

TRIBUNALE DI FIRENZE

Cancelleria Fallimentare

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

R.F. 138/2018

- Giudice Delegato: Dott.ssa SILVIA GOVERNATORI
- Curatore: Dott.ssa Maria Elena Savona

Premesso

- che in data 03 settembre 2018 il Giudice Delegato ha nominato la sottoscritta arch. Mara Magnani, con studio in Empoli, via Baccio da Montelupo n.44, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n.4143 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n.6061, perito per la valutazione degli immobili ubicati nel Comune di Castelfiorentino via G.J.Mendel n.7 e n.9, di cui al contratto preliminare del 10 settembre 2010 sottoscritto dal sig. ***** amministratore unico della società fallita "*****" con sede in Montaione (FI) , *****;
- che la sottoscritta ha proceduto ad acquisire la documentazione catastale, edilizia ed urbanistica presso gli enti competenti, anche tramite servizio telematico;
- che in data 20 settembre 2018, 23 ottobre 2018 e 03 dicembre 2018 sono stati effettuati i sopralluoghi presso gli immobili ubicati nel Comune di Castelfiorentino (FI) , via G.J. Mendel n,7 e n.9, alla presenza della sig.ra *****;
- che, successivamente la sottoscritta ha effettuato altri accertamenti e ricerche presso i competenti enti per acquisire ulteriore e necessaria documentazione;

ciò premesso

la sottoscritta, esaminati gli atti e i documenti, effettuati i sopralluoghi per constatare visivamente gli immobili, presenta la propria

PERIZIA ESTIMATIVA

La stima degli immobili è stata determinata con il criterio del reale valore di mercato ed il metodo di comparazione tra beni simili utilizzando come parametro la superficie lorda espressa in metro quadrato (mq), intendendo comprese le pareti perimetrali, i pilastri, le pareti interne, mentre la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, interni alle unità immobiliari, sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. Pertanto, la sottoscritta, dopo aver eseguito una accurata indagine sui prezzi medi di mercato, per immobili simili, con analoghe caratteristiche, condizioni di uso e manutenzione, sia alla data del preliminare di compravendita che ad oggi, ha proceduto alla seguente valutazione:

Trattasi di due edifici ubicati nel Comune di Castelfiorentino, via Gregor Johann Mendel n.7 e n.9, rispettivamente quello ubicato al civico 7 ad uso sala bowling-bar-spaghetteria mentre quello ubicato al civico 9 ad uso discoteca.

Contesto insediativo

Gli edifici, insistono su lotti distinti di terreno pianeggiante, di forma rettangolare, nella zona industriale denominata Malacoda, in un contesto insediativo con tessuto prevalentemente artigianale ed industriale, periferico rispetto al centro urbano del Comune di Castelfiorentino, con buona presenza di parcheggi ed in prossimità della strada statale n.429. Si precisa che è presente una cabina Enel prospiciente la via J.G.Mendel a confine con l'edificio ad uso discoteca (allegato 1A ed allegato 1B).

A) Edificio ad uso sala bowling, bar e spaghetteria

Edificio avente accesso da via G.J.Mendel n.7, tramite resede esclusivo circostante, in parte elevato su due piani ed in parte su un piano fuori terra. Il piano terra è adibito a sala bowling e bar, mentre il piano primo, collegato al piano terra da scala interna, è adibito a sala spaghetteria. Si precisa che il resede di pertinenza comunica con quello dell'edificio ad uso discoteca di cui alla lettera B) tramite cancello realizzato sul lato a confine tra i due edifici (allegato 1A: foto da n.1 a n.30).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

L'edificio, facente parte della Lottizzazione di Malacoda (lotto n.28), costruito all'inizio degli anni ottanta del secolo scorso, con destinazione d'uso prevista a laboratorio artigianale, mostra ed abitazione, è stato successivamente, a fine anni ottanta dello stesso secolo completato, con cambio di destinazione d'uso a sala bowling, sala giochi e bar-buffet.

L'edificio presenta una tipologia costituita da due corpi di fabbrica, di differenti dimensioni ed altezze, di cui uno elevato su due piani ed uno su un piano fuori terra con caratteristiche quest'ultimo tipiche di capannone (allegato 1A: foto da n.1 a n.12).

