

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.P. n. 21/2013.

CONCORDATO PREVENTIVO [REDACTED] con sede

legale in [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.D.: Dott.ssa Patrizia Pompei

C.G.: Dott. Marco Lombardi

C.T.U.: Ing. Stefano Grisostomi, via G. Pascoli n. 15 – 50129, Firenze.

RELAZIONE DI STIMA

Il Giudice Istruttore Dott.ssa Patrizia Pompei, nominava come tecnico il sottoscritto Ing. Stefano Grisostomi, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Firenze al n°. 2380, con studio professionale a Firenze in via G. Pascoli n°. 15 (tel. 055/587005), per la stima delle singole unità immobiliari relative al "Ramo Liquidatorio" per gli immobili del Comune di Firenze (Empoli, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio, Firenze, Vinci).



Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze
tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

Pag 1 di 95

M-REL-Rev 2 del 30.11.2010

W:\AS\Archivio\Archivio\pratiche\Archivio io come\IO-ZANT213-21-13-Cone,Prev [REDACTED] 14-Relazioni\T213-PERIZIA-05-01-04-13.doc

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

INDICE.

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	3
2. STIMA DEGLI IMMOBILI.....	6
2.1 EMPOLI – FRAZ. POZZALE EX BILLERI (RIF. SCHEDA 101).....	10
2.2 SESTO FIORENTINO – VIA PASOLINI (RIF. SCHEDA 105).....	17
2.3 [REDACTED].....	[REDACTED]
2.4 FIRENZE – VIA BUGIARDINI (RIF. SCHEDA 107).....	31
2.5 CAMPI BISENZIO – LOC. IL ROSI, TERRENO (RIF. SCH. 120).....	38
2.6 VINCI – LOC. SANT’ANSANO (RIF. SCHEDA 418).....	52
2.7 CAMPI BISENZIO – LOC. IL ROSI, EDIFICI (RIF. SCHEDA 423).....	67
3. CONCLUSIONI.....	91

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Le operazioni peritali ebbero inizio il giorno **14 novembre 2013** alle ore 15.30 con una riunione presso lo studio del Commissario Giudiziale Dott. Lombardi, alla presenza dello scrivente, dell'Ing. Claudio Covan, in qualità di tecnico incaricato per la stima degli immobili per il "Ramo Continuità" (immobili in Firenze, via dell'Osteria), dell'Arch. Gianna Briganti, in qualità di tecnico incaricato per la stima degli immobili per il "Ramo Liquidatorio" (immobili Comuni di Livorno, Lucca, Pisa, Pistoia. L'Ing. Francesco Ciampoli, è il tecnico incaricato per la stima degli immobili per il "Ramo Liquidatorio" (immobili Comune Arezzo) e "Ramo Continuità" (immobili Comune San Giovanni Valdarno).

Furono concordate le modalità operative delle attività da svolgere; in particolare, per i cantieri in corso d'opera, fu stabilito di valutare la conformità urbanistica, l'opera allo stato attuale, le opere per il completamento del cantiere e la congruità dei contratti di appalto.

Si stabilì di reperire le copie autentiche del decreto di apertura della procedura per depositare le trascrizioni conseguenti e di eseguire le visure in conservatoria, riguardo ipoteche e trascrizioni ostantive.

Si stabilì di proseguire le operazioni peritali mediante sopralluoghi previsti per i giorni 20 e 21 novembre.

1.1. Il giorno **20 novembre 2013**, proseguirono le operazioni peritali con un sopralluogo, al fine di prendere visione degli immobili posti nel Comune di Firenze, precisamente in via Bugiardini, nel Comune di Sesto Fiorentino [redacted] in via Pasolini, nel Comune di Campi



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

I. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Bisenzio in località Il Rosi..

1.2. Il giorno **21 novembre 2013**, proseguirono le operazioni peritali con un sopralluogo presso gli immobili posti nei comuni di Vinci, località S. Ansano, ed Empoli, in località Pozzale.

1.3. Il giorno **02 dicembre 2013**, alle ore 12.00 proseguirono le operazioni peritali con una riunione presso lo studio dello scrivente, alla presenza del C.G. Dott. Lombardi, dell'Arch. Briganti, dell'Ing. Covan e dell'Ing. Ciampoli.

Fu stabilito di eseguire le ricerche presso le conservatorie, relativamente agli immobili oggetto di stima e, successivamente, reperire le corrispondenti trascrizioni.

Dopo una consultazione in merito alla pianificazione delle attività da svolgere, fu stabilito di proseguire le operazioni peritali con una riunione prevista per il giorno 20/12/13 alle ore 12.00.

1.4. Il giorno **18 dicembre 2013**, alle ore 12.00 proseguirono le operazioni peritali con una riunione presso lo studio dello scrivente. Tale incontro era stato anticipato, rispetto alla data prevista del 20/12/13.

Furono analizzati i prospetti di calcolo analitico redatti, relativi ai valori delle unità immobiliari e dei beni in costruzione allo stato attuale.

In pari data, fu stabilito di proseguire le operazioni peritali, con un incontro per il giorno 23/12/13 alle ore 10,00 presso lo studio del C.G.

Dott. Lombardi. In previsione di tale riunione, fu stabilito di predisporre la valutazione dei beni facenti parte del "ramo liquidatorio", la valutazione dei beni facenti parte del "ramo continuità", predisporre



STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

2. STIMA DEGLI IMMOBILI.

2. STIMA DEGLI IMMOBILI.

La stima, redatta dallo scrivente, riguarda gli immobili di seguito elencati, per i quali si riporta il codice di riferimento corrispondente indicato nella perizia di stima stilata, per conto della società [REDACTED] dalla società [REDACTED] e allegata alla domanda di Concordato Preventivo n. 21/2013.

a) Comune di Empoli (FI):

immobile area [REDACTED], posto nella frazione di Pozzale (rif. Scheda n. 101);

b) Comune di Sesto Fiorentino (FI):

- immobile posto in Via Pasolini (rif. Scheda n. 105);

c) Comune di Firenze (FI):

immobile posto in Via Bugiardini (rif. Scheda n. 107);

d) Comune di Campi Bisenzio (FI):

- immobile posto in Loc. Il Rosi, terreno (rif. Scheda n. 120);

- immobili posti in Loc. Il Rosi, edifici (rif. Scheda n. 423);

e) Comune di Vinci (FI):

immobili posti in Loc. Sant'Ansano e Sovigliana (rif. Scheda n. 418).

Al fine di redigere la stima dei beni immobili, oggetto della presente procedura di concordato preventivo, di competenza dello scrivente, sono state eseguite le visure catastali di rito (visure per soggetto) mediante il portale l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio, Servizi Catastali.



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. STIMA DEGLI IMMOBILI.

Si sono reperite le Ispezioni ipotecarie e le note di trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, presso gli Uffici Provinciali di Firenze e Pisa.

Al fine di determinare il valore degli immobili de quo, sono state desunte le quotazioni dall'Agenzia del Territorio, in particolare dalla Banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), relativi al I° semestre 2013.

Si precisa, che per la determinazione del valore degli immobili, precisamente per quelli relativi alle schede n. 418 e 423, sono state determinate le superfici commerciali¹, in accordo con quanto previsto

¹ Si riportano di seguito, le indicazioni delle Istruzioni OMI, per la misurazione della "superficie commerciale" per ciascuna tipologia di edificio:

Unità immobiliare parte di un edificio:

"a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali - (queste ultime vanno considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare), I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzaria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:
- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzaria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione a proprietà.",

Intero Edificio:

"a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le medesime indicazioni generali effettuate nel paragrafo 2.1 che si ribadiscono di seguito:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. STIMA DEGLI IMMOBILI.

dalle Istruzioni OMI².

Le suddette istruzioni, forniscono le indicazioni riguardo alla computazione delle superfici omogeneizzate, sia per le pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazze, giardini ecc...), sia per le pertinenze esclusive accessorie (soffitte, cantine, ecc...) degli immobili. In particolare, indicano le percentuali di superficie delle pertinenze da considerare per determinare la superficie omogeneizzata facente parte della superficie commerciale³.

Si precisa infine che per i terreni oggetto di stima, descritti nei paragrafi

- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzera dello stesso."

Immobili a destinazione terziaria-direzionale:

"...si dovrà determinare la superficie commerciale e la superficie utile nonché le metodologie per il calcolo della:

- *superficie della unità immobiliare (vani principali e accessori diretti);*
- *superficie delle pertinenze di tipo esclusivo*
 - a - di ornamento ai vani principali;*
 - b - a servizio indiretto dei vani principali;*
- *volumetria complessiva.*

Per la definizione della superficie dell'unità immobiliare, delle pertinenze esclusive di ornamento e di quella degli accessori di tipo indiretto, sono applicabili le considerazioni già effettuate per la destinazione residenziale."

Autorimessa:

"La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. I muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25."

Box:

"a) superficie del vano principale utilizzata al parcheggio dell'autovettura (con i criteri già indicati).

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25."

² V. Allegato 2 al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

³ Per i dettagli, riguardanti le percentuali da considerare per ciascuna tipologia di pertinenza, si rinvia a quanto indicato nelle tabelle analitiche riportate in All. H3 e H4; i coefficienti moltiplicativi per ciascun locale, ivi indicati, fanno riferimento alle percentuali indicate nelle suddette Istruzioni OMI, precisamente al paragrafo 2.1, pag. 7, 8 (per u.i. parte di un edificio), al paragrafo 3.1, pag. 11, 12 (per intero edificio), al paragrafo 4.1, pag. 14, 15 (per immobili a destinazione terziaria-direzionale).

STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

2. STIMA DEGLI IMMOBILI.

successivi, identificati con i riferimenti n. 101 (Empoli-Fraz. Pozzale), n.

105 (Sesto Fiorentino - Via Pasolini),

n. 107 (Firenze - Via Bugiardini), n. 418 (Vinci - loc.

Sant'Ansano/Sovigliana), n. 120 (Campi Bisenzio - Loc. Il Rosi), occorre

acquisire i Certificati di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) da allegare agli

atti di trasferimento, ai sensi dell'art. 30, comma 2 del D.P.R. n.

380/2001.⁴

I suddetti Certificati, sono rilasciati dal dirigente o responsabile del

competente ufficio comunale entro il termine di trenta giorni dalla

presentazione della relativa domanda e conservano validità di 1 anno dalla

data di rilascio.⁵

Per quanto sopra, al fine di conservare la validità dei Certificati, lo

scrivente provvederà a formalizzare apposita domanda al relativo ufficio

comunale competente, al momento della predisposizione dell'atto di

trasferimento del bene.

⁴ Art. 30, comma 2 del DPR 380/2001:

"Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati."

⁵ V. Art. 30, comma 3, DPR 380/2001.

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze
tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefana.grisostomi@tin.it

Pag 9 di 95

M-REL-Rev 2 del 30.11.2010

UNA-Sarobivio\Archivio\pratiche\Archivio in corso\O-ZIANT713-21-13-Cauc.Prev-14-Relazione\713-PERIZIA-05-01-04-15.doc

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. STIMA DEGLI IMMOBILI

2.1. EMPOLI - FRAZ. POZZALE EX BILLERI (RIF. SCHEDA 101).

2.1 EMPOLI - FRAZ. POZZALE EX BILLERI (RIF. SCHEDA 101).

2.1.1. Descrizione Area

Terreno sito nel Comune di Empoli, in località Pozzale, in un'area posta a sud rispetto alla S.G.C. FI-PI-LI, precisamente situata nella porzione delimitata a nord da Via de Cappuccini, a sud-ovest da Via Val d'Orme e ad est da Via del Poggiarello.

Il contesto circostante è prevalentemente urbanizzato con destinazione d'uso perlopiù residenziale. Sull'area sorge un ex fabbricato industriale/artigianale non più utilizzato ai fini produttivi.

2.1.2. Identificazione Catastale⁶

La società [redacted] detiene la piena proprietà "di un fabbricato costituito da vari corpi, con annessa un'area di forma geometrica irregolare, il tutto avente una superficie catastale complessiva di metri 8,200".⁷

Il fabbricato, con annessa area di pertinenza, è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Empoli, al foglio di mappa n.29, particella n. 75, sub. 508, con categoria D/7 e rendita catastale di € 9.050,00, via Val d'Orme n. 77 piano terra. Intestati:

[redacted] proprietà 1/1.

2.1.3. Inquadramento Urbanistico⁸

Per quanto riguarda i fabbricati esistenti, presenti nell'area in oggetto, sono state rilasciate n. 2 concessioni edilizie in sanatoria, da parte del

⁶ V. All. A1.

⁷ V. All. D1: Compravendita del 01/10/2007, tra [redacted] e [redacted] s.r.l., Rep. 66.186 Racc. 17.773 Notaio [redacted] di Pisa.

⁸ V. All. B1.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. STIMA DEGLI IMMOBILI.

2.1. EMPOLI - FRAZ. POZZALE EX BILLERI (RIF. SCHEDA 101).

Comune di Empoli a [REDACTED] di seguito indicate:

- C.E. in sanatoria n. 2008/0223 del 27/11/08⁹, relativa a "ampliamenti e costruzioni di locali artigianali" sull'immobile identificato al Catasto Fabbricati al foglio n. 29, particella n. 75, sub. 506;

- C.E. in sanatoria n. 2008/0268 del 27/11/08¹⁰, relativa a "ristrutturazione con modifiche interne e di prospetto e ampliamenti ad attività artigianale" sull'immobile identificato al Catasto Fabbricati al foglio n. 29, particella n. 149 (sub. 1, 2, 3, 4) e particella n. 75;

In data 30/01/2012, con rep. n. 23553, viene stipulato, tra il Comune di Empoli (FI) e le società [REDACTED] ed [REDACTED] un accordo procedimentale preventivo ex art. 11 L. 241/1990 in attuazione della proposta di P.U.A. n. 7.3¹¹.

⁹ V. All. B1.1.

¹⁰ V. All. B1.2.

¹¹ V. All. B1.3: in cui è allegato l'accordo procedimentale trasmesso da [REDACTED] con e_mail del 23/02/15, in cui si leggono i seguenti adempimenti di entrambi i contraenti:

- sottoscrizione apposita convenzione urbanistica entro 2 mesi dalla approvazione in via definitiva del P.U.A. da parte del Consiglio Comunale;
- ultimare le opere di urbanizzazione previste nel P.U.A.;
- realizzare le opere di urbanizzazione primaria ad esclusivo servizio del P.U.A., compreso l'eventuale collegamento funzionale alle urbanizzazioni esistenti;
- riqualificare l'area dismessa oggetto del P.U.A. ed il tessuto urbano esistente;
- aumentare isolamento termico in misura maggiore del 10% rispetto alle prescrizioni delle leggi nazionali e regionali;
- utilizzare fonti energetiche rinnovabili per usi sanitari (50% fabbisogno);
- utilizzare fonti alternative per illuminazione spazi comuni (80% fabbisogno);
- realizzazione dotazioni di posti auto maggiori del 30% di quanto previsto dall'art. 14 del RUC, per una superficie complessiva di circa mq 372;
- cedere gratuitamente l'area edificabile, da destinare ad edilizia scolastica di circa mq 602, individuata catastalmente al foglio di mappa 29, part. 75 (porzione), intestata ad [REDACTED] contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica;
- presentare entro 30 giorni dall'adozione della variante al RUC il progetto esecutivo della viabilità di collegamento tra l'incrocio di via Marmolada-via Adamello e l'accesso all'area di intervento (P.U.A. 7.3) unitamente alla proposta di P.U.A.;
- realizzare a propria cura e spese, entro 2 anni dall'approvazione del progetto esecutivo da parte dell'A.C., il tratto di viabilità indicato al punto precedente.

Il soggetto proponente si impegna inoltre a:

- fornire all'A.C., entro 30 giorni dalla richiesta dell'ente, la documentazione necessaria per l'adozione della variante urbanistica;
- presentare entro 30 giorni dalla data di adozione della variante al RUC la proposta di

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. STIMA DEGLI IMMOBILI

2.1. EMPOLI - FRAZ. POZZALE EX BILLERI (RIF. SCHEDA 101).

La Determinazione Dirigenziale n. 598 del 27/06/2012¹² assume provvedimento di esclusione dalla assoggettabilità alla procedura di V.A.S. della variante parziale al RUC per le aree soggette a PUA selezionate con avviso pubblico di cui alla D.G.C. n. 28/11, a condizione che le prescrizioni di cui all'Allegato B del verbale della Conferenza dei Servizi del 20/06/12 siano recepite all'interno del procedimento urbanistico.¹³

In data 29/06/2012 con prot. 32666¹⁴, l'A.C. comunica l'avvio del procedimento di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle aree individuate al catasto Terreni, al foglio di mappa 29, dalle particelle: 983, 981, porzione della 980, porzione della 982 e porzione della 984, che, si precisa, non sono di proprietà di [REDACTED]

La D.C.C. n. 1 del 19/01/2013¹⁵ adotta il Secondo RUC.

P.U.A. comprensiva di allegati, pareri e tutto quanto necessario alla sua adozione e successiva approvazione da parte del Consiglio Comunale;
fornire all'A.C., entro 30 giorni dalla richiesta dell'ente, eventuale documentazione integrativa e/o sostitutiva necessaria a seguito di verifica istruttoria.

A fronte degli impegni delle due società, l'A.C. si impegna a:

- avviare processo di valutazione integrata, con avvio di V.A.S., o verifica di assoggettabilità a V.A.S., e relativo procedimento per formazione della variante urbanistica entro 30 giorni dalla sottoscrizione dell'accordo procedimentale;
- sottoporre al Consiglio Comunale l'adozione della variante al RUC;
- sottoporre al Consiglio Comunale l'adozione del P.U.A. e relativo schema di convenzione, se già adottata la variante al RUC;
- sottoporre al Consiglio Comunale l'approvazione della variante al RUC;
- sottoporre al Consiglio Comunale l'approvazione del P.U.A. e relativo schema di convenzione, se già approvata la variante al RUC;
- sottoscrizione, entro 2 mesi dall'approvazione del P.U.A., della convenzione urbanistica.

¹² V. All. B1.10.

¹³ V. All. B1.10: l'Allegato B, pag. 7 del verbale della Conferenza dei Servizi del 20/06/2012 riporta:

"...dovrà essere valutato...lo scenario di clima acustico delle aree relative alle schede 6.6 Pontorme e 7.3 Pozzale, con specifico riferimento alle emissioni di rumore derivanti dal traffico delle viabilità principali contermini alle aree e le eventuali presidi di mitigazione. Resta comunque fermo per tutti l'obbligo di verificare, in fase di progettazione, i requisiti acustici passivi degli edifici in modo da garantire un adeguato confort acustico all'interno degli stessi".

¹⁴ V. All. B1.4.

¹⁵ V. All. B1.6.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. STIMA DEGLI IMMOBILI.

2.1. EMPOLI - FRAZ. POZZALE EX BILLERI (RIF. SCHEDA 101).

In data 12/03/2013, con lettera prot. 12658¹⁶, il Comune di Empoli chiede alla società [redacted] integrazioni¹⁷ per il P.U.A..

La D.C.C. n. 72 del 04/11/2013¹⁸ approva il Secondo RUC.

L'area in oggetto è soggetta a Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) con tipologia di trasformazione costituita dalla ristrutturazione urbanistica mediante Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata¹⁹, redatto sulla base delle prescrizioni della scheda n. 7.3 del suddetto secondo RUC.

Nella scheda 7.3, sono indicati i seguenti obiettivi generali di progetto:

"Riqualificare l'area sia dal punto di vista fisico che funzionale, non consentendo l'inserimento di nuove funzioni industriali, per ricreare al loro posto un'edilizia residenziale con tipologie adatte ai luoghi..."

L'estratto cartografico della suddetta scheda, confrontato con l'estratto di mappa, comprende sia la part. n. 75 (proprietà [redacted] per mq 8200) sia la n. 76 (ente urbano, su cui E. I. ha diritto di passo²⁰ di mq 1.790).

Sulla superficie dell'area di intervento, oggetto di P.d.R., passata dagli originari mq. 8.692 (RUC adottato) agli attuali mq 9.336 (RUC approvato), è prevista una SUL di mq 2.488, come indicato nella

¹⁶ V. All. B1.7.

