

**SILVIA BERTELOTTI**

*Architetta*

VIA PISANA 72R - 50143 FIRENZE

SIL.BERTELOTTI@GMAIL.COM SILVIA.BERTELOTTI@PEC.ARCHITETTIFIRENZE.IT 335-6592612

ISCRIZIONE ALBO ORDINE ARCHITETTI DI FIRENZE — N° 6278

ISCRIZIONE ALBO CTU TRIBUNALE DI FIRENZE — N° 7410 — SEZ. ARCHITETTI

ISCRIZIONE ALBO PERITI TRIBUNALE DI FIRENZE — N° 416 — SEZ. ARCHITETTI

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE**

TERZA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

proc. n. 474/2017 R.G.

G.E. Dott.ssa LAURA D'AMELIO

contro \*SOC.ESECUTATA\* DI XXXXX XXXXX E XXXXX XXXXX SNC

promosso da BANCA \*PROCEDENTE\* SPA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Firenze 25/11/19 (con integrazione)



*Silvia Bertelotti*



Premesso che:

- La sottoscritta SILVIA BERTELLOTTI, Architetto, nata a Siena il 03/04/1974, e residente a Firenze, con studio in Via Pisana 72r, Firenze, iscritta all'albo degli Architetti di Firenze con n°6278, e all'Albo dei CTU del Tribunale di Firenze con n°7410 – veniva nominata Consulente Tecnico D'Ufficio per la causa in oggetto in data 30/10/2018; non viene però informata dalla cancelleria di tale incarico.
- In data 2/5/2019 la scrivente viene contattata telefonicamente da parte del Liquidatore della società eseguita, Dott.ssa \*LIQUIDATORE DELLA SOC.ESECUTATA\*, così apprendendo dell'incarico.
- Pertanto, la scrivente in data 02/05/2019, su indicazione della Cancelleria, ha inviato il Giuramento ed Accettazione dell'incarico, e (in data 03/05/2019) richiesta di rimessa in termini per la redazione dell'elaborato peritale.
- Vengono concessi alla scrivente termini fino al 30/11/2019 per il deposito della relazione di CTU.

La scrivente, come da Quesito, ha provveduto (in estrema sintesi) a:

- effettuare visure catastali ed inviarle a ISVEG SRL
- concordare appuntamento per il sopralluogo con ISVEG SRL
- inviare raccomandata e pec per comunicazione data sopralluogo, con foglio notizie per l'esecutato
- effettuare sopralluogo suddetto e rilievi metrici comprensivi di restituzione grafica, acquisizione ulteriori informazioni (vedi verbale sopralluogo);
- effettuare ricerca, presso l'Agenzia delle Entrate, di eventuali contratti di locazione o comodati
- effettuare ricerca, presso il Comune di Fucecchio, di pratiche edilizie e documentazione urbanistica; nonché al Suap, VVFF, ed al Consorzio Depuratori
- acquisire copia dell'atto di provenienza (Archivio Notarile Firenze)
- aggiornare il certificato ipocatastale

La scrivente ha concluso tutti gli accertamenti richiesti, le risultanze dei quali sono contenuti nei seguenti paragrafi della presente relazione.

Ciò premesso, la CTU presenta la seguente relazione tecnica di consulenza d'ufficio relativa all'immobile pignorato come risultati dagli atti di pratica.



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Silvia Bertelotti'.



## Indice generale

0 ATTIVITA' PRELIMINARI ORDINATE NEL QUESITO.....	5
0.1 DOCUMENTI DEPOSITATI ED ACQUISIZIONE PROVENIENZA.....	5
0.2 COMUNICAZIONE INCARICO E DATA INIZIO OOPP.....	5
0.3 MODALITA' DI ACCESSO ALL'IMMOBILE.....	6
0.4 CONSEGNA DEL FOGLIO NOTIZIE.....	6
0.5 ATTESA 60GG.....	6
0.6 EVENTUALE ALTRO PIGNORAMENTO.....	7
0.7 COSTITUZIONE NEL PROCEDIMENTO DEL CONDUTTORE .....	7
1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	8
1.1 DESCRIZIONE DEL BENE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	8
1.2 VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DI TALI DATI CON I DATI CATASTALI.....	8
1.3 ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	9
1.4 ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA.....	9
2 SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE.....	11
2.1 DESCRIZIONE SOMMARIA.....	11
2.2 TABELLA DELLE SUPERFICI RAGGUAGLIATE.....	13
2.3 SCHEMA GRAFICO DELLE AREE.....	13
STATO DI MANUTENZIONE COME DESCRITTO DALLA CTU della ATP RG 16771/2015.....	14
VALUTAZIONE DELLA SCRIVENTE.....	15
2.5 STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.....	17
RICERCA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE (ERRONEA TRASCRIZIONE DATI CATASTALI).....	17
CAUSA RG 14980/2017 RICHIESTA DI CONVALIDA DI SFRATTO PER MOROSITA' .....	18
IST. N. 2 DEP. 04/10/2019 (IN ATTI) .....	18
2.6 CONGRUITA' VALORE LOCATIVO.....	20
2.7 FORMALITA', VINCOLI O ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	21
2.8 FORMALITA', VINCOLI O ONERI NON A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	21
2.9 SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE.....	21
3 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.....	22
3.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	22
3.2 STORIA URBANISTICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.....	22
CONCESSIONE EDILIZIA N. 164/77 del 04/06/1977.....	22
CONCESSIONE EDILIZIA N. 528/78 del 04/07/1979.....	23
PERMESSO DI ABITABILITA' O D'USO del 08/05/1993, PRATICA N. 37.....	23
CONDONO (L.47/85) N.361 del 12/05/1990, PRATICA N. 480.....	23
ISTANZA DI SANATORIA EDILIZIA (L.724/94 e succ.) – PRATICHE N.337 e 568 del 28/02/1995, prot. n. 3996, .....	23
DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' - PRATICA N. 627/02.....	23
DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' - PRATICA N. 67/05 – prot. 4774 del 18/02/2005 .....	24



3.3 DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'.....	24
IMPIANTI.....	24
3.4 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA.....	25
3.5 PRESENZA AMIANTO.....	25
3.6 DIFFORMITA' EDILIZIE E URBANISTICHE.....	25
3.7 DIFFORMITA' CATASTALI.....	25
3.8 AUTORIZZAZIONI ALLO SCARICO ED ALTRE AUTORIZZAZIONI. ....	25
3.9 POSIZIONE DEBITORIA - CONSORZIO DEPURATORE.....	26
CONSORZIO CONCIATORI DI FUCECCHIO .....	27
4.1. ACCESSO AGLI ATTI - VVFF.....	28
4 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	29
4.1 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLE OPERE EDILI.....	29
4.1.1 STIMA DI LARGA MASSIMA DEL COSTO DELL'INTERVENTO DI BONIFICA AMIANTO.....	29
4.1.2 STIMA DEL COSTO DI OPERE EDILI (valutazione di massima).....	29
4.2 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI ONORARI ED ONERI.....	30
4.3 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO .....	30
4.1 PREZZO BASE D'ASTA.....	32
4.2 INDICARE SE IL BENE POSSA RISULTARE NON APPETIBILE SUL MERCATO.....	32
ALLEGATI PER RELAZIONE EPURATA.....	32
DOC CATASTALI.....	32
RELAZIONE FOTOGRAFICA .....	32
CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA .....	32



## 0 ATTIVITA' PRELIMINARI ORDINATE NEL QUESITO

### **0.1 DOCUMENTI DEPOSITATI ED ACQUISIZIONE PROVENIENZA**

Tra i documenti depositati ex art 567, Il co.CPC, sono presenti il certificato notarile e l'estratto di mappa catastale.

A seguito di richiesta del 11/06/2019 presso l'Archivio Notarile di Firenze, la scrivente ha ricevuto, in data 19/06/2019, copia dell'atto di provenienza del Notaio Maria Teresa Di Stefano, Repertorio n. 18838, Progr. n. 2363, registrato ad Empoli il 25/11/1977, N. 3683, Vol. 162, Mod.I, relativo all'acquisto di un appezzamento di terreno edificabile.

**ALL.02 PROVENIENZA**

### **0.2 COMUNICAZIONE INCARICO E DATA INIZIO OOPP**

Al fine di espletare l'incarico ricevuto ed effettuare pertanto il necessario sopralluogo sull'immobile in oggetto, la scrivente ha contattato, telefonicamente, il Custode (ISVEG SRL) concordando l'appuntamento per il sopralluogo per il giorno 12/6/19 ore 10:30 (tale appuntamento è stato confermato ad ISVEG tramite mail del 6 maggio 2019 5:35 PM).

La sottoscritta ha inviato comunicazione scritta sia al debitore (agli indirizzi risultanti agli atti) che al creditore procedente, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, insieme al foglio notizie per la parte eseguita, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile.

Tale comunicazione è stata inviata in data 06/05/2019 con raccomandata A/R a XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX.

- estremi raccomandata per la società eseguita:  
raccomandata A/R n. 15361562116-1 del 06/05/2019 a XXXXX XXXXX (Avviso di ricevimento n. 153615621161) e raccomandata A/R n.15361562115-0 del 06/05/2019 a XXXXX XXXXX (Avviso di ricevimento n. 153615621150 – non recapitata).

Con mail del 13/05/2019 è stata inviata a ISVEG srl (nominato custode dell'immobile) copia della planimetria catastale, delle visure, nonché dell'avviso di sopralluogo.

