

In data 19.06.2009 è stata presentata Denuncia di Inizio di Attività Edilizia, Pratica n. 213/2009 per il frazionamento del garage con la formazione di due posti auto ed uno spazio di manovra; è stato dato l'inizio lavori in data 05.10.2009 e provveduto alla Denuncia di Variazione per frazionamento al Catasto di cui al Prot.llo FI0257155 del 03.08.2009, **senza però che i lavori siano mai stati eseguiti**, quindi detta pratica ha perso di efficacia.

Allo stato attuale quindi, l'immobile risulta conforme alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 0328 del 12.06.2009.

Disponibilità del bene

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava libero da persone ed è quindi da ritenersi pienamente disponibile.

Provenienza (Vedi All. N. 6)

L'immobile è pervenuto alla "Arnone Immobiliare s.r.l." con sede in Prato per acquisto fattone dalla "Arnone Costruzioni s.r.l.", con atto di compravendita del 26.05.2005, ai rogiti del Notaio Andrea Lops in Prato di cui al Rep. 318555, Raccolta n. 18793, Registrato a Prato il 07.06.2005 al n. 4780.

Valutazione del bene

Il criterio di stima più idoneo in questo caso è quello di ricercare il valore intrinseco dell'immobile moltiplicando la superficie complessiva del bene per il prezzo unitario a mq. effettivamente pagato per beni simili per l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche costruttive, nonché il livello di piano, l'accessibilità, la facilità di parcheggio nella zona e per il bene considerato disponibile.

Superficie s.u. mq. 83,00 x € 1.300,00/mq. = € 107.900,00

Arrotondato € 108.000,00

che la sottoscritta reputa essere il più probabile valore di mercato.

Inoltre, date le finalità oggettive del presente accertamento di stima atto a formulare una realistica base d'asta che tenga conto delle differenze esistenti rispetto ad un normale atto di trasferimento tra privati, si ritiene congruo applicare al valore sopra determinato un ulteriore abbattimento pari a circa il 10% pertanto si ottiene un valore a base d'asta

pari a circa: _____ €. 97.110,00

Costi per presentazione Denuncia di Variazione al Catasto _____ €. 500,00

A Base d'Asta arrotondato a circa _____ **€. 96.500,00**

Ispezioni Ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze

Dagli accertamenti al ventennio condotti sulla Arnone Immobiliare s.r.l.

Cod. Fisc. 01980690976 risultano le seguenti formalità relativamente
all'immobile in oggetto (Vedi All. N. 7):

Con Repertori aggiornati al 07.02.2014

- **Trascrizione per compravendita** di cui al **Reg. Part. N. 15262 del 08.06.2005** con Atto Notaio Andrea Lops del 26.05.2005, rep. 318555/18793, la Arnone Immobiliare s.r.l. compra la piena proprietà da Arnone Costruzioni s.r.l., Cod. Fisc. 03949340487 di diverse unità immobiliari tra cui un immobile a destinazione garage posto in Signa (Fi), individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 11, Part.IIa 338, sub. 6, Frazione San Mauro, Via di San Mauro al civico n. 50.
- **Iscrizione di Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario di cui **Reg. Part. N. 5147 del 08.06.2005** con Atto Notaio Andrea Lops del 26.05.2005, rep. 318558/18795, a favore del Credito Cooperativo Fiorentino – Campi Bisenzio – Società Cooperativa a Responsabilità Limitata contro la Arnone Immobiliare s.r.l. su diverse unità immobiliari tra cui un immobile a destinazione garage posto in Signa (Fi), individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 11, Part.IIa 338, sub. 6, Frazione San Mauro, Via di San Mauro al civico n. 50, per un totale di €

5.000.000,00.