¹⁷ Le integrazioni chieste dall'A.C., dettagliatamente indicate nella lettera del Comune di Empoli del 12/03/13, prot. 12658, per il proseguo dell'iter istruttorio sono di seguito sintetizzate:

- Verifica dei calcoli della SUL;
- Verifica di fattibilità delle condizioni riferibili alle dotazioni di parcheggio privato;
- Documentazione per il soddisfacimento le condizioni e prescrizioni di sostenibilità ambientale.

¹⁸ V. All. B1.8.

¹⁹ Committenti del Piano di Recupero [redacted] con sede in [redacted]

²⁰ V. All. D1, pag. 2 dell'atto di compravendita, primo elenco puntato.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. STIMA DEGLI IMMOBILI.

2.1. EMPOLI - FRAZ. POZZALE EX BILLERI (RIF. SCHEDA 101).

scheda 7.3 del R.U.C. approvato.

La particella n. 75, della quale [REDACTED] è proprietaria al 100%, corrisponde ad una quota parte pari a circa l'80% della SUL totale, potenzialmente realizzabile sull'intera area del Piano di Recupero.

L'area ricade nell'U.T.O.E. n. 7 del Piano Strutturale, Zona Territoriale Omogenea B. nella descrizione della scheda è indicato che *"l'area ...si interpone tra il Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare e l'abitato di più antica edificazione, è occupata da un edificio industriale non più usato ai fini produttivi."*

Le destinazioni ammesse sono: residenziale, commerciale (limitatamente ad esercizi di vicinato), direzionale e artigianale di servizio, con l'indicazione che le destinazioni diverse dalla residenziale *"possono superare non più del 20% della SUL totale..."*.

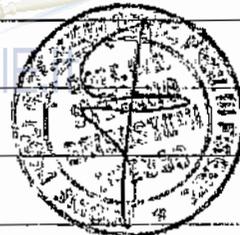
Nella citata scheda norma di P.U.A. n. 7.3, è indicato che la superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria (mq 6,5 ogni mq 30 di SUL) dovrà essere garantita mediante due modalità:

- *"cessione al Comune di un'area anche esterna al perimetro dell'intervento, ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE n. 7";*

- *"...corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio della suddetta quantità"*.

A tale riguardo, è stata predisposta apposita richiesta all'A.C., al fine di conoscere l'entità degli oneri di esproprio a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per la quale lo scrivente CTU è in attesa di riscontro da



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. STIMA DEGLI IMMOBILI.

2.1. EMPOLI - FRAZ. POZZALE EX BILLERI (RIE, SCHEDA 101).

parte dell'Ente.

Al punto 11 della suddetta scheda norma 7.3, "Condizioni alla trasformazione derivanti dalla valutazione ambientale", è indicato che

"In fase di progettazione del PUA dovranno essere integralmente osservate le prescrizioni contenute nel provvedimento di esclusione dall'assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica dell'Autorità Competente (Determina 598 del 27/06/2012)..." trattata in precedenza.

Si rileva, infine, che in merito alle integrazioni chieste dall'A.C., in data 12/03/13, la società [REDACTED] con lettera di risposta del 07/03/2014²¹, indica che *"al momento gli operatori scriventi non sono in condizione di procedere all'attuazione del piano di recupero in oggetto, con la presente siamo a chiedere una sospensione dell'istruttoria in corso relativa alla Scheda norma PUA n. 7.3"*.

2.1.4. Preliminari e Atti di compravendita²²

[REDACTED] ha acquistato il bene in questione, identificato al f.29 part. 75 sub 508, dalla società [REDACTED] [REDACTED] mediante atto di compravendita del 01/10/2007, a firma del notaio [REDACTED] di Pisa, registrato a Pisa il 05/10/07 rep. 66186, trascritto il 24/10/2007 con R.G. 48903.

All'art. 1 a pag. 2, è specificato, che la società [REDACTED] acquista la *"piena proprietà di un fabbricato, costituito da vari corpi, con annessa un'area di forma geometrica irregolare, il tutto avente una superficie*

²¹ V. All. B1.9

²² V. All. D1.



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. STIMA DEGLI IMMOBILI

2.1. EMPOLI - FRAZ. POZZALE EX BILLERI (RIF. SCHEDA 101).

catastale complessiva di metri quadrati 8.200...".

Si legge ancora, all'art. 2, pag.4 che "per patto espresso ed essenziale del presente contratto la parte venditrice assume ogni responsabilità ed onere per la cancellazione di ogni eventuale gravame, onere, trascrizione od iscrizione pregiudizievole dei quali possa emergere l'esistenza successivamente alla stipula del presente contratto".

Infine, all'art. 3, pag. 4, è indicato il prezzo della compravendita di € 1.200.000,00.

2.1.5. Stima Immobili²³

Ai fini della stima, trattandosi di un terreno con potenziale edificatorio, indicato in mq 2.488 di SUL, con destinazione ammessa residenziale, si è stimato un valore pari a €/mq 400,00 di SUL, tenuto conto che è stato applicato un valore pari a €/mq 350,00 per analoghe aree sulle quali è previsto potenziale edificatorio di tipo non residenziale.

Considerando, la quota parte pari al 80% di proprietà di [REDACTED], si ottiene il valore del bene in oggetto, che di seguito viene riportato analiticamente:

mq 2.488 x €/mq 400,00 x 0,8 = € 796.160,00

²³ V. All. F.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. STIMA DEGLI IMMOBILI.

2.2 SESTO FIORENTINO - VIA PASOLINI (RIF. SCHEDA 105)

2.2 SESTO FIORENTINO - VIA PASOLINI (RIF. SCHEDA 105).

2.2.1. Descrizione Area

Il terreno in oggetto è localizzato nel Comune di Sesto Fiorentino, in via Pasolini, in un'area posta a nord-ovest rispetto all'aeroporto di Firenze. Il contesto urbano è caratterizzato da media densità edilizia, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale. Nelle vicinanze, è presente un grande centro commerciale ed un polo universitario.

L'area gode di una buona accessibilità dei mezzi pubblici.

2.2.2. Identificazione Catastale²⁴

Gli immobili sono censiti al Catasto dei Terreni del Comune di Sesto Fiorentino, al foglio di mappa n.54 dalle particelle:

- part. 1473 (mq 117), relitto stradale;

- part. 1475²⁵ (mq 36), relitto stradale;

Le suddette particelle, attualmente, non risultano intestate: sono in attesa dell'autorizzazione al declassamento della strada vicinale Via Traversa da parte del Comune, come specificato nell'atto di permuta del 14/12/2007²⁶, rep. n. 52.843, raccolta 13.020, a firma del notaio [REDACTED] di Firenze, pertanto prive di volture catastali.

In virtù della citata permuta [REDACTED] risulta "unica proprietaria frontista del tratti di strada vicinale rappresentato dalle particelle 1473 e 1475".²⁷

²⁴ V. All. A2.

²⁵ Le parti. 1473 e 1475 sono state individuate con frazionamento del 19/07/2007 n. 263336.1/2007 in atti dal 19/07/2007 prot. n. FI0263336, come visibile dalle visure storiche riportate in All. A2.1.

²⁶ V. All. D2.3: Atto di permuta del 14/12/07, rep. 52.843, racc. 13.020, a firma del notaio [REDACTED] di Firenze, trascritto in data 19/12/2007 R.G. 56488, R.P. 32322.

²⁷ V. All. D2.3: pag. 6 dell'atto di permuta del 14/12/07.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. STIMA DEGLI IMMOBILI

2.2 SESTO FIORENTINO - VIA PASOLINI (RIE. SCHEDA 105)

Le volture catastali, per l'intestazione ad [redacted] delle particelle 1473 e 1475, potranno essere eseguite una volta ottenuto il suddetto declassamento, per una superficie catastale di mq. 117 + mq. 36 = mq. 153.

- part. 1477 (mq 63), seminativo Classe 2, r.d. € 0,30, r.a. € 0,16;

- part. 1479²⁸ (mq 2), seminativo Classe 2, r.d. € 0,01, r.a. € 0,01;

- part. 1560²⁹ (mq 3.105), prato irrig. Classe U, r.d. € 22,77, r.a. € 23,25;

- part. 1562³⁰ (mq 4.605), prato irrig. Classe U, r.d. € 36,86, r.a. € 34,49;

La superficie complessiva delle sopra elencate particelle (n.b. escluso la n. 1473 e la n. 1475 non intestate) è pari a mq 7.775.

Intestati:

[redacted] /1.

2.2.3. Inquadramento Urbanistico³¹

La D.C.C. n. 6 del 28/01/2014³² approva il Secondo Regolamento

²⁸ Le partt. 1477, 1479, sono provenienti dalla citata permuta [redacted] del 14/12/2007, tra la società [redacted]

²⁹ V. All. A2.1:

La part. 1560 è stata generata con frazionamento del 15/12/2010 n. 367003.1/2010 in atti dal 15/12/2010 prot. n. FI0367003, con il quale sono state soppresse le partt. 1306 e 1523.

La part. 1306 è pervenuta ad [redacted] in forza dell'atto a firma del notaio [redacted] del 04/07/2007, rep. 9174/5229, trascritto in data 11/07/2007 R.G. 33523, R.P. 18463.

³⁰ V. All. A2.1:

La part. 1562 è stata generata con frazionamento del 15/12/2010 n. 367003.1/2010 in atti dal 15/12/2010 prot. n. FI0367003, con il quale sono state soppresse le partt. 1306 e 1523.

La part. 1523 era stata generata con frazionamento del 30/12/08 n. 512482.1/2008 in atti dal 30/12/08 prot. n. FI0512482 con il quale era stata soppressa la part. 1482.

La part. 1482 era stata generata con frazionamento del 19/07/2007 n. 263336.1/2007 in atti dal 19/07/2007 prot. n. FI0263336 del 30/12/08 n. 512482.1/2008, con il quale sono state soppresse le partt. 1442 e 1302, quest'ultima pervenuta a [redacted] con atto a firma del notaio [redacted] del 13/03/2003 rep. 14805/4598 trascritto in data 08/04/2003 R.G. 13895, R.P. 8978.

³¹ V. All. B2

³² V. All. B2.1.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. STIMA DEGLI IMMOBILI.

2.2 SESTO FIORENTINO – VIA PASOLINI (RIF. SCHEDA 105)

Urbanistico.

La D.C.C. n. 41 del 29/04/2014³³ provvede alla rettifica di alcuni
refusi ed errori materiali contenuti nel RUC approvato.

L'area in oggetto fa parte di un più ampio compendio inquadrato
nell'Appendice 1³⁴, sezione 2 Disciplina delle Trasformazioni (art. 55,
comma 1, lettera b, L.R. 1/2005), Aree Urbane Non Consolidate,
scheda III Via Pasolini, AUNC IIIa, all'interno del quale è prevista
una "nuova edificazione mediante piano attuativo (art. 68 delle Norme
Generali)".

Le trasformazioni ammesse nell'area AUNC IIIa sono caratterizzate
dai seguenti parametri:

Superficie Utile Lorda (SUL) massima mq 4.500,

di cui:

attività religiose fino a mq 2.500

attività produttive a carattere diffuso³⁵ fino a mq 2.000.

Inoltre sono previsti:

parcheggi pubblici per mq 350,

attrezzature di interesse comune per mq 6.500.

Si riporta di seguito un estratto dalla suddetta Appendice 1, pag. 100,
relativo agli obiettivi delle trasformazioni, previste nell'area in
questione: "Nel nuovo disegno complessivo, prefigurato dal secondo

³³ V. All. B2.2.

³⁴ V. All. B2.4.

³⁵ V. All. B2.3: Norme Generali aggiornate all'Aprile 2014

Secondo l'art. 74 (utilizzazioni) delle Norme Generali "sono considerate attività
produttive a carattere diffuso le seguenti attività, generalmente compresenti nelle aree
urbane alla residenza e alle attività di interesse collettivo": industriale-artigianale,
commerciale all'ingrosso, commerciale, di servizio, turistico-ricettive e direzionali.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. STIMA DEGLI IMMOBILI.

2.2 SESTO FIORENTINO - VIA PASOLINI (RIE, SCHEDA 105)

Regolamento urbanistico, l'area in questione svolge un ruolo centrale, prevedendo la localizzazione di una nuova chiesa e di attività produttive a carattere diffuso aggregate attorno ad una nuova piazza...omissis...Affacciati sulla piazza, sono previsti edifici che possono ospitare attività collettive, attività commerciali di vicinato e altre attività produttive a carattere diffuso, la cui presenza si ritiene indispensabile per garantire la vivibilità del nuovo insediamento."

2.2.4. Preliminari e Atti di compravendita/permuta/comodato³⁶

La Part. 1562 trae origine³⁷ dalla part. 1302, pervenuta a [redacted] con atto a firma del notaio [redacted] del 13/03/2003 rep. 14805/4598 trascritto in data 08/04/2003 R.G. 13895, R.P. 8978.

La Part. 1560 trae origine dalla part.1306, pervenuta ad [redacted] in forza dell'atto a firma del notaio [redacted] del 04/07/2007, rep. 9174/5229, trascritto in data 11/07/2007 R.G. 33523, R.P. 18463

In data 14/12/2007 è stata stipulata permuta³⁸ con la quale la società

[redacted] riceve, dalla società [redacted]

porzioni di terreno poste in Sesto Fiorentino in prossimità della strada vicinale denominata Via Traversa e identificate catastalmente al foglio di mappa n. 54, partt. 1477 e 1479.

Nell'atto di permuta è precisato che "con frazionamento prot.n.

263336/2007 del 19 luglio 2007,...., sono state individuate le particelle

1473 di mq.117, 1474 di mq.22, 1475 di mq.36, 1476 di mq.122, tutte

³⁶ V. All. D2.

³⁷ V. paragr. 2.2.2.

³⁸ V. All. D2.1.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. STIMA DEGLI IMMOBILI.

2.2 SESTO FIORENTINO – VIA PASOLINI (RIF. SCHEDA 105)

di qualità relitto stradale e costituenti porzione della strada vicinale denominata "Via Traversa"...il comune di Sesto Fiorentino non ha ancora autorizzato la declassificazione della detta viabilità..."

In data 01/10/2008 [redacted] ha stipulato contratto con il Sig. [redacted], registrato il 16/10/2008 con il n. 4884 all'Agenzia delle Entrate, con il quale ha concesso in comodato, dal 01/10/08 al 30/09/09, le porzioni di terreno individuate catastalmente al foglio di mappa n. 54 part. 1308 e 1482, successivamente oggetto di frazionamento n. 367003.1/2010, prot. n. FI0367003, del 15/12/2010, con il quale sono state originate le particelle 1562 e 1560: è previsto che "il comodante potrà in ogni momento rientrare nella piena disponibilità dei beni, che il comodatario si impegna a restituire a semplice richiesta del comodante".

Il contratto di comodato scadeva il 30/09/2009, non prevedeva rinnovo per tacito assenso e non si hanno comunicazione di eventuali rinnovi.

Si osserva, inoltre, che in data 13/12/2010, con prot. n. 70249, la società [redacted] ha depositato presso il Comune di Sesto Fiorentino "Richiesta declassamento strada vicinale denominata "Via Traversa""⁴⁰

Il terreno è stato oggetto di preliminare di compravendita del 20/02/2013⁴¹, tra la società [redacted] e la società [redacted]. Precisamente oggetto del

³⁹ V. All. D2.2.

⁴⁰ V. All. D2.3.

⁴¹ V. All. D2.4.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

**2. STIMA DEGLI IMMOBILI,
2.2 SESTO FIORENTINO - VIA PASOLINI (RIF. SCHEDA 105)**

preliminare era il terreno di 7.928 mq censito al foglio di mappa 54, particelle 1562, 1560, 1477, 1479, 1473 e 1475. Il prezzo stabilito per la vendita era indicato in € 310.000,00 oltre Iva.

Nel suddetto preliminare, precisamente nella premessa di pag. 1, è specificato che "in virtù della permuta per atto a rogito del Notaio [redacted] in data 14.12.2007 rep. n. 52.483... [redacted] risulta unica proprietaria frontista del tratto di strada vicinale...rappresentato dalle particelle 1473 e 1475, ed, una volta ottenuta l'autorizzazione alla declassificazione di detta strada vicinale da parte del Comune, potranno essere eseguite le volture catastali per l'intestazione delle particelle 1473 e 1475 a [redacted] e/o suoi aventi causa".

Si legge ancora, all'art. 2, pag. 3, 4, che "le aree in oggetto sono pervenute ad [redacted]...quanto alla particella 1562 del foglio di mappa n. 54 in forza di compravendita per atto a rogito del Notaio [redacted] in data 13.03.2003 rep. n. 14805... quanto alla particella 1560 del foglio di mappa n. 54 in forza di compravendita per atto a rogito del Notaio [redacted] in data 08.10.2007 rep. n. 9463... quanto alle particelle 1477, 1479 del foglio di mappa n. 54 in forza di permuta per atto a rogito del Notaio [redacted] in data 14.12.2007 rep. n. 52.483".

Il suddetto preliminare rimaneva efficace fino al 30/09/2013. Scaduto tale termine, la società promittente l'acquisto [redacted] confermava



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. STIMA DEGLI IMMOBILI.

2.2 SESTO FIORENTINO – VIA PASOLINI (RIE. SCHEDA 105)

l'offerta in data 13/01/2014⁴² e la riconfermava in data 07/02/2014⁴³.

Sui beni oggetto di preliminare, precisamente sulle particelle 1477,

1479, 1562, 1560 del foglio di mappa 54, fu iscritta ipoteca giudiziale,

per un totale pari a € 80.983,84, in data 06/02/2013⁴⁴ in favore del sig.

██████████ in forza del decreto ingiuntivo provvisoriamente

esecutivo del Tribunale di Firenze del 13/02/12 n. R.G. 3334/2012⁴⁵.

In data 29/03/2013, con Ordinanza n. R.G. 4288/2012 il Giudice del

Lavoro del Tribunale di Firenze sospese "... l'efficacia esecutiva del

decreto ingiuntivo in parte e conferma l'efficacia esecutiva del decreto

ingiuntivo per la minore somma di € 11.0916,32".⁴⁶

In data 17/07/2014, con atto a firma del notaio ██████████ di Firenze,

Rep. 141635 Racc. n. 12848 Reg. a Firenze in data 05/08/2014 n.6730

serie 1T, ██████████ ha consentito alla cancellazione della

suddetta ipoteca giudiziale.

2.2.5. Stima Immobili⁴⁷

Ai fini della stima, trattandosi di un terreno con potenziale edificatorio

definito nel RUC approvato, si sono ricondotte le SUL, indicate al

paragrafo 2.2.3., alla corrispondente superficie di terreno. Si è, così,

determinata l'incidenza percentuale e la relativa SUL di ciascuna

destinazione (attività religiosa, produttiva, parcheggi/attrezzature)

⁴² V. All. D2.5: proposta di acquisto tra ██████████ e ██████████ del 13/01/14.

⁴³ V. All. D2.6: proposta di acquisto tra ██████████ e ██████████ del 07/02/14, a sostituzione della precedente proposta del 13/01/14.

⁴⁴ V. All. C1, iscrizione R.G. 4103, R.P. 523 del 03/02/20132/13; tale iscrizione è inserita anche in All. D3, allegata all'istanza al G.D. di ██████████ del Gennaio 2014.

⁴⁵ V. All. D3.

⁴⁶ V. All. D3.

⁴⁷ V. All. F.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

**2. STIMA DEGLI IMMOBILI.
2.2 SESTO FIORENTINO – VIA PASOLINI (RIF. SCHEDA 105)**

rispetto al totale.

Le partt. intestate a [REDACTED] insieme alle due non intestate, fanno parte
dell' AUNC IIIa insieme alle partt.:

- n. 1434 di mq 2.587, di proprietà [REDACTED].

corrispondente a circa il 13,75 % del totale;

- n. 1559 e 1561 per complessivi mq 8.300 di proprietà [REDACTED]

corrispondente a circa il 44,11 % del totale.

Le partt. che fanno capo a [REDACTED] corrispondono al 42,14% del totale
della superficie catastale, individuata dalla perimetrazione indicata
nella scheda AUNC IIIa, stimata in circa mq. 18.815.

I calcoli delle superfici sono riportati analiticamente nella scheda n.
105, che si allega alla presente⁴⁸, alla quale si rinvia per maggiori
dettagli.