La tecnica costruttiva del corpo di fabbrica elevato su due piani ed antistante la viabilità pubblica presenta struttura portante in cemento armato, solai in laterizio armato con copertura a falde con lieve pendenza, mentre il corpo di fabbrica retrostante, elevato su un piano, presenta una struttura portante in cemento armato, copertura in travi prefabbricate precomprese e manto in eternit (allegati 1A: foto da n.1 a n.12 ed allegato 5A: 5.4).

Finiture esterne con pareti prevalentemente tinteggiate con parti in cemento armato a vista e vetrocemento ed infissi in metallo verniciato colore bianco (allegato 1A: foto da n.1 a n.12).

Le finiture interne del piano terra e del piano primo sono realizzate con pavimenti in ceramica, rivestimento e pavimento dei servizi igienici,

degli antibagni, degli spogliatoi e della cucina in ceramica, porte in legno tamburato, pareti tinteggiate, controsoffitto in alluminio per il corpo di fabbrica elevato su un piano (zona piste bowling). E' presente un vano scala interno, che collega il piano terra con il piano primo, con scalini rivestiti in granito ed un montavivande tra i due piani (allegato 1A: foto da n. 13 a n.27 e n.30).

Alla data dei sopralluoghi sono presenti al piano primo una veranda in metallo e vetro ed una tettoia/loggia in metallo non legittimati sotto l'aspetto edilizio-urbanistico come indicato nel relativo paragrafo (allegato 1A: foto n.28 e n.29).

L'edificio è dotato dei seguenti impianti: idrico-sanitario, elettrico, di allarme, di riscaldamento con caldaia alimentata a gas metano ed al piano primo di climatizzazione con alimentazione elettrica.

Il resede di pertinenza esclusivo, circostante l'edificio, è finito in parte con autobloccanti ed in parte in terra battuta e ghiaia. Non presente la recinzione prospiciente la viabilità pubblica, ma specie arboree sempreverdi, mentre sugli altri lati la recinzione è realizzata con muretto in c.a. e sovrastante rete a maglia sciolta e lungo i confini laterali con antistante siepe (allegato 1A: foto da n. 1 a n.12).

Alla data dei sopralluoghi sul resede frontale sono presenti quattro gazebo con struttura metallica e copertura con telo non permeabile (allegato 1A: foto n.1, n.3, n.4. n.11 e n.12).

Stato di manutenzione e disponibilità dell'immobile

L'edificio si trova in buono stato di manutenzione.

Alla data dei sopralluoghi risulta funzionante e **locato** alla società *****con contratto di locazione del 12/12/2017, durata sei anni con inizio dal 01/12/2017, scadenza 30/11/2023 e pertanto ad oggi in corso di validità, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Empoli il 29/12/2017 al n.004584 – serie 3T, codice identificativo ***** (allegato 3AB: 3.3).

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia dell'Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino quanto sopra risulta correttamente intestato a *****, in proprietà per 1000/1000 ed è geometricamente rappresentato **nel Foglio di Mappa 69 dalla particella 225**, via Johann Mendel, piano T-1, **categoria C/4**, *fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)*, classe U (*unica*), consistenza mq 1175, superficie catastale totale mq 1362, rendita catastale € 7.221,36 (allegato 2A: 2.1 e 2.2).

Si precisa che la planimetria catastale ultima in atti, protocollo n.113723 del 11/10/1988 (allegato 2A: 2.3), non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto non risulta rappresentato il resede di pertinenza circostante l'edificio ed il montavivande esternamente presenta una configurazione a semicerchio al piano primo, e non rettangolare come rappresentato nella planimetria. Si precisa, inoltre che alla data dei sopralluoghi risultano presenti una tettoia/loggia a copertura della terrazza su cui insiste il montavivande ed una veranda sul balcone laterale, a confine tra i due corpi di fabbrica di differente altezza, non legittime sotto l'aspetto edilizio-urbanistico, per cui è prevista la loro rimozione ed il ripristino dello stato legittimo, come indicato nel relativo paragrafo.

Pertanto ai fini della conformità catastale dovrà essere presentata all'Agenzia dell'Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, pratica catastale, dopo aver rimosso la tettoia/loggia e la veranda ripristinando lo stato dei luoghi legittimo come meglio indicato nel paragrafo di cui sotto.

