

STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

R.F. n. 342/2014.

FALLIMENTO [REDACTED] con sede legale in [REDACTED]  
[REDACTED]

G.D.: Dott.ssa Patrizia Pompei

C.G.: Dott. Annunziato Laganà

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

\*\*\*

RELAZIONE DI STIMA

Il Giudice Delegato Dott.ssa Patrizia Pompei, nominava 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), quale CTU per la stesura della perizia per rendere edotti gli eventuali acquirenti di tutte le particolarità in cui si trovano le unità immobiliari di proprietà della società fallita, tutte site nel Comune di Sesto Fiorentino in via Mazzini, 137.

\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze  
tel. 055/587005 - fax 055/585113

e-mail: stefano.grisostomi@ing.it

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

M-FEI Pat 312/19/05/2015  
TZS PERIZIA 06-11-06-15.doc

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



INDICE

0. PREMESSA.....	3
1. DESCRIZIONE DEL CONTESTO GENERALE.....	5
2. VERIFICA TITOLARITA'.....	11
2.1. IPOTECHE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI.....	12
2.2. SVINCOLO IPOTECHE.....	14
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	18
4. STORICITA' DELLE PARTICELLE.....	32
5. VERIFICA ATTI DI ALIENAZIONE/LOCAZIONE.....	35
6. LEGITTIMITA' URBANISTICA.....	42
7. ATTIVITA' DI COMPLETAMENTO.....	47
7.1. STRADA OGGETTO DI CONVENZIONE.....	47
7.2. PANNELLI SOLARI.....	49
7.3. FERMIMECCANICI PORTE-FINESTRE.....	49
7.4. OPERE EDILI DI COMPLETAMENTO.....	50
8. STIMA DEGLI IMMOBILI.....	51
8.1. ALLOGGI.....	51
8.2. BOX AUTO EMOTO.....	73
8.3. POSTIAUTO.....	86
8.4. ENTE URBANO PART. 1310.....	90
9. STIMA DELLE DETRAZIONI.....	91
10. STIMA FINALE.....	99

\*\*\*



0. PREMESSA

**0. PREMESSA**

Con sentenza n. 342/2014 depositata il 30/12/2014 Al Tribunale di Firenze, è stato dichiarato il fallimento

Tale atto giudiziario è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze con repertorio n. 5566 del 30/12/2014 e riporta l'elenco dei seguenti immobili, di proprietà della società:

A) N. 8 Alloggi:

- Alloggio 1: Foglio 50, particella 855, sub. 509;
- Alloggio 2: Foglio 50, particella 855, sub. 510;
- Alloggio 7: Foglio 50, particella 855, sub. 511;
- Alloggio 3: Foglio 50, particella 855, sub. 513;
- Alloggio 4: Foglio 50, particella 855, sub. 514;
- Alloggio 5: Foglio 50, particella 855, sub. 517;
- Alloggio 6: Foglio 50, particella 855, sub. 518;
- Alloggio 11: Foglio 50, particella 855, sub. 519;

B) N. 9 Box Auto e n. 1 box moto:

- Box auto 1: Foglio 50, particella 855, sub. 522;
- Box auto 2: Foglio 50, particella 855, sub. 523;
- Box auto 3: Foglio 50, particella 855, sub. 524;
- Box auto 4: Foglio 50, particella 855, sub. 525;
- Box auto 5: Foglio 50, particella 855, sub. 526;
- Box moto: Foglio 50, particella 855, sub. 527;
- Box auto 13: Foglio 50, particella 855, sub. 528;

0. PREMESSA

- Box auto 12: Foglio 50, particella 855, sub. 529;
- Box auto 10: Foglio 50, particella 855, sub. 531;
- Box auto 6: Foglio 50, particella 855, sub. 535;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

C) N. 4 Posti auto:

- Posto auto scoperto: Foglio 50, particella 855, sub. 542;
- Posto auto scoperto: Foglio 50, particella 855, sub. 543;
- Posto auto scoperto: Foglio 50, particella 855, sub. 544;
- Posto auto scoperto: Foglio 50, particella 855, sub. 545;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

D) N. 1 Area urbana:

- Foglio 50, particella 1310, area urbana, mq 458.

\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

L DESCRIZIONE DEL CONTESTO GENERALE

**1. DESCRIZIONE DEL CONTESTO GENERALE**

Gli immobili sono situati nel Comune di Sesto Fiorentino (FI) in via G. Mazzini n. 137.

Il complesso condominiale si sviluppa parallelamente a via Mazzini e risulta arretrato rispetto al fronte strada. L'accesso dalla via avviene tramite un cancello carrabile, contraddistinto dal civico 137. L'edificio è costruito in adiacenza, sui lati corti, ad altri fabbricati esistenti e dispone sul fronte principale di aree pertinenziali di servizio, mentre sul fronte tergale insiste una strada realizzata in convenzione con il Comune di Sesto Fiorentino, facente parte di un progetto urbanistico più complesso che sarà descritto nei capitoli che seguono.

Si riportano di seguito le foto aeree d'inquadramento generale, in figura 1 il prospetto frontale, in figura 2 quello tergale.



Figura 1 – Prospetto frontale

1. DESCRIZIONE DEL CONTESTO GENERALE



Figura 2 – Prospetto tergale



Figura 3 – Distribuzione del lotto

I. DESCRIZIONE DEL CONTESTO GENERALE

In Figura 3 sono evidenziati alcuni elementi che interessano la procedura e che saranno approfonditi nei capitoli successivi: n. 11 pannelli solari installati, la strada oggetto di Convenzione con il Comune, gli accessi dalla pubblica via e quattro posti auto scoperti. L'isolato in cui è inserito è *"situato in un tessuto urbano consolidato a maglia viaria regolare, derivante dalle ultime espansioni storiche di Sesto. E' caratterizzato da una commistione di edifici e di funzioni residenziale e produttiva, quest'ultima in parte dismessa"*<sup>1</sup>.

Siamo in prossimità della stazione ferroviaria di Sesto Fiorentino.

In Figura 4 è riportato estratto dalla foto satellitare della zona, con sovrapposta la perimetrazione dell'area interessata e l'indicazione del relativo accesso dalla pubblica via.



Figura 4 – Delimitazione del lotto

In Figura 5 la foto satellitare è sovrapposta all'elaborato planimetrico

1. DESCRIZIONE DEL CONTESTO GENERALE

catastale, per consentire una diretta lettura delle servitù esistenti tra le particelle del lotto<sup>2</sup>.

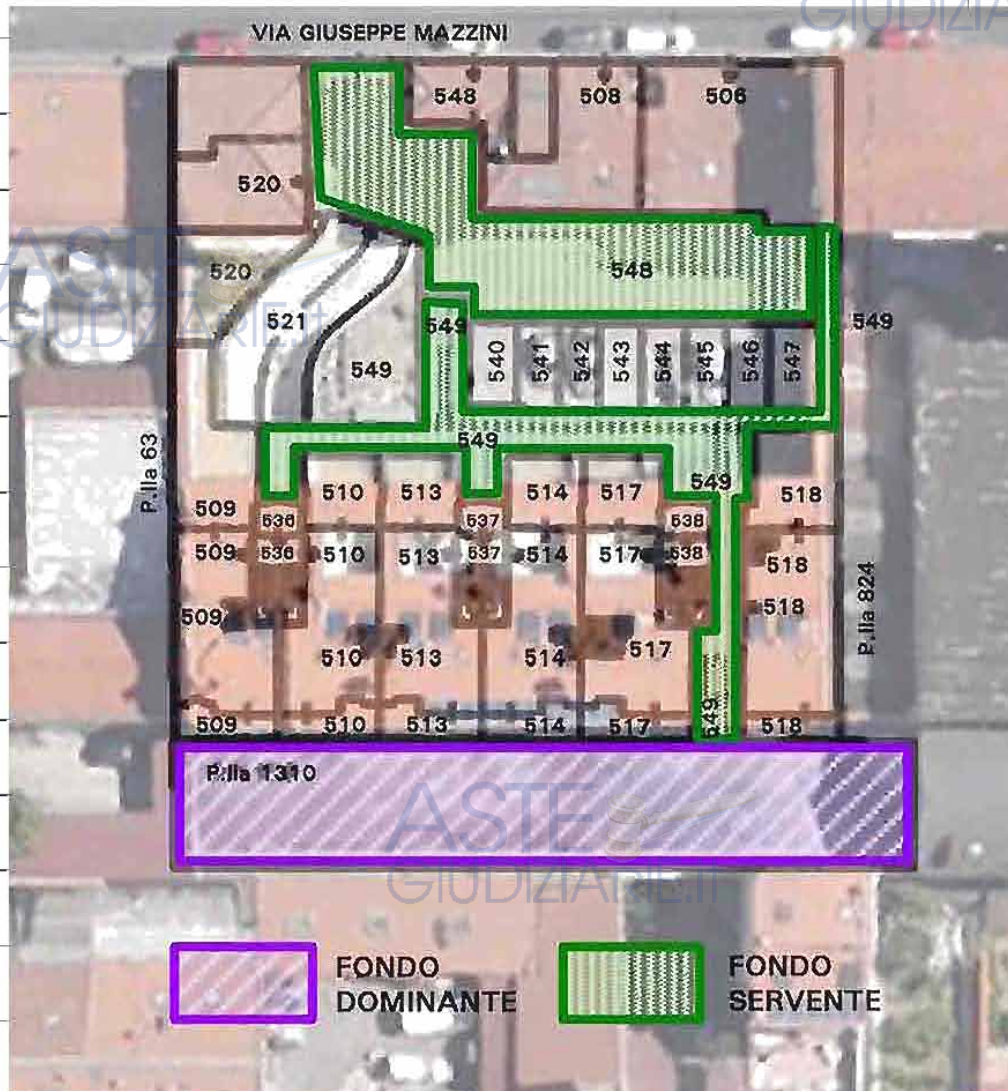


Figura 5 – Individuazione servitù del lotto

Sulle particelle individuate al Sub. 548, cortile interno, e 549, marciapiede

<sup>2</sup> V.All.D1 Ispezione ipotecaria n. 154 del 13/11/2012 “La parte acquirente, con la sottoscrizione del presente atto, nomina e costituisce procuratrice speciale la società venditrice, conferendole idonea facoltà, compresa quella di sostituire a sé altri procuratori con i medesimi o più limitati poteri, per costituire, a titolo gratuito, servitù di pubblico passaggio pedonale sul porticato di collegamento tra il cortile interno e la nuova strada da realizzarsi nell’ambito delle opere di urbanizzazione primaria di cui al permesso a costruire n. 163, sopra citato, a carico dei subalterno 548 e 549 della particella 855 ed a favore della nuova strada di cui sopra, conferendo alla medesima società ogni più ampio potere, ivi incluso quello di meglio individuare, anche nei confini e dati catastali, il fondo dominante ed il fondo servente, meglio descrivere la servitù da costituirsi, rendendo ogni dichiarazione necessaria ed opportuna a tal fine”.



