

Dott. Ing. Vincenzo Giuliano
Via I. Bonomi N°15 – 50136 Firenze
Tel. 055 671359 - fax 055 672322
studiogiuliano@maririnaldo.191.it
pec vincenzo.giuliano@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

Ufficio Fallimenti

Procedura di Concordato Preventivo RG n.9/2021

“Nomopao Società Cooperativa Edificatrice”

Giudice Delegato: Dott.ssa Dott.ssa Maria Novella Legnaioli

Commissario Giudiziale : Dott. Daniele Fico

PERIZIA ESTIMATIVA
Beni Immobili

INDICE

A) INCARICO	2
B) PREMESSE	2
C) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	3
C.1) Riferimenti catastali e consistenza	9
C.2) Visure ipotecarie	14
C.3) Atti edilizi abilitativi	14
C.4) Regolarità urbanistica e catastale - stato di conservazione degli immobili	27
D) STIMA DEGLI IMMOBILI	27

A) INCARICO

Il sottoscritto Ing. Vincenzo Giuliano, con studio in Firenze, Via I. Bonomi N°15, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze è stato nominato dal G.D. Dott.ssa Maria Novella Legnaioli, perito estimatore nel procedimento di Concordato Preventivo in epigrafe su richiesta del Commissario Giudiziale Dott. Daniele Fico, al fine di procedere alla valutazione economica dei beni immobili di proprietà della NOMOPAO Società Cooperativa Edificatrice, con sede legale in Signa (Fi), Via dei Colli n.238/F e sede Amministrativa in Calenzano (Fi), Via delle Vigne n.62.

B) PREMESSE

La Società opera nel settore dello sviluppo di progetti e vendita di immobili. Gli immobili oggetto di stima risultano localizzati nel Comune di Lastra a Signa (FI) in Via della Massolina angolo Via Madonna della Tosse e nel Comune di Calenzano (Fi), Viale Giacomo Matteotti/Via Di Prato.

Il sottoscritto ha effettuato una serie di sopralluoghi presso i luoghi oggetto di analisi, esaminato e reperita tutta la documentazione disponibile (planimetrie catastali, visure, contratti di compravendita, elaborati planimetrici ecc.) ed effettuate le verifiche tecniche a campione sul posto, e quelle piuttosto articolate e laboriose utilizzando la documentazione che è stata possibile visionare ed acquisire dalla Società stessa (Pratiche edilizie, visura progetti, atti depositati ecc.).

Oltre agli aspetti urbanistici ed edilizi, si è proceduto ad effettuare una serie di complesse ispezioni ipotecarie presso le Conservatorie di competenza.

C) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di stima i beni risultano così localizzati e rappresentati:

a) **Lastra a Signa – Via della Massolina Angolo Via Madonna della Tosse**

Si tratta di valutare un fabbricato uso civile abitazione in corso di costruzione (denominato lotto 2) facente parte di una più ampia lottizzazione costituita da n. 32 alloggi previsti come edilizia convenzionata (vedi documentazione fotografica – **Allegato C**). In particolare siamo in presenza di due corpi di fabbrica (lotto 1 e 2) di n. 16 alloggi ciascuno, oltre pertinenze ed accessori: il lotto 1, di più ampie dimensioni risulta pressochè ultimato, mentre il lotto 2 è in fase di completamento, non tanto dal punto di vista architettonico/strutturale, quanto dal punto di vista delle finiture ed impiantistico; in sostanza risulta a grezzo, con un'ala in fase più avanzata rispetto all'altra.

Entrambi i corpi di fabbrica si sviluppano con una forma ad U ed il lotto 2 (oggetto della stima) ha dimensioni più ridotte rispetto al lotto 1, ma entrambi presentano uno sviluppo gemello. L'intero lotto 2 risulta costituito da due piani abitabili fuori terra destinati a n.16 unità immobiliari ad uso abitativo, con un piano sottotetto ed un seminterrato adibito a garage e cantine; tale lotto è distribuito su un'area pianeggiante con i lati più corti su Via Madonna della Tosse ed accesso pedonale a quest'ultima dal cortile condominiale.

La posizione pedecollinare in prossimità di un'area sportiva comunale, caratterizzata anche da una buona piantumazione, garantisce una viabilità residenziale secondaria con limitati passaggi di autoveicoli; inoltre il lotto è raggiungibile a breve distanza dalle principali arterie di collegamento vale a dire la S.G.C. Fi-Pi-Li e lo snodo autostradale A1 Milano –Roma, oltre alla

vicina Stazione FS di Lastra a Signa.



Il progetto non solo ha garantito (secondo gli accordi con il Comune di Lastra a Signa) un corretto inserimento a livello ambientale, ma si è sviluppato secondo precise caratteristiche costruttive ad elevate prestazioni energetiche con alloggi in classe A.

L'organismo edilizio tiene conto della morfologia dei luoghi, riportando i livelli abitabili alla quota stradale e a quote inferiori ai garage, cantine, locali tecnici, tutti serviti dalla viabilità carrabile. Inoltre per ciascun lotto i vani scala condominiali proseguono fino al piano seminterrato e servono quattro appartamenti ciascuno; il percorso pedonale ad una certa distanza dagli edifici permette l'accesso ai quattro vani scala del lotto.

Il piano garage è coperto parzialmente dall'aggetto del piano soprastante e

prevede delle aree private pertinenziali. Come descritto precedentemente l'accesso ai piani è assicurato da vani scala condominiali e camminamenti realizzati con passerelle pensili sovrastanti il piano garage. Sono presenti anche aree esclusive adibite a giardino distribuite al piano terra e locali presenti al piano sottotetto. Ciascun appartamento ha l'accesso esterno ed indipendente al proprio garage, con cantina nel caso di abitazioni poste al piano primo, oppure vano tecnico e accessorio direttamente collegato con le abitazioni poste al piano terra. I locali tecnologici a servizio delle unità abitative al piano primo sono localizzati nel sottotetto.

La struttura del corpo di fabbrica del lotto 2 (come quello del lotto 1) è stata prevista in C.A., con cappotto perimetrale esterno che definisce l'involucro edilizio di classe A. La copertura risulta a capanna e struttura portante in legno lamellare e per ogni appartamento è previsto un sistema di due pannelli solari per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria; come per il lotto 1 il progetto del lotto 2 in corso di completamento, prevede l'utilizzo di intonaco ed infissi con rotolante. Come per il lotto 1, sul fronte sud/ovest è prevista una griglia in legno lamellare con la doppia funzione di ombreggiamento per il periodo estivo e di supporto dei pannelli fotovoltaici.

Per meglio definire le sedici unità abitative in corso di realizzazione nel lotto 2 e secondo le tavole progettuali e della successiva variante in corso d'opera, si rilevano n. 12 appartamenti composti da soggiorno/pranzo, angolo cottura, camera matrimoniale, camera singola, bagno e ripostiglio oltre accessori e pertinenze; n.2 appartamenti d'angolo risultano con ingresso, soggiorno/pranzo ed angolo cottura, camera matrimoniale, bagno oltre accessori e pertinenze; n.2 appartamenti costituiti da soggiorno/pranzo/cottura, disimpe-

gno, camera matrimoniale, bagno oltre accessori e pertinenze.

Ogni alloggio è dotato di garage esclusivo con accesso indipendente e spazio di manovra scoperto.

Le planimetrie progettuali allegate alla presente relazione riportano la distribuzione delle unità abitative sui vari piani: gli alloggi al piano terreno sono dotati di terrazza a sbalzo, di uno spazio a giardino intermedio e di un'ulteriore terrazza al piano seminterrato, Le unità al piano primo sono dotate di terrazza ed attraverso una scala a giorno si accede al sottotetto ed all'ampio terrazzo di copertura. (variante in corso d'opera).

Come anticipato il lotto 1 è praticamente completato in ogni sua parte, salvo la sistemazione delle rampe carrabili di accesso all'intero lotto, mentre il lotto 2 è da completare ed attualmente risulta a grezzo.

In sostanza sono state realizzate tutte le opere in c.a. ad eccezione della passerella pedonale sopraelevata di accesso alle Unità Immobiliari, sono presenti le tamponature esterne e le tramezzature interne agli alloggi, i controtelai per la posa in opera degli infissi interni ed esterni, le soglie in pietra e le cimase delle finestre; le coperture sono ultimate comprese le linee vita ed i pannelli relativi al solare termico.

Si segnala che lo stesso lotto 2 se diviso in due corpi di fabbrica (lato A a sinistra di via Madonna della Tosse e B a destra della stessa via) presentano uno stato di avanzamento diversificato delle opere: per il lato A risulta già realizzato il cappotto esterno per il prospetto sud/ovest e per le unità abitative che insistono sulle scale E ed F al piano terra e primo, risultano messi in opera i corrugati e le forassiti per la distribuzione degli impianti elettrici e speciali; secondo quanto è stato possibile accertare sono state realizzate par-

te delle tubazioni di scarico e adduzione dei bagni e delle cucine, e dei collettori degli impianti termici, oltre alla messa in opera parziale degli intonaci.

b) Calenzano (Fi) -Viale Giacomo Matteotti

Gli immobili da stimare (vedi documentazione fotografica – **Allegato J**) sono ubicati all'interno del complesso immobiliare compreso fra Viale G. Matteotti e Via di Prato composto da tre fabbricati di forma circolare separati da un'ampia area centrale a verde attorno alla quale si sviluppa la viabilità pedonale di accesso ai vari vani scala e alla viabilità pubblica.