I risultati ottenuti sono di seguito riportati:

attività religiose: SUL (mq 2.500) → sup. equiv. Terreno mq 4.144

attività produttive: SUL (mq 2.000) → sup. equiv. Terreno mq 3.315

parcheggi/piazza: SUL (mq 6.850) → sup. equiv. Terreno mq 11.355

Per le superfici sopra indicate, sono stati assunte le seguenti
quotazioni:

attività religiose/ chiesa	€/mq	25,00
----------------------------	------	-------

produttivo	€/mq(SUL)	150,00
------------	-----------	--------

aree di interesse pubblico quali piazza/parcheggi	€/mq	25,00
---	------	-------

Considerando, per ciascuna superficie, la quota parte pari al 42,14% di

⁴⁸ V. All. G1.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. STIMA DEGLI IMMOBILI.

2.2 SESTO FIORENTINO - VIA PASOLINI (RIF. SCHEDA 105)

proprietà di [REDACTED], si ottiene:

mq 4.144 x €/mq 25,00 x 0,4214= € 43.659,92

mq 2.000 x €/mq 150,00 x 0,4214= € 126.420,00

mq 11.355 x €/mq 25,00 x 0,4214= € 119.628,17

La stima analitica ammonta ad un totale di € 289.708,09; tuttavia, si è ritenuto congruo il valore indicato nel preliminare del 20/02/13, riconfermato il 07/02/14⁴⁹ tra [REDACTED] e la società [REDACTED] per € 310.000,00.

⁴⁹ V. All. D2.6.

STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

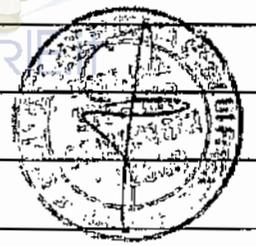
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

[REDACTED]



STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

[REDACTED]

[REDACTED]

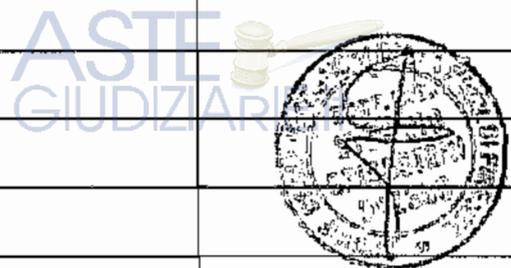
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. STIMA DEGLI IMMOBILI.

2.4. FIRENZE - VIA BUGIARDINI (RIF. SCHEDA 107).

2.4 FIRENZE - VIA BUGIARDINI (RIF. SCHEDA 107).

2.4.1. Descrizione Area

Il terreno in oggetto è localizzato nel Comune di Firenze, in via Bugiardini, zona periferica della città; l'area posta a sud rispetto alla S.G.C. FI-PI-LI è situata nelle immediate vicinanze di un grande centro commerciale, posto ad ovest. Il terreno in oggetto si sviluppa secondo un asse perpendicolare alla Strada Vicinale del Viuzzo delle Case Nuove; il contesto urbano limitrofo è caratterizzato da media densità edilizia a destinazione d'uso prevalentemente residenziale e commerciale.

L'area gode di una buona accessibilità con i mezzi pubblici anche grazie alla Tramvia posta nelle vicinanze, che collega la zona con il centro della città.

2.4.2. Identificazione Catastale⁵⁹

Il bene in oggetto, è censito al Catasto dei Terreni del Comune di Sesto Fiorentino, al foglio di mappa n.85 dalle particelle:

- 948 (mq 1.040), semin. arbor. Classe 2, Reddito dominicale € 4,74, reddito agrario € 1,88;
- 949 (mq 301) semin. arbor. Classe 2, r.d. € 1,37, r.a. € 0,54;
- 950 (mq 61) semin. arbor. Classe 2, r.d. € 0,28, r.a. € 0,11;
- 951 (mq 260) semin. arbor. Classe 2, r.d. € 1,18, r.a. € 0,47;
- 952 (mq 37) semin. arbor. Classe 2, r.d. € 0,17, r.a. € 0,07;
- 953 (mq 12) semin. arbor. Classe 2, r.d. € 0,05, r.a. € 0,02;

⁵⁹ V. All. A4.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

**2. STIMA DEGLI IMMOBILI.
2.4. FIRENZE - VIA BUGIARDINI (REF. SCHEDA 107).**

per una superficie catastale totale pari a mq 1.711.

Provengono dal frazionamento del 06/05/2005 n. 111466.1/2005 in atti dal 06/05/2005 prot. n. FI0111466, delle partt. 901 (mq 1.402) e 905 (mq 309)⁶⁰, soppresse⁶¹.

2.4.3. Inquadramento Urbanistico⁶²

Piano Regolatore Generale.

La D.C.C. 2004/00049 del 16/02/2004 **approva⁶³** variante al PRG che classifica le particelle n. 948, 949, 950, 952, 953 come Zona C, sottozona C2 (ristrutturazione urbanistica - art. 36 NTA) soggetta a P.U.E., la part. 951, in massima parte, come sottozona H2e (aree per attrezzature sportive (esistenti) - art. 57 NTA), e, in minima parte, una piccola porzione come sottozona C2, sopra citata, e un'altra minima porzione come sottozona C1.2. (nuovo impianto a bassa densità - art. 35 N.T.A.).

La D.C.C. 2013/C/0002010 del 18/02/2013 **adotta⁶⁴** variante al PRG "per la realizzazione di attrezzatura e verde pubblico a San Lorenzo a Greve" e classifica le particelle, citate al precedente capoverso che avevano classificazione C2, come Zona G, sottozona G1p (verde pubblico e sportivo (di progetto) - art.55 NTA), lasciando invariate le minimali residue porzioni della part. 951, già classificate rispettivamente come sottozona H2e e C1.2. nel PRG approvato⁶⁵.

⁶⁰ V. All. D4, pag. 2 dell'atto di vendita del 29/03/04 Rep. 32387, tra [redacted] (venditrice) ed [redacted] (acquirente).

⁶¹ V. All. A4.1 visura storica.

⁶² V. All. B4.

⁶³ V. All. B4.1 ove è riportata la D.C.C. n. 2013/C/00010 ove si ripiologa in sintesi la D.C.C. n. 2004/00049.

⁶⁴ V. All. B4.1.

⁶⁵ V. All. B4.2 estratti grafici da PRG approvato.



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. STIMA DEGLI IMMOBILI

2.4. FIRENZE - VIA BUGIARDINI (RIF. SCHEDA 107).

A pag. 18, dell'Allegato A, alla suddetta Delibera, precisamente nella Scheda San Lorenzo a Greve della Relazione Urbanistica, si legge:

"55.2. Aree per verde pubblico. Sono le aree destinate a parchi naturali, giardini ed aree attrezzate. Fra le zone a verde pubblico è compreso il limite percorribile dell'organismo urbano, costituito da un percorso continuo pedo-ciclabile e da una fascia alberata di larghezza variabile, con aree attrezzate per la sosta, per il ristoro, gli orti urbani, per i servizi igienici. Sono ammesse solo piccole costruzioni, quali chioschi e padiglioni ad un piano per servizi pubblici e/o pubblici esercizi complementari e compatibili alla destinazione di verde pubblico o verde sportivo di quartiere."

E' attualmente in vigore il regime di salvaguardia.

Regolamento Urbanistico.

La D.C.C. 2014/C/00013 del 25/03/2014⁶⁶ adotta il Regolamento Urbanistico e contestuale Variante al Piano Strutturale.

La particella n. 948 è inserita nell'area di trasformazione denominata ATa 06.07 Bugiardini⁶⁷, di superficie complessiva pari a mq 56.000, che prevede: *"L'intervento di trasformazione è finalizzato al ridisegno complessivo dell'area con l'inserimento di un insediamento residenziale lungo via G. Bugiardini e la conseguente implementazione di spazi verdi pubblici"*.

I parametri d'intervento consistono nella demolizione con ricostruzione della SUL esistente e nuova edificazione per la SUL

⁶⁶ V. All. B4.3.

⁶⁷ V. All. B4.4. pagg. 505 e 506 dell'Ata.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. STIMA DEGLI IMMOBILI.
2.4. FIRENZE - VIA BUGIARDINI (RIF. SCHEDA 107).

derivante da trasferimento da area ATt.

Si legge, inoltre:

"L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- realizzazione di un edificio nell'area di concentrazione edilizia (schemal) la cui SUL massima (4500 mq) deriva dalla sommatoria della SUL esistente e della SUL in trasferimento;

- numero massimo piani fuori terra 5;

- cessione della restante area da destinare a spazi e servizi pubblici (schema 2);

- ampliamento della viabilità esistente, via della Casa Nuove, nel tratto fra via G. Bugiardini e via E. Detti progettando una sezione dotata di marciapiedi e pista ciclabile, oltre che di posti auto in numero adeguato (schema 3)."

Le partt. 949, 950, 951, 952 e 953, esterne all'ATa 06.07, sono classificate Aree per servizi pubblici e privati di uso pubblico, in particolare:

- part. 949, in parte scuola dell'obbligo, in parte verde pubblico/parchi (servizio pubblico);

- part. 950 e 953 area per impianto sportivo (servizio pubblico);

- part. 951 area per impianto sportivo (servizio privato ad uso pubblico);

- part. 952 scuola dell'obbligo (servizio pubblico).

L'iter di approvazione non è concluso all'attualità, l'adozione, in congruità con il PRG adottato, conferisce allo strumento urbanistico

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. STIMA DEGLI IMMOBILI.

2.4. FIRENZE – VIA BUGIARDINI (RIF. SCHEDA 107).

caratteristica di salvaguardia.

██████ informa che ha trasmesso due osservazioni⁶⁸ al RUC adottato:

- nell'oss. 1 chiede, in sintesi, che l'assunzione dell'edificabilità

avvenga al momento dell'approvazione del RUC e che vi sia la

possibilità di attuazione della scheda norma Ata mediante un piano

attuativo che interessi le sole aree ricadenti in tale scheda, qualora non

fosse possibile raggiungere un accordo con i proprietari dell'area ATt;

- nell'oss. 2 chiede di poter realizzare il piano attuativo anche per stralci

funzionali sia delle opere di urbanizzazione interne al perimetro

d'intervento sia dei lotti edificabili.

2.4.4. Preliminari e Atti di compravendita/comodato

██████ è entrata in possesso dei terreni in questione, con

atto di vendita del 29/03/04 Rep. 32387/11531, a firma del notaio

██████ trascritto in data 06/04/2004 con R.G. 12256 R.P.

7686, stipulato con la parte venditrice ██████

██████⁶⁹. Il bene oggetto di vendita è il terreno identificato

al foglio di mappa n. 85, particelle 901 (mq 1.402) e 905 (mq 309), di

complessivi mq 1.711.

Come indicato all'art. 4, pag. 4, del suddetto atto, il prezzo convenuto

tra le parti è di € 77.500,00.

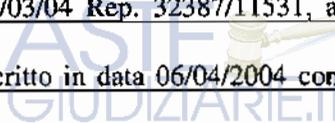
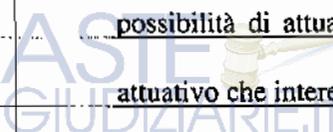
In data 18/02/2011 la società ██████ ha stipulato un

contratto con il Comune di Firenze⁷⁰, con il quale ha concesso in

⁶⁸ V. All. B4.5

⁶⁹ V. All. D4.1.

⁷⁰ V. All. D4.2: Provvedimento Dirigenziale n. 2011/DD/01272 del 09/02/2011 (Comune di Firenze) e Contratto di Comodato del 18/02/2011.



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. STIMA DEGLI IMMOBILI.

2.4. FIRENZE – VIA BUGIARDINI (RIF. SCHEDA 107).

comodato, a quest'ultimo, l'area posta in località San Lorenzo a Greve, di superficie complessiva pari a mq 671, individuata catastalmente dalle particelle n. 949, 950, 951, 952 e 953, "al fine di utilizzarle come area di pertinenza della adiacente attrezzatura sportiva pubblica ed area di collegamento con il verde pubblico prospiciente Via Bugiardini".

2.4.5. Stima Immobili⁷¹

Per la stima si è tenuto conto del valore del terreno al momento dell'acquisto del 29/03/2004, pari a circa €/mq 45,00 (€77.500,00 : mq 1.711 ≈ €/mq 45,00), periodo in cui le quotazioni risultavano più elevate, non essendo ancora afflitte dall'attuale crisi del mercato immobiliare, e il PRG approvato (16/02/2004) classificava, in massima parte, le particelle di proprietà [REDACTED] come Zona C, sottozona C2 (trasformazione mediante ristrutturazione urbanistica), soggetta a P.U.E..

La variante al PRG, adottata con la D.C.C. del 18/02/13, trasforma la classificazione C2 in G1p (verde pubblico e sportivo), conferendo all'area un minor valore, stimato, nella perizia depositata in data 11/02/2014, in circa il 45% di €/mq 45,00, prezzo di acquisto da parte di [REDACTED]

€/mq 45,00 x 0,55 (-45%) x mq 1.711 = € 42.775,00.

L'adozione del nuovo Regolamento Urbanistico, intervenuta il 25/03/2014, ha inserito la part. 948, di mq. 1.040,00, all'interno

⁷¹ V. All. F.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

**2. STIMA DEGLI IMMOBILI
2.4. FIRENZE - VIA BUGIARDINI (RIF. SCHEDA 107).**

dell'Ata 06.07., di mq 56.000,00 di superficie, nella quale si prevede
un potenziale edificatorio residenziale di mq 4.500,00 di SUL.

Il coefficiente moltiplicativo, che consente di stabilire un rapporto
biunivoco fra la superficie di terreno e la SUL in previsione, è dato da:

$$\text{mq } 4.500 \text{ (SUL)} / \text{mq } 56.000 = 0,08 \text{ (mq SUL)/(mq terreno)}$$

Per tale porzione si è stimato un valore unitario pari a €/mq 500,00 di
SUL, tenuto conto che è stato applicato un valore di €/mq 400,00 per

aree analoghe, in comuni con quotazioni immobiliari inferiori rispetto
a Firenze, sulle quali è previsto potenziale edificatorio di tipo
residenziale.

Per le partt. 949, 950, 951, 952 e 953 si conferma la valutazione del
11/02/2014:

$$\text{mq } (301+61+260+37+12) \times \text{€/mq } 25,00 = \text{€ } 16.775,00$$

- part. 948

$$0,08 \times \text{mq } 1.040 \times \text{€/mq } \text{SUL } 500,00 = \text{€ } 41.600,00$$

TOTALE € 58.375,00

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

M-REL-Rev 2 del 30.11.2010

WNA-Sarbhivio\Archivio\grideha\Archivio tu corso\O-Z\AST\2\3-21-13-Conc.Prev\14-Relazioni\T213-PERIZIA-05-01-04-15.doc

Pag 37 di 95

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. STIMA DEGLI IMMOBILI.

2.5. CAMPI BISENZIO- LOC. IL ROSI, TERRENO (RIF. SCHEDA 120).

2.5 CAMPI BISENZIO - LOC. IL ROSI, TERRENO (RIF. SCH. 120).

2.5.1. Descrizione Area

Il terreno in oggetto è situato nel Comune di Campi Bisenzio (FI), in località Il Rosi.

L'area è caratterizzata da una bassa densità edilizia, con una presenza di nuove costruzioni a destinazione prevalentemente residenziale; la zona si colloca in prossimità delle maggiori arterie di viabilità, quali l'autostrada A1 e A11, nonché la linea ferroviaria.

2.5.2. Identificazione Catastale⁷²

Il bene in oggetto, è censito al Catasto dei Terreni del Comune di Campi Bisenzio, al foglio di mappa n.2 dalle particelle:

1. provenienti dall'atto Montano del 28-06-2006 Rep.45257/9098,

R.G. 35786:

- 701 (mq 950) semin. arbor. Classe 2, r.d. € 5,15, r.a. € 2,21;

- 706 (mq 38) semin. arbor. Classe 2, r.d. € 0,21, r.a. € 0,09;

- 707 (mq 165) semin. arbor. Classe 2, r.d. € 0,89, r.a. € 0,38;

- 708 (mq 136) semin. arbor. Classe 2, r.d. € 0,74, r.a. € 0,32;

- 711 (mq 265) seminativo Classe 2, r.d. € 1,30, r.a. € 0,68;

- 739⁷³ sub 1 (mq 4) area urbana;

- 739 sub 2 (mq 7) area urbana⁷⁴.

Intestati: [REDACTED] per la quota di 1/1.

Si precisa che le partt. 739 sub. 2, 701, 706, 707, 708, 711 ricadono

⁷² V. All. A5.

⁷³ Le partt. 739 (sub. 1 e 2) sono generate dall'originaria part. 449, oggetto di divisione del 28/06/2006 n. 13643.1/2006 prot. FIO132855

⁷⁴ V. All. A5.2.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. STIMA DEGLI IMMOBILI.

2.5. CAMPIBISENZIO-LOC. IL ROSI, TERRENO (RIF. SCHEDA 120).

all'interno delle "aree già destinate a urbanizzazione da cedere con opere....", così come definito dall'Allegato F alla convenzione⁷⁵ stipulata in data 28/06/2006 rep. 45253, tra il Comune di Campi Bisenzio ed i soggetti esecutori, individuati anche quali proprietari (e/o aventi titolo), di cui [REDACTED] faceva parte, per cui non sono oggetto di vendita.

La part. 739 sub. 1 è collocata all'interno dell'area d'intervento ed è oggetto di vendita.

2. provenienti dall'atto [REDACTED] del 28-06-2006 Rep.45259/9100.

R.G. 35799:

- 733 (mq 1535) semin. arbor. Classe 2, r.d. € 8,32, r.a. € 3,57.

Intestati: [REDACTED] per la quota di 1/1.

- 730 (mq 169) semin. arbor. Classe 2, r.d. € 0,92, r.a. € 0,39.

Intestati: [REDACTED] per la quota di 500/1000 e a

[REDACTED] per la quota dei

restanti 500/1000.

Le part. 730 e 733 sono collocate all'interno dell'area d'intervento e sono oggetto di vendita.

3. provenienti dall'atto [REDACTED] del 28-06-2006 Rep.45257/9098.

R.G. 35792:

- 742 (mq 213) semin. arbor. Classe 2, r.d. € 1,16, r.a. € 0,50

- 786 (mq 14) area urbana, generata dall'originaria part. 448.

Intestati [REDACTED] per la quota di 1/1.

⁷⁵ V. All. B5.1.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. STIMA DEGLI IMMOBILI.

2.5. CAMPI BISENZIO- LOC. IL ROSI, TERRENO (RIF. SCHEDA 120).

Entrambe le partt. 742 e 786 sono collocate all'interno dell'area
d'intervento e sono oggetto di vendita.

4. Provenienti dall'atto [REDACTED] del 28-06-2006 Rep.45257/9098,

R.G. 35788:

- 744 (mq 5248) semin. arbor. Classe 2, r.d. € 28,46, r.a. € 12,20.

Intestati:

[REDACTED] per la quota di 670/1000,

[REDACTED] con sede in [REDACTED] CF

[REDACTED] per 236/1000,

[REDACTED] per la quota dei

restanti 94/1000;

Si precisa che la part. 744 ricade all'interno delle "aree già
destinate a urbanizzazione da cedere con opere...." e, pertanto, non
è oggetto di vendita.

2.5.3. Storicità delle particelle.⁷⁶

La part. 702 comprata in data 28/06/2006 con atto del 28-06-2006
voltura n. 21161.1/2006 in atti dal 19-12-2006 rep. N. 45257 a firma
del notaio [REDACTED] di Firenze, rep. 45257/9098, trascritto in
data 07/07/2006 con n. 164, con R.G. 35786, R.P. 20156, è stata
soppressa con frazionamento del 24-12-2010 n.385909.2/2010 prot. n.
FI0385909 presentato il 23-12-2010. La soppressione ha originato e/o
variato i seguenti immobili: F.2 part. 797, 798, 799, 800.

La part. 797 è stata soppressa con TM del 24-12-2010

⁷⁶ V. All. A5.1.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. STIMA DEGLI IMMOBILI.