1. DESCRIZIONE DEL CONTESTO GENERALE

e porticato di collegamento (fondo servente), grava una servitù di passo pedonale a favore della part. 1310 (fondo dominante), ente urbano, che costituisce la nuova strada oggetto di convenzione con il Comune di Sesto Fiorentino.

Si sono recepite le visure catastali di rito (visure per soggetto) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio, Servizi Catastali, si sono analizzate le Ispezioni ipotecarie e le note di trascrizione dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Servizio di Pubblicità Immobiliare,

Per individuare il valore degli immobili de quo, si è fatto riferimento sia alle quotazioni dall'Agenzia del Territorio, in particolare dalla Banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), relativi al I° semestre 2014<sup>3</sup>, sia ad indagini di mercato<sup>4</sup> su immobili con caratteristiche simili di consistenza e ubicazione.

Si sono poi calcolate le superfici commerciali<sup>5</sup>, in accordo con quanto

<sup>3</sup> V. All. B.

<sup>4</sup> V. All. C: Indagini di mercato su aree analoghe nel Comune di Sesto Fiorentino (FI).

<sup>5</sup> 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 mezzeria 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 mezzeria 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 canine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà."*

1. DESCRIZIONE DEL CONTESTO GENERALE

previsto dalle Istruzioni OMI<sup>6</sup>, che 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 commerciale.

Si è poi tenuto conto di una serie di caratteristiche qualitative e quantitative che determinano la variazione del prezzo, quali accessibilità, presenza o meno di ascensore per l'accesso ai piani inferiori o superiori al piano terra, stato manutentivo sia del fabbricato sia della singola u.i., classe energetica integrata con l'indice di prestazione energetica, tipologia degli impianti meccanici, esposizione, luminosità, panoramicità e funzionalità, livello qualitativo delle finiture; tutti aspetti che saranno esaminati nel dettaglio nel successivo cap. 8.

\*\*\*

Bux:

*"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."*

<sup>6</sup> V. Allegato 2 al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

2. VERIFICA TITOLARITA'

**2. VERIFICA TITOLARITA'**

La società [REDACTED]

[REDACTED] si costituisce con atto di conferimento in società in data 29/07/2005, repertorio n. 40875 a firma del notaio Vincenzo Vettori da [REDACTED]

La società "ha per oggetto l'attività di: acquisto, la vendita e la gestione di beni immobili di ogni tipo; la costruzione, la locazione, la ristrutturazione di immobili di qualunque tipo e destinazione; la realizzazione in proprio, per conto terzi o dando in appalto l'opera a terzi di interventi edili di qualunque tipo ed in qualunque settore"<sup>7</sup>,

Con il suddetto atto di conferimento in società vengono trasferiti i diritti immobiliari [REDACTED]

[REDACTED] dei seguenti immobili:

- Foglio 50, particella 855, sub. 501 e particella graffata 883, sub. 501, categoria D/6, rendita € 15.500,00; "Fabbricato ad uso promiscuo posto in Comune di Sesto Fiorentino, con accesso dal resede esclusivo di via Mazzini n. 137, al piano terreno composto da un ampio locale ad uso palestra, oltre a vari altri ambienti accessori e di servizio per una superficie complessiva di circa mq 940. Si precisa che il locale ad uso palestra è comunicante con un ulteriore corpo di fabbrica posto sul tergo con superficie di circa mq 220 dal quale si accede ad un cortile privato posto sempre sul retro, nonché due ulteriori ambienti distinti non comunicanti direttamente con il locale principale ma con

<sup>7</sup> V. All. D1 - Ispezione ipotecaria presentazione n. 73 del 03/08/2005

2. VERIFICA TITOLARITA'

*accesso dal resede esclusivo principale che si diparte da via Mazzini,  
costituiti da un locale ad uso ripostiglio ed un locale ad uso ufficio  
con annesso servizio”<sup>8</sup>.*

- Foglio 50, particella 82, sub. 1, categoria A/3, classe 3, vani 4,5,  
rendita catastale € 302,13 e sub. 2, categoria A/3, classe 3, vani 4,  
rendita catastale € 268,56; “Fabbricato ad uso civile, abitazione di  
vecchia costruzione con tipologia terra-tetto e con accesso tramite il  
cortile tergale annesso alla palestra, costituito da due appartamenti e  
composto al piano terra da ingresso, due vani oltre cucina, servizio ed  
orto tergale ed al piano primo e soffitta da ulteriore cucina, due vani,  
servizio e disimpegno, oltre a terrazzo”<sup>9</sup>.

**2.1. IPOTECHE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI<sup>10</sup>**

- Con riferimento al conferimento immobiliare suddetto, viene trasferito  
a carico della costituenda società il debito derivante da contratto di  
mutuo ai rogiti del notaio Nencioni, stipulato con il “Credito  
Cooperativo Fiorentino” di Campi Bisenzio in data 20/11/2002,  
repertorio n. 48987 registrato a Firenze, in forza del quale la banca ha  
concesso [REDACTED] un finanziamento  
garantito da ipoteca.

Con successivo atto del notaio Salvador stipulato con il “Credito  
Cooperativo Fiorentino” di Campi Bisenzio in data 14/11/2008,  
repertorio n. 2843/1248, la società [REDACTED]

<sup>8</sup> V. All. D1 - Ispezione ipotecaria presentazione n. 73 del 03/08/2005

<sup>9</sup> V. All. D1 - Ispezione ipotecaria presentazione n. 73 del 03/08/2005

<sup>10</sup> V. All. D3

2. VERIFICA TITOLARITA'

sottopone e vincola ad ipoteca di 8° grado formale e 2° grado sostanziale a favore della banca i beni censiti al foglio di mappa 50, particella 855, subalterno 502 (si precisa che tali particella e subalterno derivano dalle particelle graffate 855 sub. 501 e 883 sub. 501 in virtù di variazione per modifica identificativo del 24/10/2007 n. 27098.1/2007 in atti dal 24/10/2007, prot. n. FI0366769) e al foglio 50, particella 82, subalterni 1 e 2. *"L'ipoteca si estenderà a tutte le ragioni, diritti, accessioni, dipendenze e pertinenze degli immobili sopra descritti e colpirà altresì, oltre a tutte le costruzioni ivi esistenti, quelle erigende" [...]* *"L'ipoteca iscritta a Firenze il 28/11/2002 al n. 9861 del registro particolare a favore del Credito Cooperativo Fiorentino di Campi Bisenzio Società Cooperativa a Responsabilità Limitata ed a carico [REDACTED] per la quota indivisa pari ad [REDACTED] [...]* *verrà estinta con il recesso dell'iscrivendo contratto di mutuo". [...]* *"La parte accreditata si è obbligata a non compiere atti di disposizione sull'immobile ipotecato senza averne prima riportato il consenso scritto della banca, a non cedere, vincolare, riscuotere anticipatamente in tutto o in parte i relativi canoni di locazione o frutti in genere e a non alterare la condizione giuridica dell'immobile stesso e particolarmente a non costituire servitù passive, né modificare od aggravare quelle preesistenti".<sup>11</sup>*

- In data 18/10/2012 viene registrata al Tribunale di Firenze ipoteca

<sup>11</sup> V. All. D1 - Ispezione ipotecaria presentazione n. 23 del 19/11/2008

2. VERIFICA TITOLARITA'

giudiziale repertorio n. 6278/2012 a favore della società [REDACTED]  
[REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 degli immobili  
censiti al foglio 50, particella 82, subalterno 500 e particella 855,  
subalterni 509, 510, 511, 513, 514, 517, 518, 519, 522, 523, 524, 525,  
526, 527, 528, 529, 530, 531, 535, 542, 543, 544, 545, 546.

- In data 12/05/2013 viene registrata al Tribunale di Firenze ipoteca  
giudiziale repertorio n. 28569/2013 a favore della società [REDACTED]  
[REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile  
censito al foglio 50, particella 855, subalterno 517.

**2.2. SVINCOLO IPOTECHE<sup>12</sup>**

Con le seguenti annotazioni all'iscrizione della suddetta ipoteca del  
14/11/2008 repertorio n. 2843/1248, vengono svincolati i seguenti  
immobili:

- Annotazione presentata il 26/07/2012, registro particolare n. 2819,  
registro generale n. 22903 – Immobili censiti al foglio 50, particella 855,  
subalterni 512 e 534 con i relativi diritti di comproprietà sulle parti  
comuni censite ai subalterni 521, 536, 549 e 548 della stessa particella -  
Atto del 29/06/2012 del notaio Ceniccola, repertorio n. 3102/2231<sup>13</sup>.

Si precisa che i subalterni 512 e 534 della particella 855 derivano dal  
subalterno 503 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-  
ampliamento del 16/04/2012 n. 13474.1/2012 in atti dal 16/04/2012  
prot. n. FI0087816, il quale, a sua volta, deriva dal subalterno 502 della

<sup>12</sup> V. ALLD3

<sup>13</sup> V. All. DI- Ispezione ipotecaria presentazione n. 74 del 26/07/2012

2. VERIFICA TITOLARITA'

particella 855 in virtù di variazione per divisione-demolizione parziale del 15/02/2010 n. 4200.1/2010 in atti dal 15/02/2010 prot. n. FI0048615, che deriva dalle particelle graffate 855 sub. 501 e 883 sub. 501 in virtù di variazione per modifica identificativo del 24/10/2007 n. 27098.1/2007 in atti dal 24/10/2007 prot. n. FI0366769.

- Annotazione presentata il 14/09/2012, registro particolare n. 3342, registro generale n. 2704622903 – Immobili censiti al foglio 50, particella 855, subalterni 516, 547 e 532 - Atto del 26/07/2012 del notaio Speranzini, repertorio n. 14483/9038<sup>14</sup>.