Tale comunicazione è stata inviata via pec (Identificativo messaggio: [opec2891.20190506174905.16486.512.1.64@pec.aruba.it](mailto:opec2891.20190506174905.16486.512.1.64@pec.aruba.it) Mon, 6 May 2019 17:49:05 +0200) anche a:

- \*SOC.ESECUTATA\* DI XXXXX XXXXX E XXXXX XXXXX S.N.C.: pec [\\*SOC.ESECUTATA\\*snc@pec.it](mailto:*SOC.ESECUTATA*snc@pec.it) (ricevuta di consegna del 06/05/2019 alle ore 17:49:06 (+0200))
- AVV. \*LEGALE SOC. ESECUTATA\* (\*SOC.ESECUTATA\* snc): pec [\\*LEGALE SOC. ESECUTATA\\*@firenze.pecavvocati.it](mailto:*LEGALE SOC. ESECUTATA*@firenze.pecavvocati.it) (ricevuta di consegna del 06/05/2019 alle ore 17:49:08 (+0200) )
- \*LEGALE PROCEDENTE\* S.P.A - Avv. pec [\\*LEGALE PROCEDENTE\\*@pec.avvocati.prato.it](mailto:*LEGALE PROCEDENTE*@pec.avvocati.prato.it)



(ricevuta di consegna 06/05/2019 alle ore 17:49:08 (+0200) )

- AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONI c/o AVV. \*XX  
PROCEDENTE\*[@pec.agenziariscossione.gov.it](mailto:@pec.agenziariscossione.gov.it) (ricevuta di consegna del 06/05/2019 alle ore 17:35:36 (+0200)) e [pct@pec.agenziariscossione.gov.it](mailto:pct@pec.agenziariscossione.gov.it) (ricevuta di consegna del 06/05/2019 alle ore 17:49:07 (+0200))

**ALL 01 AVVISO DI SOPRALLUOGO**

### **0.3 MODALITA' DI ACCESSO ALL'IMMOBILE**

In data 12/07/2019, alle ore 10.30, la dottoressa \*LIQUIDATORE DELLA SOC.ESECUTATA\*, previo contatto telefonico e invio del proprio mandato (email del 10/07/2019 ore 7:17 – allegata); in qualità di Liquidatore della Società esecutata, ha consentito l'accesso al compendio immobiliare, alla presenza del sig. \*INCARICATO ISVEG\* (ISVEG) e del sig. \*LEGALE RAPPRESENTANTE SOC.

CONDUTTRICE\*, conduttore dell'immobile, oltre che alla collaboratrice di studio del CTU Arch.

\*COLLABORATORE CTU\*. La scrivente ha quindi avuto accesso all'immobile (cfr. verbale allegato) e ha avviato le operazioni di sopralluogo, consistenti in rilievi metrici e fotografici (si rimanda alla lettura integrale del verbale allegato).

Successivamente, in data 26/9/2019 è stato effettuato un secondo sopralluogo, previo nulla osta (prima telefonico poi scritto in email) delle Parti, al fine di controllare alcune misure del rilievo metrico. In tale occasione si è constatato un peggioramento dello stato di conservazione della copertura, che parrebbe essere stata danneggiata da eventi atmosferici; tale copertura parrebbe essere realizzata in amianto (Cfr. in proposito ALL.11 relazione sull'amianto Geom.\*TECNICO DELLA SOC.ESECUTATA\*).

**ALL 03 VERBALE DI SOPRALLUOGO e VERBALE ISVEG**

**ALL 03B VERBALE 26/9/2019**

**ALL 014 RELAZIONE CTU ATP**

### **0.4 CONSEGNA DEL FOGLIO NOTIZIE**

La raccomandata è stata regolarmente ritirata da Sig. XXXXX XXXXX; la pec è stata regolarmente consegnata.

### **0.5 ATTESA 60GG**

Dal primo sopralluogo alla ripresa delle Operazioni Peritali sono passati oltre 60 gg



## **0.6 EVENTUALE ALTRO PIGNORAMENTO**

Non parrebbe risultare altro pignoramento, nè dalla relazione notarile in atti né dalla ispezione effettuata della scrivente.

CFR: ALL.07 CERTIFICATO IPOTECARIO

CFR: RELAZIONE NOTARILE IN ATTI

## **0.7 COSTITUZIONE NEL PROCEDIMENTO DEL CONDUTTORE**

Con atto del 22/7/19 il Conduttore si costituiva nel Giudizio, allegando copia del contratto di locazione, sentenza Tribunale di Firenze 1615/2019, relazione CTU per il procedimento ATP RG 16771/2015.

In data 1/8/2019 il GE dispone l'acquisizione in atti di tale CTU.



# 1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

## **1.1 DESCRIZIONE DEL BENE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Nell'Atto di Pignoramento (in atti) l'immobile risulta identificato come:

“bene immobile ivi descritto posto nel Comune di Fucecchio, frazione Ponte a Cappiano, via del Puntone nn. 16-18:

fabbricato elevantesi in parte ad un solo piano fuori terra e in parte su due livelli, costituito da laboratorio ad uso conceria pellami e servizi annessi (magazzini, uffici, spogliatoi, mensa, visita medica, ecc. ) oltre tettoia di deposito materie prime e prodotti di lavorazione ed ampio piazzale per movimentazione merci.

In particolare al piano terra vi sono magazzino prodotti finiti, zona showroom e servizio igienico, laboratorio, locali di servizio e accessori (cabine ENEL, servizi igienici, centrale termica, laboratorio prove colori); al piano primo, con accessi separati da due distinte scale, troviamo una zona uffici costituita da quattro locali con servizio igienico, ed una zona di servizio per le maestranze costituita da disimpegno, visita medica, mensa, spogliatoio donne e relativi servizi igienici (w.c. e doccia), spogliatoio uomini con relativi servizi igienici (w.c. e doccia).

Sull'ampio piazzale e precisamente per l'intero confine destro rispetto alla detta via del Puntone, trovasi una tettoia metallica adibita a deposito materie prime e prodotti.

**Quanto sopra si rappresenta al catasto fabbricati di Fucecchio in foglio di mappa 49, particella 271, Cat. D/1, Rendita euro 16.180,00.”**

*CFR: ATTO DI PIGNORAMENTO (IN ATTI)*

## **1.2 VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DI TALI DATI CON I DATI CATASTALI**

In data 03/05/2019 sono state effettuate le visure catastali, e sono state acquisite le planimetrie e gli estratti di mappa relativi.

L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Fucecchio, località Ponte a Cappiano, in via del Puntone n. 16/18.

Presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Fucecchio l'immobile risulta intestato a \*SOC.ESECUTATA\* snc di XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX con sede in Fucecchio, Codice fiscale 01306340488; identificato al Foglio 49, Particella 271, Categoria D/1, Rendita euro 16.180,00, all'indirizzo: via del Puntone (nella visura catastale mancava l'indicazione del numero civico, come sopra precisato), piano terra e primo. (Dati derivanti da: Variazione del classamento del 15/09/2016, protocollo n. FI0126673, in atti dal 15/09/2016, Variazione di classamento n. 40840.1/2016)

La particella confina sul lato nord con via del Puntone, sui rimanenti lati con altre u.i.u

- La descrizione del bene, come riportata nell'atto di pignoramento, pare corrispondere a quanto rilevato.





- I dati indicati nell'atto consentono l'identificazione univoca del bene.
- Riguardo alla conformità tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato, presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Fucecchio l'immobile risulta CORRETTAMENTE INTESTATO al soggetto esecutato \*SOC.ESECUTATA\* snc di XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX;
- La planimetria dell'unità immobiliare è presente al Catasto Fabbricati, ed è stata depositata in data 23/11/2015; la scrivente ha provveduto a sovrapporla al rilievo del fabbricato, e tale planimetria risulta sostanzialmente conforme. Non risulta pertanto necessario provvedere al deposito di pratica catastale DOCFA.
- La rappresentazione e l'identificazione catastali dell'unità immobiliare non parrebbero includere porzioni aliene, comuni o non pignorate, né risultano immobili fisicamente contigui di diversa identificazione o proprietà; non risulterebbe quindi necessario procedere con frazionamenti o aggiornamenti.
- **Si rileva che la visura catastale non indicava correttamente il numero civico: la scrivente ha provveduto a fare istanza di rettifica al fine dell'inserimento in visura di tale dato.**

ALL 05 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

### **1.3 ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

TRASCRIZIONE RG 17436; RP 11870 del 3/10/2017

L'atto di pignoramento ha per oggetto "l'intera quota della piena proprietà" (pag. 5 riga 2 atto di pignoramento)

CFR: ALL.07 CERTIFICATO IPOTECARIO

CFR: RELAZIONE NOTARILE IN ATTI

### **1.4 ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA**

Il lotto di terreno su cui è posto l'immobile risulta pervenuto alla Società in nome collettivo "\*SOC.ESECUTATA\* di XXXXX e XXXXX" per atto di compravendita rogato dal Notaio Maria Teresa Di Stefano, notaio in Empoli, il 19/10/1977 in Fucecchio, in una sala del Palazzo Comunale, Repertorio n. 18838, Progr. n. 2363, registrato ad Empoli il 25/11/1977, N. 3683, Vol. 162, Mod.I.

Oggetto della compravendita nel suddetto atto risulta un "appezzamento di terreno edificabile posto nella 'zona industriale conciararia di Ponte a Cappiano' frazione omonima del Comune di Fucecchio, avente la superficie catastale totale di metri quadrati 3.790 e accertata di di metri quadrati 3.868".

Successivamente è stato edificato l'immobile a destinazione industriale-artigianale, come descritto nel paragrafo 9.2 - *STORIA URBANISTICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE* della presente relazione.

