

STUDIO TECNICO
Dott. MARZIA FOSSI
ARCHITETTO

Via Fratelli Bandiera n. 20 - 50137 Firenze (FI) – Tel/Fax 055.674039 - Cell. 335.6242893
mail studiomarziafossi@libero.it - mail Pec marzia.fossi@pec.architettifirenze.it
Part. IVA 04753080482 - Cod. Fisc. FSSMRZ66L43D612S

TRIBUNALE DI FIRENZE

*** **

FALLIMENTO n. 177/2017 R.F.

“-----”

RELAZIONE PER CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

*** **

GIUDICE DELEGATO: Dott. Cristian Soscia

CURATORE: Rag. Angela Pollastri

*** **

Con provvedimento del 14.09.2018 il Dott. Cosmo Crolla in qualità di Giudice Delegato e con successivo del 23.05.2019 il Dott. Cristian Soscia in qualità di nuovo Giudice Delegato nella procedura fallimentare n. 177/2017 R.F. “-----” dichiarato con sentenza del Tribunale di Firenze in data 15.11.2017 ed esteso alla “-----” in data 21.11.2018, conferivano incarico alla sottoscritta Arch. Marzia Fossi con studio professionale in Firenze (FI) - Via Fratelli Bandiera n. 20, iscritta all’Albo degli Architetti di Firenze al n. 4875 ed all’Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze al n. 5082, Consulente Tecnico d’Ufficio, di stendere una relazione di stima recante la valutazione degli immobili afferenti la procedura fallimentare costituiti da terreni ed un fabbricato destinato a laboratorio artigiano posti nel Comune di San Godenzo Località Lo Specchio, da terreno posto sempre nel Comune di San Godenzo Località Bacino e di coadiuvare la procedura in tutti gli adempimenti connessi.

A tal fine

dopo aver provveduto

- ad eseguire ricerche presso Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze - Ufficio Provinciale - Territorio Servizi catastali (ex Catasto) per reperire gli estratti di mappa catastale, visure catastali e planimetrie in atti relative ai beni immobili oggetto della procedura fallimentare;
 - a visionare il fabbricato sia esternamente che internamente durante i sopralluoghi eseguendo rilievi metrici e fotografici per conoscerne le dimensioni e le caratteristiche, ad individuarlo catastalmente confrontandone la corrispondenza con i dati indicati negli atti;
 - a ricercare, visionare ed estrarre copia presso gli Uffici Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di San Godenzo, delle pratiche edilizie relative per accertare l'esatta e reale natura dei beni oggetto della procedura fallimentare;
 - ad eseguire le visure presso Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.);
 - a trascrivere la Sentenza Dichiarativa di Fallimento presso l'Ufficio di cui al punto precedente in data 19.10.2018;
 - a visionare - reperire copia degli atti di provenienza;
 - a valutare i beni, procedendo alla formazione di lotti;
- si premette quanto segue.

Dall'esame della documentazione di cui sopra, acquisita dalla scrivente, e dai sopralluoghi effettuati, sono emerse alcune problematiche afferenti i beni posti nel Comune di San Godenzo Località Lo Specchio, relative alla mancata corrispondenza tra gli atti dei passaggi di proprietà (acquisti/vendite e successioni) intercorsi e gli atti di visura catastale ed al mancato accatastamento dell'ampliamento del fabbricato ad uso laboratorio realizzato in gran parte sulla part. 98 di proprietà personale della ----- ed in parte su proprietà della -----.

Nella successiva descrizione verrà spiegato come, prima della stesura del presente elaborato peritale, si è provveduto a presentare gli atti di aggiornamento catastale al fine di poter rendere identificabili e quindi commerciabili i beni immobili oggetto della procedura.

Tutti i beni si trovano nel Comune di San Godenzo che conta circa 1030 abitanti e che fa parte della città metropolitana di Firenze dal cui capoluogo dista circa 50 chilometri, lungo la strada che porta a Forlì. Inoltre il Comune di San Godenzo appartiene all'Unione dei comuni del Valdarno e della Valdisieve.

Ispezioni ipotecarie (Vedi All. 08)

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente il 12.10.2018 ed aggiornate in data 25.10.2023 risultano le seguenti formalità:

1) Denominazione ----- con sede in ----- Cod. Fisc. -----

-

- Trascrizione a favore del 10.07.2014 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze al Reg. Part. n. 15571 Reg. Gen. n. 20650, rep. 3402/2013 del 05.12.2013, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze atto Giudiziario – Decreto di Trasferimento Immobili. Immobili siti nel Comune di San Godenzo identificati al Catasto fabbricato al Foglio 43 Part.lla 227, C/2, mq 58, Località Lo Specchio Via Forlivese;
- Iscrizione contro del 01.09.2017 - ipoteca conc. Amministrativa riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze al Reg. Part. n. 6066 Reg. Gen. n. 35784, rep. 2209/4117 del 31.08.2017, Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate – Riscossione, gravante su immobile in Comune di San Godenzo (FI) – Soggetto Debitore;

- Trascrizione Contro del 19.10.2018 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze al Reg. Part. 30285, Reg. Gen. 43000, rep. 4657/2017 del 17.11.2017, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze – Atto Giudiziario Sentenza Dichiarativa di Fallimento gravante su immobili in Comune di San Godenzo (FI).

2) Denominazione -----nata a ----- il -----
Cod. Fisc. -----

- Trascrizione a favore del 20.04.1983 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze al Reg. Part. n. 6022 Reg. Gen. n. 8401 atto tra vivi – compravendita – soggetto acquirente;
- Trascrizione a favore del 14.04.1987 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze al Reg. Part. n. 8059 Reg. Gen. n. 12578 atto tra vivi – compravendita – soggetto acquirente, immobili in Comune di San Godenzo (FI);
- Iscrizione contro del 06.09.1989 – Ipoteca volontaria, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze al Reg. Part. n. 5170 Reg. Gen. n. 26447, derivante da Concessione a garanzia di mutuo, soggetto debitore;
- Trascrizione a favore del 05.01.1996 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze al Reg. Part. n. 401 Reg. Gen. n. 541 atto tra vivi – compravendita – soggetto acquirente;
- Iscrizione contro del 23.10.1996 – Ipoteca volontaria, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze al Reg. Part. n. 4594 Reg. Gen. n. 25243, pubblico ufficiale Petrina Giuseppe rep. 215641 del 07.10.1996 – derivante da Concessione a garanzia di finanziamento, immobili in Comune di San Godenzo (FI), soggetto debitore;

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 3277 del 05.11.2014 (restrizione dei beni);
- Iscrizione contro del 27.08.1999 – Ipoteca volontaria, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze al Reg. Part. n. 8265 Reg. Gen. n. 30537, pubblico ufficiale Calamari Marcello rep. 26215 del 11.08.1999 – derivante da Concessione a garanzia di finanziamento, immobili in Comune di San Godenzo (FI), soggetto debitore;

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 1850 del 09.04.2001 (erogazione a saldo);
- Iscrizione contro del 08.05.2002 – Ipoteca volontaria, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze al Reg. Part. n. 3796 Reg. Gen. n. 15769, pubblico ufficiale Santalucia Elena rep. 2300 del 07.05.2002 – derivante da Concessione a garanzia di mutuo, immobili in Comune di Rufina (FI), soggetto debitore;