L'area su cui insiste l'intero edificio con le relative pertinenze esterne è al Catasto Terreni del Comune di Castelfiorentino rappresentata nel Foglio di Mappa 69 dalla particella 225, qualità Ente Urbano, superficie mq 2210, in seguito al Tipo Mappale del 23/03/1998 n.200620.515/1988 in atti dal 27/10/1998 (allegato 2A: 2.4).

- *Confini*: via G.J.Mendel, stessa proprietà, salvo se altri o migliori confini.

Quanto sopra è pervenuto a ***** , **in piena proprietà**, in seguito all'atto di assegnazione rogato Antonio Mosca, notaio in Castelfiorentino , in data 22 luglio 1982, repertorio n.28.276, trascritto all'Ufficio dei Registri Immobiliari di Volterra il 02 agosto 1982 al n. 3463 di registro particolare (allegato 3A: 3.1), con il quale la *****
*****” ha
assegnato a ***** , iscritta al n.*** del libro soci della *****il lotto di terreno edificabile, facente parte della Lottizzazione, contraddistinto dal n.28.

Nella trascrizione (allegato 3AB: 3.1) è riportato l'art.3 lettera a) dello Statuto Sociale da cui si evince che “[.....]*Le aree acquistate dalle imprese associate tramite la Cooperativa non possono essere cedute a persone, enti o società non aderenti alla Cooperativa e sempre previa autorizzazione scritta mediante deliberazione da parte del Consiglio di Amministrazione [.....]* ”. Inoltre l'art. 2 dello Statuto riporta:” *La cooperativa avrà la durata di anni trenta a decorrere dal giorno della sua legale costituzione, durata che potrà essere prorogata con deliberazione dell'Assemblea*”; Statuto Sociale registrato ad Empoli in data 18 maggio 1978 al n.1853, mod.1 vol.164 (allegato 3AB: 3.2).

Situazione urbanistica

L'area su cui insiste l'edificio in oggetto, è inserita nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale (R.U.C.), nella Carta D, nell'Unità Territoriale Organica Elementare (U.T.O.E.) P2/ Pesciola-Malacoda in zona “*SP11 produttiva di completamento e saturazione*” di cui alla relativa scheda dell' allegato C ed agli articoli 19, 20, 21, 93 e 95 delle Norme Tecniche vigenti (allegato 4AB: 4.1, 4.2 e 4.3).

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfiorentino, l'edificio, facente parte della lottizzazione denominata “Malacoda” (Lotto n.28), di cui alla convenzione edilizia rogata notaio Antonio Mosca del 11 febbraio 1981 repertorio n.26.435, registrata ad Empoli il 02 aprile 1981 al n.1167 serie I e trascritta a Volterra in data 04

aprile 1981 ai numeri 2203/1641 volume 1549 (allegato 4AB: 4.4), e successiva presa in consegna delle opere di urbanizzazione primaria con Deliberazione della Giunta Municipale n.972 del 31/10/1989 (allegato 4AB: 4.5), risulta costruito in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n.398/82/1 rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelfiorentino in data 19 febbraio 1983 per *“la costruzione di un complesso produttivo da adibirsi a mostra e lavorazione di articoli per calzature e relativa abitazione”* (allegato 5A: 5.1);
- Concessione Edilizia n.115/86/2 rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelfiorentino in data 20 settembre 1986 per *“variante in corso d’opera alla concessione edilizia n.398/82/1 del 19/02/1983 per la costruzione di laboratorio artigianale ed abitazione, concernente lo scorporo di opere interne ed esterne”* (allegato 5A: 5.2);
- Concessione Edilizia n.105/88/1 rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelfiorentino del 07 aprile 1988 per *“il completamento ed il cambio di destinazione di un fabbricato di cui alla concessione edilizia n.398/82/1 del 19.2.1983 e successiva variante n.115/86/2, da destinare a sala bowling”* (allegati 5A: 5.3 e 5.3.1);
- Certificato di visita e di collaudo opere in cemento armato e laterizio armato depositato all’Ufficio del Genio Civile di Firenze in data 23 novembre 1988 n.244 (allegato 5A: 5.4);
- Concessione Edilizia n.3236 rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelfiorentino in data 24 novembre 1988 per *“la variante in corso d’opera alla concessione edilizia n.105/88/1 del 7.4.1988 concernente il completamento di un edificio artigianale con cambio di destinazione a sala bowling”* (allegati 5A: 5.5, 5.5.1, 5.5.2 e 5.5.3);
- Autorizzazione per l’esecuzione dei lavori di *“installazione di una insegna luminosa”*, rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelfiorentino in data 24 novembre 1988 pratica n. 3288/88/1, protocollo n.12924 (allegato 5A: 5.6);
- Comunicazione di fine lavori presentata al Comune di Castelfiorentino in data 25 novembre 1988 n.13811 con indicata la data del 25 novembre 1988 di ultimazione lavori, relativa alla C.E. 105/88/1 (allegato 5A: 5.7);