Si rileva che (cfr. relazione notarile in atti) con atto autentificato dal Notaio Orlando Marianna in data 11/5/1994 n°101504/9764 di Repertorio, trascritto a Pisa con nota in data 31/5/1994 ai numeri



6975/4753 la Società “\*SOC.ESECUTATA\* – di XXXXX e XXXXX – società in nome collettivo”, con sede a Fucecchio, ha modificato la denominazione in “\*SOC.ESECUTATA\* SNC di XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX”, con sede in Fucecchio.

Tale denominazione risulta nelle visure catastali, derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/05/1994 protocollo n. FI0507776, Voltura in atti dal 02/01/2009, Repertorio n. 101504, Rogante Orlando M., sede Vinci, Registrazione UR, sede Empoli n: 687 del 13/05/1994, MODIFICA DEN. SOC. E PATTI SOC. (n. 35.1/2008).

ALL 05 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ALL.02 PROVENIENZA



## 2 SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

L'immobile è un fabbricato industriale, adibito a CONCIERIA, posto nella zona industriale di Ponte a Cappiano, Comune di Fucecchio, Via del Puntone n° 16 e 18.

L'edificio è composto da diversi corpi di fabbrica aggregati, ubicati in resede esclusivo, con accessi da via del Puntone, uno pedonale ed uno carrabile.

I corpi di fabbrica sono così composti:

- **FABBRICATO DESTINATO AD UFFICI E SERVIZI PER GLI ADDETTI**, posto sul fronte strada.

Il fabbricato si sviluppa su due livelli, diviso in due zone distinte, non comunicanti tra loro: una zona per gli uffici con locali di servizio ed una zona per gli addetti con locali di supporto e servizio.

Alla **zona per uffici** al piano terra si accede direttamente dal fronte strada; all'ingresso è posto un vano ufficio con disimpegno, servizi igienici con antibagno e una scala interna comunicante con il piano superiore; dal disimpegno si accede al magazzino prodotti finiti ed al contiguo corpo di fabbrica destinato a laboratorio. Al piano primo, la zona destinata ad uffici è composta da tre uffici ed un archivio, delimitati in parte da pareti vetrate in pannelli prefabbricati con struttura in alluminio, oltre ad un disimpegno e servizio igienico con antibagno.

La **zona per i servizi agli addetti** è interamente posta al piano primo. L'ingresso avviene tramite un vano scale, a cui si accede da una porta esterna posta sul fronte est, e da una porta interna che si apre direttamente sul laboratorio. Al piano primo, dal disimpegno centrale si accede ad una sala medica, un locale mensa, e due spogliatoi separati, ciascuno dotato di wc e doccia.

- **FABBRICATO LAVORAZIONE PELLAMI**: adiacente e comunicante con il primo, a forma di L, utilizzato in parte come laboratorio "rifinitone pellami" (nella descrizione catastale) e in parte per i bottali.

Il laboratorio rifinitone è composto da un unico vano di altezza 5,25 m, con accesso carrabile dal piazzale esterno; con annessi magazzino colori di altezza 4,15 m, servizi igienici, locali tecnici con accesso dall'esterno, compresa cabina Enel, di altezza 4,17 m.

Dal laboratorio rifinitone si accede direttamente al locale destinato ai bottali, posto ortogonalmente al primo, costituito da un unico vano di altezza 5,20 m.

- **MAGAZZINO**: Fabbricato (contiguo al locale bottali), ad uso magazzino, costituito da un unico vano di altezza 4,50 m, con accesso esclusivamente dall'esterno, tramite due portoni carrabili.
- **TETTOIA**: Tettoia metallica per il deposito merci, posta lungo il confine ovest della proprietà.

Completa la proprietà un **RESEDE** con un ampio piazzale asfaltato, per il deposito e la movimentazione



delle merci, delimitato sul confine ovest da pannelli prefabbricati in cemento, e sul fronte strada da una recinzione metallica su muretto in cemento, lungo la quale si trovano delle aiuole piantumate con pini. La restante porzione di resede, largo 5 m circa, è delimitata sul lato est da una rete a maglia sciolta, e sul lato sud da un muro in pannelli prefabbricati in cemento.

In corrispondenza dell'ingresso pedonale, sul fronte strada, il resede è stato sistemato con pavimentazione in porfido e aiuole alberate.

L'immobile è stato realizzato con una struttura a telaio in cemento armato, tamponato con finestre a nastro, laterizio faccia a vista, intonacato all'interno (nei fabbricati a destinazione industriale-artigianale), e laterizio intonacato (nel fabbricato uffici).

La copertura sembrerebbe costituita in buona parte da pannelli in cemento amianto, con elementi di gronda in c.a. . Sulla facciata est sono presenti due scalette di accesso alla copertura.

La tettoia è costituita da elementi in acciaio zincato pilastro-trave a sbalzo, con copertura in lamiera grecata.

Sui fronti sud ed est sono presenti dei manufatti (pensiline e volumi tecnici) realizzati in lamiera e, in parte, laterizio.

Le finiture sono apparentemente coeve alla costruzione dei fabbricati.

Le pavimentazioni sono state realizzate in cemento per i locali a destinazione laboratorio, magazzino e locali tecnici, e in ceramica negli uffici, servizi igienici e nei locali di servizio agli addetti.

Gli infissi esterni presentano telai in alluminio nel fabbricato degli uffici e nel fabbricato a destinazione magazzino; nei fabbricati a destinazione industriale-artigianale presentano invece telai prefabbricati , con vetrate in parte fisse ed in parte apribili.

I portoni metallici, parzialmente vetrati, per l'accesso dall'esterno nei fabbricati industriali, sono montati su guide di scorrimento.

All'interno sono presenti infissi in alluminio e vetro.

Nei servizi igienici le pavimentazioni, i rivestimenti, i sanitari e le rubinetterie risultano apparentemente coeve alla costruzione dei fabbricati.

Nel fabbricato uffici è presente un impianto di riscaldamento con radiatori, apparentemente coevo alla costruzione del fabbricato, e un impianto di climatizzazione con split; di tali impianti non è stato possibile verificare il funzionamento.

CFR: ALL.08 RELAZIONE FOTOGRAFICA

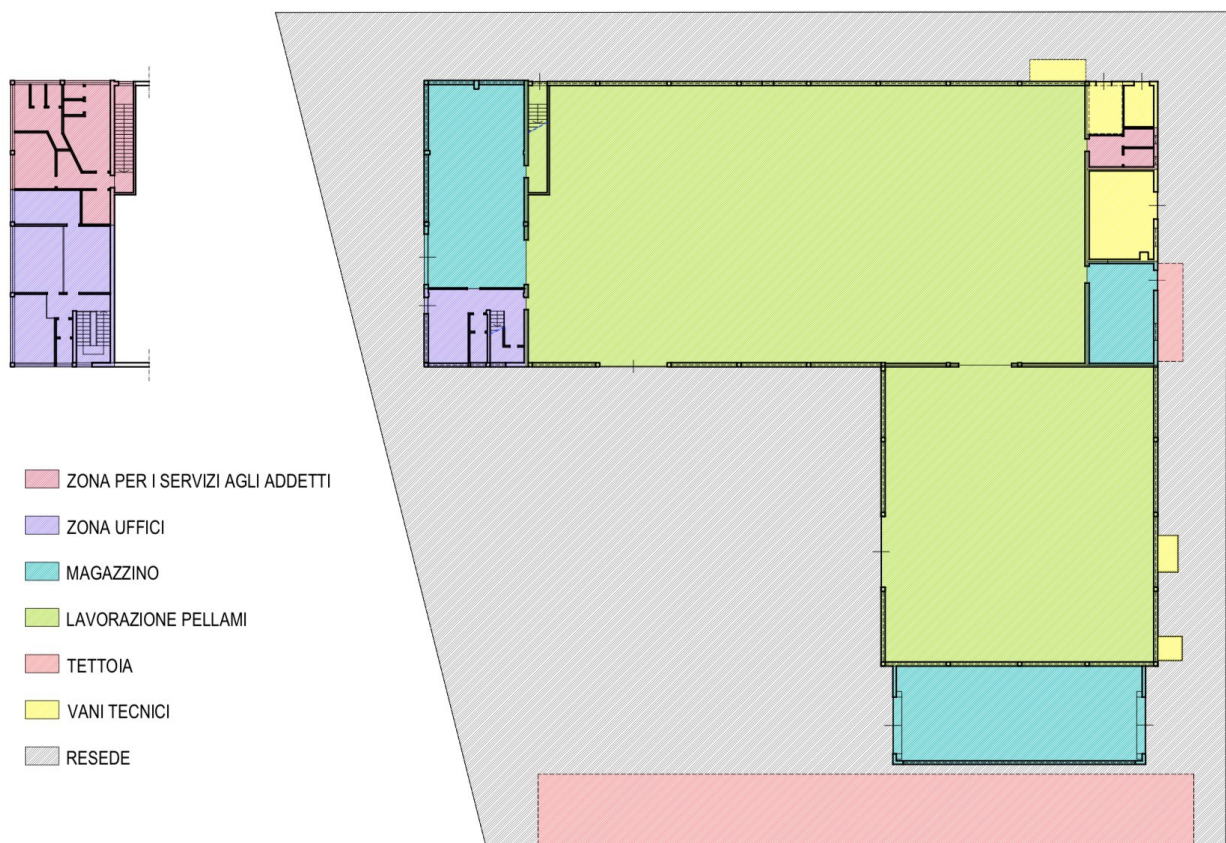
ALL. 14 CTU ATP



## 2.2 TABELLA DELLE SUPERFICI RAGGUAGLIATE

CALCOLO SUPERFICI RAGGUAGLIATE			
VANO	SUP mq (lorda)	coeff	superficie ragguagliata (mq lordi)
<b>SUPERFICI PRINCIPALI:</b>			
RIFINIZIONE PELLAMI	851	1	851
LOCALI BOTTALI	447,6	1	447,6
MAGAZZINO PRODOTTI FINITI	114,7	1	114,7
MAGAZZINO PRODOTTI CHIMICI	39,62	1	39,62
MAGAZZINO	137	1	137
<b>SUP. ACCESSORI DIRETTI</b>			
WC LABORATORIO	14,58	1	14,58
UFFICI – ARCHIVIO – WC	136,41	1	136,41
SPOGLIATOI WC – MENSA – SALA MEDICA	80,7	1	80,7
<b>VANI TECNICI</b>			
CENTRALE TERMICA	35,23	0,5	17,615
CABINA ENEL 1	8,7	0	0
CABINA ENEL 2	10,25	0	0
AUTOCLAVE	3	0,5	1,5
<b>SUP. AREE ESTERNE (Rilievo di massima)</b>			
	2090	0,1	209
<b>totale mq ragguagliati</b>			<b>2258,725</b>