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 1674 del 09.04.2018 (restrizione di beni);
- Iscrizione contro del 15.11.2007 - Ipoteca legale, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze al Reg. Part. n. 12134 Reg. Gen. n. 51850, rep. 352444/41 del 13.11.2007, Pubblico Ufficiale Equitalia Cerit S.p.A. – derivante a Norma art.77 Dpr 29.09.1973 Num. 602, gravante su immobili in Comune di Rufina (FI) e San Godenzo (FI) – Soggetto Debitore;

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 3278 del 05.11.2014 (restrizione di beni),
- Annotazione n. 1675 del 09.04.2018 (restrizione dei beni);

- Iscrizione contro del 26.11.2007 – Ipoteca volontaria, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze al Reg. Part. n. 12450 Reg. Gen. n. 53053, pubblico ufficiale Calamari Marcello rep. 78261/9171 del 21.11.2007 – derivante da Concessione a garanzia di mutuo Fondiario, immobili in Comune di San Godenzo (FI), soggetto debitore;
- Iscrizione contro del 04.06.2008 - Ipoteca legale, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze al Reg. Part. n. 4614 Reg. Gen. n. 22755, rep. 5684/41 del 26.05.2008, Pubblico Ufficiale Equitalia Cerit S.p.A. – derivante a Norma art.77 Dpr 29.09.1973 Num. 602, gravante su immobili in Comune di Rufina (FI) e San Godenzo (FI) – Soggetto Debitore;

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 3279 del 05.11.2014 (restrizione di beni),
- Annotazione n. 1676 del 09.04.2018 (restrizione dei beni);
- Iscrizione contro del 30.10.2008 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze al Reg. Part. n. 8674 Reg. Gen. n. 46590, rep. 13509/2008 del 23.09.2008, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze - Ufficiale Giudiziario – derivante da decreto ingiuntivo gravante su immobili in Comune di Rufina (FI) e San Godenzo (FI) – Soggetto Debitore;

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 3280 del 05.11.2014 (restrizione di beni),
- Annotazione n. 1677 del 09.04.2018 (restrizione dei beni);
- Trascrizione contro del 08.07.2009 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze al Reg. Part. n. 20181 Reg. Gen. n. 31253, rep. 1062 del 12.05.2009, Pubblico Ufficiale Tribunale di

Firenze - Ufficiale Giudiziario – Atto Esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili. Immobili siti nel Comune di Rufina (FI) e San Godenzo (FI);

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 3281 del 05.11.2014 (restrizione di beni),
- Annotazione n. 1678 del 09.04.2018 (restrizione dei beni);
- Trascrizione contro del 10.07.2014 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze al Reg. Part. n. 15571 Reg. Gen. n. 20650, rep. 3402/2013 del 05.12.2013, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze atto Giudiziario – Decreto di Trasferimento Immobili. Immobili siti nel Comune di San Godenzo identificati al Catasto fabbricato al Foglio 43 Part.lla 227, C/2, mq 58, Località Lo Specchio Via Forlivese;
- Trascrizione contro del 13.03.2018 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze al Reg. Part. n. 7219 Reg. Gen. n. 10128, rep. 520/2018 del 23.02.2018, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze atto Giudiziario – Decreto di Trasferimento Immobili. Immobili siti nel Comune di Rufina;
- Trascrizione contro del 14.05.2018 iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze al Reg. Part. n. 13529 Reg. Gen. n. 18923, rep. 639/2018 del 11.04.2018, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze atto Giudiziario – Decreto di Trasferimento Immobili. Immobili siti nel Comune di San Godenzo.

Tutto ciò premesso, si espone quanto segue:

LOTTO 1 – Beni immobili in Comune di San Godenzo, Località Lo Specchio costituiti da Laboratorio Artigiano e Terreni

Descrizione

Trattasi di fabbricato isolato, destinato a laboratorio artigiano di pelletteria, ubicato nel Comune di San Godenzo (Fi), Località Lo Specchio, Via Forlivese n.9/A come risulta dagli atti in quanto sui luoghi non è apposto il numero civico (Strada Statale 67 Tosco-Romagnola), alla quota di circa 340 m s.l.m. a pochi chilometri di distanza dal paese di San Godenzo.

Il fabbricato è ubicato su un'area che confina con i terreni che hanno una giacitura in forte declivio verso l'alveo del vicino torrente Godenzo. Lo stesso è posto a pochi metri dal ciglio stradale a quota inferiore rispetto al medesimo piano strada dal quale si accede attraverso passo carrabile a comune con altre proprietà confinanti. Più precisamente la Part.Illa 239 ente urbano di proprietà esclusiva della Sig.ra ----- gravato da servitù di passaggio, le Part.Ille 238, 273 (oggi intestata catastalmente solo al Sig. Bianchi Graziano ed indicata erroneamente nell'atto di provenienza come Part.Illa 279 di mq 7) e Part.Illa 274 acquistate dalla Sig.ra -----pro quota per passo a comune.

Durante un sopralluogo, inoltre, è stato fornito alla scrivente dal confinante Sig. -----, atto di convenzione sottoscritto in data 16.04.1988 tra il medesimo e la Sig.ra ----- (Vedi All. N. 6) dove, preso atto che esistono due particelle la 273 e la 274, destinate a passo a comune, al punto b) la Sig.ra ----- concede al Sig. ----- e suoi aventi causa *“il diritto di passo con ogni mezzo fino a raggiungere il terreno al disotto, lato sud, del fabbricato Bianchi e ciò dal punto “A” al punto “B”*; al punto c) i Sig.ri ----- e ----- *“per loro ed aventi causa si concedono reciprocamente il passaggio sul detto piazzale che verrà a costituirsi al fine di consentire una migliore manovra ai rispettivi mezzi”*.

Attualmente porzione di detto piazzale è individuato dal sub 1 della Part.Illa 227 sul quale grava servitù di passo a favore delle Part.Ille 306 e 333.

Caratteri distributivi

Il fabbricato laboratorio artigianale di pelletteria è costituito da due corpi di fabbrica comunicanti realizzati in epoche diverse.

Il fabbricato originario è di un solo piano fuori terra con copertura a capanna posto sotto il ciglio della Via Forlivese e costituito da due ampi vani ad uso laboratorio con servizio igienico dotato di antibagno e piccolo locale spogliatoio.

Al fabbricato si accede dal resede antistante utilizzato a parcheggio veicoli attraverso vano porta di ampie dimensioni.

La struttura del fabbricato è costituita da muratura in mattoni pieni a due teste spessore 30 cm circa mentre la copertura è in laterizio armato con sovrastante manto in coppi ed embrici.

Il laboratorio ha pianta rettangolare altezza interna minima di 3,10 ml circa e massima di 3,80 ml circa. La restante porzione del fabbricato, di più recente realizzazione, è costituita al piano terra da ampio vano e da servizio igienico con antibagno mentre al piano superiore da un elemento architettonico indipendente che ospita un unico vano ad uso ufficio direttamente accessibile, attraverso ampia terrazza, da scala esterna in muratura. Il vano al piano terra è in diretto collegamento con il restante laboratorio prima descritto e ne costituisce naturale ampliamento, ha un ulteriore ingresso autonomo direttamente dalla loggia posta nel resede antistante attraverso ampio sporto; sulla parete tergale di detto vano una porta consente l'accesso al resede retrostante.