- Permesso di abitabilità/uso n.49/88 rilasciato dal Sindaco del Comune di Castelfiorentino in data 03 dicembre 1988 (allegato 5A: 5.8);
- Autorizzazione per l'esecuzione dei lavori di *"installazione di una insegna luminosa monofacciale"*, pratica n.137/90/1, protocollo n.4378 non indicata data del rilascio (allegato 5A: 5.9);
- Concessione Edilizia n.418/1997 rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelfiorentino in data 22 gennaio 1998 per *" Riorganizzazione interna ed esterna dei fabbricati sede del centro Bowling *****"*, intervento relativo alla realizzazione di "tunnel di collegamento" tra i due edifici oggetto della perizia (allegato 5A: 5.10);
- Concessione Edilizia n.217/1998/2 rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelfiorentino in data 06 agosto 1998 per *" Prima variante in corso d'opera alla concessione edilizia n.418/97/1 del 22.01.1998 "*, con tale intervento è previsto il progetto di locale discoteca da realizzarsi in edificio esistente e non più "il tunnel di collegamento" tra i due edifici oggetto della perizia (allegato 5A: 5.11);
- Voltura in data 21 settembre 1998 protocollo n.10178 delle C.E. n.418/1997 del 22/01/1998 e C.E. n.217/1998/2 del 06/08/1998 rilasciate a nome del *****e volturate a nome di *****(allegato 5A: 5.12);

A completezza si precisa che era stata presentata al Comune di Castelfiorentino richiesta di Permesso di Costruire in data 19 settembre 2007 protocollo n. 11457, pratica edilizia n.2007/454 per *"Realizzazione veranda in edificio esistente Bowling-*****"*, successiva integrazione del 29 aprile 2008 protocollo 7111, con esito favorevole ad oggi decaduto (allegato 5A: 5.13 e 5.13.1). Inoltre per tale pratica era stato stipulato anche atto d'obbligo in data 23 luglio 2008 repertorio n.29.474, raccolta n.14.969, rogato notaio Fabrizio Riccardo Frediani, per la destinazione della veranda in progetto a pertinenza del fabbricato principale adibito a Bar-Pub e demolita in caso di cambio di destinazione del locale principale (allegato 3AB: 3.4).

Alla data dei sopralluoghi risultano realizzati senza pratica edilizia, una tettoia/loggia in metallo a copertura della terrazza su cui insiste il montavivande, una veranda in vetro e metallo con elementi rotti sul balcone laterale, a confine tra i due corpi di fabbrica di differente altezza e quattro gazebi con copertura non permeabile posti sul resede frontale (allegato 1A: foto n. 11, n.28 e n.29).

Pertanto ai fini della conformità urbanistico-edilizia dovranno essere rimosse sia la tettoia/loggia che la veranda, in quanto tale soluzione risulta meno onerosa rispetto ad una possibile sanatoria edilizia, comportante la corresponsione di costi relativi agli oneri edilizi, alle sanzioni, ai diritti di segreteria ed agli onorari dei tecnici.

Inoltre si rende necessario rimuovere il telo impermeabile a copertura dei gazebi in modo da configurarsi come pergolati e quindi tra le opere che non necessitano di nessuna autorizzazione *“opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia”* ai sensi dell’art.137 della Legge Regione Toscana n. 65 del 10/11/2014 e s.m.i.