Il complesso è caratterizzato da cinque piani fuori terra che ospitano numerosi appartamenti e sono serviti da più vani scale con ingresso dall'area scoperta centrale tramite passaggi delimitati dai resedi delle abitazioni del piano terra. Il piano terra degli edifici con affaccio sul viale G. Matteotti è occupato da una serie di unità commerciali. Sul lato di via di Prato è presente un corpo di fabbrica di un solo piano, avente forma rettangolare, ospitante unità a destinazione commerciale. Il piano interrato risulta invece formato da un unico corpo rotondo, occupato nella parte centrale dalla soprastante area a verde, servito da una corsia rotonda o rettilinea lungo via di Prato, dotato di rampa carrabile di accesso su questa ultima e sul viale G. Matteotti.

Il complesso immobiliare è stato edificato circa dieci/dodici anni fa con una struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento gettati in opera oppure a lastre prefabbricate per il solaio di copertura del piano interrato.

La copertura dell'intero corpo di fabbrica risulta realizzata con soletta in latero cemento gettato in opera composto da falde inclinate con soprastante

manto in laterizio; i prospetti dei piani superiori sono caratterizzati da una fila di terrazzi a loggia, mentre le abitazioni al piano terra presentano un rese-
de esclusivo in parte a verde; le pareti esterne sono state realizzate in lateri-
zio coibentato in mattoni a faccia vista sul lato esterno e con parti tinteggiate
nella zona alta della copertura; gli infissi esterni e le persiane in legno risul-
tano verniciate con colore grigio chiaro; le pareti interne sono realizzate in
laterizio intonacato; ogni abitazione è provvista di riscaldamento singolo.

Per quanto riguarda il grado di manutenzione dell'intero complesso immobi-
liare, questo si presenta in normale stato di conservazione, così come le sin-
gole unità abitative oggetto della presente stima, che risultano arredate e con
impianti funzionanti.

La posizione dell'intero fabbricato nel quale sono inseriti i beni immobili da
stimare è sicuramente buona per la vicinanza della Stazione ferroviaria, per
la presenza di una zona a parcheggio pubblico, per la presenza di un'ampia
zona a verde condominiale oltre la quale è presente un alto e vetusto edificio
“ Molino Borgioli”. E' presente nei pressi anche una viabilità di collegamen-
to in direzione Barberino del Mugello e di collegamento Prato-Campi Bisen-
zio e Sesto F.no, oltre alla vicinanza dell'importante complesso commerciale
de “I Gigli”. La zona vede la presenza di vari fabbricati edificati negli anni
cinquanta/sessanta ad uso abitativo e commerciali /artigianali.

Si precisa che il sottoscritto, in relazione agli immobili da stimare e descritti in
precedenza, ha ispezionato i luoghi per quanto possibile, ricostruendo la consistenza
delle particelle coinvolte nella stima, confrontando gli estratti di mappa, la documenta-
zione progettuale, gli elaborati grafici, le Pratiche Edilizie messe a disposizione dalla
Società e depositate presso gli Uffici competenti dei Comuni interessati e quanto neces-

sario.

Per anticipare i tempi di consegna della consulenza (sia per gli immobili ubicati in lastra a Signa, sia per quelli in Calenzano), in accordo con la curatela, non è stato effettuato un accesso agli atti presso gli uffici competenti. Sono stati effettuati una serie di rilievi a campione sul posto per verificare la consistenza di fabbricati, oltre al rilievo effettuato utilizzando i files di progetto riportanti le planimetrie progettuali; per entrambi i beni da stimare è stata verificata la documentazione messa a disposizione relativamente ai depositi degli atti edilizi.

C.1) Riferimenti catastali e consistenza

Beni Immobili Lastra a Signa:

Quanto sopra descritto riferito all' "Edificio 2" ed indicato come unità in corso di costruzione (F/3), risulta attualmente individuato, agli atti catastali del Comune di Lastra a Signa, secondo la tabella successiva; questa contiene i dati con indicazione delle unità abitative (in lettere) in riferimento alle planimetrie di progetto allegata alla presente.

Tutto questo è meglio specificato negli allegati relativi all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con elenco dei subalterni assegnati:

Foglio	Particella	Sub.	Rif. progetto	Scala	Piano	Indirizzo	Categoria
9	2045	12	E1	E	T-S1	Via Madonna della Tosse, Lastra a Signa, SNC Piano T-S1	F/3
9	2045	56	G-E1	E	S1	Via della Massolina, Lastra a Signa, SNC Piano S1	F/3
9	2045	11	E2	E	T-S1	Via Madonna della Tosse, Lastra a Signa, SNC Piano T-S1	F/3

9	2045	53	G-E2	E	S1	Via della Massolina, Lastra a Signa, SNC Piano S1	F/3
9	2045	28	E3	E	1-2-S1	Via Madonna della Tosse, Lastra a Signa, SNC Piano S1-1-2	F/3
9	2045	55	G-E3	E	S1	Via della Massolina, Lastra a Signa, SNC Piano S1	F/3
9	2045	27	E4	E	1-2-S1	Via Madonna della Tosse, Lastra a Signa, SNC Piano S1-1-2	F/3
9	2045	54	G-E4	E	S1	Via della Massolina, Lastra a Signa, SNC Piano S1	F/3
9	2045	10	F1	F	T-S1	Via Madonna della Tosse, Lastra a Signa, SNC Piano T-S1	F/3
9	2045	52	G-F1	F	S1	Via della Massolina, Lastra a Signa, SNC Piano S1	F/3
9	2045	9	F2	F	T-S1	Via Madonna della Tosse, Lastra a Signa, SNC Piano T-S1	F/3
9	2045	49	G-F2	F	S1	Via della Massolina, Lastra a Signa, SNC Piano S1	F/3
9	2045	26	F3	F	1-2-S1	Via Madonna della Tosse, Lastra a Signa, SNC Piano S1-1-2	F/3
9	2045	51	G-F3	F	S1	Via della Massolina, Lastra a Signa, SNC Piano S1	F/3
9	2045	25	F4	F	1-2-S1	Via Madonna della Tosse, Lastra a Signa, SNC Piano S1-1-2	F/3
9	2045	50	G-F4	F	S1	Via della Massolina, Lastra a Signa, SNC Piano S1	F/3
9	2045	14	G1	G	T-S1	Via Madonna della Tosse, Lastra a Signa, SNC Piano T-S1	F/3
9	2045	60	G-G1	G	S1	Via della Massolina, Lastra a Signa, SNC Piano S1	F/3

9	2045	13	G2	G	T-S1	Via Madonna della Tosse, Lastra a Signa, SNC Piano T-S1	F/3
9	2045	58	G-G2	G	S1	Via della Massolina, Lastra a Signa, SNC Piano S1	F/3
9	2045	30	G3	G	1-2	Via Madonna della Tosse, Lastra a Signa, SNC Piano 1-2	F/3
9	2045	59	G-G3	G	S1	Via della Massolina, Lastra a Signa, SNC Piano S1	F/3
9	2045	29	G4	G	1-2-S1	Via Madonna della Tosse, Lastra a Signa, SNC Piano 1-2-S1	F/3
9	2045	57	G-G4	G	S1	Via della Massolina, Lastra a Signa, SNC Piano S1	F/3
9	2045	16	H1	H	T-S1	Via Madonna della Tosse, Lastra a Signa, SNC Piano T-S1	F/3
9	2045	64	G-H1	H	S1	Via della Massolina, Lastra a Signa, SNC Piano S1	F/3
9	2045	15	H2	H	T-S1	Via Madonna della Tosse, Lastra a Signa, SNC Piano T-S1	F/3
9	2045	61	G-H2	H	S1	Via della Massolina, Lastra a Signa, SNC Piano S1	F/3
9	2045	32	H3	H	1-2-S1	Via Madonna della Tosse, Lastra a Signa, SNC Piano S1-1-2	F/3
9	2045	63	G-H3	H	S1	Via della Massolina, Lastra a Signa, SNC Piano S1	F/3
9	2045	31	H4	H	1-2-S1	Via Madonna della Tosse, Lastra a Signa, SNC Piano S1-1-2	F/3
9	2045	62	G-H4	H	S1	Via della Massolina, Lastra a Signa, SNC Piano S1	F/3

L'allegato A riporta la visura storica per soggetto, **l'Allegato B** l'estratto di mappa, **l'elaborato planimetrico e l'accertamento della proprietà immobiliare urbana con elenco dei sub assegnati.**

Nella tabella precedente ogni appartamento con accessori è contrassegnato rispettivamente con le lettere E1,E2,E3;E4,F1,F2,F3,F4,G1,G2,G3,G4,H1,H2,H3,H4 e sub di riferimento, ogni garage (al piano seminterrato) assegnato alle varie unità abitative con i sub di riferimento è contrassegnato con le lettere G-E1,G-E2,G-E3,G-E4,G-F1,G-F2,G-F3,G-F4,G-G1,G-G2,G-G3,G-G4,GH1,G-H2,G-H3,G-H4.

Il sottotetto nell'elaborato planimetrico è indicato come piano secondo.

La successiva particella non è stata oggetto di stima dato che pur indicata come in corso di costruzione, risulterebbe come area verde a comune/area urbana; secondo quanto riferito, era stata destinata al posizionamento di una cabina Enel, poi non realizzata. Dovrà essere regolarizzata catastalmente:

Foglio 9	Part. 2045	sub 78	Via della Massolina, Lastra a Signa, SNC Piano S1	F/3
-------------	---------------	-----------	--	-----

L'Allegato D **contiene le planimetrie di progetto per la realizzazione dell'edificio 2** **dove vengono indicati tutti i riferimenti relativi alle unità immobiliari, pareti accessorie,** **pertinenze, e parti comuni.**

Beni Immobili Calenzano:

Gli immobili da stimare sono riassunti nelle successive tabelle:

Foglio	Particella	Sub.	Rif. progetto	Piano	Indirizzo	Categoria Rendita Consistenza
65	1124	793	E2A	T-S1	Viale G. Matteotti 15	A/2 € 232,41 2,5 vani
65	1124	620		S1	Viale G. Matteotti 35	C/6 € 59,75 13 mq

L'unità immobiliare sopra indicata (monolocale) posta al piano terra è provvista di cantina e posto auto coperto.