## 2.3 SCHEMA GRAFICO DELLE AREE



## **2.4 STATO DI MANUTENZIONE**

### **STATO DI MANUTENZIONE COME DESCRITTO DALLA CTU della ATP RG 16771/2015**

In generale l'immobile presenta un cattivo stato di manutenzione con problematiche di diversa natura, come del resto rilevato anche dalla CTU della ATP RG 16771/2015 :

Come infatti rilevato dalla CTU della ATP citata, in termini di "messa in sicurezza del fabbricato", la Collega scrive (si riportano di seguito, con numerazione della scrivente, estratti della relazione citata, pagg. 7-10):

1. *"COPERTURE: trattasi della copertura originaria (l'edificio è stato realizzato negli anni '70), salvo riparazioni parziali, così come riferito al CTU durante il sopralluogo. Il corpo principale (...) per totali mq 1558,92 compresi gli aggetti) è coperto con lastre ondulate curvate, molto probabilmente in amianto-cemento (tipo ETERNIT), il cui sgretolamento/deterioramento (dovuto a vecchiaia e usura del materiale) è notoriamente pericoloso per la salute."*<sup>1</sup>
2. *"DISANCORAGGIO DELLA COPERTURA DALLA STRUTTURA PORTANTE: sono state rilevate delle percolazioni/infiltrazioni di acqua meteorica sulle pareti interne, in particolare sulla parete tra i locali "bottali" e "rifinitone pellami". La causa è attribuibile allo svitamento di alcuni pannelli della copertura e/o all'errato posizionamento di alcune converse. In definitiva, le infiltrazioni d'acqua all'interno dell'edificio si ritengono causate principalmente dal parziale distacco della copertura dalla struttura portante del fabbricato".*<sup>2</sup>
3. *"STRUTTURE IN C.A.: in alcuni punti le travi e i pilastri in c.a. Si sono sgretolati fino a rivelare la propria armatura, la cui esposizione è soggetta a corrosione con conseguente rischio per l'intera struttura."*<sup>3</sup>
4. *"GUIDE DI SCORRIMENTO DEI PORTONI: le guide in ferro dei portoni di accesso sono da revisionare"*<sup>4</sup>
5. *"alcuni DANNI SULLA RECINZIONE PERIMETRALE, nello specifico lungo il lato destro ed il retro dell'edificio (per chi guarda da Via del Puntone). Il lato destro, costituito in pannelli prefabbricati ancorati a pilastrini e appoggiati su basamento in ca, attualmente risulta consolidato mediante tre profili in acciaio (...); il lato tergale costituito da pannelli in cemento ancorati a sostegni in c.a. Risulta danneggiato in corrispondenza di due moduli, ovvero circa 8mq, e relativi 2 sostegni"*<sup>5</sup>
6. *"RIPRISTINO DELLE GRONDE E DELLE CALATE: su metà del lato tergale (ml 22) la proprietà riferisce di aver cambiato la gronda; tuttavia essa parrebbe sottodimensionata in quanto (così viene riferito durante il sopralluogo) l'acqua piovana tracima, entrando all'interno del fabbricato attraverso le finestre sottostanti. Sui lati corti del magazzino mancano le calate (m. 7,20 x 2 =*

<sup>1</sup> Estratto pag. 7 relazione CTU della ATP RG 16771/2015 del 24/10/2016

<sup>2</sup> Estratto pag. 7 relazione CTU della ATP RG 16771/2015 del 24/10/2016

<sup>3</sup> Estratto pag. 8 relazione CTU della ATP RG 16771/2015 del 24/10/2016

<sup>4</sup> Estratto pag. 8 relazione CTU della ATP RG 16771/2015 del 24/10/2016

<sup>5</sup> Estratto pag. 8 relazione CTU della ATP RG 16771/2015 del 24/10/2016



14,40 m totali); alcune calate risultano rotte, altre sono deteriorate <sup>6</sup>

7. **MANUTENZIONE DELLE ZONE ADIBITE A SPOGLIATOI E SERVIZI IGIENICI:** "nell'ufficio piano terra (mq 15,91) il pavimento è staccato dal sottofondo in varie zone (...); in uno spogliatoio al piano primo (mq 16,41) si rileva il distacco del soffitto dalle pareti ed evidenti crepe sulle pareti stesse. In generale, al primo piano si osserva un cedimento del pavimento. Probabilmente l'intero fenomeno è causato dal cedimento di tutto il corpo di fabbrica della zona uffici (a due piani) conseguente ad una carenza delle fondazioni e/o movimenti imprevisi del terreno. Diffusamente al primo piano vi sono tracce di umidità. In particolare esse si sviluppano lungo il pavimento e il soffitto della zona spogliatoi-mensa (m (7,65+8)\*2=31,30m) e lungo il soffitto della zona archivio-ufficio (m 7,60) in corrispondenza delle pareti esterne. Dato che proprio in corrispondenza di queste zone si trovano i canali di gronda esterni su un aggetto in muratura (largo m. 0,45) se ne deduce che le infiltrazioni possano essere causate da carenze o assenza di impermeabilizzazione (comprensiva di risvolti e mantelline) su tale aggetto. <sup>7</sup>

## VALUTAZIONE DELLA SCRIVENTE

In aggiunta a quanto indicato dalla Collega, la scrivente rileva autonomamente:

- complessiva carenza di manutenzione in tutto il fabbricato
- incertezza sulle conformità degli impianti (non è stata reperibile dalla scrivente, negli uffici preposti, alcuna documentazione in merito)
- lesioni zona uffici e zona spogliatoi

## FACCIAE E COPERTURE

- Le facciate del fabbricato uffici sembrano essere state tinteggiate recentemente, con alcune successive riprese; le altre facciate, in laterizio faccia a vista, presentano un medio stato di conservazione;
- si rilevano infiltrazioni d'acqua dalla copertura, dai canali di gronda e davanzali, sia nel fabbricato uffici che in quello industriale-artigianale;
- si rilevano numerosi fenomeni di distacco e caduta del calcestruzzo nella gronda della facciata su via del Puntone e in alcuni pilastri e travi sulle altre facciate;
- nel fabbricato industriale-artigianale alcune vetrate risultano rotte e i telai in cemento rimossi in alcuni punti
- la pensilina e volumi tecnici posti sul fronte tergo risultano in pessimo stato di manutenzione
- le porte in metallo sul fronte tergo risultano in cattivo stato di manutenzione
- tubazioni per lo smaltimento delle acque piovane in parte danneggiate;
- **stato di degrado della copertura (da dichiarazione Geom. \*TECNICO DELLA SOC.ESECUTATA\*, tale copertura risulta essere in AMIANTO)**

## INTERNI

<sup>6</sup> Estratto pag. 8-9 relazione CTU della ATP RG 16771/2015 del 24/10/2016

<sup>7</sup> Estratto pag. 9 relazione CTU della ATP RG 16771/2015 del 24/10/2016



- in generale, l'intera zona destinata agli addetti nel fabbricato uffici è in stato di abbandono e degrado; si rilevano **IMPORTANTI LESIONI** nelle murature di tamponamento nei vani al piano primo, nei locali destinati agli addetti (cfr Documentazione fotografica); **Si ritiene necessario eseguire degli accertamenti sulle cause di tali fenomeni ed eseguire gli eventuali interventi di messa in sicurezza e risoluzione delle problematiche all'origine;**
- si rilevano ulteriori lesioni sulla parete sud del laboratorio rifinitura, in corrispondenza dell'attacco della copertura;
- i servizi igienici sono vetusti, probabilmente coevi alla costruzione.
- rilevanti lesioni nella pavimentazione in cemento
- umidità di risalita in alcune murature e pavimentazioni al piano terra del fabbricato uffici;
- distacco della pavimentazione in piastrelle in varie zone del fabbricato uffici, sia a piano terra che al piano primo;
- distacco dell'intonaco interno della parete di confine tra il locale bottali e il magazzino

## ESTERNI

- recinzione perimetrale gravemente danneggiata, relativamente ad alcuni pannelli in cemento sul fronte tergale,
- manto di asfalto in buona parte deteriorato
- *“il sistema di smaltimento delle acque meteoriche non è funzionante sia per un pessimo stato di manutenzione sia per un (originario) sottodimensionamento. Nel grande piazzale antistante l'immobile, (circa 1000mq), vi sono solamente 3 pozzetti allineati lungo un canale di raccolta centrale; di essi riceve acqua unicamente quello vicino al cancello, in quanto quello centrale è completamente ostruito da terra, e quello vicino al capannone non funziona di conseguenza. Intorno all'immobile vi sono degli scarichi a perdere, generalmente pieni di terra, e quindi mal funzionanti od ostruiti. Si ritiene che essi non siano comunque numericamente (e forse anche dimensionalmente) sufficienti”<sup>8</sup>*