In aderenza con il fabbricato è presente un manufatto con struttura in legno che ospita arredi di soggiorno/pranzo e per la preparazione di cibi che è stato realizzato senza alcun titolo abilitativo come meglio verrà descritto nel paragrafo "Situazione urbanistica".

Impianti

Il laboratorio è dotato di impianto di riscaldamento a gas metano con caldaia murale stagna a tiraggio forzato posta nel locale wc della porzione di fabbricato ampliata e radiatori in alluminio verniciato. Il contatore gas è ubicato in nicchia sulla parete esterna del fabbricato attiguo lato destro guardando dalla pubblica via.

E' presente un impianto di aspirazione vapori zona incollaggio realizzato parte in canalizzazione in lamiera zincata aggraffata e parte con tubazione in lamiera flessibile a soffitto.

Il laboratorio è allacciato alla rete idrica urbana. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita dalla caldaia a gas metano sopra descritta. Non è stato possibile prendere visione del contatore idrico che pare sia interrato nel resede lato ingresso principale sotto il ciglio della strada.

Il laboratorio, per quanto riferito, è allacciato alla fossa biologica per lo smaltimento dei reflui ubicata sul retro del fabbricato nella parte a valle verso il torrente Godenzo. Non è stata accertata la presenza e/o l'ubicazione di pozzetti di raccolta acque saponose, chiare e pluviali. Il fabbricato è allacciato alla rete elettrica urbana.

L'impianto elettrico nei locali è realizzato fuori traccia in canalette di protezione in lamiera staffate a muro con varie prese di alimentazione da 220V, 380V per le apparecchiature che vi erano collegate, scatole di derivazione e interruttori. Il quadro elettrico generale è ubicato all'interno del fabbricato nel primo locale entrando dall'ingresso principale, zona corridoio di disimpegno. Il contatore è ubicato all'esterno del fabbricato a destra della porta d'ingresso principale.

Non si è verificato il funzionamento degli impianti tecnologici esistenti, ma da un primo esame gli stessi risultano obsoleti quindi necessitano o di

rifacimento totale o di adeguamento normativo in materia di sicurezza e igiene.

Finiture

Le pareti e soffitti dei locali sono finiti con intonaco civile tinteggiato color bianco e con rivestimento in piastrelle nei servizi igienici.

I pavimenti dei locali sono in piastrelle di gres rosso e nella parte ampliata in materiale ceramico di colore grigio.

Le finestre sono ad apertura a vasistas con telaio metallico verniciato e pannelli in vetro semplice. Il vano porta di accesso è costituito da telaio metallico verniciato con apertura a due ante dotate di inferriata e specchiature in vetro con serratura standard e apertura verso l'interno. Le porte interne di wc e corridoio sono anch'esse in metallo con partizioni in vetro quadrettato.

Il servizio igienico si compone di anti bagno dotato di lavabo e piccolo locale wc, privo di areazione diretta.

Le pareti esterne sono finite con intonaco civile tinteggiato color bianco, la gronda ed i discendenti del tetto sono in rame.

Sul retro del fabbricato è presente una loggia/veranda con struttura in legno, copertura con travi, arcarecci e scempiato in legno con sovrastante guaina.

La pavimentazione è in cotto. Questa zona coperta era dedicata a soggiorno/pranzo ed a preparazione cibi con piano cottura, lavello e forno in muratura, questo manufatto è stato realizzato senza alcun titolo abilitativo come meglio verrà descritto nel paragrafo "Situazione urbanistica".

Da quanto sopra descritto si accede ad un'area a verde delimitata sul lato a monte dal ciglio della Via Forlivese ed a valle da porzione di ringhiera metallica dall'area contraddistinta dalla particella catastale 336 del Foglio 43.

Alla data dei sopralluoghi, il laboratorio in oggetto oramai in disuso appare in cattivo stato di manutenzione.

Consistenza

La superficie utile complessiva dell'unità immobiliare è di mq 110 circa (suddivisi in mq 43 circa afferenti la Part.Illa 307 sub 2 e mq 67 circa afferenti la Part.Illa 227 sub 1) al netto delle murature, degli svassi di porte e finestre, oltre alla loggia al PT di superficie mq 25 (suddivisi in mq 20 circa afferenti la Part.Illa 307 sub 2 e mq 5 circa afferenti la Part.Illa 227 sub 1), terrazza-lastrico al P1 di superficie mq 50 circa (suddivisi in mq 33 circa afferenti la Part.Illa 307 sub 2 e mq 17 circa afferenti la Part.Illa 227 sub 1) e resede su tre lati di superficie catastale mq 300 circa o quanti siano nella realtà (suddivisi in mq 30 circa afferenti la Part.Illa 307 sub 2 e mq 270 circa afferenti la Part.Illa 227 sub 1) in parte gravato sulla parte frontale da servitù di passaggio a favore delle Part.Ille 306 e 333.

La superficie utile lorda, corrispondente alla superficie comprensiva delle murature interne ed esterne compresi i muri di confine valutati a metà, risulta pari a circa mq 140 di cui circa mq 110 al PT (suddivisi in mq 30 circa afferenti la Part.Illa 307 sub 2 e mq 80 circa afferenti la Part.Illa 227 sub 1) e mq 30 al P1 (suddivisi in mq 23 circa afferenti la Part.Illa 307 sub 2 e mq 7 circa afferenti la Part.Illa 227 sub 1) oltre a loggia, terrazza-lastrico e resede.

La **superficie commerciale** viene determinata applicando alla superficie esterna lorda i seguenti coefficienti di ragguaglio per la categoria catastale C/3 (fonte *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare – Agenzia del Territorio*):

- piani terra e primo \cong mq 140 x 1 = mq 140,00

| | |
|------------------------------------|------------------|
| - terrazza-lastrico mq 50 x 0,10 = | mq 5,00 |
| - loggia mq 25 x 0,10 = | mq 2,50 |
| - resede mq 300 x 0,10 = | <u>mq 30,00</u> |
| | Totale mq 177,50 |
| arrotondato a circa _____ | <u>mq 177,00</u> |

L'immobile risulta libero.

Identificazione catastale

I beni sopra descritti posti nel Comune di San Godenzo (Fi), Località Lo Specchio, ricadono in parte su proprietà della società "-----", ed in parte su proprietà della Sig.ra "-----".

L'ampliamento del fabbricato ad uso laboratorio realizzato in gran parte sulla part. 98 di proprietà personale "-----", mai accatastato, fu oggetto di accertamento da parte dell'Agenzia Entrate-Territorio ufficio Alta Valenza Fiscale (con la c.d. "foto identificazione"), con costituzione di unità immobiliare con "rendita catastale presunta" al catasto fabbricati a cui venne attribuito l'identificativo Foglio 43, part. 307 sub. 1, e censito in Categoria A/3, classe 3 vani 3,5, r.c. € 189,80.