Foglio	Particella	Sub.	Rif. progetto	Piano	Indirizzo	Categoria Rendita Consistenza
65	1124	814	F5A	2-S1	Viale G. Matteotti 17	A/2 € 185,92 2 vani
65	1124	621		S1	Viale G. Matteotti 35	C/6 € 59,75 13 mq

L'unità immobiliare sopra indicata (monolocale) posta al piano secondo è provvista di cantina e posto auto coperto.

La successiva tabella rappresenta i subalterni relativi alle singole cantine oggetto di stima:

Foglio	Particella	Sub.	Piano	Indirizzo	Categoria Rendita Consistenza
65	1124	822	S1	Viale G. Matteotti 15	C/2 € 57,84 8 mq
65	1124	824	S1	Viale G. Matteotti 15	C/2 € 21,69 3 mq
65	1124	825	S1	Viale G. Matteotti 15	C/2 € 65,07 9 mq

L'allegato G contiene la visura storica per soggetto; l'Allegato H rappresenta l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico e l'accertamento della proprietà immobiliare urbana con elenco dei sub assegnati e le planimetrie catastali riferite agli immobili oggetto di stima.

L'Allegato I contiene un estratto delle planimetrie di progetto relative alle due unità abitative da stimare ed i riferimenti delle cantine e dei posti auto coperti

C.2) Visure ipotecarie

Le visure ipotecarie sono state eseguite all'Agenzia Entrate Firenze - Servizi Ipotecari (immobili in Comune di Lastra a Signa) e all'Agenzia Entrate Prato - Servizi Ipotecari (immobili in Comune di Calenzano), entrambe con repertoriazione all'11 aprile 2022, provvedendo ad eseguire la ricerca limitatamente al Comune e al tipo di Catasto (sia fabbricati che terreni). Da dette visure risultano le seguenti formalità:

Accertamenti ipotecari immobili Lastra a Signa - Catasto Terreni:

- **Atto di Compravendita** Not. Giuseppe Mattera di Prato (PO), in data 12.1.2010 rep. 75379/12912, trascritto all'Agenzia Entrate Firenze - Servizi Ipotecari in data 21.1.2010 all'Art. 1309 R.p., con il quale, la società NOMOPAO – Società Cooperativa Edificatrice, acquistava dal Comune di Lastra a Signa, la piena proprietà del terreno individuato al Catasto Terreni di detto Comune nel Fg. 9 dalla p.lla 1903 (oggi soppressa avendo originato la p.lla 2045 su cui sorge il fabbricato con gli immobili oggetto della presente relazione). Nel quadro D della nota di trascrizione è riportata la seguente indicazione: *Si precisa che l'area si trova ad*

assetto compiuto prevalentemente residenziale ed è Classata in zona BIB a media densità, come previsto dal regolamento urbanistico adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 27 settembre 2006 ed approvato Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 10 luglio 2008 con efficacia dal 10 Settembre 2008. L'immobile è stato venduto con i vincoli decennali della convenzione a mio rogito in data 12 gennaio 2010, rep. N. 75377/12911 in corso di registrazione, vincoli che la parte acquirente ha dichiarato di assumere espressamente con particolare riferimento a quelli previsti dagli articoli 5, 6, 7 e 8 della detta convenzione.

- **Ipoteca volontaria** Not. Massimo Palazzo di Pontassieve (FI), in data 16.12.2011 rep. 68992/14307, iscritta all'Agenzia Entrate Firenze - Servizi Ipotecari in data 21.12.2011 all'Art. 8140 R.p., a favore della INTESA SANPAOLO S.P.A. e contro la NOMOPAO - Società Cooperativa Edificatrice, per capitale € 4.500.000.000 e totale € 9.000.000.000, gravante sull'unità individuata al Catasto terreni del medesimo Comune nel Fg. 9 dalla p.lla 1903 (oggi soppressa avendo originato la p.lla 2045 su cui sorge il fabbricato con gli immobili oggetto della presente relazione). Per detta formalità esistono le seguenti annotazioni:
 - *annotazione presentata il 03/02/2012, registro particolare n. 559, erogazione parziale*
 - *annotazione presentata il 01/02/2013, registro particolare n. 409, erogazione parziale*
 - *annotazione presentata il 01/06/2015 registro particolare n. 2024, erogazione parziale*
 - *annotazione presentata il 25/07/2016, registro particolare n. 4152, erogazione parziale*
- **Atto Giudiziario** derivante da Ipoteca Giudiziale Ordinanza EX ART. 186 ter C.P.C. del Tribunale di Firenze, in data 21.6.2018 rep. 7119/2018, iscritta all'Agenzia Entrate Firenze - Servizi Ipotecari in data 28.5.2019 all'Art. 3391 R.p., a favore del signor Massimiliano Parretti (nato a Firenze il 3.2.1973) e con-

tro la Nomopao Società Cooperativa Edificatrice gravante sui beni individuati al Catasto Fabbricati del medesimo Comune nel Fg. 9 dalla p.lla 2045 subb. Subb. 9 e 32 (questi oggetto della presente relazione oltre altri sub. Esclusi), per capitale € 99.974,00 e totale € 150.000,00.

Accertamenti ipotecari immobili Lastra a Signa - Catasto Fabbricati:

- **Atto Giudiziario** derivante da Ordinanza di Condanna del Tribunale di Firenze, in data 4.9.2015 rep. 11382/14, iscritta all’Agenzia Entrate Firenze - Servizi Ipotecari in data 27.12.2019 all’Art. 8893 R.p., a favore del signor Tommaso Arcuri (nato a Verzino (KR) il 4.10.1980) e contro la Nomopao Societa' Cooperativa Edificatrice gravante sui beni individuati al Catasto Fabbricati del medesimo Comune nel Fg. 9 dalla p.lla 2045 subb. Da 1 a 64 e sub. 78, per capitale € 19.000,00 e totale € 37.205,00.
- **Domanda Giudiziale** derivante da Esecuzione in Forma Specifica del Tribunale di Firenze, in data 14.4.2021 rep. 2808163/2021, iscritta all’Agenzia Entrate Firenze - Servizi Ipotecari in data 19.4.2021 all’Art. 11447 R.p., a favore della signora Laura Barnini (nata a Firenze il 6.12.1988) e contro la Nomopao Soc. Cooperativa. Edificatrice gravante sui beni individuati al Catasto Fabbricati del medesimo Comune nel Fg. 9 dalla p.lla 2045 subb. 24 e 54.
- **Atto Giudiziario** derivante da Decreto di Ammissione a Concordato Preventivo del Tribunale di Firenze, in data 18.11.2021 rep. 9/2021, trascritto all’Agenzia Entrate Firenze - Servizi Ipotecari in data 10.12.2021 all’Art. 37037 R.p., a favore massa dei creditori della procedura di concordato preventivo contro la Nomo-

pao Società Cooperativa Edificatrice. Nella nota di trascrizione sono indicate le unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del detto Comune nel Fg. 9 p.lla 2045 subb. Da 1 a 16, da 25 a 33, 36, 37, 40, 41, 44, 45, da 48 a 64, da 78 a 94 oltre altre unità in Comune di Scandicci.

Accertamenti ipotecari immobili Calenzano - Catasto Terreni:

- **Atto di Compravendita** Not. Giuseppe Mattera di Prato (PO), in data 16.11.2005 rep. 69893/8697, trascritto all'Agenzia Entrate Prato - Servizi Ipotecari in data 24.11.2005 all'Art. 8339 R.p., con il quale, la società Nomopao, per la quota di 2056/10000 di proprietà, la società COOPERATIVA EDIFICATRICE ISTRIA - SOCIETA' COOPERATIVA, per la quota di 4277/10000 di proprietà e la SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE LEONARDO DA VINCI per la quota di 3667/10000 di proprietà, acquistavano dalla società BALDASSINI-TOGNOZZI-PONTELLO COSTRUZIONI GENERALI S.P.A., la piena proprietà del terreno individuato al Catasto Terreni di detto Comune nel Fg. 65 dalla p.lla 67 (oggi soppressa avendo originato la p.lla 1124 su cui sorge il fabbricato con gli immobili oggetto della presente relazione) e altre unità immobiliari.
- **Ipoteca volontaria** Not. Giuseppe Mattera di Prato (PO), in data 16.11.2005 rep. 69894/8698, iscritta all'Agenzia Entrate Prato - Servizi Ipotecari in data 24.11.2005 all'Art. 4927 R.p., a favore della BANCA INTESA S.P.A. e contro la società NOMOPAO - SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE, per la quota di 2056/10000 di proprietà, la società COOPERATIVA EDIFICATRICE ISTRIA - SOCIETA' COOPERATIVA, per la quota di 4277/10000 di proprietà e

la SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE LEONARDO DA VINCI per la quota di 3667/10000 di proprietà, per capitale € 16.000.000.000 e totale € 24.000.000.000, gravante sull'unità individuata al Catasto terreni del medesimo Comune nel Fg. 65 dalla p.lla 67 (oggi soppressa avendo originato la p.lla 1124 su cui sorge il fabbricato con gli immobili oggetto della presente relazione) e altre unità immobiliari.