<sup>8</sup> Estratto pag. 18 relazione CTU della ATP RG 16771/2015 del 24/10/2016





## **2.5 STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

- Si premette che con Atto di Cessione di ramo di azienda del 19/12/2013, del Notaio Annamaria Mondani, notaio in Collesalveti, Repertorio n. 817, Raccolta n. 673, registrato a Livorno il 02/01/2014, N. 21, serie 1T, la società “Conceria \*PRECEDENTE CONDUTTORE\*” ha ceduto a “\*CONDUTTORE\*” la proprietà del ramo di azienda relativo all'attività conciaria, e con essa il contratto di locazione relativo ai locali oggetto della presente relazione.
- La scrivente ha effettuato richiesta presso l'Agenzia delle Entrate, tramite pec del 03/05/2019 prot. AGE 46662 del 06/05/2019, di eventuali contratti di locazione o comodati
- L'Agenzia ha rilevato che non risultano contratti di locazione o comodato per l'immobile in oggetto, come comunicato con pec del 08/05/2019
- Tuttavia, alla data del sopralluogo effettuato, l'immobile risultava occupato da \*CONDUTTORE\*, con contratto di locazione stipulato il 08/08/2013, con validità fino al 07/08/2019 (contratto fornito da dott.ssa \*LIQUIDATORE DELLA SOC.ESECUTATA\* il 12/06/2019).
- Pertanto la scrivente ha provveduto ad effettuare le verifiche e gli accertamenti di cui al paragrafo successivo
- Da accertamenti della scrivente, “il contratto di cui all’oggetto è stato prorogato fino al 07/08/2025 e i pagamenti relativi alle annualità successive sono stati effettuati”

### **RICERCA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE (ERRONEA TRASCRIZIONE DATI CATASTALI)**

Non essendo emerso dalla ricerca effettuata il contratto di locazione prodotto dalla Dott.ssa \*LIQUIDATORE DELLA SOC.ESECUTATA\* il 12/06/2019, la scrivente ha provveduto a verificare con Agenzia delle Entrate l'effettiva validità e registrazione di tale contratto, tramite pec del 13/06/2019 ore 16:13:45, prot. AGE 68522 del 17/06/2019.

E' stato risposto alla scrivente che tale contratto risulta registrato presso l'Ufficio UPPI UT SAN MINIATO (TZ7) : **Contratto di locazione di immobile ad uso diverso da quello di abitazione – Locazione non finanziaria di costruzione commerciale, stipulato il 08/08/2013, con validità fino al 07/08/2019, registrato presso l'Ufficio DPPI UT SAN MINIATO (TZ7) il 12/9/2013, Serie 3 Numero 001615, Codice Identificativo del contratto TZ713L001615000LC.** Il suddetto contratto era stato stipulato tra “\*SOC.ESECUTATA\* di XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX snc” e “Conceria \*PRECEDENTE CONDUTTORE\* srl”.

In particolare, l'Agenzia delle Entrate, con pec “CHIARIMENTI SULLA NOSTRA RISPOSTA DEL 08/05/2019 IN MERITO ALLA ESISTENZA DEL CONTRATTO N. 1615 S.3 REG.TO A UT DI SAN MINIATO IL 12/09/2013” del 04/07/2019 ore 13:41:04, **ha confermato che il contratto trasmesso, in cui la Soc. \*SOC.ESECUTATA\* snc partecipa in qualità di locatore, è stato regolarmente registrato in data 12/09/2013 all'UT di San Miniato al N° 1615 S.3. Il contratto non era stato inizialmente rilevato dalla Direzione Provinciale di Firenze dell'Agenzia a causa di un errore relativo alla trascrizione dei dati catastali dell'immobile da parte dell'UT di San Miniato**



In data 27/9/19 La scrivente ha provveduto a interpellare nuovamente l'agenzia delle entrate, riguardo allo stato del contratto di locazione; la risposta, pervenuta in data 27/9/19, riporta che : “il contratto di cui all’oggetto è stato **prorogato fino al 07/08/2025** e i pagamenti relativi alle annualità successive sono stati effettuati”

### **CAUSA RG 14980/2017 RICHIESTA DI CONVALIDA DI SFRATTO PER MOROSITA'**

- In data 22/7/2019 si è costituito nel presente procedimento il conduttore (\*CONDUTTORE\*\* S.R.L) ; si riporta nell'atto di costituzione che “\*SOC.ESECUTATA\* SNC in data 26/7/2017 conveniva in giudizio \*CONDUTTORE\*\* S.R.L per sentir convalidare lo sfratto per morosità; e che tale procedimento (RG 14980/2017) si concludeva con la sentenza 1615/2019 che rigettava la domanda di parte intimante lo sfratto (doc.2)”<sup>9</sup>.
- In data 3/10/19 il liquidatore della società esecutata, la Dott.ssa \*LIQUIDATORE DELLA SOC.ESECUTATA\*, precisava (tramite pec alla CTU scrivente):
  - “ il giorno 19 febbraio 2020 si svolgerà la prima udienza del procedimento di appello della Sentenza di 1° grado con la quale è stato negato lo sfratto per morosità, la stessa è stata notificata al conduttore che quindi ne è al corrente
  - a seguito di corrispondenza intercorsa tra il legale della società \*SOC.ESECUTATA\* snc e il collega dell'Isveg, risultano non pagati anche i canoni di locazione/indebita occupazione di luglio agosto e settembre 2019 (3° trimestre), è stato quindi richiesto all'Isveg, in quanto custode dell'immobile e quindi legittimato ai sensi del c.p.c. vigente a iniziare la procedura.”<sup>10</sup>

### **IST. N. 2 DEP. 04/10/2019 (IN ATTI)**

L’\*SOC.ESECUTATA\* di XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX SnC in liquidazione informa del “ricorso di appello avverso quest’ultima sentenza –Tribunale di Firenze n. 1615/2019, che è pendente appello presso la Corte di Appello di Firenze III Collegio, Sezione Locazione, NRG 1427/2019, per il quale è stato nominato relatore la Dott.ssa Simonetta Afeltra e fissata l’udienza collegiale per il giorno 19 febbraio 2020, ore 10.00 “

e precisa “

- che nel ricorso in appello viene richiesta la risoluzione per inadempimento del contratto di locazione ed il conseguente rilascio immediato dell’immobile commerciale di Fucecchio (FI), Fraz.Ponte a Cappiano, 16/18, oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare;
- che, nel frattempo, \*CONDUTTORE\*, nonostante la nomina del custode ISVEG ha perseguito nel mancato pagamento dei canoni di locazione, tanto che non risultano pagati nemmeno quelli di luglio, agosto e settembre 2019;
- che il suddetto comportamento pregiudica le ragioni, oltre che della società debitrice, degli stessi creditori, diminuendo il valore del bene immobile oggetto di esecuzione immobiliare, in quanto il bene immobile stesso rimane illegittimamente occupato.”

<sup>9</sup> “COMPARSА DI COSTITUZIONE DEL \*CONDUTTORE\*\*” nel presente procedimento, in atti

<sup>10</sup>Pec Da “\*LIQUIDATORE DELLA SOC.ESECUTATA\*” <[francesca.LIQUIDATORE DELLA SOC.ESECUTATA@odcecfirenze.it](mailto:francesca.LIQUIDATORE DELLA SOC.ESECUTATA@odcecfirenze.it)> A <[silvia.bertellotti@pec.architettifirenze.it](mailto:silvia.bertellotti@pec.architettifirenze.it)> Data giovedì 3 ottobre 2019 - 11:58



FA ISTANZA “*Affinché l’Ill.mo Tribunale voglia disporre l’immediato rilascio del bene immobile commerciale di Fucecchio (FI), Fraz. Ponte a Cappiano, 16/18, libero e/o vacuo da beni e/o persone, persistendo il grave inadempimento consistente nella morosità contrattuale. In subordine, stante l’evidente deprezzamento del bene immobile stesso, a seguito dell’illegittima occupazione ed in pendenza del ricorso in appello, sospendere la procedura esecutiva immobiliare, in attesa dell’esito del giudizio d’appello presso la Corte di Appello di Firenze III Collegio, Sezione Locazione, NRG 1427/2019.*”

Ad oggi 14/11/19 non risulta sul PCT alcuna disposizione del GE in merito.

ALL 06 AGENZIA DELLE ENTRATE - LOCAZIONI O COMODATI

ALL 03 VERBALE DI SOPRALLUOGO



## 2.6 CONGRUITA' VALORE LOCATIVO



### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

#### Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: FIRENZE

Comune: FUCECCHIO

Fascia/zona: Periferica/ZONA INDUSTRIALE

Codice zona: D2

Microzona: 3

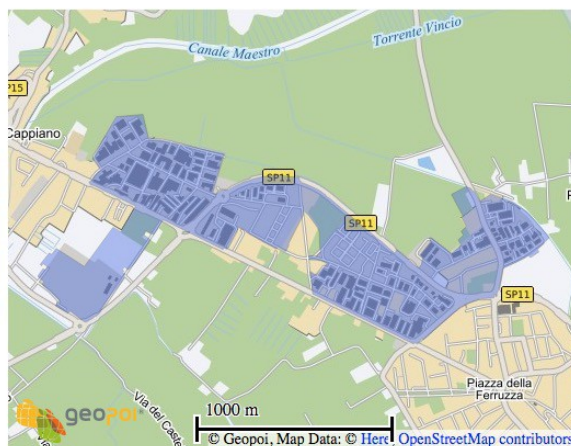
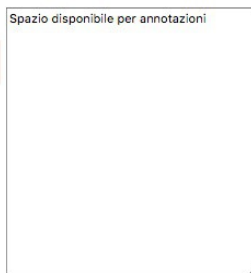
Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	400	750	L	1,8	3,4	N
Capannoni tipici	Normale	450	800	L	2,1	3,7	N
Laboratori	Normale	500	800	L	2,5	4	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Di seguito si riporta il risultato della verifica della congruità del valore locativo:

Sup netta stimata: sup lorda x -10% = 1976 \* -10% = 1778 mq netti stimati

Canone di locazione in essere: €32500 / 12 = 2708,33 €/mese = €1,523 euro/mq/mese

Si ritiene CONGRUO il canone locativo richiesto.