Al fine di effettuare il corretto accatastamento degli immobili, con il inserimento del fabbricato sulla mappa, attribuzione del più corretto classamento in Categoria "C/3", e verificare l'accessibilità ai beni, si è reso necessario eseguire un rilievo topografico/strumentale nei disposti della Circolare 2/88 e successiva redazione e presentazione del "Tipo di Frazionamento e Mappale" con la procedura informatica denominata comunemente "Pregeo" approvato in data 27.02.2023 al n. 22065. Tale aggiornamento è stato oggetto, nel mese di agosto 2023, di controllo e verifica da parte dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Direzione

Provinciale di Firenze "Area servizi Catastali e Cartografici" che non ha avuto esiti negativi.

Dopo aver provveduto all'invio della notifica al Comune di San Godenzo a mezzo Pec ed aver ricevuto l'approvazione da parte dell'Agenzia delle Entrate - Territorio Ufficio Provinciale di Firenze - catasto terreni, si sono redatte le pratiche di aggiornamento del catasto fabbricati, nei disposti del DM 701/94 con la procedura informatica denominata "docfa".

A causa delle differenti intestazioni catastali, corrispondenti alle effettive proprietà, si è reso necessario redigere due denunce distinte ma collegate tra loro, applicando la procedura denominata "ditta mista".

Si tratta quindi, di un'unica unità immobiliare, con un'unica rendita catastale complessiva, ma divisa in due ciascuna con propria identificazione catastale (particella e subalterno) e rendita catastale propria (divisa proporzionalmente da quella totale), ed ovviamente con due intestazioni differenti, la Part. 227 intestata alla "-----", e l'attuale Part. 307 (porzione "b" della originaria part. 98 del catasto Terreni) intestata a "-----". Si è quindi più precisamente depositato:

- Denuncia di Variazione per la parte già accatastata ed intestata alla società "-----", per ampliamento di cui al Prot.llo FI0132265 01/11/2023 in atti dal 02.11.2023;
- Denuncia di Variazione per cancellare l'unità immobiliare costituita d'Ufficio e costituire quella effettivamente esistente, unitamente all'area di pertinenza, intestata alla Sig.ra -----come bene personale di cui al Prot.llo FI0044462 del 14.04.2023 in atti dal 17.04.2023.

Infine si è provveduto ad eseguire le nuove visure catastali aggiornate ed il nuovo estratto di mappa dai quali risultano i seguenti (Vedi All. N. 1, All. N. 2 e All. N. 3):

- Laboratorio per arti e mestieri in Comune di San Godenzo (FI)

individuato al Catasto dei Fabbricati nel **Foglio di mappa 43 Part.lla 307 subalterno 2** – Località Lo Specchio n. 9/A piano T-1 rendita € 65,07 categoria C/3 classe 2 consistenza 45 mq, superficie catastale 61 mq;

Intestato a ----- nata ----- il ----- (C.F. -----) proprietà 1/1.

La planimetria catastale, Prot.llo n. FI0044462 del 14.04.2023 in atti dal 17.04.2023, presentata dalla scrivente corrisponde allo stato dei luoghi (Vedi All. N. 3).

- Laboratorio per arti e mestieri in Comune di San Godenzo (FI)

individuato al Catasto dei Fabbricati nel **Foglio di mappa 43 Part.lla 227 subalterno 1** – Località Lo Specchio n. 9/A piano T-1 rendita € 107,01 categoria C/3 classe 2 consistenza 74 mq, superficie catastale totale 116 mq;

Intestato a ----- con sede in ----- (C.F. -----) proprietà 1/1.

La planimetria catastale, Prot.llo FI0132265 01/11/2023 in atti dal 02.11.2023, presentata dalla scrivente corrisponde allo stato dei luoghi (Vedi All. N. 3).

Come già ampiamente chiarito trattasi di un'unica unità immobiliare, divisa in due, ciascuna con propria identificazione e rendita catastale (ripartita proporzionalmente da quella totale) e con due intestazioni distinte.

- Terreno individuato al Catasto dei Terreni del Comune di San Godenzo (FI) nel **Foglio di mappa 43 Part.lla 336** (derivante da frazionamento del 27.02.2023 dell'originaria Part.lla 98) qualità seminativo arborato di classe 3, ha 0 are 29 ca 60, reddito dominicale € 6,11, reddito agrario € 6,11;

Intestato a ----- nata ----- il ----- (C.F. -----) proprietà 1/1.

- **Terreno** individuato al Catasto dei Terreni del Comune di San Godenzo (FI) nel **Foglio di mappa 43 Part.IIIa 97** qualità bosco ceduo di classe 3, ha 0 are 12 ca 20, reddito dominicale € 0,38, reddito agrario € 0,19;
Intestato a ----- nata ----- il ----- (C.F. -----)
proprietà 1/1.

- **Terreno** individuato al Catasto dei Terreni del Comune di San Godenzo (FI) nel **Foglio di mappa 43 Part.IIIa 99** qualità seminativo di classe 4, ha 0 are 40 ca 20 reddito dominicale € 3,94, reddito agrario € 5,19;
Tale particella risultava ancora intestata per carenza di voltura a -----
nato ----- il ----- (C.F. -----) proprietà 1/1, per tale motivo la scrivente ha provveduto in data 20.11.2023 ad inoltrare istanza di correzione dell'intestazione presso Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze - Ufficio Provinciale - Territorio Servizi catastali (ex Catasto) di cui al Prot.IIIo 250699. A seguito di tale istanza in data 04.12.2023, l'intestazione è stata corretta, come si evince dalla visura aggiornata (Vedi All. N. 2).

- **Terreno** individuato al Catasto dei Terreni del Comune di San Godenzo (FI) nel **Foglio di mappa 43 Part.IIIa 239** qualità **ente urbano**, ha 0 are 00 ca 14;

- Proprietà pro quota **Terreno** individuato al Catasto dei Terreni del Comune di San Godenzo (FI) nel **Foglio di mappa 43 Part.IIIa 274** qualità **ente urbano**, ha 0 are 00 ca 01 (passo a comune tra acquirente ----- e venditori Sig.ri ----- (oggi -----));

- Proprietà pro quota **Terreno** individuato al Catasto dei Terreni del Comune di San Godenzo (FI) nel **Foglio di mappa 43 Part.IIIa 238** qualità **ente urbano**, ha 0 are 00 ca 45 (passo a comune anche con altri aventi diritto).

- Proprietà pro quota Terreno individuato al Catasto dei Terreni del Comune di San Godenzo (FI) nel Foglio di mappa 43 Part.IIa 273 qualità seminativo arborato di classe 3, ha 0 are 00 ca 07 reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01 (da atto di provenienza passo a comune tra acquirente ----- ---- e venditori -----), si precisa però che ad oggi la particella risulta catastalmente intestata solo al Sig. -----.

Si precisa che tale particella è erroneamente indicata in atto di provenienza come Part.IIa 279, per cui anche la proprietà pro-quota non potrà essere trasferita, a meno che non sia provveduto ad un atto correttivo del titolo di provenienza Notaio Dott. Marcello Calamari in Firenze del 20.03.1987 rep. 11703/1589.

Confini

Via Forlivese, Torrente San Godenzo, Foglio di mappa 43 Part.IIa 272 e 333 proprietà ----- salvo se altri.