Si segnala che per detta formalità esistono 107 annotamenti

Accertamenti ipotecari immobili Calenzano - Catasto Fabbricati:

- **Scrittura Privata** con Sottoscrizione autenticata Not. Paola Calosi di Firenze, in data 19.12.2008 rep. 10344/2081, trascritta all'Agenzia Entrate Prato - Servizi Ipotecari in data 7.1.2009 all'Art. 118 R.p., per costituzione di diritti reali a titolo oneroso, contro la società NOMOPAO - SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE, la società COOPERATIVA EDIFICATRICE ISTRIA - SOCIETA' COOPERATIVA e la SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE LEONARDO DA VINCI, ed a favore della società ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI, per il diritto di passo sull'unità individuata al Catasto Fabbricati di detto Comune nel Fg. 65 dalla p.lla 1124 sub. 501 e p.lla 1128.

- **Scrittura Privata** con Sottoscrizione autenticata Not. Paola Calosi di Firenze, in data 19.12.2008 rep. 10344/2081, trascritta all'Agenzia Entrate Prato - Servizi Ipotecari in data 7.1.2009 all'Art. 119 R.p., per costituzione di diritti reali a titolo oneroso, contro la società NOMOPAO - SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE, la società COOPERATIVA EDIFICATRICE ISTRIA - SOCIETA' COOPERATIVA e la SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE

- LEONARDO DA VINCI, ed a favore della società ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI, per servitù di elettrodotto sull'unità individuata al Catasto Fabbricati di detto Comune nel Fg. 65 dalla p.lla 1124 sub. 501 e p.la 1128.
- **Ipoteca volontaria** Not. Giuseppe Massimo Palazzo di Pontassieve (FI), in data 21.10.2013 rep. 70623/15307, iscritta all'Agenzia Entrate Prato - Servizi Ipotecari in data 23.10.2013 all'Art. 1566 R.p., a favore della CHIANTIBANCA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA e contro la società NOMOPAO - SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE, per capitale € 320.000.000 e totale € 640.000.000, gravante sulle unità individuate al Catasto fabbricati del medesimo Comune nel Fg. 65 dalla p.la 1124 subb. 792, 569, 805, 515, 812, 561, 827, 821 e 570, queste ultime due poi cancellate con l'annotamento n. 219 del 3.3.2014.
 - **Atto Giudiziario** derivante da Verbale di Pignoramento immobili Tribunale di Prato in data 11.7.2019 rep. 2014/2019, trascritto all'Agenzia Entrate Prato - Servizi Ipotecari in data 25.7.2019 all'Art. 6300 R.p., a favore della CHIANTIBANCA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA e contro la società NOMOPAO - SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE, gravante sulle unità individuate al Catasto fabbricati del medesimo Comune nel Fg. 65 dalla p.la 1124 subb. 792, 569, 805, 515, 812, 561, 827, 821 e 570, queste ultime due comunque cancellate con l'annotamento n. 2246 del 6.12.2019.
 - **Atto Giudiziario** derivante da Decreto di Ammissione a Concordato Preventivo del Tribunale di Firenze, in data 18.11.2021 rep. 9/2021, trascritto all'Agenzia

Entrate Prato - Servizi Ipotecari in data 17.12.2021 all'Art. 10235 R.p., a favore massa dei creditori della procedura di concordato preventivo contro la NOMOPAO SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE. Nella nota di trascrizione sono indicate le unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del detto Comune nel Fg. 65 p.lla 1124 subb. 515, 561, 569, 620, 621, 792, 793, 805, 812, 814, 822, 824, 825 e 827.

L' **Allegato K** contiene copia degli atti giudiziari derivanti dal decreto di ammissione al Concordato Preventivo.

C.3) Atti edilizi abilitativi e descrizione urbanistica

Immobili Lastra a Signa:

La vicenda urbanistica ed edilizia risulta piuttosto articolata: la documentazione esaminata è stata selezionata in base agli atti edilizi più significativi che hanno coinvolto le particelle oggetto di stima:

- **Convenzione** tra il Comune di Lastra a Signa (FI) e la Nomopao Soc. Cooperativa Edificatrice sottoscritta la **per la realizzazione di alloggi di edilizia convenzionata** in Via della Massolina (art.18 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, art. 123 della L.R. 3 gennaio 2005 n. 1), ai rogiti del Dott. Giuseppe Mattera Notaio in Prato del 12/01/2010, Repertorio n. 75377 e Raccolta n. 12911, registrata a Prato il 19/01/2010 al n. 840 serie 1T, e trascritta a Firenze il 21/01/2010 al n. 2200 di R.G. ed al n.1308 di R.P.
- **Rilascio del Permesso di Costruire per l'esecuzione di opere edili n. 19** del 12/04/2011 (Pratica Edilizia n. 3133 del 07/06/2010) per eseguire le opere relative alla realizzazione di n.32 alloggi di edilizia convenzionata.
- **Deposito Inizio dei Lavori** del 17/10/2011 protocollo n. 17670, in relazione al **Permesso di Costruire n. 19 del 12/04/2011.**

- **Rilascio dell'Atto Integrativo al Permesso di Costruire** n. 19 del 12/04/2011 (Pratica Edilizia n. 3133 del 07/06/2010), disposto in data 23/03/2012.
- **Rilascio della variante in corso d'opera** al Permesso di Costruire n. 19 del 12/04/2011 (Pratica Edilizia n. 3290 del 12/10/2012).
- **Richiesta di proroga** del 10/09/2013, prot. 14252 dei termini di fine lavori relativamente al Permesso di Costruire n. 19 del 12/04/2011 (Pratica Edilizia n. 3133/2010) per l'esecuzione dei lavori di realizzazione di n. 32 alloggi di edilizia convenzionata; in virtù di tale proroga i lavori dovevano essere ultimati entro il 17/10/2014.
- In data 10/10/2014 con protocollo n. 14743 veniva inoltrata al Comune di Lastra a Signa, la Comunicazione con cui la stessa si avvaleva della proroga straordinaria di 2 (DUE) anni ai sensi dell'art. 30 c. 3 della L. 9 agosto 2013, n. 98 – Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 (c.d. Decreto del fare), in virtù della quale i lavori dovevano essere terminati entro il 17/10/2016;
- **Richiesta di proroga** inoltrata in data 10/10/2016 con protocollo n. 14401 dei termini di fine lavori relativamente al Permesso di Costruire n. 19 del 12/04/2011 (Pratica Edilizia n. 3133/2010) per l'esecuzione dei lavori di realizzazione di n. 32 alloggi di edilizia convenzionata; in virtù di tale proroga i lavori dovevano essere ultimati entro il 14/07/2018.
- **Deposito SCIA** (art. 145 l.r. 65/2014, art.19, art. 19-bis l. 241/90 – artt. 5, 6, e 7, D.P.R. n. 160/2010) con protocollo n. 12713 del 11 luglio 2018 per le opere di finitura degli edifici e di completamento dei sotto servizi, della sistemazione dei camminamenti interni al lotto (permesso a costruire 19/20121), con elaborati progettuali a firma dell'arch. Paolo Burzagli.

- **Richiesta di proroga** in data 25 maggio 2021 della SCIA protocollo n. 12713 del 11/07/2018 ai sensi dell'art. 10 comma 4 della Legge 11/09/2020 N. 120, e della data di ultimazione lavori (decreto semplificazioni) di anni 3 (tre), in scadenza all'11/07/2021.

- **Variante finale parziale** trasmessa in data 09 marzo 2022 a mezzo pec al Comune di Lastra a Signa relativa al lotto 1 per 16 alloggi con tavole progettuali dell'Arch. Paolo Burzagli. Secondo quanto indicato dalla società sarebbe in corso la preparazione della fine lavori relativo a tale lotto.

Per quanto riguarda le **Opere di Urbanizzazione** concordate nella Convenzione, si sono succeduti i seguenti atti:

- **Convenzione** Tra il Comune di Lastra a Signa (FI) e la Nomopao Soc. Coop. Edif. è stata sottoscritta la per la realizzazione di Opere di Urbanizzazione a scomputo di oneri di urbanizzazione di cui al Permesso di Costruire n. 19 del 12 aprile 2011 per la realizzazione di 32 alloggi da parte della Cooperativa edificatrice Nomopao (ai sensi dell'art. 16 comma 2 D.P.R. 6 giugno 2011 n. 380 e dell'art. 127 comma 11 della L.R.T. 1/2005) ai rogiti del Dott. Massimo Palazzo Notaio in Pontassieve del 05/09/2012, Repertorio n. 69.602 e Raccolta n. 14.677, registrata a Firenze – Atti Civili – il 10/09/2012 al n. 16215.

- **Rilascio del Permesso di Costruire per l'esecuzione di opere edili n. 29** del 05/09/2012 (Pratica Edilizia n. 3256 del 10/03/2012), per eseguire le Opere di Urbanizzazione a scomputo degli oneri sull'immobile posto in Comune di Lastra a Signa.

- **Rilascio successivo del Permesso di Costruire per l'esecuzione di opere edili n. 43** del 11/07/2018 (Pratica Edilizia n. 3580 del 07/11/2017 – Atto Amministrativo n. 104 del 17/07/2018), per realizzare le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri a rinnovo del permesso di costruire n.29 del 05/09/2012.

- **Deposito Comunicazione di Inizio dei Lavori** presso il Comune di Lastra a Signa del 01/04/2019 protocollo n. 5413, in relazione al Permesso di Costruire n. 43 del 11/07/2018 a rinnovo del Permesso di Costruire n. 29 del 05/09/2012.

- **Richiesta di proroga** ai sensi dell'art. 10 comma 4 della Legge 11/09/2020 N. 120, di validità del permesso a Costruire e della data di fine lavori; la proprietà comunicava all'Amministrazione Comunale, per il procedimento citato, di volersi avvalere, ai sensi dell'art. 10 comma 4 della Legge 11/09/2020 n. 120, di conversione in legge con modificazioni del decreto-legge 16/07/2020 n. 76 recante misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale (decreto semplificazioni), della proroga di anni 3 (tre) del termine di ultimazione dei lavori, in scadenza all'allora 11/07/2021.