- **Trascrizione verbale di pignoramento immobili** di cui al **Reg. Part. N.16386 del 07.08.2013**, atto giudiziario del Tribunale di Firenze, del 11.07.2013 Rep. 10591, a favore del Fondo di Garanzia dei depositanti del Credito Cooperativo, contro la Arnone Immobiliare s.r.l. in liquidazione, grava sull'immobile sito in Signa (Fi), a destinazione garage, individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 11, Part.IIa 338, sub. 6, Frazione San Mauro, Via di San Mauro al civico n. 50
- **Trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento** di cui al **Reg. Part. N. 6179 del 18.03.2014**, atto giudiziario del Tribunale di Firenze, del 01.10.2013 Rep. 4152/2013, a favore della "Massa dei Creditori del Fallimento della Società "Arnone Immobiliare s.r.l. in liquidazione", grava sugli immobili siti in Signa (Fi), individuati al Catasto Fabbricati al Foglio 11, Part.IIa 338, sub. 502 (garage), Foglio 11, Part.IIa 338, sub. 503 (garage), e bene comune non censibile ai sub. 502 e 503, di cui al Foglio 11, Part.IIa 338, sub. 504, Frazione San Mauro, Via di San Mauro al civico n. 50 (nelle precedenti formalità identificati al Foglio 11, Part.IIa 338, sub. 6).

IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI POGGIO A CAIANO (PO) -

LOTTO N. 27

Ubicazione:

Trattasi di piena proprietà di unità immobiliare posta al piano seminterrato

di fabbricato sito nel Comune di Poggio a Caiano (PO), Via Aietta n. 25/5, (Vedi All. N. 4, Foto n. 68 e 69), composta da un unico vano e servizio igienico. Il fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare in oggetto è composto da due piani fuori terra ed uno seminterrato.

Dati catastali (Vedi All. n. 1 e 2):

L'immobile risulta giustamente intestato ad Arnone Immobiliare s.r.l. con sede in Prato per la quota dell'intero, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Poggio a Caiano al Foglio 4, Part.IIa 866, sub. 504, e censito con le seguenti caratteristiche, Categoria cat. A/2, classe 4, consistenza vani 2,5, Rendita €. 277,60, Via Aietta n. 25, Piano S1.

La planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di Prato in data 29.03.2005 al Prot.Ilo PO0019198 rappresenta fedelmente lo stato dei luoghi (Vedi All. n. 3).

Consistenza (Vedi All. n. 3):

L'unità immobiliare è attualmente composta da un unico vano di mq 21,84 circa (Vedi All. N. 4, Foto n. 72 e 74) e bagno di mq 3,20 circa, per un'altezza di vano pari a ml 2,50 (Vedi All. N. 4, Foto n. 73); entrambi si affacciano su corte interna. La superficie utile calpestabile complessiva dell'unità è di mq 25,04 circa al netto delle murature, per ottenere la superficie commerciale data la tipologia del fabbricato, la si incrementa del 20%, per cui si avrà un superficie di circa mq 30,05, arrotondato a mq 30,00.

Confini: Disimpegno condominiale, Chiostrina condominiale, Foglio 4 - Particella 536.

Caratteristiche tecniche:

Parte strutturale:

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto ha struttura portante in c.a., solai del tipo in latero-cementizio, copertura inclinata in laterizio.

Finiture :

La facciata del fabbricato ha finitura ad intonaco civile, dipinta di colore giallo (Vedi All. N. 4, Foto n. 68), la parete sul confine non risulta completata (Vedi All. N. 4, Foto n. 69). Il vano scala condominiale ha gradini rivestiti in pietra (Vedi All. N. 4, Foto n. 71). Gli infissi esterni sono in legno dotati di vetro camera. Il portone di ingresso è del tipo blindato. Internamente le pareti sono finite ad intonaco civile, pitturate in colori chiari; i pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

Servizi ed impianti:

Il bagno ha pavimento e rivestimento in ceramica del tipo commerciale, è corredato da lavabo, doccia, vaso e bidet (Vedi All. n. 4, foto n. 72 e 73). L'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento; l'acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrico. L'impianto elettrico è dotato di punti di utilizzo a parete sottotraccia con presa telefonica e tv e ciferfono. L'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto comunale.

Situazione urbanistica dell'immobile:

Dalle visure effettuate presso il Comune Poggio a Caiano Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, l'area non risulta soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del titolo III del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni

Culturali e del Paesaggio); l'immobile non risulta identificato come Bene culturale ai sensi del titolo II del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

L'immobile si trova in zona "C2", sottozona Ri1 "*Sub-sistema della città consolidata*" (art. 64 N.T.A.), .