## **2.7 FORMALITA', VINCOLI O ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- Riguardo ai debiti condominiali, il compendio immobiliare non parrebbe essere dotato di amministratore, per quanto dichiarato dal conduttore sig. \*LEGALE RAPPRESENTANTE SOC. CONDUTTRICE\*, e sulla facciata non risulta apposta alcuna targa.
- **Esistono invece i costi (nonché la posizione debitoria) relativa al Consorzio Depuratore AQUARNO, nonché nei confronti del Consorzio Conciatori di Fucecchio, come precisato al paragrafo 3.9**
- Il contratto di locazione citato è opponibile all'acquirente.

Da verifica effettuata in data 16/10/2019 dalla scrivente presso la Conservatoria (Direzione provinciale di PISA); non risultano presenti ulteriori formalità, rispetto a quanto indicato nella relazione notarile in atti.

Per ogni altro dettaglio ed aspetto inerente questo punto si rimanda alla documentazione ipocatastale allegata; altro non è stato reperibile dalla scrivente.

**ALL 07 CERTIFICATO IPOTECARIO**

## **2.8 FORMALITA', VINCOLI O ONERI NON A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Da verifica effettuata in data 16/10/2019 dalla scrivente presso la Conservatoria (Direzione provinciale di PISA); non risultano presenti ulteriori formalità, rispetto a quanto indicato nella relazione notarile in atti.

Per ogni altro dettaglio ed aspetto inerente questo punto si rimanda alla documentazione ipocatastale allegata; altro non è stato reperibile dalla scrivente.

**ALL 07 CERTIFICATO IPOTECARIO**

## **2.9 SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE**

Non è stata fornita alla scrivente alcuna documentazione in proposito.

Si rileva che costituisce spesa fissa il **canone corrisposto al Consorzio Aquarno spa** - Depuratore di Santa Croce sull'Arno, come precisato al punto 3.9

**ALL 09 CONSORZIO DEPURATORE AQUARNO**



## 3 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

- In data 06/06/2019 sono state esperite le indagini tecnico-urbanistiche presso il Comune di Fucecchio (ufficio edilizia privata) tramite richiesta di accesso agli atti effettuata il 03/05/2019, protocollo n° 0018384/2019 (30/5/19) del registro protocollo; proseguite in data 12/06/2019 tramite invio mail. Alcuni documenti sono stati forniti alla scrivente direttamente dal Geom. \*TECNICO DELLA SOC.ESECUTATA\*, che ha contattato la scrivente su indicazione della Dott.ssa \*LIQUIDATORE DELLA SOC.ESECUTATA\*.
- Ulteriori verifiche ed accesso agli atti sono state effettuate in seguito, per il Condono in via di rilascio; sono stati a tal fine effettuati due colloqui con la Geom.\*TECNICO UFFICIO CONDONO - COMUNE DI FUCECCHIO\* (Ufficio Condoni) , oltre ad un ulteriore accesso agli atti
- Colloqui ulteriori sono stati effettuati con SUAP, inerente le autorizzazioni agli scarichi ed emissioni, nonché con il Consorzio Aquarno SPA in merito agli scarichi industriali.

ALL 04A RICHIESTA VISURE PRATICHE EDILIZIE

ALL 04B PRATICHE EDILIZIE

### **3.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Nel Regolamento Urbanistico vigente, la particella è destinata a ZONA D1 – TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO;

L'immobile è posto all'interno dell'UTOE 7 – *MEZZOPIANO (piano strutturale vigente)*

ALL. 10 CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

### **3.2 STORIA URBANISTICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Dalla documentazione visionata presso l'archivio del Comune di Fucecchio, e dalle informazioni e documenti forniti dal geom. \*TECNICO DELLA SOC.ESECUTATA\*, tecnico incaricato dalla società eseguita alla redazione di alcune pratiche edilizie negli anni 2002-2005-2016, l'immobile risulta costruito a seguito di:

#### **CONCESSIONE EDILIZIA N. 164/77 del 04/06/1977**

Pratica intestata a Conceria “\*SOC.ESECUTATA\*” di XXXXX e XXXXX, presentata il 14/4/1977, prot. 6003, per la costruzione di un fabbricato industriale ad uso conceria.

Concessione rilasciata salvo nulla-osta dei Vigili del Fuoco e dell'Ispettorato del lavoro.

Viene prescritta la realizzazione di fognatura privata con idonea grigliatura e pozzetto di ispezione, prima dell'immissione nella fognatura comunale.



### **CONCESSIONE EDILIZIA N. 528/78 del 04/07/1979**

Pratica intestata a Conceria “\*SOC.ESECUTATA\*” di XXXXX e XXXXX, presentata il 11/12/1978, prot. 18893, per variante alla Concessione 164/77 e ampliamento, consistente nella costruzione di una tettoia ad uso deposito pelli.

### **PERMESSO DI ABITABILITA' O D'USO del 08/05/1993, PRATICA N. 37**

Domanda presentata da Conceria “\*SOC.ESECUTATA\*” di XXXXX e XXXXX, il 26/09/1979, prot. n. 014488.

Autorizzazione ad usare l'edificio adibito ad uso industriale.

### **CONDONO (L.47/85) N.361 del 12/05/1990, PRATICA N. 480.**

Domanda presentata da Conceria \*SOC.ESECUTATA\* snc il 25/03/0986, per Costruzione abusiva di locali accessori e tettoia con caratteristiche difformi dalla concessione edilizia, lavori ultimati nell'anno 1980.

### **ISTANZA DI SANATORIA EDILIZIA (L.724/94 e succ.) – PRATICHE N.337 e 568 del 28/02/1995, prot. n. 3996,**

per opere abusive eseguite nel 1993, consistenti in:

- PRATICA N. 337 realizzazione di tettoia, tamponamento di tettoia esistente per l'ottenimento di locale ad uso laboratorio;
- PRATICA N. 568 modifiche alle aperture esterne e realizzazione di pensiline.

In data 29/11/1995 il Comune di Fucecchio ha inviato richiesta di integrazione della documentazione a corredo dell'istanza pratica n° 337 (nota prot 21151)

In data 21/2/1996 il Comune di Fucecchio ha inviato richiesta di integrazione della documentazione a corredo dell'istanza pratica n° 568 (nota prot 1928)

Tale documentazione è stata depositata il 04/02/2016 prot 2954.

Alla data odierna la concessione edilizia in sanatoria non risulta rilasciata. Da comunicazioni telefoniche ed incontro con Geom. \*TECNICO UFFICIO CONDONO - COMUNE DI FUCECCHIO\*, dell'Ufficio Tecnico del Comune di Fucecchio, tali concessioni risulterebbero rilasciabili, a fronte del pagamento di un conguaglio.

Da quantificazione informale, tale conguaglio risulterebbe ammontare in:

- € 4.323,70 per conguaglio oblazione dovuto allo Stato;
- € 1.958,07 per conguaglio oblazione dovuto al Comune;
- € 350,00 per diritti di segreteria.
- € 32 marche da bollo per il rilascio

### **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' - PRATICA N. 627/02**

presentata da Conceria \*SOC.ESECUTATA\* snc di XXXXX & XXXXX, il 24/12/2002, prot. n. 30320,



cat. 9045,

per opere di manutenzione straordinaria, consistenti in sostituzione e rinnovo di materiali costruttivi dell'immobile e di alcune sistemazioni esterne.

Le opere oggetto della pratica non risultano essere state mai eseguite.

### **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' - PRATICA N. 67/05 – prot. 4774 del 18/02/2005**

presentata da XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX, in qualità di legali rappresentanti di

\*SOC.ESECUTATA\* snc., relativa ad opere di manutenzione straordinaria delle finiture interne ed esterne, dei servizi igienici, di alcuni infissi, dei pluviali, oltre alla realizzazione di muretti di recinzione, sistemazione del piazzale esterno e delle aree a verde.

In data 07/03/2005 il Comune di Fucecchio ha inviato richiesta di integrazione della documentazione relativa alla ditta esecutrice delle opere.

Le opere oggetto della pratica non risultano essere state mai eseguite.

### **3.3 DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'**

Per l'immobile è stato rilasciato PERMESSO DI ABITABILITA' O D'USO del 08/05/1993, PRATICA N. 37, con autorizzazione ad usare l'edificio ad uso industriale.

La domanda fu presentata da Conceria “\*SOC.ESECUTATA\*” di XXXXX e XXXXX, il 26/09/1979, prot. n.014488.

Scrivo la CTU <sup>11</sup> nella ATP : “ Per ottenere l'agibilità (DPR 380/2001), (...) risultano necessarie le certificazioni degli impianti, e, in particolare, dell'impianto elettrico, che, al momento, non risulta presente”

### **IMPIANTI**

Non è stato possibile verificare il funzionamento o la rispondenza alle vigenti norme (anche in materia di sicurezza e consumi energetici) degli impianti, che parrebbero vetusti e probabilmente coevi alla costruzione. Nessuna documentazione inerente gli impianti è stata reperita dalla scrivente nell'accesso agli atti.