Immobili Calenzano:

La storia del complesso immobiliare dove sono inserite le unità oggetto di stima è riferibile al complesso edilizio industriale costruito in data anteriore al 01/09/1967 successivamente demolito e sulla cui area è stato edificato il nuovo fabbricato.

I principali titoli abilitativi ed atti amministrativi che si sono succeduti risultano i seguenti:

- in data 10/03/1997 **Autorizzazione Edilizia n. 40/97** e successiva **Autorizzazione n. 35/99** rilasciata in data 12/02/ per la demolizione dell'intero complesso
- in data 07/04/1999 con protocollo generale n. 7849 è stata presentata la richiesta di attuazione di un Piano di Recupero, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 111 del 24/07/2000 (piano di recupero ex cemento Val Marina”).
- In attuazione di tale Deliberazione, è stata stipulata a rogito del Notaio Massimo Palazzo la **Convenzione del 05/02/2003** tra il Comune di Calenzano e la SOC. ED.IN.UNO S.p.A., Repertorio n. 41.749, Raccolta n. 6.088, registrata a Firenze

l'11/02/2003 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato in data 22/02/2003 al n. 1344 di formalità, per l'attuazione del Piano di Recupero 23PR per la ristrutturazione urbanistica con realizzazione di opere di urbanizzazione dell'area dell'ex – cementificio Val di Marina.

- **Concessione Edilizia n. 83/2003** rilasciata in data 29/04/2003 dal Comune di Calenzano con Pratica n. 358/2000.
- In data 17/09/2004 a seguito dell'istanza di protocollo n. 19395 del 26/07/2004, la suddetta Concessione Edilizia n. 83/2003 veniva volturata alla Soc. Baldassini Tognozzi Costruzioni Generali S.p.A. in qualità di incorporante per fusione della Soc. ED.IN.UNO S.p.A.
- In data 30/11/2005 a seguito dell'istanza di voltura con prot.n. 28790 del 29/11/2005 la suddetta Concessione Edilizia n. 83/2003 veniva volturata alla Soc. Cooperativa Edificatrice Istria, alla Soc. Cooperativa Edificatrice Leonardo da Vinci ed alla Soc. Cooperativa Edificatrice Nomopao a seguito dell'atto di compravendita a rogito Notaio Mattera in data 16/11/2005.
- **Permesso di Costruire n. 80/2006** (pratica n. 133/2005) rilasciato in data 28/09/2006 come Variante in Corso d'Opera ad intervento di ristrutturazione urbanistica "Piano di Recupero 23PR".
- **Richiesta proroga di ultimazione lavori** in data 23/10/2007, rilasciata dal Comune di Calenzano in data 13/12/2007; in tale proroga veniva disposto dal Comune di Calenzano che le opere dovevano essere ultimate entro il 06/06/2009.
- **Permesso di Costruire n. 14/2008** (pratica n. 465bis/07) in data 14/02/2008 rilasciato dal Comune di Calenzano il quale Variante in Corso d'Opera ad intervento di ristrutturazione urbanistica "Piano di Recupero 23PR" e con il medesimo atto stabiliva che i lavori dovevano essere ultimati entro e non oltre il

06/06/2009.

- In data 10/03/2009 con prot.n. 5544 veniva depositato presso il Comune di Calenzano **Variante Finale** ai sensi dell'art. 142 L.R.T. 1/2005 relativa all'intero complesso esclusi tre negozi posti al piano terra (individuati dal sub. 505, sub. 506 ed ex sub. 911 – 912 – 913 ora sub. 918 – 919).
- In data 07/04/2009 con prot.n. 7750 veniva depositato presso il Comune di Calenzano **Comunicazione Ultimazione Lavori Edili e Certificato di Conformità relativo all'intero complesso** esclusi tre negozi posti al piano terra (individuati dal sub. 505, sub. 506 ed ex sub. 911 – 912 – 913 ora sub. 918 – 919).
- In data 14/04/2009 con prot. n. 8069 veniva depositato presso il Comune di Calenzano, **Attestazione di Abitabilità/Agibilità relativa all'intero edificio,** esclusi tre negozi posti al piano terra (individuati dal sub. 505, sub. 506 ed ex sub. 911 – 912 – 913 ora sub. 918 – 919).
- **Deposito Variante Finale** in data 20/05/2009 con prot. n. 11017 presso il Comune di Calenzano ai sensi dell'art. 142 L.R.T. 1/2005 relativa ai soli tre negozi posti al piano terra, tra i quali quello oggetto di relazione, ed esclusi dalla precedente Variante Finale (individuati dal sub. 505, sub. 506 ed ex sub. 911 – 912 – 913 ora sub. 918 – 919).
- In data 27/05/2009 veniva depositato presso il Comune di Calenzano **Comunicazione Ultimazione Lavori Edili e Certificato di Conformità** relativo ai soli tre negozi posti al piano terra, tra i quali quello oggetto di relazione, ed esclusi dalla precedente Comunicazione e Conformità (individuati dal sub. 505, sub. 506 ed ex sub. 911 – 912 – 913 ora sub. 918 – 919).
- In data 03/06/2009 con prot. n. 12062 veniva depositato presso il Comune di Calenzano, **Attestazione di Abitabilità/Agibilità** relativa ai soli tre negozi posti al

- piano terra, tra i quali quello oggetto di relazione, ed esclusi dalla precedente Attestazione (individuati dal sub. 505, sub. 506 ed ex sub. 911 – 912 – 913 ora sub. 918 – 919).
- In data 13/01/2010 con prot. n. 561 (pratica n. 7/2010) veniva depositata presso il Comune di Calenzano la DIA relativa alla realizzazione del nuovo Dehors esterno (posto su porzione di resede condominiale identificato dal B.C.N.C. Foglio 65 Particella 1179 – ed in uso esclusivo al sub. 506 della Particella 1124 qui oggetto di cessione) del locale commerciale “Bar Dulcinea” nel complesso edilizio sopra trattato.
 - In data 22/01/2010 con prot. n. 1446/10 il Comune di Calenzano – Area Gestione del Territorio – Servizio Edilizia Privata sospendeva la Denuncia di Inizio attività Edilizia pratica n. 7/2010, richiedendo integrazioni alla stessa.
 - In data 19/02/2010 con prot. 3462 (pratica n. 7/2010) veniva depositata presso il Comune di Calenzano l’integrazione alla Denuncia di Inizio Attività Edilizia originaria del 13/01/2010 prot. 561 e sopra menzionata relativa alla realizzazione del nuovo Dehors esterno (posto su porzione di resede condominiale identificato dal B.C.N.C. Foglio 65 Particella 1179 – ed in uso esclusivo al sub. 506 della Particella 1124 qui oggetto di cessione) del locale commerciale “Bar Dulcinea”.
 - In data 14/07/2010 con prot. n. 14833, relativamente alla pratica n. 7/2010, veniva depositata presso il Comune di Calenzano la Comunicazione di Inizio lavori Edili.
 - In data 06/08/2010 con prot. n. 16617 veniva depositato presso il Comune di Calenzano la Comunicazione di Ultimazione Lavori Edili e Certificato di Conformità relativo alla DIA pratica n. 7/2010.

C.3) Regolarità urbanistica - stato di conservazione degli immobili

Lotto 2 Lastra a Signa: Dal confronto con gli atti edilizi abilitativi e lo stato dei luoghi, analizzando gli elaborati grafici forniti al sottoscritto allegati alle pratiche edilizie, effettuati i sopralluoghi a campione relativamente a quanto è stato possibile osservare nel fabbricato da completare ed in corso di costruzione, esiste una certa rispondenza tra lo stato attuale e quello previsto di progetto; certamente tutte le modifiche in corso d'opera dovranno essere verificate e rappresentate con la redazione di ulteriori atti edilizi ed amministrativi: al momento del completamento dell'intero corpo di fabbrica (Edificio 2), dovrà essere presentata variante finale e chiusura lavori con tutta la documentazione e certificazione che ne consegue.

Beni immobili Calenzano: Per quanto riguarda le 2 unità ad uso civile abitazione (monolocali) relative cantine accessorie, e posti auto e le ulteriori tre cantine oggetto di stima, secondo quanto è stato possibile accertare, non sussistono particolari difformità e risulta sostanzialmente conformi al livello progettuale. Per quanto riguarda lo stato di conservazione degli immobili, questo si presenta in buone condizioni di manutenzione sia dal punto di vista architettonico (arredi, servizi igienici ecc.) ed edilizio, sia dal punto di vista impiantistico; per quanto riguarda l'immobile posto al piano terra attualmente in locazione, certamente lo stato di conservazione e manutenzione risulta minore rispetto all'appartamento al piano secondo, attualmente non utilizzato.

D) STIMA DEGLI IMMOBILI

Occorre fare una importante premessa relativamente alla scelta della tipologia di stima da attuare sul bene di Lastra a Signa: come descritto in precedenza è stata stipulata una convenzione urbanistica (vedi **copia Allegato E**) tra il Comune di Lastra a Signa e la Nomopao Soc. Cooperativa Edificatrice; di conseguenza il prezzo massimo di ven-

dita dell'intervento in oggetto deve essere determinato secondo quanto indicato dalla convenzione. Per effetto della **sentenza il TAR della Toscana n.01127/2011 (allegato F)**, è stato annullato il bando comunale di assegnazione (ricorso proposto dalla Soc. EL.PA spa contro il Comune di lastra A Signa , nei confronti della Nomopao Società Cooperativa relativa all'annullamento dell'approvazione del bando di gara per la vendita di immobile di proprietà Comunale "lotto terreno edificabile...") ma ha dichiarato la propria incompetenza rispetto alla possibile caducazione del contratto di compravendita stipulato nel 2010, ed ha continuato a gestire l'intervento come se questo mantenesse le condizioni espresse della convenzione urbanistica dichiarata nulla dal TAR.