Si precisa che i subalterni 516, 547 e 532 della particella 855 derivano dal subalterno 503 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-ampliamento del 16/04/2012 n. 13474.1/2012 in atti dal 16/04/2012 prot. n. FI0087816, il quale, a sua volta, deriva dal subalterno 502 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-demolizione parziale del 15/02/2010 n. 4200.1/2010 in atti dal 15/02/2010 prot. n. FI0048615, che deriva dalle particelle graffate 855 sub. 501 e 883 sub. 501 in virtù di variazione per modifica identificativo del 24/10/2007 n. 27098.1/2007 in atti dal 24/10/2007 prot. n. FI0366769.

- Annotazione presentata il 05/10/2012, registro particolare n. 3651, registro generale n. 2899422903 – Immobili censiti al foglio 50, particella 855, subalterni 520 e 541 - Atto del 24/09/2012 del notaio

<sup>14</sup> V. All. D1 - Ispezione ipotecaria presentazione n. 11 del 14/09/2012

2. VERIFICA TITOLARITA'

Maurantonio, repertorio n. 36370/8056<sup>15</sup>.

Si precisa che i subalterni 520 e 541 della particella 855 derivano dal subalterno 503 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-ampliamento del 16/04/2012 n. 13474.1/2012 in atti dal 16/04/2012 prot. n. FI0087816, il quale, a sua volta, deriva dal subalterno 502 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-demolizione parziale del 15/02/2010 n. 4200.1/2010 in atti dal 15/02/2010 prot. n. FI0048615, che deriva dalle particelle graffate 855 sub. 501 e 883 sub. 501 in virtù di variazione per modifica identificativo del 24/10/2007 n. 27098.1/2007 in atti dal 24/10/2007 prot. n. FI0366769.

- Annotazione presentata il 17/10/2012, registro particolare n. 3834, registro generale n. 30296 – Immobili censiti al foglio 50, particella 855, subalterni 515, 540 e 533 - Atto del 11/09/2012 del notaio Speranzini, repertorio n. 14519/9058<sup>16</sup>.

Si precisa che i subalterni 515, 540 e 533 della particella 855 derivano dal subalterno 503 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-ampliamento del 16/04/2012 n. 13474.1/2012 in atti dal 16/04/2012 prot. n. FI0087816, il quale, a sua volta, deriva dal subalterno 502 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-demolizione parziale del 15/02/2010 n. 4200.1/2010 in atti dal 15/02/2010 prot. n. FI0048615, che deriva dalle particelle graffate 855 sub. 501 e 883 sub. 501 in virtù di variazione per modifica identificativo

<sup>15</sup> V. All. D1 - Ispezione ipotecaria presentazione n. 25 del 05/10/2012

<sup>16</sup> V. All. D1 - Ispezione ipotecaria presentazione n. 19 del 17/10/2012



2. VERIFICA TITOLARITA'

del 24/10/2007 n. 27098.1/2007 in atti dal 24/10/2007 prot. n. FI0366769.

- Annotazione presentata il 15/11/2012, registro particolare n. 4418, registro generale n. 33342 – Immobili censiti al foglio 50, particella 82, subalterno 500 e particella 855, subalterni 530 e 546 - Atto del 12/11/2012 del notaio Maurantonio, repertorio n. 36633/8214<sup>17</sup>.

Si precisa che: il subalterno 500 della particella 82 deriva dalla particella soppressa 82 subalterni 1 e 2 in virtù di variazione per fusione-ristrutturazione-variazione di toponomastica del 13/04/2012 n. 13408.1/2012 in atti dal 13/04/2012 prot. n. FI0084912. I subalterni 530 e 546 della particella 855 derivano dal subalterno 503 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-ampliamento del 16/04/2012 n. 13474.1/2012 in atti dal 16/04/2012 prot. n. FI0087816, il quale, a sua volta, deriva dal subalterno 502 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-demolizione parziale del 15/02/2010 n. 4200.1/2010 in atti dal 15/02/2010 prot. n. FI0048615, che deriva dalle particelle graffate 855 sub. 501 e 883 sub. 501 in virtù di variazione per modifica identificativo del 24/10/2007 n. 27098.1/2007 in atti dal 24/10/2007 prot. n. FI0366769.

\*\*\*

<sup>17</sup> V. All. D1 - Ispezione ipotecaria presentazione n. 52 del 15/11/2012

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE<sup>18</sup>**

Le unità immobiliari in oggetto sono contraddistinte dai seguenti riferimenti catastali:

**N. 8 unità immobiliari ad uso residenziale:**

• **Alloggio 1: F. 50, Part. 855, Sub. 509,**

categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 506,13, piano S1-T,

interno 2, scala C. Intestati: [REDACTED]

Il subalterno 509 della particella 855 deriva da variazione di classamento del 20/12/2012 n. 91609.1/2012 in atti dal 20/12/2012 prot. n. FI0330910, il quale a sua volta deriva dal subalterno 503 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-ampliamento del 16/04/2012 n. 13474.1/2012 in atti dal 16/04/2012 prot. n. FI0087816, il quale, a sua volta, deriva dal subalterno 502 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-demolizione parziale del 15/02/2010 n. 4200.1/2010 in atti dal 15/02/2010 prot. n. FI0048615, che deriva dalle particelle graffate 855 sub. 501 e 883 sub. 501 in virtù di variazione per modifica identificativo del 24/10/2007 n. 27098.1/2007 in atti dal 24/10/2007 prot. n. FI0366769.

• **Alloggio 2: F. 50, Part. 855, Sub. 510,**

categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita € 442,86, piano S1-

T, interno 1, scala C. Intestati: [REDACTED]

<sup>18</sup> V. Alle Visure per soggetto ed estratto di mappa catastale

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il subalterno 510 della particella 855 deriva da variazione di classamento del 20/12/2012 n. 91609.1/2012 in atti dal 20/12/2012 prot. n. FI0330910, il quale a sua volta deriva dal subalterno 503 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-ampliamento del 16/04/2012 n. 13474.1/2012 in atti dal 16/04/2012 prot. n. FI0087816, il quale, a sua volta, deriva dal subalterno 502 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-demolizione parziale del 15/02/2010 n. 4200.1/2010 in atti dal 15/02/2010 prot. n. FI0048615, che deriva dalle particelle graffate 855 sub. 501 e 883 sub. 501 in virtù di variazione per modifica identificativo del 24/10/2007 n. 27098.1/2007 in atti dal 24/10/2007 prot. n. FI0366769.

• **Alloggio 7: F. 50, Part. 855, Sub. 511,**

categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita € 379,60, piano 1-2, interno 4, scala C. Intestati:

Il subalterno 511 della particella 855 deriva da variazione di classamento del 20/12/2012 n. 91609.1/2012 in atti dal 20/12/2012 prot. n. FI0330910, il quale a sua volta deriva dal subalterno 503 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-ampliamento del 16/04/2012 n. 13474.1/2012 in atti dal 16/04/2012 prot. n. FI0087816, il quale, a sua volta, deriva dal subalterno 502 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-demolizione parziale del 15/02/2010 n. 4200.1/2010 in atti dal 15/02/2010 prot. n. FI0048615, che deriva dalle particelle graffate 855 sub. 501 e 883 sub. 501 in virtù di variazione per

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

modifica identificativo del 24/10/2007 n. 27098.1/2007 in atti dal  
24/10/2007 prot. n. FI0366769.

• **Alloggio 3: F. 50, Part. 855, Sub. 513,**

categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita € 442,86, piano S1-  
T, interno 2, scala B. Intestati: [REDACTED]

Il subalterno 513 della particella 855 deriva da variazione di  
classamento del 20/12/2012 n. 91609.1/2012 in atti dal 20/12/2012 prot.  
n. FI0330910, il quale a sua volta deriva dal subalterno 503 della  
particella 855 in virtù di variazione per divisione-ampliamento del  
16/04/2012 n. 13474.1/2012 in atti dal 16/04/2012 prot. n. FI0087816, il  
quale, a sua volta, deriva dal subalterno 502 della particella 855 in virtù  
di variazione per divisione-demolizione parziale del 15/02/2010 n.  
4200.1/2010 in atti dal 15/02/2010 prot. n. FI0048615, che deriva dalle  
particelle graffate 855 sub. 501 e 883 sub. 501 in virtù di variazione per  
modifica identificativo del 24/10/2007 n. 27098.1/2007 in atti dal  
24/10/2007 prot. n. FI0366769.

• **Alloggio 4: F. 50, Part. 855, Sub. 514,**

categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita € 442,86, piano S1-  
T, interno 1, scala B. Intestati: [REDACTED]

Il subalterno 514 della particella 855 deriva da variazione di  
classamento del 20/12/2012 n. 91609.1/2012 in atti dal 20/12/2012 prot.

n. FI0330910, il quale a sua volta deriva dal subalterno 503 della

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

particella 855 in virtù di variazione per divisione-ampliamento del 16/04/2012 n. 13474.1/2012 in atti dal 16/04/2012 prot. n. FI0087816, il quale, a sua volta, deriva dal subalterno 502 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-demolizione parziale del 15/02/2010 n. 4200.1/2010 in atti dal 15/02/2010 prot. n. FI0048615, che deriva dalle particelle graffate 855 sub. 501 e 883 sub. 501 in virtù di variazione per modifica identificativo del 24/10/2007 n. 27098.1/2007 in atti dal 24/10/2007 prot. n. FI0366769.

• **Alloggio 5: F. 50, Part. 855, Sub. 517,**

categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita € 948,99, piano S1-T-1-2, interno 1, scala A. Intestati:

Il subalterno 517 della particella 855 deriva da variazione di classamento del 20/12/2012 n. 91609.1/2012 in atti dal 20/12/2012 prot. n. FI0330910, il quale a sua volta deriva dal subalterno 503 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-ampliamento del 16/04/2012 n. 13474.1/2012 in atti dal 16/04/2012 prot. n. FI0087816, il quale, a sua volta, deriva dal subalterno 502 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-demolizione parziale del 15/02/2010 n. 4200.1/2010 in atti dal 15/02/2010 prot. n. FI0048615, che deriva dalle particelle graffate 855 sub. 501 e 883 sub. 501 in virtù di variazione per modifica identificativo del 24/10/2007 n. 27098.1/2007 in atti dal 24/10/2007 prot. n. FI0366769.