E’ possibile anche sostituire il telo esistente con telo permeabile, come previsto dalla normativa edilizia vigente per i gazebi, ai sensi dell’art.137 della legge di cui sopra, ma tale soluzione comporta un maggiore costo rispetto alla rimozione sopra indicata.

L’espletamento della pratica catastale di cui al relativo paragrafo comporta costi relativi sia all’onorario del tecnico abilitato per l’adempimento, sia quelli relativi al pagamento di sanzioni e diritti di segreteria vigenti, oltre ai costi relativi alla rimozione ed alla rimessa in pristino ai fini della conformità urbanistico-edilizia, stimabili complessivamente in circa **€ 10.000,00 (Euro diecimila/00)**.

Consistenza

L’edificio in oggetto ad uso sala bowling e bar-spaghetteria, elevato in parte su due piani ed in parte su un piano fuori terra, con accesso da via G.J.Mendel n.7 tramite resede esclusivo è composto al piano terra da portico d’ingresso, bar, zona preparazione, disimpegni, quattro

servizi igienici e due antibagni, deposito borse, sala con otto piste bowling, locale quadro elettrico, locale centrale termica con accesso dall'esterno, oltre a vano scala, a cui si accede anche dal resede laterale esclusivo, che collega il piano terra al piano primo.

Il piano primo è composto da sala spaghetteria, ripostiglio, cucina, deposito, disimpegno, due servizi igienici con relativo antibagno, due spogliatoi, ufficio, montavivande, terrazza e balcone. E' presente una zona forno.

I due piani hanno una superficie lorda complessiva di circa mq 1320, il terrazzo e il balcone una superficie complessiva di circa mq 52.

Annesso un resede esclusivo, della superficie di circa mq 1220, circostante l'edificio, con aree anche a parcheggio.

Sul resede frontale sono presenti quattro gazebi con struttura metallica e telo non permeabile a copertura, per i quali ai fini della conformità edilizia è prevista la rimozione del telo di copertura per configurarsi come pergolati, per quanto sopra indicato.

Si precisa che nella consistenza dell'edificio non sono considerate la tettoia/loggia e la veranda, oggetto di rimozione, per quanto sopra indicato.

Determinazione del più probabile valore di mercato al 2010

Per quanto sopra esposto e considerando :

- che la situazione del mercato immobiliare in generale, ed in particolare nella zona in oggetto alla data del preliminare di compravendita del 10 settembre 2010 (allegato 3AB: 3.5), per effetto della crisi del mercato immobiliare, mostrava una riduzione delle transazioni ed una diminuzione dei valori degli immobili in genere;
- che, alla data del preliminare di vendita sulla base delle ricerche sul mercato immobiliare, per beni simili e con analoghe caratteristiche, condizioni di uso e di manutenzione, si ritiene di stimare l'edificio con destinazione d'uso a sala bowling, bar e spaghetteria, in stato di uso libero per un valore al metro quadrato (mq) di superficie lorda di € 1.300,00, comprensivo degli impianti, dell'incidenza della terrazza, del

balcone, del resede esclusivo come di seguito determinato:

- edificio P.T e P.1 mq 1320 circa €/mq 1.300,00 = **€ 1.716.000,00**

Bowling-bar-spaghetteria

in lettere (**Euro unmilionesettecentosedicimila/00**)

Il più probabile valore di mercato alla data del preliminare in stato di uso libero è stimato in **€ 1.716.000,00 (Euro unmilionesettecentosedicimila/00)**.

Considerando che tale edificio alla data del preliminare risultava locato, come indicato nello stesso preliminare, si ritiene di attribuire un coefficiente di riduzione del 20% al valore sopra stimato, determinando il più probabile valore di mercato del bene in stato di uso locato in € 1.372.800,00, arrotondato per eccesso ad **€ 1.373.000,00 (Euro unmilionetrecentosettantatremila/00)**.