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare è stato oggetto dei seguenti atti urbanistici (Vedi All. 5): Concessione Edilizia n. 5423 del 23.04.1998 e successiva Variante in corso d'opera n. 5772 del 23.12.1998, ulteriore Variante Finale n. 5964 del 30.10.1999; in data 09.12.2004, Prot.llo 17316 è stata presentata Pratica Edilizia n. 7923, intestata ad Arnone Costruzioni srl per richiesta di Sanatoria Edilizia per cambio di destinazione d'uso di un "*locale originariamente adibito a cantina in monolocale ad uso abitativo*".

Dalle informazioni ottenute presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Poggio a Caiano, detta pratica non risulta ancora rilasciata, anche se completa, in quanto da integrare il versamento dei contributi concessori calcolati con gli interessi fino alla data 15.09.2010 pari a €. 920,81; saranno da aggiungere al momento del pagamento gli interessi maturati dalla data del 15.09.2010 in poi.

Disponibilità del bene

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava libero da persone ed è quindi da ritenersi pienamente disponibile.

Provenienza (Vedi All. N. 6)

L'immobile è pervenuto alla "Arnone Immobiliare s.r.l." con sede in Prato

per acquisto fattone dalla “Arnone Costruzioni s.r.l.”, con atto di compravendita del 26.05.2005, ai rogiti del Notaio Andrea Lops in Prato di cui al Rep. 318555, Raccolta n. 18793, Registrato a Prato il 07.06.2005 al n. 4780.

Valutazione del bene

Il criterio di stima più idoneo in questo caso è quello di ricercare il valore intrinseco dell’immobile moltiplicando la superficie complessiva del bene per il prezzo unitario a mq. effettivamente pagato per beni simili per l’ubicazione, la tipologia e le caratteristiche costruttive, nonché il livello di piano, l’esposizione e la luminosità per il bene considerato disponibile.

Superficie s.v. mq. 30 x € 1.500,00/mq. = € 45.000,00

che la sottoscritta reputa essere il più probabile valore di mercato.

Inoltre, date le finalità oggettive del presente accertamento di stima atto a formulare una realistica base d’asta che tenga conto delle differenze esistenti rispetto ad un normale atto di trasferimento tra privati, si ritiene congruo applicare al valore sopra determinato un ulteriore abbattimento pari a circa il 10% pertanto si ottiene un valore a base d’asta

pari a circa: _____ € 40.500,00

Da detto valore si sottraggono € 1.000,00 circa per poter ottenere il rilascio della Concessione in Sanatoria.

Per cui si avrà € 39.500,00

Ispezioni Ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato

Dagli accertamenti al ventennio condotti sulla Arnone Immobiliare s.r.l.

Cod. Fisc. 01980690976 risultano le seguenti formalità relativamente all'immobile in oggetto (Vedi All. N. 7):

Con Repertori aggiornati al 07.02.2014

- **Trascrizione per compravendita** di cui al **Reg. Part. N. 4274 del 08.06.2005** con Atto Notaio Andrea Lops del 26.05.2005, rep. 318555/18793, la Arnone Immobiliare s.r.l. compra la piena proprietà da Arnone Costruzioni s.r.l., Cod. Fisc. 03949340487 di abitazione di tipo civile posta in Poggio a Caiano (Po), individuata al Catasto al Foglio 4, Part.Illa 866, sub. 504, Via Aietta al civico n. 25/5.
- **Iscrizione di Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario di cui **Reg. Part. N. 2248 del 08.06.2005** con Atto Notaio Andrea Lops del 26.05.2005, rep. 318558/18795, a favore del Credito Cooperativo Fiorentino – Campi Bisenzio – Società Cooperativa a Responsabilità Limitata contro la Arnone Immobiliare s.r.l. sull'abitazione di abitazione di tipo civile posta in Poggio a Caiano (Po), individuata al Catasto al Foglio 4, Part.Illa 866, sub. 504, Via Aietta al civico n. 25/5, per un totale di € 5.000.000,00.
 - **Trascrizione verbale di pignoramento immobili** di cui al **Reg. Part. N. 4553 del 18.07.2012**, atto giudiziario del Tribunale di Prato, del 14.06.2012 Rep. 2782, a favore del Notaio Andrea Lops, contro la Arnone Immobiliare s.r.l., grava sull'immobile sito in Poggio a Caiano (Po), individuato al Catasto al Foglio 4, Part.Illa 866, sub. 504, Via Aietta al civico n. 25/5.
 - **Trascrizione verbale di pignoramento immobili** di cui al **Reg.**

Part. N. 7551 del 19.12.2012, atto giudiziario del Tribunale di Prato, del 23.11.2012 Rep. 5399, a favore del Notaio Andrea Lops, contro la Arnone Immobiliare s.r.l., grava sull'immobile sito in Poggio a Caiano (Po), individuato al Catasto al Foglio 4, Part.IIa 866, sub. 504, Via Aietta al civico n. 25/5.