• **Alloggio 6: F. 50, Part. 855, Sub. 518,**

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita € 442,86, piano S1-

T, interno 1. Intestati: [REDACTED]

Il subalterno 518 della particella 855 deriva da variazione di classamento del 20/12/2012 n. 91609.1/2012 in atti dal 20/12/2012 prot.

n. FI0330910, il quale a sua volta deriva dal subalterno 503 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-ampliamento del

16/04/2012 n. 13474.1/2012 in atti dal 16/04/2012 prot. n. FI0087816, il

quale, a sua volta, deriva dal subalterno 502 della particella 855 in virtù

di variazione per divisione-demolizione parziale del 15/02/2010 n.

4200.1/2010 in atti dal 15/02/2010 prot. n. FI0048615, che deriva dalle

particelle graffate 855 sub. 501 e 883 sub. 501 in virtù di variazione per

modifica identificativo del 24/10/2007 n. 27098.1/2007 in atti dal

24/10/2007 prot. n. FI0366769.

• **Alloggio 11: F. 50, Part. 855, Sub. 519,**

categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 506,13, piano 1-2,

interno 2, scala A. Intestati: [REDACTED]

Il subalterno 519 della particella 855 deriva da variazione di classamento del 20/12/2012 n. 91609.1/2012 in atti dal 20/12/2012 prot.

n. FI0330910, il quale a sua volta deriva dal subalterno 503 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-ampliamento del

16/04/2012 n. 13474.1/2012 in atti dal 16/04/2012 prot. n. FI0087816, il

quale, a sua volta, deriva dal subalterno 502 della particella 855 in virtù

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

di variazione per divisione-demolizione parziale del 15/02/2010 n. 4200.1/2010 in atti dal 15/02/2010 prot. n. FI0048615, che deriva dalle particelle graffate 855 sub. 501 e 883 sub. 501 in virtù di variazione per modifica identificativo del 24/10/2007 n. 27098.1/2007 in atti dal 24/10/2007 prot. n. FI0366769.

N. 9 Box Auto e n. 1 box moto:

• Box auto 1: F. 50, Part. 855, Sub 522,

categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, rendita € 102,26, piano S1.

Intestati: [REDACTED]

Il subalterno 519 della particella 855 deriva da variazione di classamento del 20/12/2012 n. 91609.1/2012 in atti dal 20/12/2012 prot. n. FI0330910, il quale a sua volta deriva dal subalterno 503 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-ampliamento del 16/04/2012 n. 13474.1/2012 in atti dal 16/04/2012 prot. n. FI0087816, il quale, a sua volta, deriva dal subalterno 502 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-demolizione parziale del 15/02/2010 n. 4200.1/2010 in atti dal 15/02/2010 prot. n. FI0048615, che deriva dalle particelle graffate 855 sub. 501 e 883 sub. 501 in virtù di variazione per modifica identificativo del 24/10/2007 n. 27098.1/2007 in atti dal 24/10/2007 prot. n. FI0366769.

• Box auto 2: F. 50, Part. 855, Sub. 523,

categoria C/6, classe 6, consistenza 30 mq, rendita € 170,43, piano S1.

Intestati: [REDACTED]

Il subalterno 523 della particella 855 deriva da variazione di

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

classamento del 20/12/2012 n. 91609.1/2012 in atti dal 20/12/2012 prot. n. FI0330910, il quale a sua volta deriva dal subalterno 503 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-ampliamento del 16/04/2012 n. 13474.1/2012 in atti dal 16/04/2012 prot. n. FI0087816, il quale, a sua volta, deriva dal subalterno 502 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-demolizione parziale del 15/02/2010 n. 4200.1/2010 in atti dal 15/02/2010 prot. n. FI0048615, che deriva dalle particelle graffate 855 sub. 501 e 883 sub. 501 in virtù di variazione per modifica identificativo del 24/10/2007 n. 27098.1/2007 in atti dal 24/10/2007 prot. n. FI0366769.

• **Box auto 3: F. 50, Part. 855, Sub.524,**

categoria C/6, classe 6, consistenza 34 mq, rendita € 193,16, piano S1.

Intestati: [REDACTED]

Il subalterno 524 della particella 855 deriva da variazione di classamento del 20/12/2012 n. 91609.1/2012 in atti dal 20/12/2012 prot. n. FI0330910, il quale a sua volta deriva dal subalterno 503 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-ampliamento del 16/04/2012 n. 13474.1/2012 in atti dal 16/04/2012 prot. n. FI0087816, il quale, a sua volta, deriva dal subalterno 502 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-demolizione parziale del 15/02/2010 n. 4200.1/2010 in atti dal 15/02/2010 prot. n. FI0048615, che deriva dalle particelle graffate 855 sub. 501 e 883 sub. 501 in virtù di variazione per modifica identificativo del 24/10/2007 n. 27098.1/2007 in atti dal 24/10/2007 prot. n. FI0366769.



3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

• **Box auto 4: F. 50, Part. 855, Sub. 525,**

categoria C/6, classe 6, consistenza 29 mq, rendita € 164,75, piano S1.

Intestati: [REDACTED]

Il subalterno 525 della particella 855 deriva da variazione di classamento del 20/12/2012 n. 91609.1/2012 in atti dal 20/12/2012 prot. n. FI0330910, il quale a sua volta deriva dal subalterno 503 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-ampliamento del 16/04/2012 n. 13474.1/2012 in atti dal 16/04/2012 prot. n. FI0087816, il quale, a sua volta, deriva dal subalterno 502 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-demolizione parziale del 15/02/2010 n. 4200.1/2010 in atti dal 15/02/2010 prot. n. FI0048615, che deriva dalle particelle graffate 855 sub. 501 e 883 sub. 501 in virtù di variazione per modifica identificativo del 24/10/2007 n. 27098.1/2007 in atti dal 24/10/2007 prot. n. FI0366769.

• **Box auto 5: F. 50, Part. 855, Sub. 526,**

categoria C/6, classe 6, consistenza 27 mq, rendita € 153,39, piano S1.

Intestati: [REDACTED]

Il subalterno 526 della particella 855 deriva da variazione di classamento del 20/12/2012 n. 91609.1/2012 in atti dal 20/12/2012 prot. n. FI0330910, il quale a sua volta deriva dal subalterno 503 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-ampliamento del 16/04/2012 n. 13474.1/2012 in atti dal 16/04/2012 prot. n. FI0087816, il quale, a sua volta, deriva dal subalterno 502 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-demolizione parziale del 15/02/2010 n.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

4200.1/2010 in atti dal 15/02/2010 prot. n. FI0048615, che deriva dalle particelle graffate 855 sub. 501 e 883 sub. 501 in virtù di variazione per modifica identificativo del 24/10/2007 n. 27098.1/2007 in atti dal 24/10/2007 prot. n. FI0366769.

• **Box moto: F. 50, Part. 855, Sub. 527,**

categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita € 90,90, piano S1.

Intestati:

Il subalterno 527 della particella 855 deriva da variazione di classamento del 20/12/2012 n. 91609.1/2012 in atti dal 20/12/2012 prot. n. FI0330910, il quale a sua volta deriva dal subalterno 503 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-ampliamento del 16/04/2012 n. 13474.1/2012 in atti dal 16/04/2012 prot. n. FI0087816, il quale, a sua volta, deriva dal subalterno 502 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-demolizione parziale del 15/02/2010 n. 4200.1/2010 in atti dal 15/02/2010 prot. n. FI0048615, che deriva dalle particelle graffate 855 sub. 501 e 883 sub. 501 in virtù di variazione per modifica identificativo del 24/10/2007 n. 27098.1/2007 in atti dal 24/10/2007 prot. n. FI0366769.

• **Box auto 13: F. 50, Part. 855, Sub. 528,**

categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, rendita € 102,26, piano S1.

Intestati:

Il subalterno 528 della particella 855 deriva da variazione di classamento del 20/12/2012 n. 91609.1/2012 in atti dal 20/12/2012 prot. n. FI0330910, il quale a sua volta deriva dal subalterno 503 della

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

particella 855 in virtù di variazione per divisione-ampliamento del 16/04/2012 n. 13474.1/2012 in atti dal 16/04/2012 prot. n. FI0087816, il quale, a sua volta, deriva dal subalterno 502 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-demolizione parziale del 15/02/2010 n. 4200.1/2010 in atti dal 15/02/2010 prot. n. FI0048615, che deriva dalle particelle graffate 855 sub. 501 e 883 sub. 501 in virtù di variazione per modifica identificativo del 24/10/2007 n. 27098.1/2007 in atti dal 24/10/2007 prot. n. FI0366769.

• **Box auto 12: F. 50, Part. 855, Sub. 529,**

categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita € 85,22, piano S1.

Intestati: XXXXXXXXXX

Il subalterno 529 della particella 855 deriva da variazione di classamento del 20/12/2012 n. 91609.1/2012 in atti dal 20/12/2012 prot. n. FI0330910, il quale a sua volta deriva dal subalterno 503 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-ampliamento del 16/04/2012 n. 13474.1/2012 in atti dal 16/04/2012 prot. n. FI0087816, il quale, a sua volta, deriva dal subalterno 502 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-demolizione parziale del 15/02/2010 n. 4200.1/2010 in atti dal 15/02/2010 prot. n. FI0048615, che deriva dalle particelle graffate 855 sub. 501 e 883 sub. 501 in virtù di variazione per modifica identificativo del 24/10/2007 n. 27098.1/2007 in atti dal 24/10/2007 prot. n. FI0366769.

• **Box auto 10: F. 50, Part. 855, Sub. 531,**

categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita € 85,22, piano S1.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Intestati: [REDACTED]

Il subalterno 531 della particella 855 deriva da variazione di classamento del 20/12/2012 n. 91609.1/2012 in atti dal 20/12/2012 prot. n. FI0330910, il quale a sua volta deriva dal subalterno 503 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-ampliamento del 16/04/2012 n. 13474.1/2012 in atti dal 16/04/2012 prot. n. FI0087816, il quale, a sua volta, deriva dal subalterno 502 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-demolizione parziale del 15/02/2010 n. 4200.1/2010 in atti dal 15/02/2010 prot. n. FI0048615, che deriva dalle particelle graffate 855 sub. 501 e 883 sub. 501 in virtù di variazione per modifica identificativo del 24/10/2007 n. 27098.1/2007 in atti dal 24/10/2007 prot. n. FI0366769.

• **Box auto 6: F. 50, Part. 855, Sub. 535,**

categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita € 90,90, piano S1.