In questa situazione la sentenza non è stata impugnata dal Comune, rimane valido il contratto di compravendita di un'area edificabile mentre sono decaduti i vincoli imposti a suo tempo dalla convenzione. Quindi si è ritenuto che in conseguenza alla sentenza del Tar, sia legittimo stimare i beni del "lotto 2" del complesso immobiliare di Lastra a Signa facendo riferimento ai valori del libero mercato.

I beni immobili in oggetto (Lastra a Signa e Calenzano) sono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui risultano dai sopralluoghi e dall'esame degli atti abilitativi che si sono succeduti.

La stima viene eseguita secondo il criterio sintetico-comparativo, ricercando il più probabile valore di mercato medio di beni simili ubicati nella zona, applicato a superfici convenzionali lorde (commerciali), opportunamente corrette mediante l'utilizzo di coefficienti di omogeneizzazione che tengano conto delle diverse caratteristiche dei singoli locali, incidenti nella determinazione del valore di mercato.

Il valore medio di mercato è ricavato dalla consultazione delle banche dati immobiliari (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e delle pubblicazioni specializzate, dall'esperienza in casi analoghi e dalle indicazioni degli

operatori immobiliari operanti nella zona, dallo stato di conservazione e dall'attuale situazione del mercato.

Le misurazioni sono state effettuate a campione all'interno dei locali verificando, per quanto possibile la consistenza dell'immobile e confrontando i valori con gli elaborati progettuali; in particolare per l'edificio in corso di costruzione (lotto 2) le misure sono state effettuate direttamente utilizzando le planimetrie di progetto.

Si precisa che la valutazione deriva anche da ulteriori considerazioni non espressamente riportate nella presente stima. Infine l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o scostamenti della consistenza, non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

Stima del bene in Lastra a Signa – Lotto 2 di 16 alloggi in corso di completamento

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa relativa alla superficie utile al lordo delle murature perimetrali ed interne; le murature esterne sono considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari o di uso comune.

Ai locali accessori adibiti a garage, sottotetto e cantine, è stato applicato alla superficie un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,50; alla superficie di terrazzi e balconi un coefficiente pari a 0,25; Alla superficie dei giardini un coefficiente pari a 0,10.

La tabella successiva mostra il valore totale della superficie convenzionale per ciascuna delle sedici unità immobiliari costituenti l'edificio 2 in fase di completamento.

La superficie convenzionale totale di calcolo riferita al lotto 2 risulta pari a mq 1.962

Foglio	Particella	Sub.	Codice Progetto	Scala	Piano	Indirizzo	Categoria	Superficie convenzionale [m ²]
9	2045	12	E1	E	T-S1	Via Madonna della Tosse, Lastra a Signa, SNC Piano T-S1	F/3	129,63
9	2045	56	G-E1	E	S1	Via della Massolina, Lastra a Signa, SNC Piano S1	F/3	
9	2045	11	E2	E	T-S1	Via Madonna della Tosse, Lastra a Signa, SNC Piano T-S1	F/3	112,57
9	2045	53	G-E2	E	S1	Via della Massolina, Lastra a Signa, SNC Piano S1	F/3	
9	2045	28	E3	E	1-2-S1	Via Madonna della Tosse, Lastra a Signa, SNC Piano S1-1-2	F/3	147,62
9	2045	55	G-E3	E	S1	Via della Massolina, Lastra a Signa, SNC Piano S1	F/3	
9	2045	27	E4	E	1-2-S1	Via Madonna della Tosse, Lastra a Signa, SNC Piano S1-1-2	F/3	134,08
9	2045	54	G-E4	E	S1	Via della Massolina, Lastra a Signa, SNC Piano S1	F/3	
9	2045	10	F1	F	T-S1	Via Madonna della Tosse, Lastra a Signa, SNC Piano T-S1	F/3	117,21
9	2045	52	G-F1	F	S1	Via della Massolina, Lastra a Signa, SNC Piano S1	F/3	
9	2045	9	F2	F	T-S1	Via Madonna della Tosse, Lastra a Signa, SNC Piano T-S1	F/3	98,51
9	2045	49	G-F2	F	S1	Via della Massolina, Lastra a Signa, SNC Piano S1	F/3	
9	2045	26	F3	F	1-2-S1	Via Madonna della Tosse, Lastra a Signa, SNC Piano S1-1-2	F/3	136,58
9	2045	51	G-F3	F	S1	Via della Massolina, Lastra a Signa, SNC Piano S1	F/3	
9	2045	25	F4	F	1-2-S1	Via Madonna della Tosse, Lastra a Signa, SNC Piano S1-1-2	F/3	117,09
9	2045	50	G-F4	F	S1	Via della Massolina, Lastra a Signa, SNC Piano S1	F/3	
9	2045	14	G1	G	T-S1	Via Madonna della Tosse, Lastra a Signa, SNC Piano T-S1	F/3	118,82
9	2045	60	G-G1	G	S1	Via della Massolina, Lastra a Signa, SNC Piano S1	F/3	
9	2045	13	G2	G	T-S1	Via Madonna della Tosse, Lastra a Signa, SNC Piano T-S1	F/3	91,23
9	2045	58	G-G2	G	S1	Via della Massolina, Lastra a Signa, SNC Piano S1	F/3	
9	2045	30	G3	G	1-2	Via Madonna della Tosse, Lastra a Signa, SNC Piano 1-2	F/3	139,05
9	2045	59	G-G3	G	S1	Via della Massolina, Lastra a Signa, SNC Piano S1	F/3	
9	2045	29	G4	G	1-2-S1	Via Madonna della Tosse, Lastra a Signa, SNC Piano 1-2-S1	F/3	94,95
9	2045	57	G-G4	G	S1	Via della Massolina, Lastra a Signa, SNC Piano S1	F/3	
9	2045	16	H1	H	T-S1	Via Madonna della Tosse, Lastra a Signa, SNC Piano T-S1	F/3	135,45
9	2045	64	G-H1	H	S1	Via della Massolina, Lastra a Signa, SNC Piano S1	F/3	
9	2045	15	H2	H	T-S1	Via Madonna della Tosse, Lastra a Signa, SNC Piano T-S1	F/3	118,13
9	2045	61	G-H2	H	S1	Via della Massolina, Lastra a Signa, SNC Piano S1	F/3	
9	2045	32	H3	H	1-2-S1	Via Madonna della Tosse, Lastra a Signa, SNC Piano S1-1-2	F/3	137,6
9	2045	63	G-H3	H	S1	Via della Massolina, Lastra a Signa, SNC Piano S1	F/3	
9	2045	31	H4	H	1-2-S1	Via Madonna della Tosse, Lastra a Signa, SNC Piano S1-1-2	F/3	133,54
9	2045	62	G-H4	H	S1	Via della Massolina, Lastra a Signa, SNC Piano S1	F/3	

Nel nostro caso specifico, attraverso un'indagine presso l'Agenzia delle Entrate, sono stati individuati (non con poca difficoltà) n° 4 recenti contratti di vendita (anno 2020/2021) di beni con destinazione catastale A/2 (abitazione di tipo civile) in particolare:

A - Immobile in categoria catastale A/2 e posto auto C/6 compravenduti nel 06/2021 al prezzo di 367.000,00 €. Gli Immobili sono ubicati nel Comune di Lastra a Signa (FI), Via Poggio Vittorio, ed identificati al Catasto dei Fabbricati nel Fg. 16 P.IIa 645 sub. 85 Cat. A/2 di Classe 3, Vani 9, con una superficie catastale (riportata nella visura catastale) di mq 179,00 e nel Fg. 16 P.IIa 645 sub. 11 Cat. C/6 di Classe 6, con una superficie catastale (riportata nella visura catastale) di mq 22,00;

B - Immobile in categoria catastale A/2 e posto auto C/6 compravenduti nel 02/2020 al prezzo di 295.000,00 €. Gli Immobili sono ubicati nel Comune Lastra a Signa (FI), Via Don Giovanni Minzoni 9, ed identificati al Catasto dei Fabbricati Fg. 6 P.IIa 612 sub. 500 Cat. A/2 di Classe 3, Vani 5,5, con una superficie catastale (riportata nella visura catastale) di mq 111,00 e nel Fg. 6 P.IIa. 612 sub. 556 Cat. C/6 di Classe 1, con una superficie catastale (riportata nella visura catastale) di mq 14,00;

C - Immobile in categoria catastale A/2 e posto auto C/6 compravenduti nel 07/2020 al prezzo di 275.000,00 €. Gli Immobili sono ubicati nel Comune Lastra a Signa (FI), Via Filippo Turati 44, ed identificati al Catasto dei Fabbricati Fg. 6 P.IIa 612 sub. 503 Cat. A/2 di Classe 4, Vani 5,5 con una superficie catastale (riportata nella visura catastale) di mq 87,00 e nel Fg. 6 P.IIa 612 sub. 550 Cat. C/6 di Classe 8, con una superficie catastale (riportata nella visura catastale) di mq 36,00;

D - Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 10/2020 al prezzo di 260.000,00 €, ubicato nel Comune di Lastra a Signa (FI), Via Palmiro Togliatti 7, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 9 P.IIa 1323 sub. 8 Cat. A/2 di Classe 3, Vani 7, con una superficie catastale (riportata nella visura catastale) di mq 123,00;

Tabella calcolo prezzo medio unitario:

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D
<i>Data atto</i>	06/2021	02/2020	07/2020	10/2020
<i>Prezzo (€)</i>	367.000,00	295.000,00	275.000,00	260.000,00
<i>Sup. Tot. (mq)</i>	187	115,20	101,40	123,00

<i>Prezzo unitario (€/mq)</i>	1.962,00	2.560,76	2.712,00	2.113,82
-------------------------------	----------	----------	----------	----------

$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = € 2.400,00 \text{ arrotondato}$$

Il risultato ottenuto viene confrontato con i valori OMI relativi ad abitazioni civili /di pregio che oscilla tra un minimo di 1.700 €/mq, ad un max di 2.550 €/mq e con i valori immobiliari ottenuti da un'indagine che tiene conto anche della situazione attuale del

mercato; considerando le caratteristiche progettuali del fabbricato che sono riferibili ad un involucro di classe A con buone prestazioni energetiche, la tipologia e zona dell'insediamento, gli impianti tecnologici previsti ed altri parametri, pur tenendo conto che il fabbricato presenta un suo minimo degrado dovuto al tempo trascorso dall'inizio lavori, il valore medio al mq può essere incrementato del 20%.