2.5. CAMPI BISENZIO- LOC. IL ROSI, TERRENO (RIF. SCHEDA 120).

n.385909.2/2010 prot. n. FI0385909 presentato il 23-12-2010, e ha
generato e/o modificato le partt. 791, 801, 803, 808 e 810.

Le partt. 798, 799 e 800 sono state soppresse con lo stesso TM del 24-

12-2010 n.385909.2/2010 prot. n. FI0385909 presentato il 23-12-2010.

La part. 797 è stata unita alla part. 792, ente urbano di 1.029 mq.

La part. 798 è stata unita alla part. 793, ente urbano di 417 mq.

La part. 800 è stata unita alla part. 794, ente urbano di 80 mq.

Le partt. 801, 803, 808 e 810 sono soppresse e confluiscono tutte nella
part. 791, con lo stesso TM.

La part. 791 è soppressa e genera le partt. 837, 838 e 839, tutte ente
urbano, con frazionamento del 17-04-2012 n. 89754.1/2012 in atti dal
17-04-2012 prot. n. FI0089754 presentato il 17-04-2012.

La part. 839, ente urbano di mq. 76, è stata trattata con frazionamento
del 22-05-21012 n. 119612.1/2012 prot. FI0119612 presentato il 18-
05-2012, che ha coinvolto anche la part. 846, ente urbano di mq. 8.

La part. 703 e 704, acquistate con atto citato del 28-06-2006 Notaio
[REDACTED] sono state soppresse con TM del 24-12-2010
n.385909.2/2010 prot. n. FI0385909 presentato il 23-12-2010 che ha
coinvolto anche le partt. 806, 809, 811, anch'esse unite insieme alla
stessa part. 703 e 704, alla part. 805, ente urbano di 377 mq., che sarà
trattata nella scheda 423.

Le partt. 705 e 712 acquistate con atto citato del 28-06-2006 Notaio
[REDACTED] sono state soppresse con TM del 24-12-2010
n.385909.2/2010 prot. n. FI0385909 presentato il 23-12-2010 che ha

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. STIMA DEGLI IMMOBILI

2.5. CAMPI BISENZIO- LOC. IL ROSI, TERRENO (RIF. SCHEDA 120).

coinvolto anche le part. 806, 809, 811, anch'esse unite insieme alla stessa part. 705 e 712, alla part. 802, ente urbano di 771 mq., che sarà trattata nella scheda 423.

La Part. 710, comprata in data 28/06/2006 con atto del 28-06-2006 voltura n. 21161.1/2006 in atti dal 19-12-2006 rep. N. 45257 a firma del notaio [redacted] di Firenze, rep. 45257/9098, trascritto in data 07/07/2006 con n. 164, con R.G. 35786, R.P. 20156, è stata soppressa con frazionamento del 29-06-2006 n. 133782.1/2006 in atti dal 29-06-2006 prot. n. FI0133782.

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti identificativi: F. 2, partt. 749 e 750.

La 750 è stata soppressa e unita alla part. 802 con TM del 24-12-2010 n.385909.2/2010 prot. n. FI0385909 presentato il 23-12-2010, che ha coinvolto anche le partt. 804, 807, 712, 705, 753, 755, che sono state soppresse con lo stesso TM.

La part. 802 al Catasto Terreni risulta attualmente come ente urbano, intestato a [redacted] sup. 771 mq, oggetto del frazionamento del 14-03-2013 n. 69931.1/2013 in atti dal 14-03-2013, prot. n. FI0069931 presentato il 14-03-2013.

La part. 802 al catasto Fabbricati sarà trattata al paragrafo che esamina la scheda 423.

La part. 749 è stata venduta con compravendita del 08-01-2007 notaio [redacted] Rep. 46193 nota presentata con mod. unico 2550.1/2007 in atti dal 25-01-2007 a [redacted] n.a. [redacted]



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. STIMA DEGLI IMMOBILI.

2.5. CAMPI BISENZIO- LOC. IL ROSI, TERRENO (RIF. SCHEDA 120).

CF

v. allegate visure storiche delle partt. 705, 710, 712, 749, 750, 753,
755, 802, 804, 807.

La Part. 746, comprata in data 28/06/2006 con atto del 28-06-2006

rep. N. 45257 a firma del notaio di Firenze, è stata
soppressa con frazionamento del 24-12-2010 n.385909.1/2010 prot. n.
FI0385909 presentato il 23-12-2010, che ha coinvolto anche le partt.

792 ente urbano di sup. 1.029 mq, 796 ente urbano di sup. 411 mq,
795 ente urbano di sup. 52 mq, 793 ente urbano di sup. 417 mq, 794
ente urbano di sup. 80 mq.

Le partt. 793, 794, 795 e 796 al catasto Fabbricati saranno trattate al
paragrafo che esamina la scheda 423.

La Part. 747, comprata in data 28/06/2006 con atto del 28-06-2006

rep. N. 45257 a firma del notaio di Firenze, è stata
soppressa con frazionamento del 24-12-2010 n.385909.1/2010 prot. n.
FI0385909 presentato il 23-12-2010, che ha coinvolto anche le partt.

810, 811.

La part. 810, a sua volta soppressa, ha generato la 791 (già trattata in
precedenza).

La part. 811, anch'essa soppressa, è stata unita alla 802.

La part. 786, area urbana di sup. 14 mq, di proprietà al 100% di

ha origine dalla soppressione della part.
448.

La part. 786, che deriva da demolizione totale del 23/07/2009 n.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. STIMA DEGLI IMMOBILI

2.5. CAMPI BISENZIO-LOC. IL ROSI, TERRENO (RIF. SCHEDA 120).

25779.1/2009 in atti dal 23/07/2009 prot. n. FI0248227.

La Part. 448, comprata in data 28/06/2006 con atto del 28-06-2006

rep. N. 45257 a firma del notaio [REDACTED] di Firenze, è stata

soppressa con tipo mappale del 15-05-2009 n.159048.1/2009 prot. n.

FI0159048, originando la suddetta part. 786, ente urbano di mq 14.

Al Catasto Fabbricati è classificata con categoria C/2, consistenza 56

mq, fin dal 06/11/2001, con costituzione del 06/11/2001 n.

3672.1/2001 in atti dal 06/11/2001 prot. n. 392501. Risulta, inoltre,

eseguita variazione di classamento del 06/11/2002 n. 56910.1/2002 in

atti dal 06/11/2002 prot. n. 394033.

La Part. 449, comprata in data 28/06/2006 con atto del 28-06-2006

rep. N. 45257 a firma del notaio [REDACTED] di Firenze, con

classificazione C/2 (magazzini e locali di deposito), è stata soppressa

al Catasto Fabbricati con divisione del 28-06-2006 n. 13643.1 2006

prot. n. FI0132855 ed ha originato:

▪ part. 739 sub 1 area urbano di sup. 4 mq;

▪ part. 739 sub. 2 area urbana di sup. 7 mq.

Al Catasto Terreni, la part. 449 è stata soppressa con tipo mappale del

08-06-2006 n.117829.1/2006 prot. n. FI0117829, e, a sua volta, ha

originato la part. 739 ente urbano di sup. 11 mq.

Dalla visure storiche per immobile, non risultano indicazioni di

passaggio della particella da Catasto Terreni a Catasto Fabbricati

nell'arco temporale dal 08/06/2006 al 28/02/2006.

La Part. 725, comprata in data 28/06/2006 con atto del 28-06-2006

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. STIMA DEGLI IMMOBILI.

2.5. CAMPI BISENZIO- LOC. IL ROSI, TERRENO (RIF. SCHEDA 120).

rep. N. 45257 a firma del notaio [REDACTED] di Firenze, è stata
soppressa con frazionamento del 29-06-2006 n. 133778.1/2006 in atti
dal 29-06-2006 prot. n. FI0133778, originando le partt. 754 seminativo
di sup. 37 mq e 755 (unita alla 802, come già citato nella storicità della
part. 710).

La Part. 726, comprata in data 28/06/2006 con atto del 28-06-2006
rep. N. 45257 a firma del notaio [REDACTED] di Firenze, è stata
soppressa con frazionamento del 24-12-2010 n.385909.1/2010 prot. n.
FI0385909 presentato il 23-12-2010, originando le partt. 801 e 802,
citate precedentemente.

La part. 802 al catasto Fabbricati sarà trattata al paragrafo che esamina
la scheda 423.

La Part. 727, comprata in data 28/06/2006 con atto del 28-06-2006
rep. N. 45257 a firma del notaio [REDACTED] di Firenze, è stata
soppressa con frazionamento del 24-12-2010 n.385909.1/2010 prot. n.
FI0385909 presentato il 23-12-2010, con il quale sono state coinvolte
le partt. 803, 804 e 805.

La Part. 723, comprata in data 28/06/2006 con atto del 28-06-2006
rep. N. 45257 a firma del notaio [REDACTED] di Firenze, è stata
soppressa con frazionamento del 29-06-2006 n. 133778.1/2006 in atti
dal 29-06-2006 prot. n. FI0133778, generando le partt. 751, 752 e 753.
La part. 751, a sua volta soppressa con frazionamento del 08-04-2013
n. 117378.1/2013 in atti dal 08-04-2013 prot. n. FI0117378 presentato
il 05-04-2013, ha generato le partt. 861, ente urbano di mq 100, e 862.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. STIMA DEGLI IMMOBILI.

2.5. CAMPI BIENZIO- LOC. IL ROSI, TERRENO (RIF. SCHEDA 120).

ente urbano di mq 1.

La part. 752, a sua volta soppressa con frazionamento del 02-05-2013

n. 133594.1/2013 in atti dal 02-05-2013 prot. n. FI0133594 presentato

il 02-05-2013, ha generato le partt. 863, 864 e 865, enti urbani,

rispettivamente di sup. 12 mq, 7 mq, 6 mq.

La part. 753, è stata soppressa con frazionamento del 24-12-2010

n.385909.2/2010 prot. n. FI0385909 presentato il 23-12-2010, e unita

alla part. 802.

La Part. 728, comprata in data 28/06/2006 con atto del 28-06-2006

rep. N. 45257 a firma del notaio [REDACTED] di Firenze, è stata

soppressa con frazionamento 24-12-2010 n.385909.1/2010 prot. n.

FI0385909 presentato il 23-12-2010, che ha generato la part. 808, a

sua volta soppressa per generare la citata 791 e la 809, soppressa ed

unita alla 805.

2.5.4. Inquadramento Urbanistico⁷⁷

In data 28/06/2006 rep. 45253 è stata stipulata convenzione, mirata

all'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria nell'ambito di un

progetto preliminare, tra il Comune di Campi Bisenzio ed i soggetti

esecutori, individuati anche quali proprietari (e/o aventi titolo), di cui

[REDACTED] faceva parte, nella quale il terreno in questione ha in parte

destinazione ad Aree Residenziali da Consolidare ed in parte

destinazione a viabilità, parcheggio pubblico e verde pubblico⁷⁸,

Nella citata convenzione, sono indicati all'art.4 gli obblighi dei

⁷⁷ V. All. B5.

⁷⁸ V. All. B5.1, pag. 3 della Convenzione del 28/06/06.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. STIMA DEGLI IMMOBILI.

2.5. CAMPI BISENZIO- LOC. IL ROSI, TERRENO (RIF. SCHEDA 120).

soggetti esecutori.⁷⁹

In virtù della suddetta convenzione il Comune di Campi Bisenzio ha
rilasciato Permessi di Costruire⁸⁰ n. 3788/C⁸¹, 3789/C⁸², 3790/C⁸³ in

data 01/08/2006, a favore di [REDACTED] per la realizzazione,
rispettivamente, di un edificio prevalentemente residenziale (unità
intervento A2), due edifici residenziali (unità intervento A3) e due
edifici (unità intervento A4).

Sono stati rilasciati ulteriori Permessi di Costruire, precisamente n.
3791/C (a favore della società IL-SI) e n. 3792/C (a favore della
società [REDACTED])

In data 02/07/2008, rep. 26044 è stato stipulato atto integrativo alla
convenzione del 28/06/2006⁸⁴, con il quale i soggetti esecutori
rinunciavano ad avvalersi di alcuni permessi di costruire; in particolare
[REDACTED] rinunciava alla realizzazione dell'intervento A2 di

⁷⁹ "Obblighi dei soggetti esecutori:

1. Realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione, individuate nell'Allegato "E", così come meglio definite nel progetto preliminare approvato con DGC n.91 del 07/04/2006 e quantificateper €. 1.014.298,35,
2. Presentare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione...";
3. Cedere gratuitamente al Comune di Campi Bisenzio,...., le opere di urbanizzazione ... e le relative aree di proprietà, per un'estensione di circa mq 12.600...individuate nell'Allegato "F", provvedendo a propria cura e spesa all'approntamento dei necessari frazionamenti catastali;;
4. garantire l'attecchimento delle alberature;
5. Cedere gratuitamente,...., oltre aree comprese all'interno del perimetro d'intervento, destinate ad urbanizzazioni primarie e non oggetto di realizzazione da parte degli "soggetti esecutori", ... come individuate nell'Allegato "F", provvedendo a propria cura e spesa all'approntamento dei necessari frazionamenti catastali;
6. Corrispondere gli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione relative ai Permessi di Costruire così come meglio precisato al successivo art.8;
7. stipulare appositi atti ricognitivi allo scopo di esattamente individuare le aree di competenza di ciascun esecutore."

⁸⁰ V. All.B7

⁸¹ citato nell'atto integrativo alla convenzione, stipulato in data 02/07/2008.

⁸² nell'All. B7 si trova la dichiarazione di ultimazione dei lavori prot. 36895 del 11/06/2012 relativa al permesso di costruire n. 3789/C del 01/08/2006.

⁸³ V. All. B7

⁸⁴ V. All. B5.2.

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

M-REL-Rev 2 del 30.11.2010

WNASArchivioArchivioIspicialeArchivio in corsoIO-ZIAT213-21-10-Cosc.Priv [REDACTED] 14-RelazioniT213-FERIZIA-05-01-04-15.doc

Pag 47 di 95

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. STIMA DEGLI IMMOBILI.

2.5. CAMPI BISENZIO- LOC. IL ROSI, TERRENO (RIF. SCHEDA 120).

cui al permesso n. 3788/C (volumetria complessiva mc 4.776,91). Nel suddetto atto si legge a pag. 10 che l'area è stata sottoposta a sequestro preventivo in esecuzione dell'ordinanza del G.I.P. del 23/03/07 R.G. 16345/06.

"In correlazione con il richiamato procedimento penale, è sorta questione circa la conformità, o meno, delle previsioni del Regolamento Urbanistico...rispetto ai contenuti del Piano Strutturale...tale questione si è posta anche, specificamente, per quanto concerne la località "Il Rosi"...in questa situazione, i soggetti esecutori...omissis...hanno manifestato la disponibilità a ridurre l'edificazione entro limiti quantitativi rispetto ai quali non possa dubitarsi delle conformità ai contenuti del Piano Strutturale...disponibilità a ridurre la volumetria residenziale, fermo restando la volumetria non residenziale".⁸⁵

Dal suddetto atto integrativo si rileva che [REDACTED] in merito all'intervento edilizio A3, ha proposto i seguenti adempimenti:

- fabbricato n. 1: riduzione della volumetria complessiva, da mc 2.639,52 previsti, a mc 2.621, suddivisi in mc 2.301 con destinazione residenziale e mc 590 con destinazione non residenziale;
- fabbricato n. 2: viene mantenuta la volumetria di mc 2.693,52 con destinazione interamente residenziale.

Mentre per l'intervento edilizio A4 ha proposta che i fabbricati 1 e 2 *"...mantengano la consistenza complessiva prevista (mc. 1.237,97) e*

⁸⁵ V. All. B5.2, pag. 10 Atto Integrativo della Convenzione, rep. 26044 del 02/07/08.



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. STIMA DEGLI IMMOBILI.

2.5. CAMPI BISENZIO- LOC. IL ROSI, TERRENO (RIF. SCHEDA 120).

la destinazione residenziale.”.

In sintesi, *“la volumetria complessiva che i soggetti intendono realizzare è di mc. 13857..., di cui mc. 11194...con destinazione residenziale e mc. 2663... con destinazione non residenziale.”*

La DCC n. 28 del 10/02/2012 adotta variante al RUC del PRG inerente la revisione della distribuzione del dimensionamento residenziale e delle medie strutture di vendita.

La DCC n. 148 del 03/10/2012⁸⁶ approva la suddetta variante.

All'attualità è vigente la variante al RUC approvata con DCC n. 118 del 10/07/2014⁸⁷, che lascia invariati i parametri urbanistici per i terreni de quo, considerati nella perizia del 11/02/2014 e più specificatamente trattati nel paragrafo 2.5.6.

2.5.5. Preliminari e Atti di compravendita

Per la provenienza si rinvia al paragrafo 2.5.2. e 2.5.3 della presente relazione.

Non risultano preliminari o atti di compravendita relativi al terreno in oggetto successivi a quelli di provenienza.

Per gli atti relativi alla convenzione del 28/06/2006 e corrispondente atto integrativo del 02/07/2008 si rinvia a quanto già espresso al precedente paragrafo 2.5.4.

2.5.6. Stima Immobili⁸⁸

Al fine di stimare il valore del terreno, si è fatto riferimento alla

⁸⁶ V. All. B5.3

⁸⁷ V. All. B5.4.

⁸⁸ V. All. F.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. STIMA DEGLI IMMOBILI

2.5. CAMPI BISENZIO- LOC. IL ROSI, TERRENO (RIF. SCHEDA 120).

superficie totale dell'area d'intervento, pari a mq 22.390⁸⁹ e agli indici di fabbricabilità territoriali IT = 0,5 mc/mq, sia per usi residenziali, sia per usi non residenziali⁹⁰.

In funzione dei suddetti parametri si sono determinati i volumi realizzabili nell'area:

vol. realizzabile residenziale: mq 22.390 x 0,5 mc/mq = mc 11.195,00;

vol. realizzabile altri usi: mq 22.390 x 0,5 mc/mq = mc 11.195,00.

Dalla "Tabella con rimodulazione volumetrica", allegata all'Atto Integrativo del 02/07/08 si sono desunte le volumetrie già realizzate, sia per uso residenziale, sia per uso non residenziale:

vol. realizzato residenziale: mc 11.194,84;

vol. realizzato altri usi: mc 2.663,00.

I volumi residui risultano, pertanto, pari a:

vol. residuo residenziale: mc 11.195,00 - 11.194,84 = mc 0,16;

vol. residuo altri usi: mc 11.195,00 - 2.663,00 = mc 8.532,00.

La volumetria realizzata, da [REDACTED] con destinazione residenziale è pari a mc 5.962,49 sul totale di 11.194,84, con un'incidenza pari al 53,26%.

Le percentuali, rimanenti, sono quelle relative agli altri esecutori, rispettivamente il 36,51% (Progetto srl) e 10,23% (IL-SI).

In base all'incidenza percentuale determinata e alla volumetria residua, si è determinato il volume realizzabile con destinazione non residenziale, per ciascun soggetto. Dai volumi determinati, si è detratta

⁸⁹ V. All. G2

⁹⁰ V. All. B5.4 estratto dal RUC del PRG approvato con DCC n. 118 del 10/07/2014.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. STIMA DEGLI IMMOBILI.

2.5. CAMPI BISENZIO- LOC. IL ROSI, TERRENO (RIF. SCHEDA 120).

la porzione già realizzata. Si ottiene un potenziale volume residuo realizzabile, con destinazione Non Residenziale pari a:

mc 5.372,58;

mc 3043,41;

mc 113,02.

Per quanto sopra, considerando la volumetria relativa a [] e l'altezza virtuale di h= ml 3,00 (altezza virtuale di cui all'art. 66 delle NTA vigenti) si è ottenuta la SUL equivalente:

$SUL = mc\ 5.372,58 / ml\ 3,00 = mq\ 1.790,86$ non residenziale.

Ai fini della stima, trattandosi di un terreno con potenziale edificatorio, di tipo non residenziale, si adottato il seguente valore:

valore unitario, di SUL, pari a: €/mq 350,00

Considerando, la superficie utile lorda sopra indicata, relativa alla quota parte di [] si ottiene il valore del terreno in oggetto:

$mq\ 1.790,86 \times €/mq\ 350,00 = €\ 626.800,44$

Per maggiori dettagli si rinvia a quanto riportato dallo scrivente, nella tabella della scheda rif. 120, di cui all' All. G2.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. STIMA DEGLI IMMOBILI.
2.6. VINCI - LOC. SANT'ANSANO (RIF. SCHEDA 418).