Provenienza dei beni (Vedi All. N. 5)

Con atto di acquisto Notaio Dott. Marcello Calamari in Firenze del 20.03.1987 rep. 11703/1589, registrato a Firenze il 09.04.1987 al n. 3811 e trascritto il 14.04.1987 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze al Reg. Part. n. 8059 Reg. Gen. n. 12578, la Sig.ra ----- comprava dai Sig.ri ----- *"... piccolo fabbricato composto di un unico piano e di due locali, ad uso magazzino laboratorio, con terreno annesso, per una superficie catastale complessiva di metri quadri 8302 (ottomilatrecentodue) in Comune di San Godenzo, località "Lo Specchio", Via Forlivese, confinate nel suo complesso una Strada Statale Tosco Romagnola, Torrente Godenzo, residua proprietà della parte venditrice, salvo se altri. Il fabbricato risulta recensito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla partita numero 510, esattamente intestata, e distinto nel foglio*

di mappa 43, dal numero 227, a seguito di denuncia presentata il 9 Marzo 1987 e registrata al numero 106668, mentre, al Nuovo Catasto Terreni, è distinto nel foglio di mappa 43, dalla particella numero 227. La denuncia di cambiamento è stata presentata il 5 Marzo 1987 e registrata al numero 48806. Il terreno è rappresentato al Nuovo Catasto Terreni alla partita 2308, regolarmente intestata, nel foglio 43, particella 97 (già 97/a) di mq 1220 quest'ultima derivante dal frazionamento di cui al tipo 1 del 3 febbraio 1987 redatto dal geometra -----; particella 98 (già 98/a) di mq 3048; particella 239 (già 239/a) di mq 14; derivanti dal frazionamento di cui al tipo n. 4 del 23 dicembre 1986 e redatto dal geometra Pieri Lorenzo; ed infine particella 99 del foglio 43 di mq 4020 rappresentata al Nuovo Catasto Terreni alla partita 1779 intestata a ----- per carenza di voltura della successione di cui sopra; il tutto per una superficie catastale complessiva di mq 8302 ed i redditi complessivi, dominicale di lire 14,670 ed agrario di lire 13,116, per le particelle in attribuzione di reddito, mentre per le particelle frazionate senza reddito, questo sarà attribuito in sede di registrazione meccanografica. E' compresa inoltre nella vendita la proprietà pro quota in comune con la parte venditrice delle particelle 279 di mq 7 (sette) [si precisa che la Part.lla 279 così come indicata nell'atto non è mai esistita, è presente in loco, proprio della consistenza di mq 7, la Part.lla 273] e 274 di mq 1 (uno), costituenti il passo a comune fra acquirente e venditore, nonché la proprietà pro quota della particella 238 di mq 45 (quarantacinque) quale passo a comune anche con altri aventi diritto. ... Si dà atto tra le parti che il terreno venduto si presenta in forte pendio, ed il fabbricato, per altro privo di luce elettrica ed acqua corrente, può essere raggiunto solo a piedi. ... 2) Quanto descritto è stato venduto ed acquistato con i diritti ed obblighi inerenti, nello stato di fatto e di diritto e di uso ben

noto alla parte acquirente, con i diritti, obblighi ed oneri inerenti, servitù attive e passive, anche non apparenti, con particolare riferimento a quelle createsi per il frazionamento della proprietà e per destinazione del padre di famiglia, la proprietà pro quota degli enti, spazi ed impianti condominiali, il tutto così come pervenuto e posseduto dalla parte venditrice.”

In seguito ad un procedimento esecutivo contro la Sig.ra -----ed il marito Sig. -----, in data 05.09.2013 la Società “-----” si aggiudicava con Decreto di Trasferimento immobili cron. 3402/2013 rep. 1636/2013 il *“fabbricato ad uso laboratorio artigianale posto in Comune di San Godenzo, Località Lo Specchio Via Forlivese snc strada statale 67 Tosco Romagnola avente accesso da detta Via da passo a comune carrabile, sviluppatasi su unico piano terra, composto da due vani, bagno con antibagno e locale spogliatoio. ... Detto bene è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di San Godenzo, in giusto conto come segue: Foglio 43 Part.lla 227, C/3, classe 3, consistenza mq 58, rendita Euro 107,84”* registrato a Firenze 2 il 09.12.2013 al n. 17821, Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze al Reg. Part. n. 15571 Reg. Gen. n. 20650, rep. 3402/2013 del 05.12.2013, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze atto Giudiziario – Decreto di Trasferimento Immobili.

Situazione urbanistica

Secondo il Regolamento Urbanistico Comunale vigente approvato con Delibera di C.C. n. 32 del 08.06.2010 successivamente prorogato con atto di C.C. n. 22 del 13.07.2015, l’immobile ricade in *“Aree sature prevalentemente residenziali”* di cui all’art. 14 N.T.A., *“Articolazione delle trasformazioni insediative”* di cui all’art. 6 N.T.A.. In base al Piano Strutturale del Comune di San Godenzo approvato con atto del C.C. n. 45

del 28.11.2005 il fabbricato è inserito nell'U.T.O.E. n. 1 Capoluogo-Ponticino.

E' presente sull'area in oggetto il vincolo idrogeologico RDL 3267/1923 e L.R. n.39/00. L'area sulla quale insite il laboratorio è soggetta a Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 "Zona Boscata", Vincolo Idrogeologico RDL 3267/1923 e L.R. n.39/00, R.D. 523/1904 per le aree ai margini del Torrente Godenzo.

I Terreni come da Certificato di Destinazione rilasciato dal Comune in data 14.11.2023 (Vedi All. N. 9) secondo il Regolamento Urbanistico vigente approvato con Delibera di C.C. n. 32 del 08.06.2010 successivamente prorogato con atto di C.C. n. 22 del 13.07.2015, ricade in parte Art. 31 N.T.A. "*Componenti del sistema del verde – Formazioni arboree di argine o ripariali – Corridoi ecologici di connettività e protezione*", in parte Art. 14 N.T.A. "*Aree sature prevalentemente residenziali*". In base al Piano Strutturale del Comune di San Godenzo approvato con atto del C.C. n. 45 del 28.11.2005 i terreni risultano inseriti in U.T.O.E. n. 1 Capoluogo-Ponticino. Con atto di C.C. n. 20 del 25.05.2023 l'Amministrazione Comunale ha adottato il Piano Strutturale Intercomunale, e le suddette aree sono inserite all'esterno del territorio urbanizzato di cui all'art. 4 della L.R. n. 65/2014.

L'area è soggetta a Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 "Zona Boscata", Vincolo Idrogeologico RDL 3267/1923 e L.R. n.39/00, R.D. 523/1904 per le aree ai margini del Torrente Godenzo.

Il fabbricato ove è ubicato il laboratorio era in origine un manufatto agricolo destinato a stalla per bovini, edificato a seguito di rilascio del Sindaco del Comune di San Godenzo ai Sig.ri -----, di Licenza Edilizia "*Nulla Osta per l'Esecuzione dei Lavori*" n.147 del 30.01.1965. L'edificio di

progetto era costituito da un solo piano fuori terra con pianta rettangolare, copertura a capanna e si componeva di due ampi vani finestrati tra loro comunicanti.