Intestati: [REDACTED]

Il subalterno 535 della particella 855 deriva da variazione di classamento del 20/12/2012 n. 91609.1/2012 in atti dal 20/12/2012 prot. n. FI0330910, il quale a sua volta deriva dal subalterno 503 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-ampliamento del 16/04/2012 n. 13474.1/2012 in atti dal 16/04/2012 prot. n. FI0087816, il quale, a sua volta, deriva dal subalterno 502 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-demolizione parziale del 15/02/2010 n. 4200.1/2010 in atti dal 15/02/2010 prot. n. FI0048615, che deriva dalle particelle graffate 855 sub. 501 e 883 sub. 501 in virtù di variazione per

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

modifica identificativo del 24/10/2007 n. 27098.1/2007 in atti dal  
24/10/2007 prot. n. FI0366769.



**N. 4 Posti auto:**

• **Posto auto scoperto: F. 50, Part. 855, Sub. 542.**

categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita € 45,65, piano T.

Intestati:

Il subalterno 542 della particella 855 deriva da variazione di  
classamento del 20/12/2012 n. 91609.1/2012 in atti dal 20/12/2012 prot.  
n. FI0330910, il quale a sua volta deriva dal subalterno 503 della  
particella 855 in virtù di variazione per divisione-ampliamento del  
16/04/2012 n. 13474.1/2012 in atti dal 16/04/2012 prot. n. FI0087816, il  
quale, a sua volta, deriva dal subalterno 502 della particella 855 in virtù  
di variazione per divisione-demolizione parziale del 15/02/2010 n.  
4200.1/2010 in atti dal 15/02/2010 prot. n. FI0048615, che deriva dalle  
particelle graffate 855 sub. 501 e 883 sub. 501 in virtù di variazione per  
modifica identificativo del 24/10/2007 n. 27098.1/2007 in atti dal  
24/10/2007 prot. n. FI0366769.

• **Posto auto scoperto: F. 50, Part. 855, Sub. 543.**

categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita € 45,65, piano T.

Intestati:

Il subalterno 543 della particella 855 deriva da variazione di  
classamento del 20/12/2012 n. 91609.1/2012 in atti dal 20/12/2012 prot.  
n. FI0330910, il quale a sua volta deriva dal subalterno 503 della  
particella 855 in virtù di variazione per divisione-ampliamento del

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

16/04/2012 n. 13474.1/2012 in atti dal 16/04/2012 prot. n. FI0087816, il quale, a sua volta, deriva dal subalterno 502 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-demolizione parziale del 15/02/2010 n. 4200.1/2010 in atti dal 15/02/2010 prot. n. FI0048615, che deriva dalle particelle graffate 855 sub. 501 e 883 sub. 501 in virtù di variazione per modifica identificativo del 24/10/2007 n. 27098.1/2007 in atti dal 24/10/2007 prot. n. FI0366769.

• **Posto auto scoperto: F. 50, Part. 855, Sub. 544,**

categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita € 45,65, piano T.

Intestati: [REDACTED]

Il subalterno 544 della particella 855 deriva da variazione di classamento del 20/12/2012 n. 91609.1/2012 in atti dal 20/12/2012 prot. n. FI0330910, il quale a sua volta deriva dal subalterno 503 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-ampliamento del 16/04/2012 n. 13474.1/2012 in atti dal 16/04/2012 prot. n. FI0087816, il quale, a sua volta, deriva dal subalterno 502 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-demolizione parziale del 15/02/2010 n. 4200.1/2010 in atti dal 15/02/2010 prot. n. FI0048615, che deriva dalle particelle graffate 855 sub. 501 e 883 sub. 501 in virtù di variazione per modifica identificativo del 24/10/2007 n. 27098.1/2007 in atti dal 24/10/2007 prot. n. FI0366769.

• **Posto auto scoperto: F. 50, Part. 855, Sub. 545,**

categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita € 45,65, piano T.

Intestati: [REDACTED]

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il subalterno 545 della particella 855 deriva da variazione di classamento del 20/12/2012 n. 91609.1/2012 in atti dal 20/12/2012 prot. n. FI0330910, il quale a sua volta deriva dal subalterno 503 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-ampliamento del 16/04/2012 n. 13474.1/2012 in atti dal 16/04/2012 prot. n. FI0087816, il quale, a sua volta, deriva dal subalterno 502 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-demolizione parziale del 15/02/2010 n. 4200.1/2010 in atti dal 15/02/2010 prot. n. FI0048615, che deriva dalle particelle graffate 855 sub. 501 e 883 sub. 501 in virtù di variazione per modifica identificativo del 24/10/2007 n. 27098.1/2007 in atti dal 24/10/2007 prot. n. FI0366769.

**N. 1 Area urbana:**

• **Area urbana: F. 50, Part. 1310.**

area urbana, mq 458. Intestati:

La particella 1310 deriva dal subalterno 502 della particella 855 in virtù di variazione per divisione-demolizione parziale del 15/02/2010 n. 4200.1/2010 in atti dal 15/02/2010 prot. n. FI0048615, che a sua volta deriva dalle particelle graffate 855 sub. 501 e 883 sub. 501 in virtù di variazione per modifica identificativo del 24/10/2007 n. 27098.1/2007 in atti dal 24/10/2007 prot. n. FI0366769.

\*\*\*

4. STORICITA' DELLE PARTICELLE

**4. STORICITA' DELLE PARTICELLE<sup>19</sup>**

**Particella 855**

La **particella 855 subalterno 501 con particella graffata 883 subalterno**

**501, categoria D/6, rendita € 15.500,00** è stata acquistata dalla società

[REDACTED] con atto di conferimento in società del  
29/07/2005, repertorio n. 40875.

Per quanto concerne la titolarità, le particelle così descritte risultano

intestate fino al 20/11/2002 a [REDACTED]

Con atto di compravendita del 20/11/2002, rogante notaio Nencioni Paolo,

l'intestazione delle particelle viene variata con voltura n. 134159.1/2003

in atti dal 04/07/2003 prot. n. 226648, repertorio n. 48985 e risulta di

proprietà per la quota di 500/1000 a [REDACTED]

Le particelle vengono successivamente intestate per la quota 1/1 alla

società [REDACTED] con il già citato atto di conferimento in

società del 29/07/2005, in atti dal 08/08/2005, repertorio n. 40875.

Tali particelle graffate derivano dalle **particelle graffate 855 subalterno**

**500 e 883 subalterno 500** in virtù di variazione per divisione-diversa

distribuzione degli spazi interni del 13/11/2002 n. 61575.1/2002 in atti dal

13/11/2002 prot. n. 407054.

A loro volta le particelle graffate 855 subalterno 500 e 883 subalterno 500

<sup>19</sup> V. All.F. Visure storiche



4. STORICITA' DELLE PARTICELLE

derivano da variazione per recupero situazione pregressa del 19/09/1967 n.

10224.1/1967 in atti dal 13/11/2002 prot. n. 407050.

In seguito all'atto costitutivo della società del 29/07/2005, repertorio n.

40875, le particelle graffate 855 subalterno 501 e 883 subalterno 501

vengono variate per modifica di identificativo nella **particella 855**

**subalterno 502, categoria D/6, rendita €15.500,00**, con variazione del

24/10/2007 n. 27098.1/2007 in atti dal 24/10/2007 prot. n. FI0366769.

La particella 855 subalterno 502 viene variata per divisione-demolizione

parziale nella **particella 855 subalterno 503, categoria C/2, classe 6,**

**consistenza 65 mq, rendita €140,99 e particella 1310, area urbana,**

**consistenza 458 mq,** con variazione del del 15/02/2010 n. 4200.1/2010 in

atti dal 15/02/2010 prot. n. FI0048615 (classamento e rendita proposti

secondo D.M. 701/94), intestata

. Tale variazione di classamento si rende effettiva per "classamento e

rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della

dichiarazione (D.M. 701/94)" in data 15/02/2011 n. 17896.1/2011 in atti

dal 15/02/2011 prot. n. FI0056209.

Infine la particella 855 subalterno 503 viene divisa nella **particella 855**

**subalterni dal 506 al 549**, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto

della presente stima, con variazione per divisione-ampliamento del

16/04/2012 n. 13474.1/2012 in atti dal 20/12/2012 prot. n. FI0087816

(classamento e rendita proposti secondo D.M. 701/94), intestati

. Tale variazione di classamento si

4. STORICITA' DELLE PARTICELLE

rende effettiva per "classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)" in data

20/12/2012 n. 91609.1/2012 in atti dal 20/12/2012 prot. n. FI0330910.

**Particella 1310 (terreni)**

Al catasto terreni la **particella 1310, ente urbano, superficie 485 mq,**

deriva da tipo mappale del 02/07/2009 n. 210701.1/2009, in atti dal

02/07/2009 prot. n. FI0210701, che a sua volta deriva dalla **particella 855,**

**ente urbano, superficie 2085 mq,** con variazione del 06/07/2007 n.

251124.1/2007, in atti dal 06/07/2007 prot. n. FI0251124, che a sua volta

deriva dalla **particella 855, ente urbano, superficie 2000 mq,** tipo

mappale del 06/07/2007 n. 251124.1/2007, in atti dal 06/07/2007 prot. n.