2.6 VINCI - LOC. SANT'ANSANO (RIF. SCHEDA 418).

Gli immobili compresi nella scheda 418 sono situati nel Comune di Vinci (FI), precisamente in località Sant'Ansano, Traversa via di Pietramarina, ove sono collocati fabbricati e terreni, ed in località Spicchio-Sovigliana, ove sono collocati terreni posti in adiacenza al Rio dei Morticini.

Su richiesta del Curatore sono stati trattati separatamente i fabbricati (par. 2.6.1) dai terreni (par. 2.6.2).

2.6.1. VINCI - Fabbricati

2.6.1.1 Descrizione Area

Si tratta di tre uu.ii. ad uso residenziale, con annesse autorimesse, inserite in un più ampio insediamento di edifici tetrafamiliari edificati in vari lotti, il cui contesto urbano è caratterizzato da una bassa densità edilizia, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale e ampi spazi verdi circostanti, con destinazione d'uso agricola.

2.6.1.2 Identificazione Catastale⁹¹

I beni sono censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Vinci, al foglio di mappa n.37 dalle particelle:

- 760, sub. 2, cat. A/2, Classe 6, di consistenza 6,5 vani con rendita catastale pari a € 788,09;
- 760, sub. 502, cat. C/6, Classe 4 cons. mq 32 con r.c. pari a € 138,82;
- 760, sub. 500, bene comune non censibile, rampa carrabile comune ai sub 5 e 502;

costituenti l'appartamento denominato con il n. 7;

⁹¹ V. All. A6.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. STIMA DEGLI IMMOBILI

2.6. VINCI - LOC. SANT'ANSANO (RIF. SCHEDA 418).

- 760, sub. 5, cat. C/6, Classe 4, cons. mq 32 con r.c. pari a € 138,82;
- 760, sub. 6, cat. A/2, Classe 6, cons. 6,5 vani con r.c. pari a € 788,09;
- 760, sub. 500, bene comune non censibile, rampa carrabile comune ai sub 5 e 502;

costituenti l'appartamento denominato con il n. 6;

- 761, sub. 8, cat. C/6, Classe 4, cons. mq 32 con r.c. pari a € 138,82;
- 761, sub. 9, cat. A/2, Classe 6, cons. 6,5 vani con r.c. pari a € 788,09;
- 761, sub. 500, bene comune non censibile, rampa carrabile comune ai sub 8 e 501 (quest'ultimo già venduto);

costituenti l'appartamento denominato con il n. 4.

I beni sopra indicati, risultano presenti nelle iscrizioni ipotecarie con nota di trascrizione R.G. 112 del 07/01/2014, con soggetti a favore:

"Massa dei creditori Concordato Preventivo n. 21/2013"; di seguito si sintetizza quanto riportato nella citata nota:

immobili censiti al foglio di mappa 37, part. 760 (sub 2, 5, 6, 502), part. 761 (sub. 8, 9), facenti parte dell'unità negoziale 1, di cui

ha diritto di proprietà per 1/1.

2.6.1.3 Inquadramento Urbanistico⁹²

Occorre specificare, preliminarmente, come risultano collocati gli immobili all'interno dei lotti di edificazione:

lotto 2: part. 761, sub. 8 e 9, appartamento n. 4;

lotto 3: part. 760, sub. 5 e 6, appartamento n. 6;

part. 760, sub. 2 e 502, appartamento n. 7;

⁹² V. All. B6.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. STIMA DEGLI IMMOBILI.
2.6. VINCI - LOC. SANT'ANSANO (RIF. SCHEDA 418).

Risultano le seguenti pratiche edilizie:

Lotti n.1 e 2

- Permesso di Costruire di cui all'art. 78 L.R. 1/2005 rilasciato in data

28/04/04 - C.E. n. 30 (Lotti n.1 e n.2) - pratica n. 90/2003 prot. Gen.

n. 19887/27754/3561;

- Variante n.1 in data 13/07/2005;

- Variante finale in data 11/12/2006;

- Attestato di Abitabilità, prot. 2362 del 30/01/2007 a firma dell'Ing.

██████████⁹³.

Lotti n.3 e 4

- Permesso di Costruire di cui all'art. 78 L.R. 1/2005 rilasciato in data

28/04/04 - C.E. n. 31 (Lotti n.3 e n.4) - pratica n. 91/2003 prot. Gen.

n. 19889/27755/3564;

- Variante n.1 in data 13/07/2005;

- Variante finale in data 11/12/2006;

- Attestato di Agibilità, prot. 2363 del 30/01/2007 a firma dell'Ing.

██████████⁹⁴

Gli immobili sono dotati di dichiarazione di conformità degli impianti

e fascicolo del fabbricato ("libretto casa").

Le caldaie non sono state installate, in quanto, per evitare i furti,

saranno collocate e collegate all'impianto a piè d'opera.

Per ciascuna u.i. è stato redatto Attestato di Certificazione Energetica

(A.C.E.)⁹⁵, dal P.I. ██████████ in data 22/02/2010, ma non risulta

⁹³ V. All. B6.

⁹⁴ V. All. B6.

⁹⁵ V. All. B6.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. STIMA DEGLI IMMOBILI.
2.6. VINCI – LOC. SANT'ANSANO (RIF. SCHEDA 418).

trasMESSO né alla Regione Toscana, né al Comune di Vinci (FI): è,
pertanto, privo di validità formale.

Tuttavia, come indicato dallo Studio n. 263-2014/C del Consiglio Nazionale del Notariato⁹⁶, l'obbligo di allegare all'atto di trasferimento del bene l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. ex A.C.E) non risulta applicabile in caso di vendita forzata mediante asta giudiziaria.

2.6.1.4 Preliminari e Atti di compravendita⁹⁷

In data 29/09/2009 è stato stipulato contratto preliminare di compravendita fra la società [REDACTED] parte promittente la vendita) ed i signori [REDACTED] (acquirenti).

Tale atto risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Empoli il 06/10/2009 con n. 4605.

Oggetto del preliminare è l'immobile ubicato sul lotto n. 3 e identificato catastalmente al foglio di mappa 37, particella 760 sub. 2 (villetta) e 502 (garage). Il prezzo convenuto fra le parti è pari a € 340.000,00.

2.6.1.5 Stima Immobili⁹⁸

⁹⁶ V. All. B6: Studio n. 263-2014/C, Consiglio Nazionale del Notariato, Approvato dal CNN nella seduta del 19-20 giugno 2014:

"...La disciplina contenuta nel D.lgs. 192 del 2005 origina dalla necessità di dare attuazione a quanto prescritto dalla normativa europea che, nel perseguimento di una maggiore efficienza energetica degli edifici sul territorio degli Stati membro, è certamente rivolta a disciplinare la sola attività negoziale/contrattuale di circolazione dei beni immobili...omissis...Ne' nell'originaria formulazione dell'art. 6 del D.lgs. 192 del 2005 né nelle riformulazioni che si sono succedute fino a quella attualmente vigente (dal 22 febbraio 2014) sono, a nostro parere, rinvenibili sicuri indici della volontà del legislatore nazionale (unico legittimato a regotare la materia processuale) di attrarre ed includere nella disciplina prevista (e adeguatamente sanzionata) anche le vendite forzate attuate a mezzo di decreto di trasferimento in ambito giudiziale."

⁹⁷ V. All. D6.

⁹⁸ V. All. F.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

**2. STIMA DEGLI IMMOBILI,
2.6. VINCI - LOC. SANT'ANSANO (RIF. SCHEDA 418).**

Per i fabbricati, come descritto nella premessa del paragrafo 2, è stata determinata, per ciascuno di essi, la superficie commerciale, comprensiva delle pertinenze accessorie o di ornamento.

Come valore unitario, espresso in €/mq, da assumere per la stima dei beni si è fatto riferimento sia alle quotazioni della banca dati OMI, sia ai valori determinati dagli atti di vendita o dai preliminari.

Si è tenuto conto, infatti, del prezzo stabilito nel preliminare di compravendita del 25/09/2009, citato al paragrafo precedente.

L'immobile oggetto di preliminare, ha una superficie commerciale pari a mq 168,07⁹⁹ e considerando il prezzo convenuto tra le parti di € 340.000,00, si ottiene:

valore unitario, da preliminare:

$$\text{€ } 340.000,00 / \text{mq } 168,07 = \text{€}/\text{mq } 2.023,00$$

Per quanto riguarda il valore di mercato desunto dall'Agenzia del territorio, la ricerca è stata eseguita inserendo come riferimento i seguenti dati:

Periodo (I° semestre 2013), Provincia (Firenze), Comune (Vinci), Fascia/zona (suburbana), codice di zona (E2), microzona catastale (n. 1), tipologia prevalente (abitazioni civili), destinazione (residenziale).

La ricerca ha prodotto i risultati riportati di seguito e inseriti in All. E1:

Anno:	Tipologia:	Valori di mercato (€/mq):
2013	Ville e villini	min = 1.600 ; max = 2.300 → medio = 1.950,00

Ai fini della stima, si è assunto come valore di mercato di riferimento,

⁹⁹ Per i dettagli si rinvia a quanto riportato in All. G3, elaborato grafico della part. 760 sub. 2, 502.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. STIMA DEGLI IMMOBILI.
2.6. VINCI - LOC. SANT'ANSANO (RIF. SCHEDA 418).

la media dei valori sopra riportati.

Valore medio:

€/mq $(2.023 + 1.950)/2 = 1.986,50 \approx$ €/mq 2.000,00

Di seguito si riportano le superfici determinate per ciascun immobile:

part. 761, sub. 8 e 9, appartamento n. 4: mq 150,20

part. 760, sub. 5 e 6, appartamento n. 6: mq 150,23

part. 760, sub. 2 e 502, appartamento n. 7: mq 168,07

Per quanto sopra, si ottiene la seguente stima:

appartamento n. 4 €/mq 2.000,00 x 150,20 = € 300.406,00

appartamento n. 6 €/mq 2.000,00 x 150,23 = € 300.458,00

appartamento n. 7 €/mq 2.000,00 x 168,07 = € 336.146,00

TOTALE € 937.010,00

Le stime sopra indicate tengono conto anche del valore delle porzioni relative ai terreni indicate ai successivi paragrafi 2.6.2 e 2.6.3, trattandosi di aree a destinazione agricola e di porzioni limitate poste lungo un corso d'acqua.

Qualora si scorpori il valore dei citati terreni, di proprietà di

la stima dei fabbricati risulta la seguente:

Valore unitario: €/mq 1.988,71

Per quanto sopra, considerando le superfici commerciali indicate in precedenza, si ottiene la seguente stima aggiornata:

appartamento n. 4 €/mq 1.988,71 x 150,20 = € 298.704,00

appartamento n. 6 €/mq 1.988,71 x 150,23 = € 298.764,00

appartamento n. 7 €/mq 1.988,71 x 168,07 = € 334.242,00

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. STIMA DEGLI IMMOBILI
2.6. VINCI - LOC. SANT'ANSANO (RIF. SCHEDA 418).

TOTALE € 931.710,00

2.6.2. VINCI - Terreno F.37 part. 694, 790.

2.6.2.1 Descrizione Area

Le due porzioni costituenti il terreno in questione sono situate nel Comune di Vinci (FI), precisamente in località Sant'Ansano, in un contesto caratterizzato da una bassa densità edilizia, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale e ampi spazi verdi circostanti, con destinazione d'uso agricola.

Il terreno, sul quale è presente sia vegetazione spontanea, sia alberature a medio-alto fusto, è posto in pendenza e delimitato ad est da un'area adiacente coltivata ad uliveto, a nord da una piccola porzione di bosco e ad ovest confina con la strada prospiciente le villette residenziali, strada parallela alla S.P. 43 Via Pietramarina. A sud confina con altri terreni, adibiti a vegetazione spontanea e alberature di vario genere.

Il liquidatore della società [REDACTED] in merito alle due porzioni di terreno in oggetto, ha informato lo scrivente che "...*tali aree, prive di delimitazione e liberamente accessibili, sono usate senza alcuna autorizzazione da una signora che abita nelle vicinanze, in parte come orto ed in parte come ricovero per animali*"¹⁰⁰

2.6.2.2 Identificazione Catastale¹⁰¹

Il terreno in oggetto è censito al Catasto Terreni del Comune di Vinci, al foglio di mappa n.37, alle seguenti particelle:

¹⁰⁰ V. All. B6: Comunicazione Dott. [REDACTED] del 25/02/2015.

¹⁰¹ V. All. A6.1.

STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

2. STIMA DEGLI IMMOBILI.

2.6. VINCI - LOC. SANT'ANSANO (RIF. SCHEDA 418).

- 694 (mq 3540) semin. arbor. Classe 3, reddito dominicale € 12,80,
reddito agrario € 9,14;

- 790 (mq 556) vigneto Classe 2, r.d. € 5,03, r.a. € 3,16.

I beni sopra indicati, risultano presenti nelle iscrizioni ipotecarie con

nota di trascrizione R.G. II2 del 07/01/2014, con soggetti a favore:

"Massa dei creditori Concordato Preventivo n. 21/2013"; di seguito si
sintetizza quanto riportato nella citata nota:

immobili censiti al foglio di mappa 37, part. 694 e part. 790 facenti
parte dell'unità negoziale 1, di cui [redacted] ha diritto di
proprietà per 1/1.

2.6.2.3 Inquadramento Urbanistico

Secondo il vigente PRG del Comune di Vinci, il terreno ricade nelle

"Aree agricole di interesse storico: pendio"¹⁰².

Nell'elaborato relativo ai sistemi funzionali è inserito all'interno delle

"aree periurbane di transizione V3" (Art. 44 NTA)¹⁰³.

2.6.2.4 Provenienza

I beni come sopra descritti risultano essere di proprietà di [redacted]

[redacted] in forza del seguente atto:

- part. 694: atto di compravendita del 19/09/2003 rep. 19702/15365.

rogante Notaio [redacted] nota di trascrizione R.P. 13264 del

¹⁰² V. All. B6, tav. B8.6.1 con indicazioni secondo PRG vigente.

¹⁰³ V. All. B6, Art. 44 delle NTA - Sottosistema V3: Aree perturbane di transizione:

"...Le parti di territorio ricadenti nel sottosistema V3 sono considerate parti del territorio rurale da tutelare e regolamentare, così come previsto nelle norme del PTCP.

2. Gli interventi dovranno essere finalizzati alla salvaguardia ed il mantenimento delle step e dei boschi integri, il recupero dei boschi e degli arbusteti degradati mediante interventi di rinaturalizzazione guidata, la salvaguardia ed il ripristino degli impianti vegetazionali (filari alberati, alberature isolate o a macchia) e degli assetti agricoli di tipo tradizionale e dei percorsi storici."

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

**2. STIMA DEGLI IMMOBILI
2.6. VINCI – LOC. SANT'ANSANO (RIF. SCHEDA 418).**

07/10/2003: acquisto di [redacted] dal [redacted]
[redacted]¹⁰⁴

Si precisa, che con il suddetto atto di compravendita, [redacted]
[redacted] ha acquisito anche la particella n. 701, la quale ha
originato l'odierna particella n. 790 (parte del terreno in oggetto),
derivante dal frazionamento Prot. n. FI0105347 del 26/03/2008.

2.6.2.5 Stima Immobili

Ai fini della stima, si sono reperiti, dall'Agenzia delle Entrate, i valori
medi agricoli all'anno 2013¹⁰⁵ per la Provincia di Firenze, ed in
particolare per il Comune di Campi Vinci (FI).

La ricerca ha prodotto i risultati riportati di seguito:

Comune di Vinci (REGIONE AGRARIA N° 4):

Coltura:	Valore Agricolo (€/ha ¹⁰⁶)
Seminativo erborato (part. 694)	19.502,00
Vigneto (part. 790)	18.043,00

Si ottengono i seguenti valori:

- part. 694: mq (3.540 / 10.000) x €/ha 19.502,00 =	€ 6.903,71
- part. 790: mq (556 / 10.000) x €/ha 18.043,00 =	€ 1.003,19
Totale particelle n. 694 e 790:	€ 7.906,90

Tenuto conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare, si ritiene
corretto applicare una diminuzione del valore sopra indicato pari al
20%.

Si considera, inoltre, un'ulteriore decurtazione del 20% per tener conto

¹⁰⁴ V. All. C2

¹⁰⁵ V. All. E1.1: valori agricoli medi della Provincia di Firenze.

¹⁰⁶ Fattore conversione: 1 ettaro (ha) = 10.000 mq.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. STIMA DEGLI IMMOBILI.

2.6. VINCI - LOC. SANT'ANSANO (RIE. SCHEDA 418).

delle caratteristiche geomorfologiche del terreno, disposto in forte pendenza¹⁰⁷, oltre al fatto che non ha più le caratteristiche di destinazione ed uso catastalmente indicate: si tratta di terreni sostanzialmente incolti ed utilizzabili, in ultima analisi, solo dai proprietari confinanti.

Si stima, per quanto sopra, un abbattimento totale del 40% rispetto al valore indicato dall'Agenzia delle Entrate.

Si ottiene, pertanto, un valore del terreno pari a:

€ 7.906,90 x 0,6 (-40%) € 4.744,14

Arrotondato a: € 4.700,00

2.6.3. VINCI - Terreno F.53 part. 277, 3237, 3258, 3262.

2.6.3.1 Descrizione Area

Le due porzioni costituenti il terreno in questione sono situate nel Comune di Vinci (FI), precisamente in località Spicchio-Sovigliana, lungo il Rio dei Morticini, all'altezza dell'intersezione tra via Guicciardini e Via Marin.

Il contesto circostante è caratterizzato da una medio-alta densità edilizia, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

La porzione di terreno posta all'estremità ovest di via Marin, è costituita da un'area, di forma geometrica irregolare, collocata sulla riva sinistra del torrente suddetto, attualmente adibita a parcheggio.

La porzione posta ad ovest di via Guicciardini, di forma rettangolare, è situata sulla sponda destra del Rio dei Morticini, con il terreno in

¹⁰⁷ V. All. H1: planimetrie da SIT Regione Toscana, foto aeree, terreni part. 694, 790 posti nel Comune Vinci.

STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

2. STIMA DEGLI IMMOBILI
2.6. VINCI – LOC. SANT'ANSANO (RIF. SCHEDA 418).

pendenza.

2.6.3.2 Identificazione Catastale¹⁰⁸

Il bene in oggetto, costituito da n. 2 porzioni separate di terreno, è censito al Catasto Terreni del Comune di Vinci, al foglio di mappa n.53, alle seguenti particelle:

- 277 (mq 117) canneto Classe U, r.d. € 0,60, r.a. € 0,30;
- 3237 (mq 144) semin. arbor. Classe 1, r.d. € 1,08, r.a. € 0,56;
- 3258 (mq 71) frutteto Classe U, r.d. € 1,10, r.a. € 0,55;
- 3262 (mq 189) seminativo Classe 2, r.d. € 1,12, r.a. € 0,73;

I beni sopra indicati, risultano presenti nelle iscrizioni ipotecarie con nota di trascrizione R.G. 112 del 07/01/2014, con soggetti a favore:

“Massa dei creditori Concordato Preventivo n. 21/2013”; di seguito si sintetizza quanto riportato nella citata nota:

immobili censiti al foglio di mappa 53, part. 277, 3237, 3258 e 3262 facenti parte dell'unità negoziale 2, di cui [REDACTED] ha diritto di proprietà per 1000/1000.

2.6.3.3 Inquadramento Urbanistico

Secondo il vigente PRG, le porzioni di terreno, ricadono nel sottosistema V4-conessioni fluviali¹⁰⁹ (Art. 45 NTA), precisamente ambito V4.4 Corridoio Rio dei Morticini (Art. 49 NTA)¹¹⁰.

¹⁰⁸ V. All. A6.1.

¹⁰⁹ V. All. B6. Tav. C5.2.1 del PRG.

¹¹⁰ V. All. B6, Art. 49 delle NTA – Ambito V4.4: Corridoio rio dei Morticini:

“2. Gli interventi dovranno essere finalizzati all'eliminazione e al contenimento del rischio idraulico, con l'intento di potenziare, in particolare nel tratto urbano, le prestazioni dell'ecosistema.