- **Trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento** di cui al **Reg. Part. N. 1730 del 21.03.2014**, atto giudiziario del Tribunale di Firenze, del 01.10.2013 Rep. 4152/2013, a favore della “Massa dei Creditori del Fallimento della Società “Arnone Immobiliare s.r.l. in liquidazione”, grava sull'immobile sito in Poggio a Caiano (Po), individuato al Catasto al Foglio 4, Part.IIa 866, sub. 504, Via Aietta al civico n. 25/5.

IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI PALERMO (PA) - LOTTO N.

28

Ubicazione:

Trattasi di piena proprietà di appartamento posto al piano quarto di fabbricato sito nel Comune di Palermo (PA), Via Madre Carmela Prestigiacomio n. 3, (Vedi All. N. 4, Foto n. da 75 a 78), più precisamente quello a destra per chi proviene dalla scala condominiale, composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, w.c. e disimpegno. Il fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare in oggetto è composto da un piano cantina destinato a deposito, un piano rialzato con annesse costruzioni accessorie, oltre altri dieci piani. Antistante l'ingresso del fabbricato si trova uno spiazzo condominiale.

Dati catastali (Vedi All. n. 1 e 2):

L'unità immobiliare risulta giustamente intestata ad Arnone Immobiliare s.r.l. con sede in Prato per la quota dell'intero, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 35, Part.IIa 541, sub. 21, e censita con le seguenti caratteristiche, zona cens. 4, Categoria cat. A/2, classe 10, consistenza vani 5,5, Rendita €. 610,71, Via Madre Carmela Prestigiacomò n. 3, Piano 4, interno 10.

La planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di Palermo in data 17.10.1989 non rappresenta propriamente lo stato dei luoghi (Vedi All. n. 3), per le difformità che verranno elencate successivamente.

Consistenza (Vedi All. n. 3):

L'unità immobiliare è attualmente composta da ingresso/disimpegno di mq 8,23 circa (Vedi All. N. 4, Foto n. 81), cucina-pranzo di mq 8,95 circa (Vedi All. N. 4, Foto n. 82, 83 e 84), due camere rispettivamente di mq 14,50 circa e mq 8,00 circa (Vedi All. N. 4, Foto n. 85 e 86), bagno di mq 4,32 circa, w.c. di mq 1,58 circa (Vedi All. N. 4, Foto n. 87 e 88), soggiorno di mq 19,96 circa (attualmente diviso in due locali) per un'altezza di vano pari a ml 2,81/2,82, oltre n. 3 terrazze rispettivamente di circa: mq 7,00 quella a nord chiusa non legittimamente a veranda ed inglobata nel locale cucina, mq. 9,95 quella ad ovest e mq 5,96 quella ad est (Vedi All. N. 4, Foto n. 89). La superficie utile calpestabile complessiva dell'unità è di mq 65,55 circa al netto delle murature, per ottenere la superficie commerciale, data la tipologia del fabbricato la si incrementa del 10%, per cui si avrà mq 72,10, arrotondato a mq 72,00.

Si ritiene di non dover conteggiare ai fini della consistenza la metratura della veranda sulla quale si apre il locale cucina in quanto, detta maggiore superficie, risulta non sanabile come meglio indicato nello specifico paragrafo; nella valutazione detta superficie verrà considerata come terrazza in coerenza con gli atti edilizi.