L'impianto elettrico era (almeno in parte) funzionante al momento del sopralluogo. Non è stato possibile verificare il funzionamento degli altri impianti.

Scrivo la Collega CTU <sup>12</sup> nella ATP : “*Da quanto visionato durante il sopralluogo, l'impianto elettrico appare obsoleto e non a norma. Esso è, molto probabilmente, quello originario, tranne interventi locali parziali variamente dislocati all'interno del capannone. Si ritiene pertanto che l'immobile necessiti di un impianto elettrico a norma, al fine dell'ottenimento del certificato di conformità ai sensi del DM 37/08. Nella fattispecie l'impianto elettrico è soggetto a progetto (...) e collaudo.*”

<sup>11</sup> Estratto pag.15 relazione CTU della ATP RG 16771/2015 del 24/10/2016

<sup>12</sup> Estratto pag.17 relazione CTU della ATP RG 16771/2015 del 24/10/2016





Si rimanda alla lettura dell'allegata ATP per le specifiche.

### **3.4 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'immobile NON è dotato di APE. La scrivente si rende disponibile ad occuparsi della redazione e del deposito dell'Attestato di Prestazione Energetica.

### **3.5 PRESENZA AMIANTO**

in data 11/7/2019, il geometra \*TECNICO DELLA SOC.ESECUTATA\* MAURIZIO quale tecnico incaricato dalla proprietà \*SOC.ESECUTATA\* SNC di Fucecchio, scrive alla CTU una mail dove dichiara che alla data odierna **NON E' STATO ESEGUITO ALCUNA VALUTAZIONE DELLO STATO DI CONSERVAZIONE DEI MANUFATTI IN CEMENTO AMIANTO (DM 6/9/1994 – I 27/3/1992 n.257).**

### **3.6 DIFFORMITA' EDILIZIE E URBANISTICHE**

La CTU rileva che non risulta ad oggi rilasciato il condono; a seguito di colloqui con Geom.\*TECNICO UFFICIO CONDONO - COMUNE DI FUCECCHIO\* parrebbe essere rilasciabile a fronte del pagamento del conguaglio di cui al precedente capitolo.

Si rilevano errori di quote nella tavole di integrazione al condono , rientranti nelle tolleranze nel 2%, ed evidenziate con un cerchio nella tavola grafica di rilievo allegata.

### **3.7 DIFFORMITA' CATASTALI**

Si rimanda al paragrafo 2.1.3

### **3.8 AUTORIZZAZIONI ALLO SCARICO ED ALTRE AUTORIZZAZIONI.**

Da accesso agli atti SUAP effettuato in data 11/11/19, si è potuto verificare che l'attività attualmente insediata è in possesso dei seguenti titoli:

- Autorizzazione agli scarichi ATTO 268/2 18/10/12 AIT n°2 Basso Valdarno (da rinnovare)
- Emissioni – autorizzazione 590 8/8/12 prot 20483 del 11/08/12

**Sarà cura dell'eventuale acquirente verificare i requisiti della propria attività con le normative vigenti, ed apportare ogni necessario adeguamento, acquisizione di autorizzazione o rinnovo; sia per tali adempimenti, che per le pratiche Suap, VVFF etc, sia per ogni altro eventuale adempimento richiesto dalle leggi vigenti.**



### **3.9 POSIZIONE DEBITORIA - CONSORZIO DEPURATORE**

#### **CONSORZIO DEPURATORE – AQUARNO**

Ad oggi risulta una posizione debitoria nei confronti del Consorzio Depuratore e nei confronti del Consorzio Conciatori di Fucecchio.

Si riporta di seguito quanto scritto dal Dott. \*DIRIGENTE CONSORZIO AQUARNO\* (Consorzio Depuratore SPA) in risposta alla pec della scrivente<sup>13</sup>:

1. quantificazione ad oggi del "debito" nei confronti di codesto Consorzio Depuratore, **nei confronti del Consorzio Depuratore a saldo ad oggi € 9.686,**
2. quantificazione ad oggi del "debito" nei confronti del Consorzio Conciatori di Fucecchio, **nei confronti di Consorzio Conciatori di Fucecchio è debitrice la “\*SOC.ESECUTATA\* di XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX Snc” per € 7.312,88**
3. ulteriori eventuali somme dovute, **saranno :**
  - a. **sia quelle che l’attuale gestore “\*CONDUTTORE\*” oppure “\*PRECEDENTE CONDUTTORE\* srl” potrebbero aver anticipato sia nei nostri confronti che nei confronti del Consorzio Conciatori di Fucecchio.**
  - b. **sia quelle che il Consorzio Conciatori di Fucecchio perfezionerà nella prossima assemblea soci da tenersi a giorni, e che comunque dovrebbero attestarsi intorno ai € 55.000 da pagare entro luglio 2020, che vi indicherà appena ufficializzate il Consorzio Conciatori di Fucecchio.**
4. indicazione del piu' probabile valore di mercato delle quote da acquistare da parte di eventuale acquirente dell'immobile in oggetto, anche in relazione alla cubatura precedentemente indicata per tale stabilimento industriale
  - a.**il valore delle azioni nel tempo ha avuto più variazioni, che hanno oscillato dai circa € 1.100 cadauna a salire fino a massimi di € 3.300 cadauna. C'è comunque la volontà a rivalutare questa partecipazione nei confronti di questo consorzio con cifre anche maggiori.**
  - b.**le azioni utilizzate storicamente dall’immobile, in oggetto di perizia, hanno avuto un massimo di 175 azioni pari a 175 mc. al giorno prelevati, ad oggi l’attuale gestore “\*CONDUTTORE\*” sta utilizzando 25 azionimc. al giorno da parte del soggetto gestore dell’immobile che dovrà diventare obbligatoriamente socio di questo Consorzio in quota parte per le azioni richieste, se vorrà effettuare attività di conceria.**
5. A domanda della scrivente, se ai Vs atti risulti documentazione inerente la conformità (o meno) dell'impianto fognario dell'impianto industriale in oggetto; se tale impianto risulti dotato dei requisiti minimi previsti dal Vs regolamento; od ogni altra informazione in vs possesso relativamente allo stato di manutenzione o conformità dell'impianto fognario/ smaltimento/ dell'opificio in oggetto, è stato risposto: **“In generale l’impianto è conforme a poter scaricare quanto prodotto dalle fasi di lavorazione del ciclo di conceria, serviranno degli interventi manutentivi sia alla grigliatura, alla vasca di accumulo dello scarico finale che ha una copertura**

<sup>13</sup> In nero quanto chiesto dalla scrivente; in rosso le risposte del dott Veridiani (Vedere allegato 09)



non troppo sicura e un controllo generale ai quadri elettrico di comando dello scarico, con probabile sostituzione del misuratore di scarico.”

6. A domanda della scrivente, se ai Vs atti risulti documentazione (anche pregressa) relativa a "autorizzazione unica ambientale" o "autorizzazione allo scarico in fognatura" relativa al fabbricato in oggetto, è stato risposto: “Attualmente il gestore conserchia \*CONDUTTORE\* è in possesso di contratto di utenza con questo consorzio, rinnovato da poche settimane, contratto privatistico sottoscritto tra le parti. Non risulta necessario l'ottenimento di autorizzazione allo scarico in quanto la fognatura industriale è di proprietà privata di questo consorzio.”

Si allega la copia del regolamento del Consorzio, fornita dal Dott. \*DIRIGENTE CONSORZIO AQUARNO\* (Consorzio Depuratore SPA)

*CFR. ALL.09 CONSORZIO DEPURATORE AQUARNO*

Tale quantificazione (circa 72000 € ) potrebbe variare, anche in relazione a quanto sopra. Trattandosi di debito opponibile all'acquirente, (qualora intenzionato ad installare una conserchia nell'immobile in oggetto); **la scrivente ritiene che eventuali acquirenti interessati debbano necessariamente informarsi direttamente al Consorzio Depuratore SPA in merito all'effettiva quantificazione aggiornata del debito pregresso, anche in relazione alle specifiche sopra indicate; nonché ai costi del valore delle azioni, e dei costi di associazione al Consorzio,** ai seguenti contatti:

Consorzio Depuratore spa Tel +39 0571 2953208 Fax +39 0571 297788  
[info@depuratoreaquarno.it](mailto:info@depuratoreaquarno.it) <http://www.depuratoreaquarno.it>

### **CONSORZIO CONCIATORI DI FUCECCHIO**

#### **Integrazione 25/11/19**

In data 22/11/2019 è pervenuta alla scrivente, da parte del Consorzio Conciatori di Fucecchio, pec contenente la situazione debitoria della Soc. Esecutata / della Soc. Condittrice verso il il medesimo Consorzio Conciatori di Fucecchio - aggiornata alla data 22/11/19.

n. ft	data	descrizione	ft successive
2	16/03/15	gestione 2014	2.529,06
2	21/03/16	gestione 2015	717,36
31	22/03/16	abi-mef 2015	1.513,00
2	28/03/17	gestione 2016	3.645,78
3	03/01/18	contributo straordinario 2017	4.313,07
34	18/04/18	gestione 2017	1.941,15
27	31/03/19	gestione 2018	1.333,39
29	19/11/19	sanzione tribunale e disavanzo	50.235,33
			<b>66.228,14</b>

*ALL. 09 B CONSORZIO CONCIATORI (NUOVO 25/11/19)*

**la scrivente ritiene che eventuali acquirenti interessati debbano necessariamente informarsi direttamente al Consorzio Conciatori di Fucecchio**



**NOTA:** i debiti verso Consorzio Depuratore di Santa Croce SpA e Consorzio Aquarno dovranno essere sommati

#### **4.1. ACCESSO AGLI ATTI - VVFF<sup>14</sup>**

“Oggetto: Richiesta accesso agli atti immobile sito in Via del Puntone – Fucecchio Legge 07/08/1990 n. 241 e D.P.R. 07/06/2006 n. 184. In riferimento alla richiesta di accesso ai documenti amministrativi, acquisita da questo Comando con protocollo n. 23308 in data 08.11.2019, inoltrata dalla S.V., visti gli atti d'ufficio, si comunica che dai dati forniti, non risulta depositata negli archivi di questo Comando nessuna pratica relativa alla richiesta in oggetto specificata.”