3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito dovrà essere garantita dalla presenza degli usi principali attività agricole e spazi scoperti d'uso pubblico in misura tendenzialmente esclusiva.”.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. STIMA DEGLI IMMOBILI.
2.6. VINCI - LOC. SANT'ANSANO (RIF. SCHEDA 418).

Dall'analisi dell'ortofoto in scala 1:1000 (estrpolata dalla Cartoteca della Regione Toscana)¹¹¹, si osserva che il corso d'acqua compie una curva nel tratto compreso tra le particelle n. 277, 3237 e n. 3258, che risultano collocate sulla sponda destra del Rio dei Morticini, rispetto al suo verso di scorrimento.

Allo stato attuale, il torrente presenta un andamento rettilineo: la suddetta curva del rio, infatti, non è presente, come è possibile osservare dalla vista aerea dell'area in oggetto.

Dal confronto tra l'estratto di mappa e ortofoto con lo stato dei luoghi (fotogrammetria aerea), è possibile dedurre che il corso d'acqua Rio dei Morticini ha subito una deviazione del suo corso e le porzioni di terreno identificate con le particelle n. 277, 3237, 3258, attualmente poste sulla riva sinistra del corso d'acqua, risultano adibite a parcheggio¹¹².

2.6.3.4 Provenienza

I beni come sopra descritti risultano essere di proprietà di [REDACTED] in forza del seguente atto:

- part. 277-3237-3258-3262: nota di trascrizione R.P. 5306 presentata il 22/06/1995, relativa all'atto di compravendita del 13/06/1995 rep. 119384/10383, rogante Notaio [REDACTED] acquisto di [REDACTED]

[REDACTED] dal [REDACTED] [REDACTED]¹¹³.

Nel suddetto atto è specificato che [REDACTED] acquista

¹¹¹ V. All. H2

¹¹² V. All. H2, F.2 e F.3.

¹¹³ V. All. C2.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

**2. STIMA DEGLI IMMOBILI,
2.6. VINCI - LOC. SANT'ANSANO (RIE. SCHEDA 418).**

appezzamenti di terreno, posti in Comune di Vinci, frazione
Sovigliana, così rappresentati al Nuovo Catasto Terreni del Comune di
Vinci:

"in parte in conto alla partita 7740, intestata alla signora [REDACTED]
[REDACTED] per carenza di voltura dell'atto ai miei rogiti del 19
dicembre 1990, repertorio numero 80276/7481, registrato a Empoli
l'8 gennaio 1991 al numero 197 serie I/V, e geometricamente
rappresentato nel foglio di mappa 53...dalle
particelle...3258...3262...omissis..."in parte in conto alla partita
3649, ancora intestata ai signori [REDACTED] proprietario e
[REDACTED] usufruttuaria parziale per per carenza di
voltura dell'atto di donazione ai miei rogiti del 10 luglio 1987
registrato a Empoli il 28 luglio 1987 al numero 501...nonché dell'atto
ai miei rogiti del 19 dicembre 1990 sopra citato, e geometricamente
rappresentato nel foglio di mappa 53...dalle
particelle...277...3237...".

2.6.3.5 Stima Immobili

Per tali terreni, posti in adiacenza ad un corso d'acqua, ai fini della
stima, si sono assunte, come riferimento, le quotazioni dei valori medi
agricoli, per l'anno 2013, fornite dall'Agenzia delle Entrate.¹¹⁴

Inoltre, sono stati assunti i valori corrispondenti alla classificazione di
ciascuna particella di terreno, così come individuati catastalmente nella
visura per soggetto¹¹⁵ e indicati a pagina precedente.

¹¹⁴ V. All. E1.1: valori agricoli medi della Provincia di Firenze

¹¹⁵ V. All. A6.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

**2. STIMA DEGLI IMMOBILI
2.6. VINCI - LOC. SANT'ANSANO (RIE. SCHEDA 418).**

La ricerca ha prodotto i risultati riportati di seguito:

Comune di Vinci (REGIONE AGRARIA N° 4):

Coltura: Valore Agricolo (€/ha)

Canneto (part. 277) 5.018,00

Seminativo erborato (part. 3237) 19.502,00

Frutteto (part. 3258) 46.394,00

Seminativo (part. 3262) 17.444,00

Si ottengono i seguenti valori:

- part. 277: mq (117 / 10.000) x €/ha 5.018,00 = € 58,71

- part. 3237: mq (144 / 10.000) x €/ha 19.502,00 = € 280,83

- part. 3258: mq (71 / 10.000) x €/ha 46.394,00 = € 329,40

- part. 3262: mq (189 / 10.000) x €/ha 17.444,00 = € 329,69

Totale particelle n. 694 e 790: € 998,63

Anche in questo caso, si applica una decurtazione del valore sopra individuato pari al 20%, per tener conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare e un'ulteriore diminuzione del valore del 20%, per tener conto della particolare morfologia del terreno, adiacente al corso d'acqua e collocato in forte pendenza¹¹⁶ con una riduzione complessiva del 40% rispetto al valore stimato sopra riportato.

Si ottiene, pertanto, un valore del terreno pari a:

€ 998,63 x 0,6 (-40%) € 599,18

Arrotondato a: € 600,00

In somma sintesi, la stima complessiva degli immobili posti in Vinci.

¹¹⁶ V. All. H2: planimetrie da SIT Regione Toscana, foto aeree, terreni part. 277, 3237, 3258, 3262 posti nel Comune Vinci.



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

**2. STIMA DEGLI IMMOBILI.
2.6. VINCI - LOC. SANT'ANSANO (RIF. SCHEDA 418).**

di cui alla scheda rif. 418, costituiti dalle u.i. residenziali e terreni è:

U.i. n. 4, Sant'Ansano, f. 37, part. 761, sub. 8,9 € 298.704,00

U.i. n. 6, Sant'Ansano, f. 37, part. 760, sub. 5,6 € 298.764,00

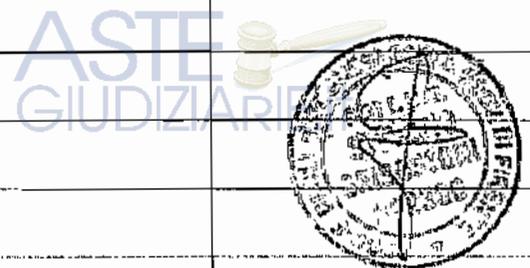
U.i. n. 7, Sant'Ansano, f. 37, part. 760, sub. 2,502 € 334.242,00

Terreno, Sant'Ansano, f.37 part. 694, 790 € 4.700,00

Terreno, Sovigliana, f.53 partt. 277, 3237, 3258, 3262 € 600,00

TOTALE € 937.010,00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze
tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

Pag 66 di 95

M-REL-Rev 2 del 30.11.2010
\\NAS\archivio\Archivio\pratiche\Archivio in corso\O-Z\A\T213-21-13-Cone Prev [REDACTED] 14-Relazioni\T213-FBRIZIA-09-01-04-15.doc

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

STIMA DEGLI IMMOBILI

2.7. CAMPI BISENZIO -LOC. IL ROSI, EDIFICI (RIF. SCHEDA 423).

2.7 CAMPI BISENZIO -LOC. IL ROSI, EDIFICI (RIF. SCHEDA 423).

2.7.1. Fabbricati

2.7.1.1 Descrizione Area

Gli immobili in oggetto sono situati nel Comune di Campi Bisenzio

(FI), in località Il Rosi.

Si tratta di due palazzine, con destinazione d'uso mista, prevalentemente residenziale e terziaria-direzionale (uffici), e di due villette, una bifamiliare ed un monofamiliare, quest'ultima già venduta.

Le palazzine si sviluppano su n. 4 piano fuori terra oltre al sottotetto (piano terra, primo, secondo, terzo); al piano terra sono collocati i box delle unità immobiliari poste ai piani superiori.

Sono stati realizzati posti auto esterni a fruizione delle palazzine suddette.

Le villette si sviluppano su n. 3 piani fuori terra (p.terra, primo e secondo); gli ingressi ed i garage sono collocati al piano terra.

Si specifica, che le suddette villette non sono ultimate, in quanto le strutture risultano al grezzo e gli impianti predisposti sono da completare.

Il contesto urbano, nel quale si collocano detti beni, è caratterizzato da una bassa densità edilizia, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale; l'accessibilità all'area è buona, anche grazie alla vicinanza con le maggiori arterie di viabilità, quali l'autostrada A1 e

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze
tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

Pag 67 di 95

M-REL - Rev 2 del 30.11.2010

\\NAS\archivio\Archivio\pratiche\Archivio in corso\G-Z\AT\213-21-13-Conc.Prev\14-Relazione\T213-FERIZIA-05-01-04-15.doc

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

STIMA DEGLI IMMOBILI

2.7. CAMPI BISENZIO - LOC. IL ROSI, EDIFICI (RIF. SCHEDA 423).

A11.

2.7.1.2 Identificazione Catastale¹¹⁷

I beni in oggetto, sono censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di
Campi Bisenzio, al foglio di mappa n.2 dalle particelle:

- Part. 792: bene comune non censibile (resede) a comune di tutte le
uu.ii. censibili delle particelle 793 (edificio 2) e 796 (edificio 1);

- Part. 837: bene comune non censibile (transito carroia e pedonale)
comune a tutte le uu.ii. censibili poste sulle particelle 793 (edificio
2), 794 (posti auto), 795 (posti auto), 796 (edificio 1), 802 (villetta
bifamiliare), 805 (villetta monofamiliare, venduta nel novembre
2013);

- Part. 838: bene comune non censibile (transito carroia e pedonale)
comune a tutte le uu.ii. censibili poste sulle particelle 793 (edificio 2)
e 794 (posti auto);

- Part. 839: bene comune non censibile alle partt. 802 e 805.
palazzina (edificio n. 2) - box¹¹⁸

- Part. 793, sub. 2, cat. C/6, Classe 5, cons. mq 16, r.c. € 84,29;

- Part. 793, sub. 3, cat. C/6, Classe 5, cons. mq 17, r.c. a € 89,55;

- Part. 793, sub. 4, cat. C/6, Classe 5, cons. mq 16, r.c. € 84,29;

- Part. 793, sub. 5, cat. C/6, Classe 5, cons. mq 17, r.c. € 89,55;

- Part. 793, sub. 10, cat. C/6, Classe 5, cons. mq 17, r.c. € 89,55;

- Part. 793, sub. 12, cat. C/6, Classe 5, cons. mq 17, r.c. € 89,55;

¹¹⁷ V. All. A7.

¹¹⁸ Planimetrie catastali riportate in All. A7.2.

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

M-RFL-Rev 2 del 30.11.2010

\\NAS\archivio\Archivio\ognicchi\Archivio in corso\O-Z\AIT213-21-13-Cosc.Prev\14-Raluzim\T213-PERIZIA-05-01-04-15.doc



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

STIMA DEGLI IMMOBILI.

2.7. CAMPI BIENZIO - LOC. IL ROSI, EDIFICI (RIF. SCHEDA 423).

palazzina (edificio n. 2) - u.i. residenziali¹¹⁹

- Part. 793, sub. 17, cat. A/2, Classe 3, consistenza 3 vani con rendita catastale pari a € 255,65;

- Part. 793, sub. 22, cat. A/2, Classe 3, cons. 5,5 vani, r.c. € 468,68;

- Part. 793, sub. 23, cat. A/2, Classe 3, cons. 4,5 vani, r.c. € 383,47;

- Part. 793, sub. 25, cat. A/2, Classe 3, cons. 5,5 vani, r.c. € 468,68;

- Part. 793, sub. 26, cat. A/2, Classe 3, cons. 5,5 vani, r.c. € 468,68;

- Part. 793, sub. 28, cat. A/2, Classe 3, cons. 5,5 vani, r.c. € 468,68;

palazzina (edificio n. 2) - parti comuni

- Part. 793, sub. 29, piano T-1-2-3, bene comune non censibile (vano scala A ed ascensore) a comune con i subb. 15, 16, 17, 21, 22, 25, 26;

- Part. 793, sub. 30, piano T-1-2-3, bene comune non censibile (vano scala B ed ascensore) a comune con i subb. 18, 19, 20, 23, 24, 27, 28;

- Part. 793, sub. 31, piano T, bene comune non censibile (avanti atrio esterno) a comune con i subb. da 15 a 28;

- Part. 793, sub. 32, piano T, bene comune non censibile a comune con i subb. 6, 7, 8, 9 e con i subb. da 15 a 28;

- Part. 793, sub. 33, piano T, bene comune non censibile (locale autoclave) a comune con i subb. da 15 a 28;

- Part. 793, sub. 34, piano 3, bene comune non censibile (locale tecnico) a comune con i subb. 15, 16, 17, 21, 22, 25, 26;

- Part. 793, sub. 35, piano 3, bene comune non censibile (locale

¹¹⁹ Planimetrie catastali riportate in All. A7.2.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

STIMA DEGLI IMMOBILI

2.7. CAMPI BISENZIO -LOC. IL ROSI, EDIFICI (RIF. SCHEDA 423).

tecnico) a comune con i subb. 18, 19, 20, 23, 24, 27, 28;

posti auto¹²⁰

- Part. 794, sub. 2, cat. C/6, Classe 1, cons. mq 12 con rendita catastale

pari a € 33,47;

- Part. 794, sub. 3, cat. C/6, Classe 1, cons. mq 12, r.c. € 33,47;

- Part. 794, sub. 6, cat. C/6, Classe 1, cons. mq 16, r.c. € 44,62, posto

auto disabili;

- Part. 795, sub. 1, cat. C/6, Classe 1, cons. mq 12, r.c. € 33,47;

- Part. 795, sub. 2, cat. C/6, Classe 1, cons. mq 12, r.c. € 33,47;

- Part. 795, sub. 3, cat. C/6, Classe 1, cons. mq 12, r.c. € 33,47;

- Part. 795, sub. 4, cat. C/6, Classe 1, cons. mq 12, r.c. € 33,47;

palazzina (edificio n. 1) - box¹²¹

- Part. 796, sub. 1, cat. C/6, Classe 5, cons. mq 18, r.c. € 94,82;

- Part. 796, sub. 2, cat. C/6, Classe 5, cons. mq 16, r.c. € 84,29;

- Part. 796, sub. 3, cat. C/6, Classe 5, cons. mq 17, r.c. € 89,55;

- Part. 796, sub. 4, cat. C/6, Classe 5, cons. mq 16, r.c. € 84,29;

- Part. 796, sub. 5, cat. C/6, Classe 5, cons. mq 17, r.c. € 89,55;

- Part. 796, sub. 7, cat. C/6, Classe 5, cons. mq 13, r.c. € 68,48;

- Part. 796, sub. 9, cat. C/6, Classe 5, cons. mq 13, r.c. € 68,48;

- Part. 796, sub. 11, cat. C/6, Classe 5, cons. mq 16, r.c. € 84,29;

- Part. 796, sub. 12, cat. C/6, Classe 5, cons. mq 17, r.c. € 89,55;

¹²⁰ Planimetrie catastali riportate in All. A7.2.

¹²¹ Planimetrie catastali riportate in All. A7.2.

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

M-REL-Rev 2 del 30.11.2010

WNASArchivioArchivio/pratiche/Archivio in corso/IO-ZIA/T213-21-13-Conc.Prev [REDACTED] 14-Relazione/T213-PERIZIA-05-01-04-15.doc

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

STIMA DEGLI IMMOBILI

2.7. CAMPI BISENZIO - LOC. IL ROSL EDIFICI (RIF. SCHEDA 423).

- Part. 796, sub. 13, cat. C/6, Classe 5, cons. mq 16, r.c. € 84,29;

palazzina (edificio n. 1) - u.i. residenziali¹²²

- Part. 796, sub. 15, cat. A/2, Classe 3, cons. 3 vani, r.c. € 255,65;

- Part. 796, sub. 23, cat. A/2, Classe 3, cons. 4,5 vani, r.c. € 383,47;

- Part. 796, sub. 25, cat. A/2, Classe 3, cons. 4,5 vani, r.c. € 383,47;

- Part. 796, sub. 26, cat. A/2, Classe 3, cons. 4,5 vani, r.c. € 383,47;

- Part. 796, sub. 27, cat. A/2, Classe 3, cons. 4,5 vani, r.c. € 383,47;

- Part. 796, sub. 28, cat. A/2, Classe 3, cons. 4,5 vani, r.c. € 383,47;

palazzina (edificio n. 1)- u.i. uffici¹²³

- Part. 796, sub. 16, cat. A/10, Classe 1, cons. 3 vani, r.c. € 999,34;

- Part. 796, sub. 21, cat. A/10, Classe 1, cons. 3 vani, r.c. € 999,34;

- Part. 796, sub. 22, cat. A/10, Classe 1, cons. 4,5 vani, r.c. € 1.499,02;

palazzina (edificio n. 2) - parti comuni

- Part. 796, sub. 29, piano T-1-2-3, bene comune non censibile (scala
A) a comune con i subb. 15, 16, 17, 21, 22, 25, 26;

- Part. 793, sub. 30, piano T-1-2-3, bene comune non censibile (vano
scala B) a comune con i subb. 18, 19, 20, 23, 24, 27, 28;

- Part. 796, sub. 31, piano T, bene comune non censibile comune a tutti
i subb. da 15 a 28;

- Part. 796, sub. 32, piano T, bene comune non censibile a comune a
tutti i subb. 6, 7, 8, 9 ed i subb. da 15 a 28;

¹²² Planimetrie catastali riportate in All. A7.2.

¹²³ Planimetrie catastali riportate in All. A7.2.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

STIMA DEGLI IMMOBILI.

2.7. CAMPI BISENZIO -LOC. IL ROSI, EDIFICI (RIF. SCHEDA 423).

- Part. 796, sub. 33, piano T, bene comune non censibile (locale autoclave) a comune con i subb. da 15 a 28;

- Part. 796, sub. 34, piano 2, bene comune non censibile (locale tecnico) a comune con i subb. 15, 16, 17, 21, 22, 25, 26;

- Part. 796, sub. 35, piano 2, bene comune non censibile (locale tecnico) a comune con i subb. 18, 19, 20, 23, 24, 27, 28;

- Part. 796, sub. 36, piano 3, bene comune non censibile (locale tecnico) a comune con i subb. 15, 16, 17, 21, 22, 25, 26;

- Part. 796, sub. 37, piano 3, bene comune non censibile (locale tecnico) a comune con i subb. 18, 19, 20, 23, 24, 27, 28;

villetta bifamiliare

- Part. 802, sub. 1, in corso di costruzione;

- Part. 802, sub. 2, in corso di costruzione;

- Part. 802, sub. 4, in corso di costruzione;

- Part. 802, sub. 500, in corso di costruzione;

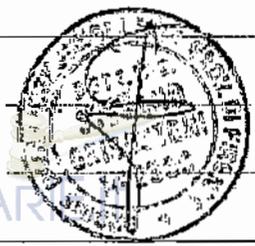
- Part. 846, ente urbano.

2.7.1.3 Servitù delle particelle¹²⁴

In data 07/06/12 con atto a firma del Notaio [REDACTED] di Firenze, rep. 7982/2911, trascritto in data 05/07/12 R.P. 20488, R.G.

14961 e R.P. 20489, R.G. 14962, sono costituiti i seguenti diritti reali a titolo gratuito:

D) servitù di passo pedonale e carrabile con ogni mezzo, diurna e



¹²⁴ V. All. A7.1.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

STIMA DEGLI IMMOBILI

2.7. CAMPI BISENZIO -LOC. IL ROSI, EDIFICI (RIF. SCHEDA 423).

notturna, relativa ai seguenti immobili censiti al catasto

Fabbricati/Terreni del Comune di Campi Bisenzio, al foglio di

mappa n. 2:

1. partt. 837, 839 (serventi);

2. part. 822 sub. 500 (dominante);

3. partt. 843, 844, 845, 842 sub. 1, 842 sub. 2 e Catasto Terreni
part. 842 (dominanti).