FI0251124, infine derivante a sua volta dalla **particella 855, seminativo**

**classe 2, superficie 2000 mq, reddito dominicale € 0,98, reddito**

**agricolo € 0,52,** impianto meccanografico del 05/11/1973. La particella

risultava intestata

\*\*\*

5. VERIFICA ATTI DI ALIENAZIONE/LOCAZIONE

**5. VERIFICA ATTI DI ALIENAZIONE/LOCAZIONE<sup>20</sup>**

La società [REDACTED], in forza degli svincoli ottenuti sull'ipoteca ai beni censiti al foglio di mappa 50, particella 855, subalterno 502 e al foglio 50, particella 82, subalterni 1 e 2<sup>21</sup> – ipoteca stipulata con il “Credito Cooperativo Fiorentino” di Campi Bisenzio in atti del notaio Salvador del 14/11/2008, repertorio n. 2843/1248 – stipula i seguenti atti di vendita e di locazione:

- **Atto del 29/06/2012**, repertorio n. 3103/2232, notaio Ceniccola Vivien. Trascrizione n. 158 del 04/07/2012 a favore di [REDACTED] degli immobili censiti al foglio 50, particella 855, subalterno 512 (classe A/2, consistenza 4 vani) e subalterno 534 (classe C/6, consistenza 15 mq).<sup>22</sup>
- **Atto del 26/07/2012**, repertorio n. 14484/9039, notaio Speranzini Carlo. Trascrizione n. 14 del 01/08/2012 a favore di [REDACTED] degli immobili censiti al foglio 50, particella 855, subalterno 516 (classe A/2, consistenza 4 vani), subalterno 547 (classe C/6, consistenza 15 mq) e subalterno 532 (classe C/6, consistenza 15 mq).<sup>23</sup>
- **Atto del 11/09/2012**, repertorio n. 14520/9059, notaio Speranzini Carlo. Trascrizione n. 26 del 26/09/2012 a favore di [REDACTED] degli immobili censiti al foglio 50, particella 855,

<sup>20</sup> V. All D3

<sup>21</sup> V. capitolo 2 – Verifica titolarità

<sup>22</sup> V. All. D1 - Ispezione ipotecaria presentazione n. 158 del 04/07/2012

<sup>23</sup> V. All. D1 - Ispezione ipotecaria presentazione n. 14 del 01/08/2012

5. VERIFICA ATTI DI ALIENAZIONE/LOCAZIONE

subalterno 515 (classe A/2, consistenza 3,5 vani), subalterno 540 (classe C/6, consistenza 14 mq) e subalterno 533 (classe C/6, consistenza 15 mq).<sup>24</sup>

- **Atto del 24/09/2012**, repertorio n. 36371/8057, notaio Maurantonio Tommaso. Trascrizione n. 163 del 05/10/2012 a favore di

[REDACTED]  
degli immobili censiti al foglio 50, particella 855, subalterno 520 (classe C/2, consistenza 39 mq) e subalterno 541 (classe C/6, consistenza 13 mq).<sup>25</sup>

In data 31/10/2012, con repertorio n. 12588, **trascrizione n. 104 del 07/11/2012**, il Tribunale di Firenze emana **decreto di sequestro conservativo** a favore della [REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1000/1000 degli immobili censiti alla particella 82 subalterno 500 e particella 855 subalterni 509, 510, 511, 513, 514, 517, 518, 519, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 535, 542, 543, 544, 545 e 546.<sup>26</sup>

- **Atto del 12/11/2012**, repertorio n. 36634/8215, notaio Maurantonio Tommaso. Trascrizione n. 154 del 13/11/2012 a favore di [REDACTED] per diritto di usufrutto e di [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà e [REDACTED] 90/100 per il diritto di usufrutto degli immobili censiti al foglio 50, particella 82, subalterno 500 (classe A/3, consistenza 7 vani), particella

<sup>24</sup> V. All. D1 - Ispezione ipotecaria presentazione n. 26 del 26/09/2012

<sup>25</sup> V. All. D1 - Ispezione ipotecaria presentazione n. 136 del 05/10/2012

<sup>26</sup> V. All. D1 - Ispezione ipotecaria presentazione n. 104 del 07/11/2012

5. VERIFICA ATTI DI ALIENAZIONE/LOCAZIONE

855 subalterno 530 (classe C/6, consistenza 15 mq) e particella 855  
subalterno 546 (classe C/6, consistenza 13 mq).<sup>27</sup>

In data 18/10/2012 viene posta **ipoteca giudiziale**, con **trascrizione n. 53 del 17/12/2012**, registrata al Tribunale di Firenze con repertorio n. 6278/2012, sui medesimi beni, descritti nel sequestro conservativo trascr. n. 104 del 07/11/2012 e come evidenziato al capitolo 2.1, a favore della società [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1000/1000

In data **12/05/2013** viene posta ipoteca giudiziale repertorio n. 28569/2013, sull'u.i. censita al foglio 50, particella 855, subalterno 517, a favore della società [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/1.

• **Contratto di locazione abitativa agevolata registrato il 26/07/2013** al n. 6556 a favore di [REDACTED] degli immobili censiti al foglio 50, particella 855 subalterno 519 (classe A/2, consistenza 4 vani) e particella 855 subalterno 529 (classe C/6, consistenza 16 mq)<sup>28</sup>.

Con annotazione **n. 449 del 04/02/2015** alla trascrizione n. 104 del 07/11/2012 (Decreto di sequestro conservativo a favore [REDACTED] repertorio n. 12588/2012), con R.G. 3415 presentaz. n. 6, il Tribunale di Firenze effettua una restrizione dei beni soggetti a sequestro conservativo riducendo l'elenco ai seguenti immobili: particella 855 subalterni 510, 511, 513, 514, 517, 518, 519, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 531, 542, 543, 544, 545<sup>29</sup>.

<sup>27</sup> V. All. D1 - Ispezione ipotecaria presentazione n. 154 del 13/11/2012

<sup>28</sup> V. All. D2

<sup>29</sup> V. All. D1 - Ispezione ipotecaria presentazione n. 6 del 04/02/2015

5. VERIFICA ATTI DI ALIENAZIONE/LOCAZIONE

In pari data, con annotazione n. 450 del 04/02/2015 allo stesso Decreto di sequestro conservativo, viene registrata una sentenza di condanna esecutiva del 19/11/2014, dal Tribunale di Firenze con R.G. 3416 del 04/02/2015.

Quanto sopra esposto è sintetizzato in Figura 6 ove è riportata una tabella<sup>30</sup> che rappresenta graficamente quanto emerge dalle ispezioni ipotecarie e organizzata nel seguente modo:

- in prima colonna un numero interno progressivo, posto fra parentesi quadre, per poter individuare in maniera univoca, nel corso della presente trattazione, l'atto descritto;
- in seconda colonna sono riportate le date degli atti trascritti;
- in terza colonna è riportata la data di trascrizione dell'atto;
- in quarta colonna è indicato il tipo dell'atto e il numero della trascrizione;
- dopo la quarta colonna, in alto nella prima riga è riportato il numero di particella;
- in alto nella seconda riga si trova il subalterno;
- nella terza riga è indicata la classe, in modo da poter distinguere le uu.ii. residenziali da quelle non residenziali;
- dopo la quarta colonna e dopo la terza riga, nella casella d'incrocio fra la riga (atto) e la colonna (particella) sono individuate le uu.ii. interessate da quello specifico atto, con apposito retino.

<sup>30</sup> Per maggior facilità di lettura si veda l'All. D3.

5. VERIFICA ATTI DI ALIENAZIONE/LOCAZIONE

[N] rig o	Data		Particella	82																																		
	Atto	Trascrizione		Subalterno	85																												1310					
					500	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	540		541	542	543	544	545
			Classe	A3	A2													C3	C6														A4					
[1]	14/11/08	19/11/08	Ipoteca Banca Credito Cooperativo Fiorentino - Trasc. n. 23																																			
[12]	29/06/12	26/07/12	Svincolo ipoteca banca - Annotaz. n. 2819																																			
[13]	29/06/12	04/07/12	Compravendita - Trascr. n. 155																																			
[14]	26/07/12	14/09/12	Svincolo ipoteca banca - Annotaz. n. 3342																																			
[15]	26/07/12	01/08/12	Compravendita - Trascr. n. 14																																			
[16]	11/09/12	17/10/12	Svincolo ipoteca banca - Annotaz. n. 3834																																			
[17]	11/09/12	26/09/12	Compravendita - Trascr. n. 26																																			
[18]	24/09/12	05/10/12	Svincolo ipoteca banca - Annotaz. n. 3651																																			
[19]	24/09/12	05/10/12	Compravendita - Trascr. n. 163																																			
[110]	18/10/12	17/12/12	Ipoteca giudiziale a favore - Trascr. n. 53																																			
[111]	31/10/12	07/11/12	Decreto di sequestro conservativo a favore - Trascr. n. 104																																			
[112]	12/11/12	15/11/12	Svincolo ipoteca banca - Annotaz. n. 418																																			
[113]	12/11/12	13/11/12	Compravendita - Trascr. n. 13/11/2012																																			
[114]	12/05/13	18/06/14	Ipoteca giudiziale a favore - Trascr. n. 21																																			
[115]	19/11/14	04/02/15	Sentenza condanna esecutiva a favore - Trascr. n. 7																																			
[116]	18/12/14	04/02/15	Restrizione beni a fav. - Trascr. n. 6 (NON VINCOLATE)																																			
			(VINCOLATE)																																			
[117]	30/12/14	04/02/15	Sentenza dichiarativa di fallimento - Trascr. n. 16																																			

Figura 6 - Riepilogo grafico ispezioni ipotecarie

5. VERIFICA ATTI DI ALIENAZIONE/LOCAZIONE

Gli atti sono elencati nelle righe in ordine cronologico crescente.

Lo schema permette di evidenziare graficamente quanto di seguito elencato:

a) gli immobili vincolati da ipoteca a favore della Banca di Credito Cooperativo Fiorentino (riga [1]):

b) gli immobili svicolati dall'iniziale ipoteca con la Banca di Credito Cooperativo Fiorentino e successivamente venduti (righe da [2] a [9]):

c) gli immobili sottoposti ad ipoteca giudiziale a favore [REDACTED] (riga [10]):

d) Le stesse uu.ii., sottoposte ad ipoteca giudiziale a favore della [REDACTED] sono, poi, oggetto di decreto di sequestro conservativo a favore della [REDACTED] (riga[11]): le uu.ii. sottoposte a sequestro sono censite alla part. 82, sub. 500 e part. 855 sub. 509, 510, 511, 513, 514, 517, 518, 519, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 535, 542, 543, 544, 545, 546, per un totale di 25 unità immobiliari;

e) svincolo ipoteca banca (rigo [12]) e vendita [REDACTED] (rigo [13]) delle uu.ii. individuate dalle part. 82 sub. 500 classe A3, part. 855 sub 522 e 546, classe C6.

f) l'u.i. (part. 855 sub 517) vincolata da ipoteca giudiziale favore di [REDACTED] (riga [14]):

g) trascrizione del lodo arbitrare (riga [15]) in data 04/02/2015;

h) in pari data è trascritto l'atto di restrizione di beni (rigo [16]), secondo cui il Tribunale di Firenze sottrae dall'elenco delle uu.ii. sottoposte a sequestro conservativo quelle evidenziate nel prima sotto-riga, lasciando



5. VERIFICA ATTI DI ALIENAZIONE/LOCAZIONE

vincolate a sequestro conservativo a favore della [REDACTED]

le uu.ii. indicate nel secondo sotto-rigo e di seguito elencate:

1. part. 82 sub. 500 classe A3, (compravendita [REDACTED] del 12-11-2012);

2. part. 855 sub 509, classe A2;