Nel nostro caso $\underline{\underline{\text{€ } 2.400,00/\text{mq} \times 1.20 = \text{€ } 2.880,00/\text{mq}}}$

Il più probabile valore di mercato a finito dell'edificio identificato come "lotto 2" si stima pari a:

$$\text{€ } 2.880,00/\text{mq} \times 1.962 \text{ mq} = \text{€ } 5.650.000,00$$

Il valore a mq indicato nella stima, tiene conto sia delle caratteristiche di mercato in quella specifica zona, sia della qualità architettonica e strutturale del manufatto stesso, le sue caratteristiche funzionali e tecnologiche.

Il "lotto 2" del complesso edilizio oggetto di stima presenta una situazione legata al costo delle opere necessarie al suo completamento: il valore di mercato sopra indicato riguarda un edificio residenziale realizzato in ogni sua parte sia per quanto riguarda i singoli alloggi, sia per quanto riguarda le parti comuni.

Da un'analisi effettuata sul cantiere, dalle indicazioni fornite dal settore tecnico della Società Nomopao e da uno schema fornito con indicazioni relative alle opere ancora da eseguire per il completamento del corpo di fabbrica, rilevato che i lavori principali necessari risultano schematicamente i seguenti:

- a) *Completamento del cappotto esterno e relative finiture e geopietra*
- b) *Realizzazione degli intonaci interni e finiture a velo*
- c) *Realizzazione dei massetti ai piani compreso pannelli radianti*
- d) *Tutte le pavimentazioni all'interno dei vani adibiti a civile abitazione oltre alla pavimentazione dei lastrici*
- e) *I rivestimenti interni, gli infissi interni ed esterni e le parte basculanti dei garage*
- f) *Le opere da fabbro per le ringhiere sulle terrazze e sulle scale condominiali*

- g) Realizzazione delle tinteggiature e verniciature*
- h) Completamento impianti elettrici e speciali con cablaggio e montaggio apparecchiature sul lato A dell'edificio (corpo di fabbrica con un maggiore avanzamento dei lavori)*
- i) Realizzazione impianto elettrico e speciali sul lato B dell'edificio*
- j) Completamento impianto idrotermosanitario e gas sul lato A e totale realizzazione sul lato B (sanitari, macchinari nei vani tecnici ecc.)*
- k) Completamento fosse biologiche per e realizzazione dei vani contatori in prossimità dell'accesso pedonale*
- l) Realizzazione della griglia in larice sui prospetti sud con i supporti per la messa in opera dei pannelli solari*
- m) Realizzazione dell'impianto fotovoltaico e relativa installazione degli inverter e rete di distribuzione*
- n) Come opere esterne: realizzazione della viabilità carrabile per il lotto 2 e completamento per il lotto 1*
- o) Realizzazione passerella sopraelevata nel lotto 2 per il percorso pedonale, sistemazione dei resedi e dei giardini e delle aree a verde condominiali*

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione da completare (alcune in corso di esecuzione) a scomputo degli oneri di urbanizzazione (permesso a Costruire n.19 del 12/04/2011), secondo quanto è stato possibile visionare nel cantiere, risulterebbero completati gli allacciamenti al collettore fognario ed è in corso il collaudo di una nuova tubazione dell'impianto idrico su Via della Massolina; sempre relativamente alle opere di urbanizzazione, deve essere posta in opera la nuova pavimentazione stradale su Via Madonna della Tosse oltre all'inserimento della nuova toponomastica.

Per la valutazione delle opere ancora da eseguire, il sottoscritto, oltre all'esperienza professionale nel settore, ha ritenuto di valutare l'incidenza di quelle già eseguite con l'applicazione di un prezzo al mc riferito al costo di costruzione per nuove realizzazioni di edifici residenziali similari al lotto da stimare, utilizzando una Tabella elaborata dall'Ordine degli Architetti di Grosseto del 2022 e rivista in base alle tipolo-

gie di intervento ed all'esperienza professionale nel settore. Valutato il costo di costruzione pari ad € 400/mc, si è proceduto al calcolo della cubatura dell'intero lotto 2 computata considerando il solo volume lordo racchiuso completamente dalle pareti (a partire dal piano più basso, anche se seminterrato, fino alla linea di gronda e la linea di colmo delle coperture), escludendo dal calcolo i balconi, i giardini ecc.

Il volume ricavato risulta pari a circa mc 7.245.

Stabilito il costo di costruzione al mc ed il volume, si è proceduto a calcolare (attraverso una procedura elaborata delle tabelle di calcolo pubblicate da DEI) il costo dell'opera suddiviso per interventi. Su questi ultimi in base all'incidenza delle categorie di lavoro ed indicazione della percentuale del realizzato, si è calcolato il costo totale delle opere realizzate.

Si ritiene che la valutazione debba essere riferita all'attualità, con particolare riferimento a fine 2022.

Lo schema di calcolo è indicato nella tabella successiva:

Volume edificio 2	mc	7.245,00
costo costruzione unitario/mc	€/mc	400,00
costo costruzione totale	€	2.898.000,00

Edificio 2					
Descrizione Opere	Costo	Incidenza	% realizzato		
1 Allestimento cantiere, ponteggi, scavi, movimento terra	€ 28.980,00	1,00%	60%	€	17.388,00
2 Opere c.a.	€ 753.480,00	26,00%	90%	€	678.132,00
3 copertura, scossaline	€ 173.880,00	6,00%	90%	€	156.492,00
4 tamponamento esterno	€ 173.880,00	6,00%	90%	€	156.492,00
5 Murature, tramezzi interni	€ 86.940,00	3,00%	85%	€	73.899,00
6 canne fumarie	€ 28.980,00	1,00%	85%	€	24.633,00
8 intonaci	€ 260.820,00	9,00%	55%	€	143.451,00
9 tinteggiature e verniciature, opere cartongesso	€ 86.940,00	3,00%	2%	€	1.738,80
10 pavimenti e rivestimenti	€ 260.820,00	9,00%	1%	€	2.608,20
11 Isolamento, coibentazione, impermeabilizzazioni, cappotto, geopietra	€ 115.920,00	4,00%	65%	€	75.348,00
12 Opere e serramenti in ferro e alluminio e lattonerie	€ 57.960,00	2,00%	10%	€	5.796,00
13 serramenti in legno ed infissi esterni ed interni	€ 202.860,00	7,00%	5%	€	10.143,00
14 Impianto di riscaldamento/condizionamento	€ 173.880,00	6,00%	5%	€	8.694,00
15 Impianto idrosanitario ed pannelli solari, fognatura	€ 231.840,00	8,00%	10%	€	23.184,00
16 Impianto elettrico/TV/telefonico	€ 144.900,00	5,00%	5%	€	7.245,00
17 opere edili varie su parti a comune, sistemazioni esterne ed opere a completamento urbanizzazione	€ 115.920,00	4,00%	60%	€	69.552,00
Costo Totale	€ 2.898.000,00	100,00%		€	1.454.796,00

L'importo stimato delle opere da realizzare (kp) si attesta su un valore pari a:

€ 2.898.000,00 (costo di costruzione) – 1.454.796,00 (opere realizzate) = € **1.443.200,00**.

All'importo sopra citato devono essere aggiunti i seguenti costi:

- spese tecniche (kt) (presentazione pratiche edilizie a completamento, professionisti, sicurezza, collaudi, ecc.) valutate 10% sulle opere da realizzare: importo € 144.320,00

- spese di gestione (kg) valutate 10% sul valore di mercato: importo € 565.060,00

Totale costi $Kp + Kt + Kg = € 2.152.600,00$ (valore arrotondato)

Quindi il valore complessivo attuale di mercato V_f risulta pari alla differenza fra il valore di mercato dell'immobile finito ed i costi occorrenti alla sua trasformazione (completamento) ed è dato da :

$V_f = € 5.650.600,00 - € 2.152.600,00 = € 3.498.000,00$

Dobbiamo però considerare che la valutazione deve essere attualizzata considerando che il "lotto 2" si ipotizza che potrà essere completato fra circa due anni; quindi considerando un tasso di capitalizzazione $i = 4\%$, ed applicando la formula $V_o = V_f / (1+i)^n$ si ottiene che il valore attuale di mercato dell'immobile da completare risulta pari a :

Stima valore attuale di mercato "lotto 2" = € 3.235.000,00 (importo arrotondato)

Si precisa che la valutazione deriva anche da ulteriori considerazioni non espressamente riportate nella presente stima. Infine l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o scostamenti della consistenza, non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

Stima immobili in Calenzano – n°2 alloggi ed accessori – n°3 cantine

Per la stima dei beni si è adotta la stessa procedura di calcolo considerando la superficie convenzionale (al lordo della muratura per le unità abitative); è stato applica-

to alla superficie del balcone un coefficiente di 0.25, a quella del resede esclusivo 0,10, al posto auto coperto ed alle cantine un coefficiente pari a 0,30.