II) servitù di attraversamento di sottoservizi (a titolo esemplificativo

luce, acqua, gas, ecc...) relativa ai seguenti immobili censiti al

catasto Fabbricati/Terreni del Comune di Campi Bisenzio, al foglio

di mappa n. 2:

4. part. 837 (servente);

5. part. 822 sub. 500 (dominante);

6. partt. 843, 844, 845, 842 sub. 1, 842 sub. 2 e Catasto Terreni
part. 842 (dominanti).

III) servitù di passo pedonale e carrabile con ogni mezzo, diurna e

notturna, relativa ai seguenti immobili censiti al catasto

Fabbricati/Terreni del Comune di Campi Bisenzio, al foglio di

mappa n. 2:

7. part. 822 sub 500 (servente);

8. part. 845 (servente);

9. part. 839 (dominante);

10. part. 846 (dominante).

STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

STIMA DEGLI IMMOBILI

2.7. CAMPI BIENZIO -LOC. IL ROSI, EDIFICI (RIF. SCHEDA 423).

IV) servitù di attraversamento di sottoservizi (a titolo esemplificativo luce, acqua, gas, ecc...) relativa ai seguenti immobili censiti al catasto Fabbricati/Terreni del Comune di Campi Bisenzio, al foglio di mappa n. 2:

11. part. 822 sub 500 (servente);

12. part. 845 (servente);

13. part. 837 (dominante);

14. part. 839 (dominante);

15. part. 846 (dominante);

2.7.1.4 Inquadramento Urbanistico¹²⁵

Occorre specificare, preliminarmente, che gli immobili edificati nel complesso "Il Rosi" sono stati realizzati con due interventi, denominati A3 e A4.

I relativi Permessi di Costruire sono stati rilasciati in data 01/08/2006 a [REDACTED] in forza della convenzione, stipulata in data 28/06/2006 rep. 45253, dalla stessa società con il Comune di Campi Bisenzio, già citata al paragrafo 2.5.3 cui si rinvia per maggiori dettagli

In data 02/07/2008, rep. 26044 è stato stipulato atto integrativo alla convenzione del 28/06/2006¹²⁶, con il quale i soggetti esecutori rinunciano ad avvalersi di alcuni permessi di costruire; in particolare



¹²⁵ V. All. B7.

¹²⁶ V. All. B5.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

STIMA DEGLI IMMOBILI.

2.7. CAMPI BISENZIO -LOC. IL ROSI, EDIFICI (RIF. SCHEDA 423).

rinuncia alla realizzazione dell'intervento A2 di cui al permesso n. 3788/C (volumetria complessiva mc 4.776,91).

Nel suddetto atto integrativo è inoltre indicato che

in merito all'intervento edilizio A3, ha proposto i

seguenti adempimenti:

- fabbricato n. 1: riduzione della volumetria complessiva, da mc

2.639,52 previsti, a mc 2.621, suddivisi in mc 2.301 con destinazione

residenziale e mc 590 con destinazione non residenziale;

- fabbricato n. 2: viene mantenuta la volumetria di mc 2.693,52 con

destinazione interamente residenziale.

Tale intervento A3, riguarda la realizzazione degli immobili

identificati al N.C.E.U. del Comune di Campi Bisenzio al foglio di

mappa n. 2 part. 792, 793, 794, 795, 796, 837, 838, costituiti da due

edifici in linea (palazzine) e relativi parcheggi e viabilità limitrofe.

Nell'atto integrativo alla convenzione, in merito all'intervento A4, è

indicata la proposta di per i fabbricati n. 1 e 2, di

mantenere la consistenza complessiva di mc 1237,97, con destinazione

residenziale, prevista.

L'intervento A4 riguarda la realizzazione degli immobili identificati al

N.C.E.U. del Comune di Campi Bisenzio al foglio di mappa n. 2 part.

802 (porzione), 805, 839 e 846 costituiti da una villetta monofamiliare

e da una bifamiliare e area esterna.

Si riportano di seguito i riferimenti delle pratiche edilizie, per ciascun

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

Pag 75 di 95

M-REL-Rev 2 del 30.11.2010

ANAS\archivio\Archivio\pratiche\Archivio in corso\0-ZA\T213-21-13-Conc.Prev-14-Relazioni\T213-PERIZIA-05-01-04-15.doc

STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

STIMA DEGLI IMMOBILI.

2.7. CAMPI BISENZIO -LOC. IL ROSI, EDIFICI (RIF. SCHEDA 423).

intervento.

Lotto "A" - Unità intervento A3 (costruzione di 2 edifici con residenze e uffici):

- Permesso di Costruire rilasciato in data 01/08/2006 n. 3789/C;
- Autorizzazione per variante del 09/08/2011 con n. 3789/1;
- Variante finale e Dichiarazione di Fine Lavori, deposito del 11/06/2012 con prot. N. 36895;
- Certificazione di Abitabilità/Agibilità del 05/07/2012 con prot. 42266.

Gli immobili sono dotati di polizza decennale postuma (sui vizi e difetti di costruzione), ai sensi dell'art.4 del D.Lgs 122/05¹²⁷ dichiarazione di conformità degli impianti, Attestato di Certificazione Energetica (ACE)¹²⁸ e fascicolo del fabbricato ("libretto casa").

Lotto "A" - Unità intervento A4 (costruzione di 2 edifici residenziali):

- Permesso di Costruire di cui all' art. 77 L.R. 1/2005 rilasciato in data 01/08/2006 n. 3790/C;
- Dichiarazione di Fine Lavori al grezzo del 02/10/2013 prot. N. 56358;
- Collaudo opere il cls.a., a firma dell'Ing. [REDACTED] del 08/01/2010

¹²⁷ D.Lgs 122/05, art. 4: Assicurazione dell'immobile.

"Il costruttore è obbligato a contrarre ed a consegnare all'acquirente all'atto del trasferimento della proprietà una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, cui sia tenuto ai sensi dell'articolo 1669 del codice civile, derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione."

¹²⁸ V. All. B7.2.

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

M-REL-Rev 2 del 30.11.2010

WNASurcivivio\Archivio\pratiche\Archivio in corso\O-Z\AIT213-21-13-Canc.Prev [REDACTED] 14-Relativin\MT213-PERIZIA-05-01-04-15.doc

Pag 76 di 95



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

STIMA DEGLI IMMOBILI.

2.7. CAMPI BISENZIO –LOC. IL ROSI, EDIFICI (RIF. SCHEDA 423).

con allegata Relazione Fine Lavori Strutture relativa al progetto n.
136883 del 19/12/2008.

Su tali immobili, completati al grezzo, è presente vincolo di scelta
della modalità di ultimazione, degli elementi architettonici esterni e
finiture, da concordare con l'Amministrazione Comunale.

2.7.1.5 Preliminari e Atti di compravendita¹²⁹

Si indicano nel seguito, i riferimenti degli atti relativi ai beni di
proprietà di [REDACTED] per i quali sono stati stipulati
preliminari di compravendita; si riportano inoltre, i riferimenti degli
atti di vendita dei beni, che sono stati assunti come riferimento per
determinare un valore medio unitario per gli immobili oggetto di
stima.

In data 30/12/2010¹³⁰, con n. 2721 è stato registrato a Poggibonsi,
preliminare di compravendita fra la società [REDACTED] (parte
promittente la vendita) ed il sig. [REDACTED] (acquirente).

Oggetto del preliminare è l'immobile identificato catastalmente al
foglio di mappa 2, particella 793 sub. 17. Il prezzo convenuto fra le
parti è pari a € 160.000,00.

In data 07/12/2012¹³¹, Rep. 8196 è stato stipulato atto di
compravendita fra la società [REDACTED] ed i signori [REDACTED]

[REDACTED] La trascrizione dell'atto è del 03/01/2013 con R.G. 227.

¹²⁹ V. All. D7.

¹³⁰ V. All. D7.2

¹³¹ V. All. D7.3

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

Pag 77 di 95

M-REL-Rev 2 del 30.11.2010

\\NASArchivio\Archivio\multimed\Archivio In corso\O-Z\MT213-31-13-Cons.Frev [REDACTED] 14-Relazioni\T213-PERIZIA-05-01-04-15.doc



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

STIMA DEGLI IMMOBILI

2.7. CAMPI BISENZIO -LOC. IL ROSI, EDIFICI (RIF. SCHEDA 423),

Oggetto della vendita sono gli immobili identificati catastalmente al foglio di mappa 2, particella 793 sub. 24 (unità immobiliare), part. 793 sub. 13 (box) e part. 794 sub. 1 (posto auto). Il prezzo convenuto fra le parti è pari rispettivamente a € 208.000,00 per l'u.i., € 19.000,00 per il box ed € 7.000,00 per il posto auto, per complessivi € 234.000,00.

In data 08/08/2013¹³², Rep. 8608 è stato stipulato atto di compravendita fra la società [REDACTED] ed il sig. [REDACTED].

La trascrizione dell'atto è del 13/08/2013 con R.G. 23235.

Oggetto della compravendita sono gli immobili identificati catastalmente al foglio di mappa 2, particella 793 sub. 15 (unità immobiliare), part. 793 sub. 1 (box) e part. 794 sub. 5 (posto auto). Il prezzo convenuto fra le parti è pari rispettivamente a € 135.500,00 per l'u.i. e box ed € 4.500,00 per il posto auto, per complessivi € 140.000,00.

In data 08/11/2013¹³³, Rep. 8719 è stato stipulato atto di compravendita fra la società [REDACTED] ed i signori [REDACTED].

[REDACTED] Risulta trascrizione dell'atto con n. 32153 del 05/12/2013.

Oggetto della compravendita sono le porzioni immobiliari identificate catastalmente al foglio di mappa 2, particelle (tra loro graffate) 805 sub. 500 (villetta) e part. 802 sub. 501 (giardino-resede), part. 805 sub. 1 (autorimessa e resede). Si tratta di un immobile in corso di costruzione, per il quale il prezzo convenuto fra le parti è di



¹³² V. Att. D7.1

¹³³ V. Att. D7.1

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

Pag 78 di 95

M-RELA-Rev 2 del 30.11.2010

\\NA\Surbib\A\Archivio\relazione\Archivio in corso\O-Z\A\T213-21-13-Com.Prev.[REDACTED]14-Relazioni\T213-PERUZIA-05-01-04-15.doc

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

STIMA DEGLI IMMOBILI

2.7. CAMPI BISENZIO -LOC. IL ROSI, EDIFICI (RIF. SCHEDA 423).

complessivi € 280.000,00.

Si segnala che esistono n. 3 regolamenti condominiali che interessano

le uu.ii. oggetto di vendita:

1. [REDACTED] 134

2. Condominio denominato [REDACTED] 1 (part. 796)¹³⁵;

3. Condominio denominato [REDACTED] 2 (part. 793)¹³⁶.

2.7.1.6 Stima Immobili¹³⁷

Per ciascun immobile è stata determinata la superficie commerciale,
comprensiva delle pertinenze accessorie o di ornamento.

Come valore unitario, espresso in €/mq, da assumere per la stima dei
beni si è fatto riferimento sia alle quotazioni della banca dati OMI, sia
ai valori determinati dagli atti di vendita o dai preliminari.

2.7.1.6.1 U.i. residenziali

Si riportano di seguito, in forma sintetica, i valori unitari determinati
dagli atti di vendita o preliminari di compravendita relativi alle u.i. nei
quali il prezzo del solo appartamento è scorporato da eventuali altri
immobili acquisiti, quali box, posti auto ecc...

- part. 793, sub. 15, compravendita rep. 8608 del 08/08/2013, prezzo
relativo alla u.i. pari a € 135.500,00:

€ 135.500,00 / mq 53,63 (sup.commerciale) = €/mq 2.526,00

- part. 793, sub. 17, preliminare di compravendita del 30/12/2010, n.

¹³⁴ V. All. D7.5

¹³⁵ V. All. D7.6

¹³⁶ V. All. D7.7

¹³⁷ V. All. F.

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

M-REL-Rev 2 del 30.11.2010

WNASArchivio\Archivio\gricchi\Archivio in corso\O-Z\A\T213-21-13-Cosc.Priv [REDACTED] 14-Relazioni\T213-PERIZIA-05-01-04-15.doc



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

STIMA DEGLI IMMOBILI

2.7. CAMPI BISENZIO -LGC. IL ROSI, EDIFICI (RIF. SCHEDA 423).

2721, prezzo relativo alla u.i. pari a € 160.000,00:

€ 160.000,00 / mq 62,40 (sup.commerciale) = €/mq 2.564,00

- part. 793, sub. 24, compravendita rep. 8196 del 07/12/2012, prezzo relativo alla u.i. pari a € 208.000,00:

€ 208.000,00 / mq 81,70 (sup.commerciale) = €/mq 2.546,00

Per quanto riguarda il valore di mercato desunto dall'Agenzia del territorio, la ricerca è stata eseguita inserendo come riferimento i seguenti dati:

Periodo (I° semestre 2013), Provincia (Firenze), Comune (Campi Bisenzio), Fascia/zona (suburbana), codice di zona (E4), microzona catastale (n. 1), tipologia prevalente (abitazioni civili), destinazione (residenziale).

La ricerca ha prodotto i risultati riportati di seguito e inseriti in All. E2:

Anno: Tipologia: Valori di mercato (€/mq):

2013 Abitazioni civili min=1.700; max=2.400→ medio = 2.050,00

Ai fini della stima, tenendo conto dei valori unitari desunti dai preliminari e dalle quotazioni OMI, si è assunto il seguente valore di mercato:

Valore adottato per u.i. residenziali: €/mq 2.150,00

Mediante il suddetto valore e le superfici commerciali, determinate per ciascun appartamento, si è desunto il valore corrispondente delle unità immobiliari¹³⁸.

¹³⁸ Per i dettagli riguardo la stima del valore corrispondente ad ogni u.i. si rinvia alle tabelle analitiche riportate in All. G4.

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

M.RBL-Rev 2 del 30.11.2010

UNASearchivio\Archivio\pretiche\Archivio in corso\O-Z\AVT\13-21-13-Conc.Prev. 14-Relazioni\VT\13-PERIZIA-05-01-04-15.doc

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

STIMA DEGLI IMMOBILI.

2.7. CAMPI BISENZIO -LOC. IL ROSI, EDIFICI (RIF. SCHEDA 423).

palazzina (edificio n. 2)

part. 793, sub. 17 €/mq 2.150,00 x 62,40 = € 134.155,70

part. 793, sub. 22 €/mq 2.150,00 x 88,10 = € 189.404,25

part. 793, sub. 23 €/mq 2.150,00 x 88,20 = € 189.638,60

part. 793, sub. 25 €/mq 2.150,00 x 91,53 = € 196.780,90

part. 793, sub. 26 €/mq 2.150,00 x 94,19 = € 202.510,65

part. 793, sub. 28 €/mq 2.150,00 x 91,46 = € 196.634,70

palazzina (edificio n. 1)

part. 796, sub. 15 €/mq 2.150,00 x 54,23 = € 116.590,20

part. 796, sub. 23 €/mq 2.150,00 x 81,72 = € 175.698,00

part. 796, sub. 25 €/mq 2.150,00 x 91,61 = € 196.963,65

part. 796, sub. 26 €/mq 2.150,00 x 88,94 = € 191.214,55

part. 796, sub. 27 €/mq 2.150,00 x 88,99 = € 191.322,05

part. 796, sub. 28 €/mq 2.150,00 x 91,59 = € 196.927,10

TOTALE appartamenti, edificio n. 1 e n. 2 € 2.177.840,35

2.7.1.6.2 U.i. uffici

Si riportano i dati in ingresso inseriti per effettuare la ricerca del valore di mercato, presso l'Agenzia del Territorio:

Periodo (1° semestre 2013), Provincia (Firenze), Comune (Campi Bisenzio), Fascia/zona (suburbana), codice di zona (E2-E3), microzona catastale (n. 1), tipologia prevalente (abitazioni civili), destinazione (terziaria).

La ricerca ha prodotto i risultati riportati di seguito e inseriti in All. E2:

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze
tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

Pag 81 di 95

M-REL-Rev 2 del 30.11.2010
UNAS - Archivio Archiviati - Archivio in corso O-ZIANT213-21-13 - Cons. Prev. 14-Relazione AT213-FBRIZIA-05-01-04-13.doc

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

STIMA DEGLI IMMOBILI

2.7. CAMPI BISENZIO -LOC. IL ROSI, EDIFICI (RIF. SCHEDA 423).

Anno: Tipologia: Cod. Zona E2 Valori di mercato (€/mq):

2013 Uffici min = 1.900 ; max = 2.300

Anno: Tipologia: Cod. Zona E3 Valori di mercato (€/mq):

2013 Uffici min = 1.900 ; max = 2.500

Per la stima si assunto il seguente valore di mercato:

Valore adottato per u.i. uffici: €/mq 1.950,00

Si riporta, di seguito la stima effettuata per ciascun ufficio, tenendo conto del valore di mercato adottato e delle superfici commerciali calcolate.

part. 796, sub. 16 €/mq 1.950,00 x 52,04 = € 101.483,85

part. 796, sub. 21 €/mq 1.950,00 x 78,86 = € 153.769,20

part. 796, sub. 22 €/mq 1.950,00 x 73,19 = € 142.720,50

TOTALE uffici, edificio n. 1 € 397.973,55

2.7.1.6.3 Box

Si è tenuto conto dell'atto di compravendita rep. 8196 del 07/12/2012, nel quale il prezzo di acquisto del box è indicato separatamente dal valore dell'u.i. e del posto auto, quest'ultimi oggetto della stessa compravendita.

Per il bene part. 793, sub. 24, il prezzo relativo al box è pari a € 19.000,00, pertanto di ottiene un valore unitario, da compravendita:

€ 19.000,00 / mq 17,44 (sup. commerciale) = €/mq 1.089,00

Valore adottato per i box: €/mq 1.050,00

Mediante il suddetto valore adottato e le superfici commerciali, si è

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

M-REL-Rev 2 del 30.11.2010

UNA\Sarchivio\Archivio\pratiche\Archivio in corso\Q-Z\A\7213-21-13-Conc.Frev\14-Relazioni\7213-FERIZIA-05-01-04-15.doc

Pag 82 di 95



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

STIMA DEGLI IMMOBILI

2.7. CAMPI BISENZIO - LOC. IL ROSI, EDIFICI (RIF. SCHEDA 423).

desunto il valore corrispondente di ogni box.

palazzina (edificio n. 2)

part. 793, sub. 2 €/mq 1.050,00 x 17,42 = € 18.291,00

part. 793, sub. 3 €/mq 1.050,00 x 18,58 = € 19.509,00

part. 793, sub. 4 €/mq 1.050,00 x 17,08 = € 17.934,00

part. 793, sub. 5 €/mq 1.050,00 x 17,92 = € 18.816,00

part. 793, sub. 10 €/mq 1.050,00 x 18,00 = € 18.900,00

part. 793, sub. 12 €/mq 1.050,00 x 18,52 = € 19.446,00

palazzina (edificio n. 1)

part. 796, sub. 1 €/mq 1.050,00 x 19,45 = € 20.422,50

part. 796, sub. 2 €/mq 1.050,00 x 17,42 = € 18.291,00

part. 796, sub. 3 €/mq 1.050,00 x 18,57 = € 19.498,50

part. 796, sub. 4 €/mq 1.050,00 x 17,02 = € 17.871,00

part. 796, sub. 5 €/mq 1.050,00 x 17,91 = € 18.805,50

part. 796, sub. 7 €/mq 1.050,00 x 14,19 = € 14.899,50

part. 796, sub. 9 €/mq 1.050,00 x 14,50 = € 15.225,00

part. 796, sub. 11 €/mq 1.050,00 x 17,07 = € 17.923,50

part. 796, sub. 12 €/mq 1.050,00 x 18,69 = € 19.624,50

part. 796, sub. 13 €/mq 1.050,00 x 17,31 = € 18.175,50

TOTALE box, edificio n. 1 e n. 2 € 293.632,50

2.7.1.6.4 Posti auto

Per la stima si è fatto riferimento agli atti di compravendita nei quali il

valore del posto auto è scorporato dal valore degli altri beni acquisiti.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

STIMA DEGLI IMMOBILI

2.7. CAMPI BISENZIO -LOC. IL ROSI, EDIFICI (RIF. SCHEDA 423).

Si riportano di seguito, in forma sintetica, i valori unitari determinati:

- part. 794, sub. 1, compravendita rep. 8196 del 07/12/2012, prezzo
relativo al posto auto pari a € 7.000,00:

€ 7.000,00 / mq 12,19 (sup.commerciale) = €/mq 574,00

- part. 794, sub. 5, compravendita rep. 8608 del 08/08/13, prezzo
relativo al posto auto pari a € 4.500,00:

€ 4.500,00 / mq 12,19 (sup.commerciale) = €/mq 370,00

Valore medio (574 + 370) / 2= €/mq 472,00

Valore adottato per i posti auto: €/mq 470,00

Si ottiene la stima riportata di seguito, distinta per ogni posto auto:

part. 794, sub. 2 €/mq 470,00 x 12,19 = € 5.729,30

part. 794, sub. 3 €/mq 470,00 x 12,19 = € 5.729,30

part. 794, sub. 6 €/mq 470,00 x 15,51 = € 7.289,70

part. 795, sub. 1 €/mq 470,00 x 11,54 = € 5.423,80

part. 795, sub. 2 €/mq 470,00 x 11,94 = € 5.611,80

part. 795, sub. 3 €/mq 470,00 x 11,89 = € 5.588,30

part. 795, sub. 4 €/mq 470,00 x 12,28 = € 5.771,60

TOTALE posti auto € 41.143,80

2.7.1.6.5 Villetta

Ai fini della stima si è fatto riferimento all'atto di compravendita del
08/11/2013, rep. 8719, relativo alla villetta monofamiliare di superficie
commerciale pari a mq 207, venduta al grezzo.