3. part. 855 sub 522, classe C6, (autorimessa abbinata, nella presente stima, al sub 509);

4. part. 855 sub 530, classe C6, (compravendita [REDACTED] del 12-11-2012);

5. part. 855 sub 535, classe C6;

6. part. 855 sub 546 classe C6, compravendita [REDACTED] del 12-11-2012;

i) Infine, all'ultima riga (rigo [17]), sono rappresentati gli immobili divenuti oggetto del fallimento, che constano di un totale di 23 uu.ii.,

\*\*\*

6. LEGITTIMITA' URBANISTICA

**6. LEGITTIMITA' URBANISTICA**

Per quanto riguarda i fabbricati esistenti, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

• **01/08/2008** - Progetto unitario, ambito di trasformazione scheda 2F, prot. n. 33606, n. busta 6004;

• **26/05/2008** Convenzione rep. n. 10187, fascicolo n. 5991<sup>31</sup>, registrata all' Agenzia delle Entrate di Firenze 3 il 10/06/2008 al n. 5982 serie 1T,

tra il Comune di Sesto Fiorentino e [REDACTED] Oggetto

della convenzione: *"La presente convenzione ha ad oggetto l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative al compendio immobiliare costituente l'Ambito di Trasformazione disciplinato dalla scheda 2F dell'Appendice 1 del R.U.C. vigente<sup>32</sup>".*

Soggetti obbligati: *"I soggetti proponenti firmatari si obbligano per sé, loro eredi ed altri aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare direttamente e nel rispetto dei tempi e delle modalità di cui alla presente convenzione, tutte le opere di urbanizzazione primaria"* come descritte nel progetto presentato in data 21/09/2007 n. busta 142 ed approvato dalla Giunta Comunale di Sesto Fiorentino con deliberazione n. 86 del 05/05/2008.

Durata: *"L'efficacia della presente convenzione si estingue allo scadere del termine di 5 anni decorrenti dalla data della stipula della medesima"*.

<sup>31</sup> V. All. A2.1

<sup>32</sup> V. All. A1.1

6. LEGITTIMITA' URBANISTICA

• **12/08/2008 rilascio permesso di costruire n. 163** - Permesso di costruire per opere di urbanizzazione primaria per la realizzazione del sub ambito 2F sottoposto a progetto unitario, prot. n. 39477, n. busta 142 presentato il 21/09/2007;

• **10/09/2008 Convenzione rep. n. 10436, fascicolo n. 6172<sup>33</sup>**, registrata all'Agenzia delle Entrate di Firenze 3 il 17/09/2008 al n. 8935 serie 1T, tra il Comune di Sesto Fiorentino e [REDACTED].

Oggetto della convenzione: *"La Convenzione ha per oggetto la disciplina degli interventi di edilizia sociale ex art. 75 del R.U.C. previsti all'interno del Progetto unitario denominato 'Scheda 2F via Mazzini'; la quota di edilizia sociale prevista per l'intero Ambito di Trasformazione 2, di cui la scheda 2F costituisce un sub ambito, è pari al 30% dell S.U.L. totale, ovvero mq 990. Negli elaborati di cui alla busta n. 74/2008 [...] la S.U.L. di edilizia residenziale convenzionata risulta pari a mq 284,55, che rappresenta il 35,57% della S.U.L. complessiva del sub ambito, comprensiva della superficie dei vani scala e delle parti comuni destinate all'ingresso e al collegamento delle unità residenziali [...]"*;

• **31/10/2008 rilascio permesso di costruire n. 198** - Permesso di costruire per nuova edificazione residenziale per 12 alloggi di cui 4 di edilizia sociale scheda 2F, prot. n. 27250, n. busta 74 presentato il 12/06/2008;

• **27/04/2011 Convenzione integrativa rep. n. 13347, fascicolo n.**

<sup>33</sup> V. All. A2.2

6. LEGITTIMITA' URBANISTICA

8231<sup>34</sup>, registrata all'Agenzia delle Entrate di Firenze 1 il 05/05/2011 al

n. 9773 serie IT, tra il Comune di Sesto Fiorentino e

Oggetto della convenzione: "Il Comune di Sesto Fiorentino e

[...] convengono di integrare la convenzione

già stipulata variando l'individuazione della superficie della S.U.L.

residenziale oggetto di convenzione che, nel progetto di variante di cui

alla busta n. 41/2011, risulta pari a mq 283,05, pari al 35,38% della

potenzialità massima di S.U.L. prevista dal R.U.C. per il sub ambito,

comprensiva delle superfici dei vani scala e della parti comuni destinate

all'ingresso, e della superficie accessoria di pertinenza, prevista al

piano interrato dell'intervento, oltre alla riduzione del numero degli

alloggi di edilizia sociale convenzionata a mezzo di collegamento delle

unità residenziali 5 e 11";

- **13/05/2011 V.C.O. n. 67** - Variante in corso d'opera al permesso a costruire n. 198, busta n. 74/2008, prot. n. 17975, busta n. 41 presentata il 30/03/2010;
- **17/04/2012 V.C.O. n. 51** - Variante in corso d'opera al permesso a costruire n. 198, busta n. 74/2008, prot. n. 6339, n. busta 8 presentata il 14/02/2012;
- **17/04/2012 Comunicazione di fine lavori al permesso di costruire n. 198**, busta n. 74/2008, prot. n. 23504;
- **24/05/2012 Comunicazione di fine lavori al permesso di costruire n.**

<sup>34</sup> V. All. A2.3

6. LEGITTIMITA' URBANISTICA

163, busta n. 142, prot. n. 23693;

- 24/05/2012 Richiesta di collaudo delle opere di cui al P.C. n. 163, prot. n. 23702;

L'art. 16 della Convenzione rep. n. 10187, fascicolo n. 5991 del 26/05/2008 (Convenzione che tratta la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria consistenti nella nuova viabilità, in conformità alla scheda n.2f dell'appendice 1 del RUC) prevede che *"In ogni caso l'abitabilità/agibilità degli immobili edificati sulla base dei permessi di costruire relativi alle singole trasformazioni del compendio, potrà essere certificata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 86 della L.R. 1/2005 e successive modifiche e integrazioni, solo a seguito del rilascio del certificato di positivo esito del collaudo di cui all'art. 8 della presente convenzione"*. Ad oggi, l'AC non ha effettuato il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, ancorché siano da completare solo la segnaletica in elevazione e a terra, i pali di illuminazione (interventi da concordare proprio in fase di collaudo, visto che la strada non ha sbocchi, per effetto della mancata realizzazione delle previsioni del RUC sulle altre schede confinanti) e nonostante sia stata inoltrata la richiesta di collaudo sin dal 24 maggio 2012.

Il mancato collaudo è, probabilmente, conseguente al mancato sviluppo del progetto urbanistico posto in essere dall'AC con il primo RUC; infatti la strada in previsione è stata realizzata solo dalla [REDACTED]

[REDACTED] mentre le previsioni di continuità delle altre schede non sono, ad oggi, nemmeno iniziate. Il risultato è che la strada realizzata è, in realtà,

6. LEGITTIMITA' URBANISTICA

un piazzale da cui si accede solo dal resede condominiale oggetto di fallimento. Da qui nasce la difficoltà dell'AC' a prendere in carico e a provvedere alla manutenzione di una "non strada interclusa".

La possibile evoluzione di questa situazione di stallo sarà trattata più dettagliatamente nel successivo cap. 7.1., anche da un punto di vista più marcatamente urbanistico.

Ai soli fini dell'accertamento della regolarità e conformità delle opere realizzate allo stato legittimo, si è condotto un confronto tra lo stato di fatto e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla V.C.O. prot. n. 23504 del 17/04/2012. A tale proposito, sono stati effettuati alcuni sopralluoghi, durante i quali è stato eseguito un rilievo metrico delle varie unità immobiliari costituenti l'edificio, al fine di verificare la rispondenza a quanto previsto dai progetti sopra menzionati: si è potuta constatare la sostanziale conformità delle misure geometriche degli immobili agli elaborati allegati al titolo edificatorio.

Tuttavia, come esposto in dettaglio ai successivi paragrafi 7.2., 7.3. e 7.4., su tutte le u.u.ii. abitative si potuto constatare la mancata realizzazione di alcune opere di completamento quali installazione di porte, rifinitura delle cornici delle stesse, pavimenti, rivestimenti dei bagni, impianto termico sanitario da completare, porte finestre carenti dei necessari fissaggi.

\*\*\*

7. ATTIVITA' DI COMPLETAMENTO

**7. ATTIVITA' DI COMPLETAMENTO**

**7.1. STRADA OGGETTO DI CONVENZIONE**

Come già menzionato al precedente paragrafo 6, le opere di realizzazione del complesso immobiliare risultano subordinate alla Convenzione rep. n. 10187, fascicolo n. 5991 del 26/05/2008, tra il Comune di Sesto Fiorentino e [REDACTED], convenzione avente per oggetto l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative al compendio immobiliare costituente l'Ambito di Trasformazione disciplinato dalla scheda 2F dell'Appendice 1 del R.U.C. vigente.

*"L'importo delle opere di urbanizzazione primaria in esecuzione diretta è stimato nella misura di € 25.824,92, oltre IVA di legge, se dovuta, come risulta dal computo metrico estimativo, allegato al progetto delle opere stesse, ed approvato dal Settore Lavori Pubblici e Servizi Tecnici del Comune di Sesto Fiorentino in data 24/01/2008.*

*L'importo delle opere di urbanizzazione primaria in esecuzione diretta, così come indicato al precedente comma, sarà scomputato, in conformità a quanto previsto con deliberazione della Giunta Comunale n. 41 del 05/03/2007, dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria spettanti al Comune ai sensi dell'art. 120 della L.R. 1/2005 e successive modifiche e integrazioni"<sup>35</sup>.*

La società ha regolarmente eseguito le opere, salvo alcuni completamenti da definire in fase di collaudo, e presentato richiesta di collaudo in data 24/05/2012 con prot. n. 23702, ma ad oggi le opere non risultano ancora

<sup>35</sup> V. All. A2.1

7. ATTIVITA' DI COMPLETAMENTO

collaudate da parte dell'Amministrazione Comunale, vincolando di fatto anche il rilascio dell'abitabilità degli immobili.