Determinazione del più probabile valore di mercato ad oggi

Per quanto sopra esposto e considerando :

- che l'attuale situazione del mercato immobiliare in generale, ed in particolare nella zona in oggetto, continua a mostrare una contrazione delle transazioni, una dilazione dei tempi di vendita, un ribasso dei prezzi degli immobili ed un'offerta superiore alla domanda di immobili in genere;
- che, per gli adempimenti necessari per la conformità urbanistico-edilizia e catastale, comprese opere di rimozione e ripristino è stimato un costo complessivo di circa **€ 10.000,00 (Euro diecimila/00)**;
- che, sulla base delle indagini effettuate sul mercato immobiliare per beni simili e con analoghe caratteristiche, condizioni di uso e di manutenzione, si ritiene di stimare l'edificio con destinazione d'uso a sala bowling, bar e spaghetteria, in stato di uso libero per un valore al metro quadrato (mq) di superficie lorda di € 1.200,00, comprensivo degli impianti, dell'incidenza della terrazza, del balcone, del resede esclusivo e dei pergolati, come di seguito determinato:

- edificio P.T e P.1 mq 1320 circa €/mq 1.200,00 = **€ 1.584.000,00**
Bowling-bar-spaghetteria
in lettere (**Euro unmilione cinquecentoottantaquattromila/00**)

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto ad oggi in stato di uso libero è di € 1.584.000,00; a tale importo si dovrà operare la detrazione per la regolarizzazione catastale ed edilizia, per la rimozione ed il ripristino (- € 10.000,00), pertanto il più probabile valore di mercato in stato di uso libero si riduce ad **€ 1.574.000,00 (Euro unmilione cinquecentosettantaquattromila/00)**.

Considerando che l'immobile in oggetto risulta alla data del sopralluogo locato, si ritiene di attribuire un coefficiente di riduzione del 20% al valore sopra stimato, determinando il più probabile valore di mercato del bene in stato di uso locato in € 1.259.200,00 arrotondato per difetto ad **€ 1.259.000,00 (Euro unmilione duecentocinquantanovemila/00)**.

B) Edificio ad uso discoteca

Edificio avente accesso da via G.J.Mendel n.9 tramite resede esclusivo, in parte elevato su due piani fuori ed in parte su un piano fuori terra ad uso discoteca con annesso resede di pertinenza (allegato 1B: foto da n.1 a n.30).

Si precisa che il resede di pertinenza comunica con quello dell'edificio ad uso sala bowling di cui sopra tramite cancello realizzato sul lato a confine tra i due edifici (allegato 1B: foto n.2).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

L'edificio, facente parte della Lottizzazione di Malacoda (lotto n.29), costruito all'inizio degli anni ottanta del secolo scorso, come fabbricato ad uso artigianale (per uffici e magazzino), è stato successivamente, a fine anni novanta dello stesso secolo, ristrutturato e modificata la destinazione d'uso in sala da ballo e discoteca.

L'edificio presenta una tipologia costituita da un corpo di fabbrica principale in parte elevato su un piano a tutta altezza ed in parte su due

piani fuori terra e da un corpo di fabbrica secondario elevato su un piano e costituito dall'aggregazione di strutture prevalentemente in legno (allegato 1B: foto da n.1 a n.12).

La tecnica costruttiva presenta per il corpo di fabbrica principale fondazione in cemento armato, opere in elevazione pilastri-travi costituite da elementi prefabbricati, copertura costituita da elementi prefabbricati in c.a.p. e manto in eternit (allegato 5B: 5.5).

Tamponamenti in pannelli prefabbricati con finitura in graniglia, in parte tinteggiati ed infissi in metallo (allegato 1B: foto n.5 e n.6).

Il corpo di fabbrica secondario è con struttura in legno, copertura in legno e tegole olandesi, muretti in blocchi ed infissi in metallo anche con apertura del tipo scorrevole (allegato 1B: foto n.9, n.11 e n.12 ed allegato 5.17.1).

A confine con il fronte di tale corpo di fabbrica, prospiciente la viabilità pubblica, è presente una cabina Enel (allegato 1B: foto n.1).

Le finiture interne del piano terra e del piano primo sono realizzate con pavimenti prevalentemente in ceramica, rivestimento e pavimento dei servizi igienici e degli spogliatoi in ceramica, porte in legno tamburato, pareti prevalentemente tinteggiate, controsoffitto nella sala da ballo al piano terra realizzato con materiale per zanzariere verniciato e forgiato ad effetto "roccia/grotta" (allegato 1B: foto da n.14 a n.30).