**ALL. 15 ACCESSO AGLI ATTI VVFF (NUOVO 25/11/19)**

<sup>14</sup> Aggiornamento 25/11/19



## 4 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

### 4.1 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLE OPERE EDILI

#### 4.1.1 STIMA DI LARGA MASSIMA DEL COSTO DELL'INTERVENTO DI BONIFICA AMIANTO

A causa delle ammalorate condizioni delle lastre in amianto, si ritiene impossibile provvedere a incapsulamento, pertanto si prevede di un intervento basato sulla RIMOZIONE e SOSTITUZIONE: Bonifica da cemento-amianto (eternit) eseguita ai sensi del D.M. 06.09.94, consistente nell'incapsulamento del materiale da rimuovere, la rimozione delle lastre, la loro movimentazione, il confezionamento a norma, il trasporto e lo smaltimento presso i centri di stoccaggio autorizzati. Compresa la pratica, il Piano di Lavoro presso l'Asl di competenza e la certificazione finale di avvenuto smaltimento.

I prezzi sono indicativi e variano in funzione della struttura dell'immobile e della complessità del lavoro da eseguire.

- costo stimato rimozione eternit: 15 euro/mq
- costo di rifacimento copertura in lamiera coibentata : euro 55/mq

Per avere una indicazione di costo precisa, è necessario far effettuare sopralluogo a ditta specializzata. Si consideri la presente come una indicazione di larghissima massima, ipotizzando di poter utilizzare la struttura di supporto esistente

La superficie della copertura è di circa 1720 mq.

COSTO DELL'INTERVENTO: 120000 € (STIMA DI LARGA MASSIMA)

**LA SCRIVENTE SI RENDE DISPONIBILE, QUALORA L'ILL.MO GIUDICE LO RITENESSE NECESSARIO, AD APPROFONDIRE QUESTO ASPETTO; IN TALE CASO LA SCRIVENTE CHIEDERA' LA NOMINA DI AUSILIARIO ESPERTO ABILITATO ETERNIT, NONCHE' AUTORIZZAZIONE A VISIONARE LA COPERTURA TRAMITE NOLO DI CESTELLO ELEVATORE; ANCHE AL FINE DI UN PREVENTIVO DI DETTAGLIO DELLE OPERE DI BONIFICA**

#### 4.1.2 STIMA DEL COSTO DI OPERE EDILI (valutazione di massima)

<b>COSTI PREVISTI CTU ATP RG 1677/2015</b>			<b>€ 125.630,27</b>
per ripristino strutture in c.a degradate			€ 2.724,40
revisione guide di scorrimento portoni			€ 247,60
sistemazione recinzione esterna			€ 603,24
ripristino gronde e calate			€ 2.076,20
rifacimento pavimento ufficio			€ 1.680,35
impermeabilizzazione canale di gronda edificio servizi			€ 474,08
rifacimento pareti e soffitti dei locali di servizio a primo piano			€ 2.824,40
impianto elettrico (stimato € 50/mq)			€ 95.000,00
impianto smaltimento acque meteoriche, stimato			€ 20.000,00
<b>COSTI ULTERIORI STIMATI DALLA SCRIVENTE</b>			<b>€ 346.273,00</b>
sottratto costo rimozione amianto (stima di larga massima, comprensivo di pratiche edilizie etc)	1720	70	€ 120.400,00
complessiva manutenzione straordinaria leggera (stima di larga massima) euro 100/mq	2258,73	100	€ 225.873,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 471.903,27</b>



## **4.2 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI ONORARI ED ONERI**

Si ritiene che la somma indicata dalla scrivente (490000euro) possa essere considerata comprensiva di:

- adempimenti tecnici sostituzione copertura in amianto
- oneri e costi per il rilascio del condono (come precedentemente computati)
- oneri professionali per progetto impianto elettrico, *importo stimato*<sup>15</sup> € 5000
- oneri professionali per progettazione revisione impianto smaltimento acque meteoriche<sup>16</sup> € 1000
- oneri professionali per progettazione e DdL per l'intero intervento di manutenzione straordinaria, messa a norma etc, quantificate in circa 8% degli importi totali delle opere.

## **4.3 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO**

Nel determinare il piu' probabile valore di mercato del bene, per risalire alla definizione del prezzo base d'asta, quale più probabile valore di mercato, si è provveduto:

–alla individuazione (qualitativa, quantitativa) delle caratteristiche dei beni in oggetto alla presente relazione: stato degli impianti, stato di conservazione, esposizione, natura e qualità degli accessori, etc.

–all'acquisizione di dati parametrici da varie fonti attendibili (OMI – Agenzia delle Entrate; osservatorio CAASA.IT; Borsino Immobiliare; quotazioni mercato-immobiliare.info)

–alla ricerca dei beni omogenei, per tipologia, dimensioni, natura, qualità degli accessori, presenti sul mercato nella zona di Fucecchio e zone limitrofe affini: si è effettuato il confronto anche con beni omogenei di simile metratura, con caratteristiche simili al bene in oggetto, applicando un raffronto (applicando i coefficienti di omogeneizzazione dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) tramite tabelle: sono stati inseriti fattori correttivi di ubicazione, stato di conservazione, appetibilità, conformazione, etc, in modo da rendere comparabili, con maggiore precisione, anche beni con caratteristiche di manutenzione differenti (vedere tabella esemplificativa del metodo, in allegato)

Non essendo moltissimi i dati specifici relativi a capannoni produttivi di conceria, si è provveduto a visionare dati relativi a capannoni industriali in genere, e applicare coefficienti correttivi.

Tutte le considerazioni precedentemente esposte, insieme all'applicazione di adeguati coefficienti correttivi che tengono conto anche dell'età, della qualità, dello stato del bene, della destinazione d'uso e della sua regolarità urbanistica, portano ad esprimere la seguente valutazione.

Si è tenuto altresì conto di quanto evidenziato nella presente relazione: impianti indivisi e coevi alla costruzione; stato di degrado; etc

### **CONSIDERAZIONI A FAVORE:**

- ampio piazzale carrabile, con area di manovra
- zona adibita a conchiere

<sup>15</sup> cfr relazione CTU della ATP RG 16771/2015 del 24/10/2016

<sup>16</sup> cfr relazione CTU della ATP RG 16771/2015 del 24/10/2016



**CONSIDERAZIONI A SFAVORE:**

- stato di conservazione – lesioni etc.
- presenza di copertura e controsoffitti in amianto
- zona adibita a conerie
- locato fino al 2025, vedere capitolo specifico
- e tutto quanto indicato nella presente relazione.

Si precisa che i costi stimati al punto 4.1.2 sono indicativi, e finalizzati alla stima del piu' probabile valore di mercato dell'immobile; qualora fosse necessaria una quantificazione di dettaglio, questa richiederà un progetto di intervento ed un relativo capitolato delle opere, nonché un computo metrico estimativo.

TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA:	mq	2258,73
valore al mq:	euro/mq	580
TOTALE:		€ 1.310.060,50
sottratte spese (capitolo 4.1.2 e 4.2)		-€ 472.000,00
sottratto importo Consorzio Depuratore (capitolo 3.9)		-€ 72.000,00
STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO:		€ 766.060,50
	euro/mq	€ 339,16
IN QUANTO OCCUPATO (-15%)		€ 651.151,43
BASE D'ASTA (-10%)		€ 586.036,28

Il valore così stimato risulta congruo anche applicando il metodo di capitalizzazione dei redditi (locazione annua 32500)

**AGGIORNAMENTO 25/11/19**

**IL VALORE SUDDETTO VIENE DECURTATO ANCHE DEL DEBITO NEI CONFRONTI DEL CONSORZIO CONCIATORI DI FUCECCHIO, LA CUI COMPUTAZIONE E' PERVENUTA ALLA SCRIVENTE IN DATA 25/11/19.**

TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA:	mq	2258,73
valore al mq:	euro/mq	580
TOTALE:		€ 1.310.060,50
sottratte spese (capitolo 4.1.2 e 4.2)		-€ 472.000,00
sottratto importo Consorzio Depuratore (capitolo 3.9)		-€ 72.000,00
SOTTRATTO IMPORTO (CONSORZIO CONCIATORI FUCECCHIO)		-€ 66.228,14
STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO:		€ 699.832,36
	euro/mq	€ 309,84
IN QUANTO OCCUPATO (-15%)		€ 594.857,51
BASE D'ASTA (-10%)		€ 535.371,76

- **Alla luce di quanto detto, si stima pertanto il piu' probabile valore di mercato in euro 700000.**



#### **4.1 PREZZO BASE D'ASTA**

Alla luce delle considerazioni sopra riportate, si stima in **535000** euro il prezzo base d'asta.

#### **4.2 INDICARE SE IL BENE POSSA RISULTARE NON APPETIBILE SUL MERCATO**

La scrivente non rileva motivi per cui il bene possa risultare non appetibile sul mercato.

### **ALLEGATI PER RELAZIONE EPURATA**

- DOC CATASTALI
- RELAZIONE FOTOGRAFICA
- CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
- RILIEVO TAVOLE GRAFICHE
- SCHEMA GRAFICO SUPERFICI