Una possibile ipotesi prospettata per superare questa fase di stallo è il mantenimento in carico della strada (da parte della società e quindi della Procedura) mediante il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti al Comune (stimati in circa €. 30.000,00) e non versati per aver realizzato, appunto, la strada. Tale importo potrebbe essere versato al Comune, una volta perfezionate le prime vendite, in cambio dell'annullamento del vincolo al rilascio dell'abitabilità, vincolo conseguente alla realizzazione/collaudato della strada stabilito nella Convenzione citata al cap. 6: tale ipotesi prevede la stipula di una nuova Convenzione integrativa con il Comune.

Tuttavia, il Comune di Sesto Fiorentino, per il comparto di immobili facenti parte della Scheda AT2g-AT2c-e-AT2d, Appendice 1 delle Norme Generali allegate al Secondo Regolamento Urbanistico<sup>36</sup>, adottato con Deliberazione Consiliare n°35 del 18/04/2013, approvato con Deliberazione Consiliare n°6 del 28/01/2014, divenuto efficace in data **26 marzo 2014**, prevede che la viabilità già realizzata continui a far parte del complesso di opere di urbanizzazione che andranno a ricomporre il tessuto urbano secondo il disegno della maglia urbana storica presente nel lotto. In altre parole l'AC, attraverso il nuovo secondo RUC oggi pienamente vigente, non ha abbandonato l'idea urbanistica di ristabilire la continuità della strada, parzialmente realizzata, con il tessuto viario urbano.

<sup>36</sup> V. All. A1.2



7. ATTIVITA' DI COMPLETAMENTO

**7.2. PANNELLI SOLARI**

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che n°11 dei n°22 pannelli solari previsti da progetto, non sono stati installati ma solo forniti a piè d'opera e depositati nel box n°10 (subalterno 531) al piano interrato del fabbricato.

Le opere di completamento pertanto consistono nel trasferimento al piano di copertura, mediante mezzi meccanici, di n. 8 pannelli posati a piè d'opera nei box, la posa in opera dei pannelli mediante il ricongiungimento alla staffatura dei pannelli già installati, il riempimento dei pannelli con glicole da parte di un centro di assistenza tecnica autorizzato e l'impiego di manodopera qualificata e dotata dei DPI necessari per lo svolgimento in sicurezza dei lavori in copertura. Si dovranno inoltre comprendere i costi della sicurezza, gli oneri per l'attivazione della pratica edilizia di installazione, il collaudo e tutte le verifiche tecniche necessarie a dare il lavoro finito. A disposizione della procedura saranno i rimanenti n. 3 pannelli.

**7.3. FERMI MECCANICI PORTE-FINESTRE**

Le porte-finestre sono sprovviste dei paletti di fermo dell'anta di battuta.

Le piastrine metalliche di alloggiamento dei suddetti paletti sono correttamente installate sul telaio fisso, sia sulla parte superiore sia su quella inferiore.

La ridotta aderenza delle guarnizioni del telaio all'anta di battuta, per effetto della mancanza dell'elemento di serraggio, potrebbe inficiare i risultati delle prove acustiche, una volta completate tutte le opere.

Sono quindi da computare i costi per la fornitura e l'installazione dei perni di fissaggio.

7. ATTIVITA' DI COMPLETAMENTO

**7.4. OPERE EDILI DI COMPLETAMENTO**

Oltre a quanto detto, per quanto riguarda le unità immobiliari residenziali, si è rilevata l'assenza della pavimentazione e dei rivestimenti nei bagni, le porte in certi casi sono fornite a piè d'opera, in altri sono installate ma non complete di cornice di finitura, gli apparecchi sanitari sono forniti a piè d'opera completi di rubinetterie ma non installati e, sempre nei bagni, sono mancanti gli scaldi-salviette.

Il capitolo 9, tratta in dettaglio la valutazione delle opere necessarie al completamento di ogni alloggio.

\*\*\*

8. STIMA IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO

8.1 ALLOGGI

**8. STIMA DEGLI IMMOBILI**

**8.1. ALLOGGI**

Per ciascuna unità immobiliare è stata determinata la superficie commerciale, comprensiva delle pertinenze accessorie o di ornamento. Per quanto riguarda le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni sono stati computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati, in accordo con quanto prescritto dalle Istruzioni OMI.

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 alle quotazioni desunte da indagini di mercato, per immobili di caratteristiche simili a quelli in oggetto, sia alle caratteristiche qualitative e quantitative che determinano in maniera significativa la valutazione del prezzo.

La ricerca è stata eseguita inserendo come riferimento i seguenti dati: Periodo (1° semestre 2014), Provincia (Firenze), Comune (Sesto Fiorentino), Fascia/zona (Centrale/Centro comunale), codice di zona (B1), microzona catastale (n. 1), tipologia prevalente (abitazioni civili), destinazione (residenziale).

Valori di mercato (€/mq)

Anno	Tipologia	Min	Max
2014	Abitazioni civili	2.200	3.000

Per quanto riguarda l'indagine di mercato, si sono desunte le quotazioni medie dai prezzi pubblicati negli annunci immobiliari. La ricerca è stata condotta su immobili di nuova/recente costruzione, con classe energetica

8. STIMA IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO

8.1 ALLOGGI

similare alle unità immobiliari oggetto di stima.

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa con i valori di mercato calcolati. Per maggiori dettagli si rinvia a quanto riportato in allegato C.



CALCOLO DELLA QUOTAZIONE MEDIA U.I. VIA MAZZINI 137 - SESTO FIORENTINO								
FONTE	N. Annuncio	SUP. U.I. oggetto di vendita (mq)	Caratteristiche alloggio				PREZZO annuncio di vendita (€)	VALORE UNITARIO di vendita (€/mq)
			Vani	Zona	Cl. Enc.	BOX/ Posto auto		
<a href="http://www.ballecristimmobiliare.it">www.ballecristimmobiliare.it</a>	1	75,0	4,0	Togliatti	A	Box	280.000,00	3.733
<a href="http://www.italianaimmobiliare.it">www.italianaimmobiliare.it</a>	2	90,0	4,0	Togliatti	A	Box	310.000,00	3.444
<a href="http://www.italianaimmobiliare.it">www.italianaimmobiliare.it</a>	3	80,0	4,0	Togliatti	A	Box	290.000,00	3.625
<a href="http://www.italianaimmobiliare.it">www.italianaimmobiliare.it</a>	4	66,0	3,0	Togliatti	A	No	195.000,00	2.955
<a href="http://www.tecnocasa.it">www.tecnocasa.it</a>	5	50,0	2,0	Centro	A	No	180.000,00	3.600
<a href="http://www.itceimmobiliare.it">www.itceimmobiliare.it</a>	6	48,0	2,0	Centro	A	No	185.000,00	3.854
<a href="http://www.itceimmobiliare.it">www.itceimmobiliare.it</a>	7	115,0	4,0	Centro	A	No	395.000,00	3.435
<a href="http://www.itceimmobiliare.it">www.itceimmobiliare.it</a>	8	70,0	3,0	Centro	A	No	250.000,00	3.571
<a href="http://www.itceimmobiliare.it">www.itceimmobiliare.it</a>	9	66,0	3,0	Centro	A	No	240.000,00	3.636
<a href="http://www.itceimmobiliare.it">www.itceimmobiliare.it</a>	10	65,0	2,0	Centro	A	No	215.000,00	3.308
<a href="http://www.casa.it">www.casa.it</a>	11	105,0	5,0	Centro	B	P.A.	340.000,00	3.238
<a href="http://www.itceimmobiliare.it">www.itceimmobiliare.it</a>	12	86,0	3,0	Panicaglia	A	No	250.000,00	2.907
<a href="http://www.immobiliaresestese.it">www.immobiliaresestese.it</a>	13	40,0	2,5	Pasolini	A	Box	159.000,00	3.975
<a href="http://www.ballecristimmobiliare.it">www.ballecristimmobiliare.it</a>	14	100,0	4,0	Stadio	B	P.A.	340.000,00	3.400
<a href="http://www.immobiliaresestese.it">www.immobiliaresestese.it</a>	15	100,0	5,5	San Giuseppe	B	P.A.	340.000,00	3.400

N.B. I valori in corsivo sono DATI INGRESSO

La stima del valore unitario è fatta considerando l'appartamento completamente finito, senza tenere conto delle opere descritte al precedente capitolo 7 e stimate al seguente capitolo 9, per la relativa detrazione computata al successivo capitolo 10.

Per questo motivo, come meglio sarà specificato al capitolo 10, si ritiene che le unità immobiliari ad uso residenziale siano da porre in vendita tenendo conto delle opere di completamento da effettuare.

La quotazione assunta come riferimento per gli alloggi realizzati in edilizia libera è pari a: **€ 3.200,00.**

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze  
tel. 055/587005 - fax 055/585113 -

e-mail: [stefano.grisostomi@ing.it](mailto:stefano.grisostomi@ing.it)  
M.P. 01/2005/2005  
7129 VERBA 06-11-06 15.doc

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

8. STIMA IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO

8.1 ALLOGGI

Per quanto riguarda le unità immobiliari facenti parte della porzione di edificato soggetta alla disciplina degli interventi di **edilizia sociale** ex art. 75 del R.U.C., previsti all'interno del Progetto unitario denominato "Scheda 2- Sub ambito 2F via Mazzini/via Cairoli"<sup>37</sup>, la **quotazione assunta come riferimento** è pari a: **€ 2.800,00.**

Per ogni u.i. si è tenuto conto dei seguenti fattori, valutati sotto forma di coefficienti di riduzione o di incremento secondo le caratteristiche della singola u.i.:

**C1.) Libero o locato**, assumendo il valore pari a 1,00 in caso di libero e 0,70 in caso di locato.

**C2.) Ascensore**, la presenza o meno dell'ascensore condominiale per l'accesso ai piani superiori. Per gli appartamenti che si sviluppano su più piani con libero accesso dal piano terra si è assunto un C2 = 1,00, per le uu.ii. poste a piano primo si è posto C2=0,90, per tenere conto della quotidiana fruibilità del bene, quali trasporto di oggetti ingombranti/pesanti, passeggini, bambini, momentanea ridotta mobilità degli utenti, ecc.

**C3.) Accessibilità**, se è accessibile senza necessità di opere integrative. Per le uu.ii. del piano primo l'accessibilità necessita l'installazione di un servoscala che essendo utilizzabile da una sola u.i. incide in maniera significativa: si è assunto C3=0,90. Per le uu.ii. con accesso dal piano terra, ma che si sviluppano su più piani, l'accessibilità è consentita

<sup>37</sup> V. All. A3