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Edilizia del Comune di San Godenzo sono state reperite le seguenti ulteriori pratiche edilizie:

- Istanza di Condono Edilizio Legge n. 47/85 Prot.llo 4717 del 22.09.1986 pratica n.188, presentata dal Sig. ----- a seguito della quale fu rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n.62/S in data 04.11.1994 per cambio di destinazione d'uso da stalla a laboratorio/magazzino oltre che per la modifica della posizione della porta di accesso. Nella documentazione tecnica in atti si dichiara che gli abusi in oggetto sono stati eseguiti nell'anno 1965;

- Concessione Edilizia n. 8 in data 02.05.1989 rilasciata alla Sig.ra -----
--- per l'ottenimento di un resede di dimensioni maggiorate sul retro del fabbricato nella zona a valle mediante realizzazione di un muro di sostegno in c.a. a contenimento del terreno di riporto;

- Concessione Edilizia n. 4 in data 07.02.1995 rilasciata alla Sig.ra -----
--- per la realizzazione dell'ampliamento della porta di accesso al laboratorio;

- Comunicazione di opere interne Art. 26 ex Legge n. 47/85 Prot.llo n.1035 del 03.03.1989 presentata dalla Sig.ra ----- per la realizzazione del locale wc posto nel primo locale alla sinistra entrando con accesso dal secondo locale, nonché per altre opere di manutenzione interne murarie e impiantistiche;

- Concessione Edilizia n. 31 in data 10.11.1995 rilasciata alla Sig.ra -----
---- per la realizzazione dell'ampliamento del laboratorio verso sud ovvero sul lato opposto alla Via Forlivese, consistente in un manufatto di due piani

fuori terra con scala di collegamento interna e corredato da loggiato e terrazza;

- Variante alla Concessione Edilizia n. 31/1995 presentata dalla Sig.ra -----
----- che ha portato al rilascio del Permesso di Costruire n. 11 del 22.11.2010 per l'esecuzione di modifiche interne, riguardanti principalmente la realizzazione di un ulteriore locale wc, lo spostamento della scala di collegamento all'esterno del fabbricato con redistribuzione delle aperture esterne e la realizzazione di un locale spogliatoio.

Non risulta presentata presso gli Uffici comunali Licenza di agibilità del fabbricato.

Lo stato attuale del fabbricato non corrisponde pienamente ai titoli edilizi che ne hanno legittimato la costruzione in quanto si sono rilevate le seguenti difformità:

- 1) Tamponatura / mancata realizzazione della piccola finestra sulla facciata tergale e del lucernaio nel locale wc del corpo di fabbrica originario;
- 2) Realizzazione, senza alcun titolo abilitativo, sul retro del fabbricato, di un ampio manufatto/veranda con struttura in legno, copertura con travi, arcarecci e scempiato in legno con sovrastante guaina, completamente pavimentata in cotto. Questa zona coperta era dedicata a soggiorno e preparazione cibi, con piano cottura, lavello e forno in muratura;
- 3) nei disegni dell'ultimo titolo edilizio rilasciato non viene indicata la scritta "w.c." nel locale appositamente realizzato, mentre viene regolarmente citato in relazione tecnica e nella tavola dello smaltimento delle acque reflue. Nella realtà il locale w.c. è stato effettivamente realizzato, si ritiene quindi che sia stata una semplice dimenticanza.

Per quanto sopra rilevato si ritiene che:

- per il punto 3 non sia necessaria alcuna regolarizzazione urbanistica in quanto riconducibile ad un mero errore di graficizzazione;
- per le lievi difformità riscontrate al punto 1 sia necessario il deposito di una S.C.I.A. in sanatoria in quanto opere che non richiedono rilascio di permesso a costruire preceduta da un Accertamento di Compatibilità Paesaggistica:

- Sanzioni ipotizzate € 1.000,00 Paesaggistica oltre € 1.000,00 per S.C.I.A.;
- Spese per diritti di segreteria Paesaggistica, Comunali e simili stimate in € 600,00;
- Spese tecniche per redazione pratica di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica e S.C.I.A. € 3.000,00;

Si precisa che il rilascio di dette autorizzazioni in sanatoria, così come la determinazione delle sanzioni, dipende da valutazioni tecniche discrezionali delle amministrazioni incaricate, per cui non si garantisce il buon esito.

- per le difformità di cui al punto 2 non sarà possibile procedere ad alcun tipo di sanatoria, in quanto opere incongrue rispetto al contesto e soprattutto caratterizzate da elementi strutturali inadatti a consentire una regolarizzazione dell'immobile, oltre a costituire incremento di superficie utile e volume in zona soggetta a vincolo paesaggistico. Sarà quindi necessario presentare una pratica edilizia volta alla loro demolizione e smaltimento:
 - Spese per diritti di segreteria comunali e simili stimate in € 300,00;
 - Spese tecniche per redazione pratica C.I.L.A. € 900,00;

- Spese tecniche per redazione di Piano di sicurezza in fase progettazione e coordinamento in fase di esecuzione per demolizioni diffuse € 1.200,00;
- Costo di demolizione/smaltimento stimato in € 15.000,00.

Totale costi stimati di cui ai punti 1 e 2:..... € 23.000,00

Si precisa che i costi sopra stimati hanno carattere indicativo e potrebbero subire cambiamenti sostanziali, anche in relazione al rinvenimento di eventuali materiali che necessitano di uno smaltimento di tipo speciale.

I terreni limitrofi al fabbricato di cui alle part.lle 97, 336 e 99 hanno facile accesso da Via Forlivese Località Lo Specchio - Strada Statale 67 Tosco Romagnola, ma dopo un breve tragitto diventano impervi e con una giacitura per la maggior parte in forte declivio verso il Torrente San Godenzo, la loro pendenza incide pesantemente sui costi per le sistemazioni, manutenzione e fruizione. Durante i sopralluoghi la scrivente ha percorso la porzione più accessibile di dette particelle, senza potersi addentrare sia per la fitta vegetazione presente sia per il loro posizionamento, nel tragitto ha rinvenuto alcuni piccoli manufatti precari non legittimati da alcuna pratica edilizia per i quali non sarà possibile procedere ad alcun tipo di sanatoria. Sarà quindi necessario presentare una pratica edilizia volta alla loro demolizione e smaltimento:

- Spese per diritti di segreteria comunali e simili stimate in € 300,00;
- Spese tecniche per redazione pratica C.I.L.A. € 50000;
- Costo di demolizione/smaltimento stimato in € 3.20000.

Si precisa che i costi sopra stimati hanno carattere indicativo e potrebbero subire cambiamenti sostanziali, anche in relazione al rinvenimento di ulteriori manufatti non rilevati in sede di sopralluogo e di eventuali materiali che necessitano di uno smaltimento di tipo speciale.

Valore di mercato

Per determinare il valore di mercato del bene immobile si sono in primo luogo ricercati immobili simili contrattati o venduti di recente appartenenti allo stesso segmento immobiliare e in secondo luogo vendite forzate effettuate nello stesso territorio per la stessa tipologia di beni.

Nel caso in esame non si sono rilevati immobili che per ubicazione, tipologia, destinazione e caratteristiche possono essere comparati al caso in esame.