Pertanto, nell'applicazione dei successivi criteri di stima, la superficie virtuale da prendere a base del calcolo sarà pari a:

$$\text{s.v.} = \text{s.u. (abitazione)} + 15\% \text{ s.n.r. (terrazze)}$$

(coefficienti attribuiti agli spazi accessori ²)

$$\text{mq } 72,00 \text{ abitazione} + (\text{mq } 23,00 \times 15\%) = \text{mq } 75,45 \text{ arrotond. in mq } 75,00$$

Confini: Vano scala condominiale, Area Condominiale verso Via Madre Carmela Prestigiacomò, Area di distacco verso Via Madre Carmela Prestigiacomò.

Caratteristiche tecniche:

Parte strutturale:

Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto ha struttura portante del tipo intelaiata in c.a., il solaio di copertura è del tipo latero-cementizio, i muri esterni sono in conci di tufo, le pareti interne sono in laterizio.

Finiture:

La facciata del fabbricato ha finitura ad intonaco civile, dipinta di colore giallo (Vedi All. N. 4, Foto n. 75, 76 e 77), i prospetti risultano degradati con

² "Conulente Immobiliare", Pirola Editore, Milano;

alcune parti di intonaco completamente distaccate soprattutto nei terrazzini. Il vano scala condominiale ha gradini in marmo bianco e ringhiera in ferro (Vedi All. N. 4, Foto n. 80); gli infissi esterni sono in alluminio dotati di vetro singolo e corredati da rotolanti in PVC; internamente le pareti sono finite ad intonaco civile, pitturate di vari colori; i pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

Servizi ed impianti:

Sia il bagno che il piccolo w.c. hanno pavimento e rivestimento in ceramica del tipo commerciale, corredato da lavabo, vasca, vaso e bidet l'uno e w.c., piccolo lavabo e doccia l'altro (Vedi All. n. 4, foto n. 87 e 88). L'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento; sono presenti solo in alcune stanze delle piastre elettriche; l'acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrico; la cucina utilizza gas metano. L'impianto elettrico è dotato di punti di utilizzo a parete sottotraccia; l'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto comunale. Il fabbricato risulta, dai documenti, allacciato alla fognatura dinamica comunale di Via Ammiraglio Rizzo, giusta autorizzazione n. 330 del 04.01.1994. L'edificio è dotato di impianto ascensore.

Situazione urbanistica dell'immobile:

Dalle visure effettuate presso il Comune Palermo Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, l'area non risulta soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del titolo III del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio); l'immobile non risulta identificato come Bene culturale ai sensi del titolo II del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

L'immobile si trova in zona "B", sottozona "B3" "Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq".

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato in forza dei seguenti atti urbanistici (Vedi All. 5): Concessione Edilizia n. 498 del 31.12.1984 e successiva Variante n. 150 del 20.04.1989; dalle informazioni ottenute, sull'immobile non sono state presentate ulteriori pratiche edilizie.

Rispetto ai documenti sopra richiamati si sono riscontrate le seguenti difformità:

- 1) Modifiche ad alcune tramezzature interne dell'ingresso / corridoio / disimpegno;
- 2) Realizzazione di tramezzatura a dividere l'ampio locale che si affaccia sul terrazzo posto ad ovest in due locali distinti;
- 3) Chiusura della terrazza di circa mq 7,00 posta a nord con conseguente realizzazione di veranda, con contestuale allargamento dell'apertura sulla muratura perimetrale della cucina, al fine di ampliare il vano cucina stesso, posizionamento di attacchi e scarichi e degli elettrodomestici nella veranda stessa.

Si tratta di opere non pienamente suscettibili di regolarizzazione come di seguito motivato.

Considerato che le ragioni di credito risultano successive all'entrata in vigore della Legge 724/1994 non risulterà possibile procedere alla sanabilità mediante condono ai sensi della Legge n. 47/1985 e Legge n. 724/1994.

Le difformità riscontrate possono essere divise in due tipologie:

1. opere suscettibili di accertamento di conformità di cui all'art. 37 DPR 380/2001 *“Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla Denuncia di Inizio Attività e accertamento di conformità”* (art. 4, comma 13 del D.L. 398/1993. art. 10 L. 47/85), e all'art. 9 L.R.S. 37/85, sanzione applicabile da un minimo di € 516,00 a un massimo di € 5.164,00.