La tabella successiva riporta il calcolo della superficie di due appartamenti (incluse cantine e posti auto assegnati) e delle tre cantine da stimare singolarmente:

Foglio	Particella	Sub.	Rif. progetto	Piano	Indirizzo	Superficie Convenzionale mq
65	1124	793	E2A	T-S1	Viale G. Matteotti 15	46,08
65	1124	620		S1	Viale G. Matteotti 35	

Foglio	Particella	Sub.	Rif. progetto	Piano	Indirizzo	Superficie Convenzionale mq
65	1124	814	F5A	2-S1	Viale G. Matteotti 17	42,07
65	1124	621		S1	Viale G. Matteotti 35	

Foglio	Particella	Sub.	Piano	Indirizzo	Superficie mq
65	1124	822	S1	Viale G. Matteotti 15	8,91
65	1124	824	S1	Viale G. Matteotti 15	3,59
65	1124	825	S1	Viale G. Matteotti 15	9,7

Per la stima dei beni sopra indicati, sono stati individuati dei comparabili con caratteristiche simili, in particolare proprio in prossimità del complesso residenziale dove sono inseriti gli immobili oggetto dell'indagine. Nel nostro caso specifico, attraverso un'indagine presso l'Agenzia delle Entrate, sono stati n° 3 contratti di vendita (anno 2020) di beni con destinazione catastale A/2 (abitazione di tipo civile) in particolare:

A - Immobile in categoria catastale A/2 e posto auto in categoria catastale C/6 compravenduti nel 01/2020 al prezzo complessivo di 100.000,00 €. Gli immobili sono ubicati nel Comune di Calenzano (FI), Viale Giacomo Matteotti n. 35, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 65 P.Illa 1124 sub. 858, Cat. A/2 di Classe 4, Vani 2, con una superficie catastale (riportata nella visura catastale) di mq 36,00 e posto auto coperto Fg. 65 P.Illa 1124 sub. 638, Cat. C/6 di Classe 2, con una superficie catastale (riportata nella visura catastale) di mq 13,00;

B - Immobile in categoria catastale A/2 e posto auto in categoria catastale C/6 compravenduti nel 09/2020 al prezzo complessivo di 120.000,00 €. Gli immobili sono ubicati nel Comune di Calenzano (FI), Viale Giacomo Matteotti n. 35, ed identificati al Catasto dei Fabbricati Fg. 65 P.Illa 1124 sub. 798, Cat. A/2 di Classe 4, Vani 2, con una superficie catastale (riportata nella visura catastale) di mq 40,00 e posto auto coperto Fg. 65 P.Illa 1124 sub. 624, Cat. C/6 di Classe 2, con una superficie catastale (riportata nella visura catastale) di mq 13,00;

C - Immobile in categoria catastale A/2 e posto auto in categoria catastale C/6 compravenduti nel 01/2020 al prezzo complessivo di 100.000,00 €. Gli immobili sono ubicati nel Comune di Calenzano (FI), Viale Giacomo Matteotti n. 35, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 65 P.Illa 1124 sub. 852, Cat. A/2 di Classe 4, Vani 2, con una superficie catastale (riportata nella visura catastale) di mq 39,00 e posto auto coperto Fg. 65 P.Illa 1124 sub. 634, Cat. C/6 di Classe 2, con una superficie catastale (riportata nella visura catastale) di mq 13,00.

Tabella calcolo prezzo medio unitario:

<i>Prezzo e Caratteristiche</i>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>
<i>Data atto</i>	<i>01/2020</i>	<i>09/2020</i>	<i>11/2020</i>
<i>Prezzo complessivo(€)</i>	<i>100.000,00</i>	<i>120.000,00</i>	<i>100.000,00</i>
<i>Sup. Tot. (mq)</i>	<i>39,9</i>	<i>43,9</i>	<i>42,9</i>

<i>Prezzo unitario (€/mq)</i>	<i>2.500,00</i>	<i>2.733,00</i>	<i>2.331,00</i>
-------------------------------	-----------------	-----------------	-----------------

$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = € 2.500,00 \text{ arrotondato}$$

I valori OMI di zona oscillano per le civili abitazioni tra un minimo di € 2.000/mq, ad un max di € 2.550/mq; il valore medio di mercato è ricavato dalla consultazione delle banche dati immobiliari (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e delle pubblicazioni specializzate, dall'esperienza in casi

analoghi e dalle indicazioni degli operatori immobiliari operanti nella zona, dallo stato di conservazione e dall'attuale situazione negativa del mercato, oltre che dall'analisi dei comparabili.

Si ritiene che il valore unitario di mercato si debba attestare su € 2400/mq.

Si procede alla valutazione degli immobili da stimare

a) Stima unità immobiliare uso civile abitazione foglio 65, part 1124, sub 793

Posto auto coperto foglio 65, part 1124, sub 620 associato all'unità immobiliare:

$$\text{valore di stima } \underline{\text{€ } 2.400,00/\text{mq} \times 46,08 \text{ mq} = \text{€ } 110.600,00}$$

Il valore si ritiene debba subire un deprezzamento del 20% dato che attualmente il bene risulta locato:

$$\text{valore di stima finale } \text{€ } 110.600,00 - 20\% = \text{€ } 88.500,00 \text{ (importo arrotondato)}$$

b) Stima unità immobiliare uso civile abitazione foglio 65, part 1124, sub 814

Posto auto coperto foglio 65, part 1124, sub 621 associato all'unità immobiliare:

$$\text{valore di stima } \text{€ } 2.400,00/\text{mq} \times 42,07 \text{ mq} = \text{€ } 101.000,00 \text{ (importo arrotondato)}$$

Per le n.3 cantine viene applicata una riduzione del 30% sul valore unitario indicato nella stima: $\text{€ } 2400/\text{mq} \times 0,30 = \text{€ } 720,00$

c) Cantina foglio 65, part 1124, sub 822:

$$\text{valore di stima } \text{€ } 720/\text{mq} \times 8,91 \text{ mq} = 6.400,00 \text{ (arrotondato)}$$

d) Cantina foglio 65, part 1124, sub 824

$$\text{valore di stima } \text{€ } 720/\text{mq} \times 3,59 \text{ mq} = 2.600,00 \text{ (arrotondato)}$$

e) Cantina foglio 65, part 1124, sub 825

$$\text{valore di stima } \text{€ } 720/\text{mq} \times 9,7 \text{ mq} = 7.000,00 \text{ (arrotondato)}$$

Si precisa che la valutazione deriva anche da ulteriori considerazioni non espressamente riportate nella presente stima. Infine l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o scostamenti della consistenza, non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

In riferimento all'incarico relativa alla stima dei beni immobili di Lastra a Signa (lotto 2) al presente tecnico è stata richiesta una valutazione di massima su alcune attrezzature di cantiere e di beni mobili attualmente presenti e/o in deposito.

Si precisa che nell'analisi relativa alle opere da completare è stato comunque tenuto conto dell'incidenza delle opere provvisorie di cantiere.

Le voci forniscono un'indicazione sui valori dei beni mobili presenti:

- a) GRU a torre modello Potain MC58 corredata da verbali di verifica periodica matr 07/200239/FI; il suo prezzo di stima si può aggirare sul mercato in **€ 20.000,00**.
NB: E' stata utilizzata sino ad ora come riferito dalla Società e certificata dal libretto di uso e manutenzione.
- b) Per quanto riguarda i ponteggi attualmente presenti su parte dell'edificio in costruzione, considerando lo stato di conservazione si presume che possano essere revisionati ed utilizzati per il completamento dell'edificio 2 e quindi sono già inclusi nelle spese relative al costo di costruzione delle opere di completamento comunque valutando gli attuali il valore si attesta su uno sviluppo di circa 1000 mq, intorno ad **€ 13.000,00**
- c) Il materiale termoidraulico giacente presso Sestotermo srl, come da comunicazione della Società, risulta costituito da:
 - 12 vasi espansione da 12 lt.
 - 10 pannelli solari
 - 10 staffe montaggio pannelli solari
 - 8 taniche glicole 5 lt.
 - 12 stazioni solari
 - 11 gruppi miscelazione
 - 13 bollitori doppio serpentino 200 lt.La valutazione può attestarsi in **€ 6.000,00**
- d) Per quanto riguarda le due baracche di cantiere il loro valore si attesta complessivamente in **€ 2.000,00**

Il Tecnico, espletato quanto richiesto, rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione dell'III.mo Giudice Delegato per qualsiasi eventuale chiarimento.

Con osservanza,
Firenze, 29 Aprile 2022

Il tecnico Incaricato
Ing. Vincenzo Giuliano

Ing. Vincenzo Giuliano



The image shows a circular professional stamp of the Order of Engineers of the Province of Florence. The stamp contains the text: 'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROV. DI FIRENZE', 'DOTT. ING. VINCENZO GIULIANO', and 'N. 2481'. To the right of the stamp is a blue ink signature of Vincenzo Giuliano.

ALLEGATI:

- A) *Visura catastale Immobili Lastra a Signa*
- B) *Estratto di mappa, Elaborati Planimetrici, Accertamento Proprietà*
- C) *Documentazione fotografica*
- D) *Estratti Planimetrie di progetto*
- E) *Convenzione Urbanistica*
- F) *Sentenza TAR Toscana 1127/2011*
- G) *Visura catastale immobili Calenzano*
- H) *Estratto di mappa, Elaborati Planimetrici, Accertamento Proprietà, Planimetrie Catastali*
- I) *Estratti Planimetrie di progetto*
- J) *Documentazione fotografica*
- K) *Atti giudiziari Ammissione Concordato Preventivo*