Considerando il prezzo convenuto tra le parti di € 280.000,00, risulta

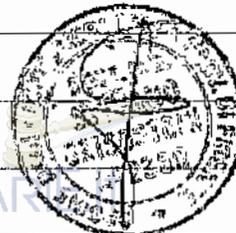
Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

M-REL - Rev 2 del 30.11.2010

WNASArchivio/Archivio/legale/Archivio in corso/O-ZIA/T213-21-13-Conc. Prev. 14-Relazione/T213-PERIZIA-05-01-04-15.doc

Pag 84 di 95



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

STIMA DEGLI IMMOBILI

2.7. CAMPI BISENZIO -LOC. IL ROSI, EDIFICI (RIF. SCHEDA 423).

un valore unitario pari a:

€ 280.000,00 / mq 207 = €/mq 1.353,00

Pertanto, si è adottato un valore: €/mq 1.350,00

Si sono determinate le superfici commerciali per la villetta bifamiliare,

mediante le quali si è determinato il valore corrispondente dei singoli

appartamenti, di seguito indicato:

pt. 802, sub.1,2 e 846 €/mq 1.350,00 x 218,78 = € 295.352,19

part. 802, sub. 4 e 500 €/mq 1.350,00 x 208,93 = € 282.057,39

TOTALE villette € 577.409,58

In somma sintesi, la stima complessiva degli immobili posti in località

Il Rosi, di cui alla scheda rif. 423, costituiti dalle u.i. residenziali,

uffici, box, posti auto e villette in località "Il Rosi" ammonta a

complessivi € 3.487.999,78¹³⁹.

2.7.2. Particella n. 860

2.7.2.1 Descrizione Area

Il terreno in oggetto è sito in Campi Bisenzio, località Il Rosi, ed è

inserito in una più vasta area a destinazione residenziale compresa tra

il torrente Marinella e via Cellere. Nello specifico, la porzione di

terreno, è posta all'estremità nord della strada di nuova lottizzazione

denominata Largo degli Aceri e confina con il resede di proprietà

esclusiva di una villetta bifamiliare (identificato catastalmente alla

part. 802, sub. 1).

¹³⁹ V. All. F.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

STIMA DEGLI IMMOBILI

2.7. CAMPI BISENZIO -LOC. IL ROSI, EDIFICI (RIF. SCHEDA 423).

2.7.2.2 Identificazione Catastale¹⁴⁰

Il terreno in oggetto è censito al Catasto Terreni del Comune di Campi Bisenzio, al foglio di mappa n.2, particella n. 860, con superficie di mq 104.

Si precisa che tale particella deriva dal frazionamento del 14/03/2013, prot. 2013/FI0069931¹⁴¹, della particella 802 sub. 1 (resede), e, inoltre, risulta descritta come "porzione di u.i.u. graffata a quella identificata con il sub. 1 della particella 802"¹⁴²

La pratica DOCFA necessaria per il frazionamento della particella 860, attualmente graffata alla particella 802, avrà un costo presunto di € 900,00 di onorari + spese di presentazione € 100,00.

Vista la particolarità del contesto in cui è inserita, si ritiene necessaria una verifica dei confini con rilievo strumentale sul posto per un ulteriore costo previsto di € 1.000,00 + I.V.A.

2.7.2.3 Inquadramento Urbanistico

Secondo quanto stabilito dalle NTA del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Campi Bisenzio, il terreno ricade in area classificata come "verde privato vincolato" (Art. 115 NTA)¹⁴³

¹⁴⁰ V. All. A7.1.

¹⁴¹ V. All. A7.1: Frazionamento del 14/03/2013 Prot. 2013/FI0069931.

¹⁴² V. All. A7.1: Accertamento proprietà Urbana al 17/10/2013

¹⁴³ V. All. B7.1, Art. 115 delle NTA - Verde privato vincolato

"1. Sono le aree nelle quali esistono, o sono previsti, giardini o parchi o vivai privati da conservare.

2. In dette aree è vietata ogni nuova costruzione. Esse non concorrono in alcuna misura all'edificabilità dei lotti nei quali si trovano né di quelli adiacenti.

3. Vi è ammessa la realizzazione di serre con superficie coperta non superiore a mq 10 ed altezza non superiore a ml 2 nonché piccole strutture a carattere precario, viabilità di servizio agli edifici, strade interne, vialetti, rampe, piccole aree di sosta con pavimentazione filtrante. Tutte le modificazioni devono essere compatibili con la

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

Pag 86 di 95

M-REL-Rev 2 del 30.11.2010

\\NASArchivio\Archivio\pratiche\Archivio in corso\O-Z\A\T213-21-13-Cauc-Prev [REDACTED] 14-Relazioni\T213-PERIZIA-05-01-04-15.doc



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

STIMA DEGLI IMMOBILI

2.7. CAMPI BISENZIO -LOC. IL ROSI, EDIFICI (RIF. SCHEDA 423).

2.7.2.4 Provenienza

Come indicato in precedenza la particella n. 860 del bene in oggetto è stato originata dalla particella n. 802.

A tale riguardo si osserva che nell'atto di compravendita del 08/11/2013 rep. n. 8719, Racc. n. 3470¹⁴⁴ a firma del Notaio Dott.

██████████ di Firenze è indicato:

"la particella 802, quale ente urbano di mq. 875, deriva dalla fusione delle particelle 802, di mq. 97 (ex rata "b", della particella 726, di originari mq. 118), 804 di mq. 132 (ex rata "b", della particella 727, di originari mq. 179), 807 di mq. 224 (ex rata "b", della particella 704, di originari mq. 250), 712 di mq. 98, 705 di mq. 66, 750, di mq. 183 (ex rata "b" della particella 710, di originari mq. 188), 753 di mq. 10 (ex rata "c" della particella 723, di originari mq. 136) e 755 di mq. 65 (ex rata "b" della particella 725)...".

Di seguito si riporta la sintesi della provenienza delle particelle sopra indicate, dalle quali è stata originata la particella n 802.

- particelle n. 723, 725, 726, 727: pervenute alla società ██████████ che le ha acquisite dal sig ██████████ in forza

dell'atto autentificato dal notaio ██████████ di Firenze, Rep. n.

45257 del 28/06/2006 trascritto in data 07/07/06 R.P. n. 20165, R.G.

conservazione delle essenze arboree esistenti di cui al quadro conoscitivo del piano strutturale. Le aree di sosta non possono essere conteggiate ai fini del soddisfacimento della dotazione minima di parcheggi di cui all'art. 44.

3. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia."

¹⁴⁴ V. Ati. D7 della perizia redatta dallo scrivente in data 11/02/2014, al quale si rinvia.

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

Pag 87 di 95

M-REL - Rev 2 del 30.11.2010

WNASArchivio\Archivio\pratiche\Archivio in corso\Q-Z\AVT213-21-13-Conc.Prev██████████\14-RelazionNT213-PERIZIA-05-01-04-15.doc



STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

STIMA DEGLI IMMOBILI.

2.7. CAMPI BISENZIO -LOC. IL ROSI, EDIFICI (RIF. SCHEDA 423).

n. 35795¹⁴⁵;

- particelle n. 703, 704, 705, 710 e 712: pervenute alla società

che le ha acquisite dai sig.

in forza dell'atto autenticato dal

notaio di Firenze, Rep. n. 45257 del 28/06/2006

trascritto in data 07/07/06 R.P. n. 20166, R.G. n. 35786;

- particella n. 753 derivata dal frazionamento n. 133778.1/2006 prot.

FI 0133778 del 29/06/2006 della particella n. 723 e particella n. 755

derivata dal frazionamento della particella 725, come indicato nella

sezione D della nota di trascrizione R.G. 3630 R.P. 2549 del

24/01/2007¹⁴⁶.

2.7.2.5 Stima Immobile

Il bene in oggetto è una porzione di terreno di analoga tipologia al
resede/giardino di esclusiva proprietà di una delle due unità
immobiliari della villetta bifamiliare (u.i. costituita dalla part. 802 sub.
1, 2), confinante con il terreno oggetto di stima.

Ai fini della stima si sono assunti, come riferimento, i valori unitari di
terreni con analoghe caratteristiche, analizzati nella perizia redatta
dallo scrivente in data 11/02/2014, che di seguito si vanno a

¹⁴⁵ V. All. C1.

¹⁴⁶ V. All. C1, Sezione "D" - Nota di trascrizione R.G. 3630, R.P. 2549 del 24/01/2007:

"Ai fini della storia catastale è stato premesso che a seguito di denuncia di variazione per frazionamento del 29 giugno 2006 n. 133778.1/2006 in atti dal 29 giugno 2006 prot. FI0133778 le particelle 723 e 725 del foglio di mappa 2 rispettivamente di mq.136 e 102 sono state frazionate dando origine quanta alla particella 723 alle particelle derivate 751, 752, 753, mentre la particella 725 ha dato origine alle particelle derivate 754 e 755 dello stesso foglio di mappa 2."

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

M-REL-Rev 2 del 30/11/2010

WNAS\archivio\Archivio\pratiche\Archivio In corso\O-Z\AT213-21-13-Come Prev 14-Relazioni\T213-PERUZZIA-05-01-04-15.doc

Pag 88 di 95



STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

STIMA DEGLI IMMOBILI

2.7. CAMPI BISENZIO -LOC. IL ROSI, EDIFICI (RIF. SCHEDA 423).

sintetizzare.

Per il Comune di Sesto Fiorentino (FI), per terreni con potenziale edificatorio si sono determinate le superfici di terreno equivalente alla

S.U.L. per varie attività. Le quotazioni attribuite alle superficie

equivalenti di terreno sono di seguito riportate:

attività religiosa/parcheggio/piazza €/mq 25,00;

attività produttiva €/mq 150,00.

Per il Comune di Campi Bisenzio (FI), per terreni con potenziale edificatorio di tipo non residenziale, si è assunto un valore unitario, di

S.U.L., pari a €/mq 350,00.

Ai fini della stima del bene in oggetto, si è tenuto conto, sia dei valori unitari mediamente più alti del Comune di Campi Bisenzio (FI),

rispetto al Comune di Sesto Fiorentino (FI), sia che il terreno de quo non possiede potenziale edificatorio, ma ha caratteristiche simili ai

resede/giardini delle villette, ad esso confinanti.

Per le villette, i resede/giardini di proprietà esclusiva sono stati

computati nella superficie commerciale complessiva di ciascuna u.i.,

considerando la corrispondente superficie per una quota parte

percentuale pari al 10%, in accordo con quanto previsto dalle

Istruzioni OMI¹⁴⁷.

¹⁴⁷ V. punto 2.1 delle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare":

"a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

- al 2% per superfici eccedenti detto limite."

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

Pag 89 di 95

M-REL-Rev 2 del 30.11.2010

WNASArchivioArchivio/patiche/Archivio in corso/O-Z/ANT213-21-13-Conc.Prev [redacted] 14-Relazione/T213-FERIZIA-05-01-04-15.doc



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

STIMA DEGLI IMMOBILI

2.7. CAMPI BISENZIO -LOC. IL ROSI, EDIFICI (RIF. SCHEDA 423).

Nel caso delle villette, allo grezzo, è stato adottato un valore pari a
€/mq 1.350,00 di superficie commerciale; considerando la percentuale
del 10%, si otterrebbe un valore unitario equivalente per il
resede/giardino pari a:

€/mq 1350,00 x 0,10: €/mq 135,00.

Nel caso in oggetto, il terreno ha caratteristiche simili ai giardini
delle villette, ma non è di pertinenza esclusiva di nessuna u.i.

Per quanto sopra, si ritiene corretto adottare un valore unitario,
compreso nell'intervallo delle quotazioni indicate in precedenza,
stimato pari a:

valore unitario terreno €/mq 100,00.

Si ottiene pertanto:

mq 104 x €/mq 100,00 = € 10.400,00

Tenuto conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare, si ritiene
corretto applicare una diminuzione del valore pari al 20%.

Si ottiene, pertanto, un valore del terreno pari a :

€ 10.400,00 x 0,8 (-20%) = € 8.320,00

Arrotondato a: € 8.300,00



STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

3. CONCLUSIONI.

3. CONCLUSIONI

In somma sintesi, per il "Ramo Liquidatorio", il valore degli immobili
è di seguito riassunto:

Empoli – fraz. Pozzale ex Billeri (rif. 101) € 796.160,00

Sesto Fiorentino- via Pasolini (rif. 105) € 310.000,00

Firenze – via Bugiardini (rif. 107) € 58.375,00

Campi Bisenzio – loc. Il Rosi, terreno (rif. 120) € 626.800,44

Vinci – loc. S. Ansano (rif. 418) € 937.010,00

Campi Bisenzio – loc. Il Rosi, fabbricati (rif. 423) € 3.487.999,78

Campi Bisenzio – loc. Il Rosi, part. 860 (rif. 423) € 8.300,00

Per un totale stimato complessivamente in € 6.684.645,22

Ritenendo di aver compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, il
sottoscritto CTU rimette la presente relazione in originale e su supporto
informatico allegato alla stessa, rimanendo a disposizione per qualsiasi
chiarimento che si rendesse necessario.

Firenze, lì 02/04/2015.

IL CTU.

Ing. Stefano Grisostomi



Allegati:

- All. A: Visure Catastali per soggetto;

- All. A1: Rif. scheda 101;

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

STIMA DEGLI IMMOBILI

2.7. CAMPI BIENZIO - LOC. IL ROSI, EDIFICI (RIF. SCHEDA 423).

- All. A2: Rif. scheda 105;

- All. A2.1: Visure storiche per immobile;

- All. A3: Rif. scheda 106;

- All. A4: Rif. scheda 107;

- All. A4.1: visure storiche per immobile;

- All. A5: Rif. scheda 120;

- All. A5.1: visure storiche per immobile;

- All. A6: Rif. scheda 418;

- All. A6.1: Agenzia delle Entrate: visure per soggetto, visure storiche dei terreni posti in Vinci (FI), (f. 37, part. 694, 790) e (f. 53, part. 277, 3237, 3258, 3262);

- All. A7: Rif. scheda 423;

- All. A7.1: Accertamento proprietà urbana del 19/01/11, frazionamento del 14/03/13, accertamento proprietà urbana al 17/10/13, visure storiche per immobile, elenco subalterni ed elaborati planimetrici, costituzione servitù - atto Focosi del 07/06/12 con trascrizione;

- All. A7.2: Planimetrie catastali: edificio 1 (u.i., uffici, box), edificio 2 (u.i, box), posti auto esterni;

- All. B: Dati in Ingresso: inquadramento urbanistico:

- All. B1: Rif. scheda 101;

- All. B1.1: C.E. in sanatoria n. 2008/0223 del 27/11/08;

- All. B1.2: C.E. in sanatoria n. 2008/0268 del 27/11/08;

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze
tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it
M-RBL-Rev 2 del 30.11.2010
WNAFArchivioArchivioAmministrativo in corsoO-2NAIT213-21-13-Copie-Priv

Pag 92 di 95

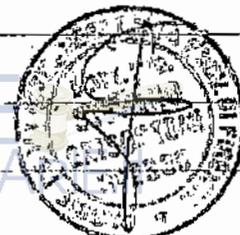
14-RelazioneT213-PERIZIA-08-01-04-13.doc

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

STIMA DEGLI IMMOBILI.

2.7. CAMPI BISENZIO -LOC. IL ROSI, EDIFICI (RIF. SCHEDA 423).

- All. B1.3: Accordo procedimentale preventivo del 30/01/12;
- All. B1.4: Avvio apposizione vincolo esproprio del 29/06/12;
- All. B1.5: P.d.R. scheda norma P.U.A. 7.3, variante al RUC;
- All. B1.6: D.C.C. n. 1 del 19/01/13 adozione Secondo R.U.C.;
- All. B1.7: Richiesta integrazioni Comune Empoli del 12/03/13;
- All. B1.8: D.C.C. n. 72 del 04/11/13 approvazione Secondo R.U.C.;
- All. B1.9: Lettera  sospensione istruttoria del 07/03/14;
- All. B1.10: Determinazione A.C. n. 598 del 27/06/12;
- All. B2: Rif. scheda 105;
 - All. B2.1: D.C.C. n. 6 del 28/01/14;
 - All. B2.2: D.C.C. n. 41 del 29/04/14;
 - All. B2.3: Estratto Secondo R.U.C. - Norme Generali;
 - All. B2.4: Estratto Secondo R.U.C. - Appendice 1;
 - All. B2.5: Verifica perimetro ambito scheda Appendice 1 AUNC IIIa - superfici catastali;
- All. B3: Rif. scheda 106;
 - All. B3.1: Estratto Secondo R.U.C. - Norme Generali;
 - All. B3.2: Estratto Secondo R.U.C. - Appendice 1;
- All. B4: Rif. scheda 107;
 - All. B4.1: D.C.C. n. 2013/C/00010 del 18/02/13 adozione variante PRG;



Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

M-REL-Rev 2 del 30.11.2010

ANASArchivioArchiviograficheArchivio lo conso/O-2AUT213-21-13-Conc.Prev  14-RelazioniAT213-PEIRIZIA-05-01-04-15.doc

Pag 93 di 95

STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

STIMA DEGLI IMMOBILI

2.7. CAMPI BISENZIO - LOC. IL ROSI, EDIFICI (RIF. SCHEDA 423).

- All. B4.2: Estratto PRG approvato D.C.C. n. 2004/00049 del
16/02/2004;

- All. B4.3: D.C.C. n. 2014/C/00013 del 25/03/14 adozione R.U.C.;

- All. B4.4: Estratti dal R.U.C.;

- All. B4.5: Osservazioni al R.U.C. adottato;

- All. B5: Rif. scheda 120;

- All. B5.1: Convenzione del 28/06/06;

- All. B5.2: Atto integrativo alla convenzione, del 02/07/08;

- All. B5.3: Estratti da variante al R.U.C. approvata il 03/10/12;

- All. B5.4: Estratti da variante al R.U.C. approvata il 10/07/14;

- All. B5.5: Inquadramento urbanistico area;

- All. B6: Rif. scheda 418;

- All. B7: Rif. scheda 423;

- All. B7.1: inquadramento urbanistico part. 860;

- All. C: Dati in Ingresso da Agenzia delle Entrate: ispezioni ipotecarie,
trascrizioni:

- All. C1: Ufficio Provinciale di Firenze;

- All. C2: Ufficio Provinciale di Pisa

- All. D: Preliminari e Atti di compravendita:

- All. D1: Rif. scheda 101;

- All. D2: Rif. scheda 105;

- All. D3: Rif. scheda 106;

- All. D4: Rif. scheda 107;

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze
tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

Pag 94 di 95

M-REL-Rev 2 del 30.11.2010

\\NASarchivio\ArchivioAmliche\Archivio in corso\O-ZA\T213-21-13-Cone. Prev. 14-Relazione\T213-PERIZIA-05-01-04-15.doc