2. opere non sanabili e per le quali risulta necessario procedere alla demolizione con rimessa in pristino ai sensi dell'art. 33 comma 2 della DPR 380/2001 *“Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità”* (art. 107 e 109, Dlgs 267 del 18.08.2000 art. 9 L. 47/85), e all'art. 9 L.R.S. 37/85;

Nella prima casistica rientrano le opere sopra elencate ed indicate ai numeri 1 e 2 cioè le opere interne; nella seconda casistica rientrano le opere individuate al numero 3 dove non è sanabile l'ampliamento dell'apertura sul muro perimetrale né il cambio di destinazione d'uso della veranda.

Ai fini della determinazione dei costi da sostenere per le operazioni di regolarizzazione urbanistica edilizia si fornisce un quadro indicativo e sintetico utile a determinare un abbattimento del valore da porre a base d'asta:

I costi suddetti possono essere così stimati:

Redazione S.C.I.A. e direzione lavori per ripristini	€ 1.200,00
Redazione pratica di Accertamento di Conformità	€ 800,00
Diritti di segreteria e marche da bollo	€ 266,00
Sanzioni stimate	€ 516,00
<u>Costo di demolizioni e ripristini (compreso IVA)</u>	<u>€ 3.000,00</u>

TOTALE € 5.782,00

Arrotondato a € 6.000,00

Si precisa che la sanabilità delle opere qui ipotizzata discende da attività tecniche professionali e da una valutazione in parte discrezionale dell'amministrazione pubblica demandata al rilascio dell'autorizzazione.

Si precisa inoltre che le terrazze del fabbricato poste a nord sono state tutte chiuse a veranda come nel caso in esame ed anche quasi tutte quelle poste a sud.

Disponibilità del bene

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava libero da persone ed è quindi da ritenersi pienamente disponibile.

Provenienza

L'immobile è pervenuto alla "Arnone Immobiliare s.r.l." con sede in Prato per acquisto fattone dal Signor Ignazio Arnone, con atto di compravendita del 26.05.2005, ai rogiti del Notaio Andrea Lops in Prato di cui al Rep. 318557, Raccolta n. 18794, Registrato a Prato il 07.06.2005 al n. 4792.

Valutazione del bene

Il criterio di stima più idoneo in questo caso è quello di ricercare il valore intrinseco dell'immobile moltiplicando la superficie complessiva del bene per il prezzo unitario a mq. effettivamente pagato per beni simili per l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche costruttive, nonché il livello di piano, l'esposizione e la luminosità per il bene considerato disponibile.

Superficie s.v. mq. 75 x € 1.500,00/mq. = € 112.500,00

che la sottoscritta reputa essere il più probabile valore di mercato.

Inoltre, date le finalità oggettive del presente accertamento di stima atto a formulare una realistica base d'asta che tenga conto delle differenze esistenti rispetto ad un normale atto di trasferimento tra privati, si ritiene congruo applicare al valore sopra determinato un ulteriore abbattimento pari a circa il 10% pertanto si ottiene un valore a base d'asta

pari a circa: _____ €. 101.000,00

Costi di sanatoria etc. _____ €. 6.000,00 –

base d'asta _____ **€. 95.000,00**

Ispezioni Ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo

Dagli accertamenti al ventennio condotti sulla Arnone Immobiliare s.r.l. Cod. Fisc. 01980690976 risultano le seguenti formalità relativamente all'immobile in oggetto (Vedi All. N. 7):

Con Repertori aggiornati al 16.04.2014

- **Trascrizione per compravendita** di cui al **Reg. Part. N. 18317 del 14.06.2005** con Atto Notaio Andrea Lops del 26.05.2005, rep. 318557/18794, la Arnone Immobiliare s.r.l. compra la piena proprietà da Ignazio Arnone, nato a Palermo il 15.11.1944, Cod. Fisc. RNNGNZ44S15G273A di abitazione di tipo civile posta in Palermo, individuata al Catasto al Foglio 35, Part.IIa 541, sub. 21, Via Madre Carmela Prestigiacomò al civico n. 3.
- **Iscrizione di Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario di cui **Reg. Part. N. 10106 del 14.06.2005** con Atto Notaio Andrea Lops del 26.05.2005, rep. 318558/18795, a favore del Credito Cooperativo

Fiorentino – Campi Bisenzio – Società Cooperativa a Responsabilità Limitata contro la Arnone Immobiliare s.r.l. sull’abitazione di abitazione di tipo civile posta in Palermo, individuata al Catasto al Foglio 35, Part.IIa 541, sub. 21, Via Madre Carmela Prestigiacomò al civico n. 3, per un totale di € 5.000.000,00.