Si sono quindi rinvenuti i valori forniti da banche dati di operatori del settore immobiliare in relazione a zone territoriali omogenee, intervalli massimi e minimi per unità di superficie in base alla tipologia immobiliare ed allo stato di conservazione: più precisamente utilizzando le Banche dati fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate che per il primo semestre dell'anno 2023 per la zona Centrale/Capoluogo, codice zona B1, del Comune di Godenzo per la tipologia Laboratori in stato conservativo normale il valore di mercato per superficie lorda oscilla tra un minimo di € 350,00/mq e un massimo di € 550,00/mq.

Applicando il valore di mercato unitario medio alla superficie commerciale del bene da stimare si ottiene:

mq 177 x € 450,00/mq = € 79.650,00 arrotondato a € 80.000,00

che si ritiene il più probabile valore di mercato per la piena proprietà del bene libero e conforme alle norme urbanistico edilizie.

A detto valore dovranno essere quindi detratte le spese per la rimessa in pristino e regolarizzazione delle opere non legittime rilevate che sono state sopra valutate in via del tutto indicativa in € 23000,00, (si precisa che tale somma potrà discostarsi anche in maniera consistente da quanto

effettivamente necessario) pertanto si avrà:

€ 80.000,00 - € 23.000,00 = € 57.000,00

che si ritiene il più probabile **valore di mercato del laboratorio.**

Per i terreni adiacenti che non hanno un utilizzo specifico in quanto si trovano in forte declivio e non facilmente utilizzabili/coltivabili, si è ricercato il valore agricolo medio per ettaro, considerandoli liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati o praticabili, riferendosi alle stime determinate dalle Commissioni Provinciali per la fissazione delle indennità di espropriazione nell'ambito delle singole Regioni Agrarie della Provincia di Firenze. In dette tabelle, pubblicate sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana il 31.03.2021 il Comune di San Godenzo, si trova nella Regione Agraria N.1. L'anno di riferimento per la valutazione è il 2021 con applicazione per il 2022 e il 2023.

Fg. 43 Part.lla 336 seminativo arborato ha 0 are 29 ca 60:

(valore agricolo € 6.324,00/ha x 0,2960 ha) = **€ 1.871,90**

Fg. 43 Part.lla 97 qualità bosco ceduo ha 0 are 12 ca 20

(valore agricolo € 1.852,00/ha x 0,1220 ha) = **€ 225,94**

Fg. 43 Part.lla 99 Seminativo ha 0 are 40 ca 20

(valore agricolo € 5.866,00/ha x 0,4020 ha) = **€ 2.358,13**

Fg. 43 Part.lla 239 ha 0 are 0 ca 14

Si procede per analogia con il resede urbano del laboratorio determinando la superficie commerciale con lo stesso coefficiente di ragguaglio: resede mq 14 x 0,10 = mq 1,40

(ente urbano € 450,00/mq x 1,40 mq) = **€ 630,00**

Totale terreni **€ 5.085,97**

A detto valore dovranno essere detratte le spese per la demolizione e smaltimento delle opere non legittime rilevate che sono state sopra valutate

in via del tutto indicativa in € 4.000,00, (si precisa che tale somma potrà discostarsi anche in maniera consistente da quanto effettivamente necessario) pertanto si avrà:

€ 5.085,08 - € 4.000,00 = € 1.085,97..... arrotondato a € 1.000,00

che si ritiene il più probabile **valore di mercato dei terreni.**

Totale Lotto 1 (€ 57.000,00 + € 1.000,00) = € 58.000,00

che si ritiene il più probabile valore di mercato del Lotto 1.

Prezzo a base d'asta

A fini della determinazione del prezzo a base d'asta si applica al valore di mercato sopra determinato la deduzione dovuta alla particolare modalità di vendita mediante asta. Per questo abbattimento viene operata una riduzione del 10% sul valore residuo con riduzione del valore di mercato praticata anche per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, pertanto si ottiene: € 58.000,00 x 0,9 = _____ € 52.200,00

Arrotondato _____ € 52.000,00 prezzo a base d'asta

LOTTO 2 - Quota di 1/3 di proprietà della Sig.ra ----- (a titolo personale) di Terreno in Comune di San Godenzo Località Bacino

Descrizione

Il terreno è ubicato nel Comune di San Godenzo (Fi) in Località Bacino con accesso, percorrendo alcuni chilometri, da strada poderale e vicinale sterrata priva di illuminazione che si diparte dalla Via Forlivese S.S.67 Tosco-Romagnola al Km 125.

Il terreno è ubicato su un versante in pendio che dalla cima della collina a quota circa 600 m s.l.m. degrada fino al Torrente di Petrognano alla quota di circa 450 m s.l.m. che definisce il confine a valle. Il terreno è interamente occupato da una fitta vegetazione spontanea costituita principalmente da

essenze di quercia e castagno e si sviluppa per una superficie catastale di circa 66.660 mq.

Identificazione catastale (Vedi All. N. 10 e 11)

I beni sono identificati al Catasto Terreni del Comune di San Godenzo al **Foglio di mappa 42, Part.lla 9**, con i seguenti dati di classamento:

bosco ceduo di classe 3 – superficie ha 6 are 66 ca 60, reddito dominicale € 20,66, reddito agrario € 10,33; ancora intestati a----- nato a -----
--- il ----- (C.F. -----), proprietà per 2/3 in regime di comunione dei beni e ----- nato a ----- il ----- (C.F. -----), proprietà per 1/3.

Occupazioni e/o Contratti di Locazione

Il terreno sito nel Comune di San Godenzo (Fi), Località Bacino, al momento del sopralluogo, per quanto potuto visionare, si precisa che come gli altri terreni di cui al lotto 1 non è stato interamente percorso, non era occupato da persone o cose.

Provenienza dei beni

Il Sig. -----, in comunione legale con la moglie Signora -----, con atto Notaio Fedele Caramia del 01.10.2004, rep. 98093/24607, Trascritto il 27.10.2004 al Reg. Part. 26586, Reg. Gen. 40823 comprava dai ----- e ----- la quota di 2/3 di terreno boschivo posto in San Godenzo Località Bacino identificato al Foglio 42, part.lla 9 per un importo di € 2.000,00 (Vedi All. N. 12). Successivamente in morte della di lui madre Sig.ra -----, il Sig. ----- ereditava il rimanente terzo. A seguito della morte del il Sig. -----, la Signora ----- avrebbe ereditato 2/9 (rimanendo proprietaria altresì di 1/3) ed i due figli 2/9 ciascuno.

La ----- e i due figli hanno rinunciato all'eredità in morte del Sig. ----
----- in data 19.12.2017 con atto Notaio Silvia Berretti, Rep. 9370, Racc.

6412, registrato a Borgo San Lorenzo il 19.12.2017 al n. 2384, serie 1T. Nonostante la rinuncia la fallita, Signora -----, resta comunque proprietaria di 1/3 di detto terreno (per acquisto fattone in comunione legale con il marito della quota di 2/3).

Confini

Foglio 42, Part.lla 5, 6, 7, 8, 10, 14, Torrente di Petrognano, salvo se altri.

Situazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di San Godenzo il 14.11.2023 (Vedi All. N. 9) certifica che, il terreno secondo il Regolamento Urbanistico vigente approvato con D.C.C. 32 del 08.06.2010 successivamente prorogato con atto di C.C. n. 22 del 13.07.2015, ricadono in parte Art. 31 N.T.A. "*Componenti del sistema del verde – Formazioni arboree di argine o ripariali*", in parte Art. 4 e 5 N.T.A. "*Territorio rurale a prevalente destinazione agricola e forestale*". In base al Piano Strutturale del Comune di San Godenzo approvato con atto del C.C. n. 45 del 28.11.2005 i terreni sono fuori U.T.O.E.. Con atto di C.C. n. 20 del 25.05.2023 l'Amministrazione Comunale ha adottato il Piano Strutturale Intercomunale, e le suddette aree sono inserite all'esterno del territorio urbanizzato di cui all'art. 4 della L.R. n. 65/2014. L'area è soggetta a Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 "Zona Boscata", Vincolo Idrogeologico RDL 3267/1923.

Dalle visure effettuate presso gli archivi pratiche edilizie, non risulta che il terreno sia stato oggetto di interventi edilizi e/o urbanistici.

Valore di mercato

Le previsioni del vigente Regolamento Urbanistico comunale, che inserisce le aree in oggetto prevalentemente in "*Territorio rurale a prevalente*

destinazione agricola e forestale” di cui agli artt. 4 e 5 delle Norme Tecniche di Attuazione, rendono di fatto i terreni inedificabili.

Si ritiene quindi che il valore di mercato dell'area possa essere stimato con il metodo del confronto di mercato cioè mediante comparazione con beni immobili simili contrattati o venduti di recente ed appartenenti allo stesso segmento immobiliare; le ricerche effettuate però non hanno permesso di reperire alcun atto di compravendita e/o alcun annuncio immobiliare di terreni che per localizzazione, caratteristiche e destinazione potessero essere comparati al caso in oggetto. Si è quindi ricercato il valore agricolo medio per ettaro del terreno, considerato libero da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati o praticabili, riferendosi alle stime determinate dalle Commissioni Provinciali per la fissazione delle indennità di espropriazione nell'ambito delle singole Regioni Agrarie della Provincia di Firenze. In dette tabelle, pubblicate sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana il 31.03.2021 il Comune di San Godenzo, si trova nella Regione Agraria N.1. L'anno di riferimento per la valutazione è il 2021 con applicazione per il 2022 e il 2023.

(Bosco ceduo: valore agricolo € 1.852,00/ha x 6.6660 ha) = € 12.345,43

Quota parte di 1/3:

(€ 12.345,43 : 3) = € 4.115,14

Considerando che sia necessario applicare a detto importo una riduzione del prezzo di circa il 10% per la vendita della sola quota di 1/3 indiviso si avrà:

(€ 4.115,14 - 10%) = € 3.703,63

arrotondato a **€ 3.700,00**

che si ritiene il più probabile **valore di mercato** della quota parte indivisa di 1/3.

Prezzo a base d'asta

A fini della determinazione del prezzo a base d'asta si applica al valore di mercato sopra determinato la riduzione dovuta alla particolare modalità di vendita mediante asta. Per questo abbattimento viene operata una diminuzione del 10% sul valore di mercato praticata anche per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, pertanto si ottiene:

$$(\text{€ } 3.700,00 - 10\%) = \text{€ } 3.330,00$$

arrotondato a € 3.300,00

prezzo a base d'asta della quota parte indivisa di 1/3.

Conclusioni

Lotto 1 - Beni immobili in Comune di San Godenzo afferenti il Fallimento della ----- e della Sig.ra ----- (a titolo personale)

valore di mercato stimato **€ 58.000,00**

prezzo a base d'asta **€ 52.000,00**

Lotto 2 – Terreno in Comune di San Godenzo Località Bacino afferente il Fallimento della Sig.ra ----- (a titolo personale)

valore di mercato stimato della quota parte indivisa di 1/3 **€ 3.700,00**

prezzo a base d'asta della quota parte indivisa di 1/3 **€ 3.300,00**

Ripartizione quote del Lotto 1

Valore totale stimato del Lotto 1 = € 58.000,00

Suddiviso in: € 57.000,00 fabbricato, € 1.000,00 terreni

Fabbricato totale mq 177 di cui mq 116 intestati a ----- e mq 61 intestati a -----

Percentuale dei metri quadri imputabili a:

$$\text{-----}177 : 116 = 100 : x \qquad 65,54\%$$

$$\text{-----}177 : 61 = 100 : x \qquad 34,46\%$$

$$\text{€ } 57.000,00 \times 65,54\% = \text{€ } 37.357,80 \text{ Fabbricato-----}$$

$$\text{€ } 57.000,00 \times 34,46\% = \text{€ } 19.642,20 \text{ Fabbricato-----}$$

$$\text{€ } 1.000,00 \text{ Terreni -----}$$

€ 58.000,00 Totale Lotto 1

€ 37.357,80 Fabb.-----: € 58.000,00 Tot. Lotto 1 = 64,41 %

€ 19.642,20 Fabb.-----: € 58.000,00 Tot. Lotto 1 = 33,87 %

€ 1.000,00 Terr.----- : € 58.000,00 Tot. Lotto 1 = 1,72 %

Percentuale Totale del Lotto 1 afferente -----:

(64,41 % + 1,72 %) = _____ **66,13 %**

Percentuale Totale del Lotto 1 afferente ----- 33,87 %

Quanto sopra in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Firenze, 22.02.2024

Il C.T.U.

(Arch. Marzia Fossi)


ALLEGATI

Lotto 1

ALLEGATO N. 1: Estratto di mappa catastale;

ALLEGATO N. 2: Visure catastali;

ALLEGATO N. 3: Planimetrie catastali;

ALLEGATO N. 4: Rilievo fotografico;

ALLEGATO N. 9: Certificato di Destinazione Urbanistica del 14.11.2023;

Lotto 2

ALLEGATO N. 10: Estratto di mappa catastale;

ALLEGATO N. 11: Visure catastali;

ALLEGATO N. 12: Rilievo fotografico;

ALLEGATO N. 9: Certificato di destinazione urbanistica del 14.11.2023.

TRIBUNALE DI FIRENZE
VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA

*** **

Il giorno 23.02.2024, la scrivente, Dott.ssa Arch. Marzia Fossi, nata a Firenze il 03.07.1966, con studio in Firenze Via F.lli Bandiera n. 20 - 50137 - Tel. +39.055.674039 mail studiomarziafossi@libero.it - mail Pec marzia.fossi@pec.architettifirenze.it, libero professionista iscritta all'Albo degli Architetti di Firenze al n. 4875, presenta la perizia che precede, dichiarando di confermarla e ratificarla in ogni sua parte e di asseverarla mediante giuramento, a tal fine dichiara:

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

Il presente documento, sottoscritto e firmato digitalmente, viene depositato in via telematica.

Il Funzionario Giudiziario

(Dott. Susanna Martini)

Il tecnico Incaricato

(Arch. Marzia Fossi)



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Marzia Fossi", written over the professional stamp.



MARTINI
SUSANNA
MINISTERO
DELLA
GIUSTIZIA
26.02.2024
09:51:28
GMT+00:00