- **Trascrizione verbale di pignoramento immobili** di cui al **Reg. Part. N. 29009 del 08.08.2013**, atto giudiziario del Tribunale di Firenze, del 26.07.2013 Rep. 10590/2013, a favore del “Fondo di Garanzia dei depositanti del Credito Cooperativo”, contro la Arnone Immobiliare s.r.l., grava sull’immobile sito in Palermo Via Madre Carmela Prestigiacomò n. 3, piano 4, di cui al Foglio 35, Part.IIa 541, sub. 21 e sulla quota proporzionale di comproprietà sulle parti ed enti comuni ex art. 1117 C.C..
- **Trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento** di cui al **Reg. Part. N. 11083 del 28.03.2014**, atto giudiziario del Tribunale di Firenze, del 01.10.2013 Rep. 4152/2013, a favore della “Massa dei Creditori del Fallimento della Società “Arnone Immobiliare s.r.l. in liquidazione”, grava sull’immobile sito in Palermo Via Madre Carmela Prestigiacomò n. 3, piano 4, di cui al Foglio 35, Part.IIa 541, sub. 21.

RIEPILOGO GENERALE

Per quanto analiticamente esposto in precedenza, si ritiene congruo indicare un valore:

Lotto 1, immobile in Firenze - Via Pistoiese n. 453 (FI):

di mercato pari a €. 18.000,00

a base d'asta pari a €. 16.000,00

Lotto 2, immobile in Firenze - Via Pistoiese n. 453 (FI):

di mercato pari a €. 10.000,00

a base d'asta pari a €. 9.000,00

Lotto 3, immobile in Firenze - Via Pistoiese n. 453 (FI):

di mercato pari a €. 242.400,00

a base d'asta pari a €. 215.000,00

Lotto 4, immobile in Firenze - Via Pistoiese n. 453 (FI):

di mercato pari a €. 155.000,00

a base d'asta pari a €. 140.000,00

Lotto 5, immobile in Firenze - Via Pistoiese n. 453 (FI):

di mercato pari a €. 90.000,00

a base d'asta pari a €. 80.000,00

Lotto 6, immobile in Firenze - Via Pistoiese n. 453 (FI):

di mercato pari a €. 29.500,00

a base d'asta pari a €. 26.000,00

Lotto 7, immobile in Firenze - Via Pistoiese n. 453 (FI):

di mercato pari a €. 32.500,00

a base d'asta pari a €. 29.000,00

Lotto 8, immobile in Firenze - Via Pistoiese n. 453 (FI):

di mercato pari a €. 19.000,00

a base d'asta pari a €. 17.000,00

Lotto 9, immobile in Campi Bisenzio - Via Pistoiese n. 416 (FI):

di mercato pari a €. 14.300,00

a base d'asta pari a €. 12.000,00

Lotto 10, immobile in Campi Bisenzio - Via Pistoiese n. 416 (FI):

di mercato pari a €. 15.600,00

a base d'asta pari a €. 14.000,00

Lotto 11, immobile in Campi Bisenzio - Via Pistoiese n. 416 (FI):

di mercato pari a €. 1.100,00

a base d'asta pari a €. 1.000,00

Lotto 12, immobile in Campi Bisenzio - Via Pistoiese n. 416 (FI):

di mercato pari a €. 3.000,00

a base d'asta pari a €. 2.800,00

Lotto 13, immobile in Campi Bisenzio - Via Pistoiese n. 416 (FI):

di mercato pari a €. 3.000,00

a base d'asta pari a €. 2.800,00

Lotto 14, immobile in Campi Bisenzio - Via Pistoiese n. 416 (FI):

di mercato pari a €. 3.000,00

a base d'asta pari a €. 2.800,00

Lotto 15, immobile in Campi Bisenzio - Via Pistoiese n. 416 (FI):

di mercato pari a €. 3.000,00

a base d'asta pari a €. 2.800,00

Lotto 16, immobile in Campi Bisenzio - Via Pistoiese n. 416 (FI):

di mercato pari a €. 3.000,00

a base d'asta pari a €. 2.800,00

Lotto 17, immobile in Campi Bisenzio - Via Pistoiese n. 416 (FI):

di mercato pari a € 3.000,00

a base d'asta pari a € 2.800,00

Lotto 18, immobile in Campi Bisenzio - Via Pistoiese n. 416 (FI):

di mercato pari a € 3.000,00

a base d'asta pari a € 2.800,00

Lotto 19, immobile in Campi Bisenzio - Via Pistoiese n. 416 (FI):

di mercato pari a € 3.000,00

a base d'asta pari a € 2.800,00

Lotto 20, 22 e 23 immobile in Campi Bisenzio – Via Rucellai n. 20/b e
20/c (FI):

di mercato pari a € 95.000,00

a base d'asta pari a € 84.000,00

Lotto 21, immobile in Campi Bisenzio – Via Rucellai n. 20/c (FI):

di mercato pari a € 15.000,00

a base d'asta pari a € 13.500,00

Lotto 24, immobile in Campi Bisenzio – Via del Ghirlandaio n. 39/17
(FI):

di mercato pari a € 212.000,00

a base d'asta pari a € 187.000,00

Lotto 25, immobile in Campi Bisenzio - Via del Ghirlandaio n. 39/17
(FI):

di mercato pari a € 27.000,00

a base d'asta pari a € 24.500,00

Lotto 26, immobili in Signa – Via San Mauro n. 50 (FI):

di mercato pari a € 108.000,00

a base d'asta pari a € 96.500,00

Lotto 27, immobile in Poggio a Caiano - Via Aietta n. 25/5 (PO):

di mercato pari a €. 45.000,00

a base d'asta pari a €. 39.500,00

Lotto 28, immobile in Palermo – Via Madre Carmela Prestigiacomò n. 3

(PA): di mercato pari a €. 112.500,00

a base d'asta pari a €. 95.000,00

Si precisa che tutte le stime di cui sopra sono effettuate a corpo e non a misura, per cui eventuali discrepanze dimensionali non incidono sul giudizio di stima espresso. Inoltre, nella vendita di tutti i beni, sono compresi i connessi diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le servitù attive e passive, con particolare riferimento a quelle create per destinazione del padre di famiglia e per il frazionamento della proprietà, nonché la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dei complessi immobiliari, quali risultano dagli atti di provenienza, dall'art. 1117 del codice civile, dai regolamenti di condominio e dalle tabelle millesimali.

Quanto sopra in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Firenze li 09.05.2015

Il C.T.U.

(Dott. Arch. Marzia Fossi)



ALLEGATI

ALLEGATO N.1: Estratti di mappa catastale;

ALLEGATO N.2: Visure catastali ed elenco subalterni;

ALLEGATO N.3: Elaborati planimetrici e Planimetrie catastali;

ALLEGATO N.4: Rilievo Fotografico commentato in perizia, costituito da

N. 89 riprese;

ALLEGATO N. 5: Pratiche Edilizie;

ALLEGATO N. 6: Atti di provenienza;

ALLEGATO N. 7: Ispezioni Ipotecarie;

ALLEGATO N. 8: Tabella riepilogativa.



TRIBUNALE DI FIRENZE

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA

*** **

L'anno 2015 e questo dì del mese di Maggio in Firenze,
dinanzi al sottoscritto Giudice Delegato è personalmente comparsa la Dott.
Arch. Marzia Fossi nata a Firenze il 03.07.1966, con studio in Firenze Via
F.lli Bandiera n. 20 la quale presenta la perizia che precede, dichiarando di
confermarla e ratificarla in ogni sua parte e di volerla asseverare mediante
giuramento. Ammonito a norma di Legge, il richiedente ripete la formula:

“GIURO DI AVER BENE FEDELMENTE PROCEDUTO NELLE
FUNZIONI COMMESSEMI E DI NON AVER AVUTO ALTRO SCOPO
CHE QUELLO DI FAR CONOSCERE AI TERZI LA VERITÀ”.

Letto confermato e sottoscritto.

Il Giudice Delegato

(Dott. Patrizia Pompei)

Il tecnico Incaricato

(Arch. Marzia Fossi)