E' presente un vano scala interno, che collega il piano terra con il piano primo, con scalini rivestiti in granito (allegato 1B: foto n.28).

Inoltre sono presenti una scala esterna di sicurezza in metallo posta sul lato destro dell'edificio, una centrale termica, un vano tecnico ed un locale per depuratore acqua con accesso dall'esterno (allegato 1B: foto n.3, n.4, n.5 e n.6).

L'edificio è dotato dei seguenti impianti: idrico-sanitario, elettrico, di riscaldamento alimentato con caldaia a gas metano, posta in apposito locale con accesso dall'esterno, di ventilazione, di ricambio d'aria e di antincendio con relativi macchinari esterni posti sul lato a confine con l'edificio ad uso sala bowling-bar- spaghetteria (allegato 1B: foto n.3).

Il resede di pertinenza esclusivo è finito in parte con elementi di autobloccanti a formati diversi ed in parte in terra battuta e ghiaia oltre ad aiuole con specie arboree presenti sul resede frontale (allegato 1B: foto da n.4 a n.13).

La recinzione prospiciente la viabilità pubblica presenta parti intonacate e tinteggiate, cancelli in metallo, ed aiuole di contenimento con specie arbustive, mentre sugli altri lati la recinzione è realizzata con muretto in cemento armato e sovrastante rete a maglia sciolta e lungo un lato e sul retro con antistante siepe (allegato 1B: foto n.1 e n.5).

Alla data dei sopralluoghi sono presenti un corpo di fabbrica in legno, posto in adiacenza al lato sinistro dell'edificio, accessibile anche dall'interno della discoteca (allegato 1B: foto n.10, n.26 e n.27), ed una tettoia in plastica posta tra il corpo principale e quello secondario, non visibile dalla pubblica via (allegato 1B: foto n.8), mentre in prossimità dell'ingresso alla discoteca un gazebo con struttura metallica e telo non permeabile a copertura ed un piccolo manufatto in legno vicino al cancello di ingresso (allegato 1B: foto n.11 e n. 13).

Stato di manutenzione e disponibilità dell'immobile

L'edificio si trova in buono stato di manutenzione.

Alla data dei sopralluoghi risulta funzionante e **locato** alla società ***** con contratto di locazione del 12/12/2017, durata sei anni con inizio dal 01/12/2017, scadenza 30/11/2023 e pertanto ad oggi in corso di validità, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Empoli il 29/12/2017 al n.004586 – serie 3T, codice identificativo ***** (allegato 3AB:3.7).

Identificazione catastale - Titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia dell'Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino quanto sopra risulta correttamente intestato a *****, in proprietà per 1000/1000 ed è geometricamente rappresentato **nel Foglio di Mappa 69 dalla parti-**

cella 174, via Gregor Johann Mendel n.9, piano T-1, **categoria D/3** (*Teatri, cinematografi, sale per concerti e simili*), rendita catastale € 4.338,24 (allegato 2B: 2.1 e 2.2).

La planimetria catastale ultima in atti, del 09/03/2000 (allegato 2B: 2.3), non corrisponde allo stato dei luoghi, in particolare non risultano rappresentati il resede di pertinenza dell'edificio ed il vano tecnico esterno adiacente al lato corto della centrale termica e non presente parete tra ripostiglio al piano terra e parete esterna dell'edificio. Alla data dei sopralluoghi sono presenti un corpo di fabbrica con struttura in legno, posto in adiacenza al lato sinistro dell'edificio principale guardando il fronte, di maggiore consistenza rispetto a quanto legittimato sotto l'aspetto edilizio-urbanistico ed accessibile anche internamente dalla discoteca; una tettoia a copertura dello spazio tra il corpo principale e quello secondario ed un piccolo manufatto in legno non legittimi sotto l'aspetto edilizio-urbanistico, per cui è prevista la loro rimozione per i motivi indicati nel relativo paragrafo.

Ai fini della conformità catastale dovranno essere presentate all'Agenzia dell'Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, pratiche catastali, anche con esatta rappresentazione della planimetria catastale, dopo aver ripristinato lo stato dei luoghi ai fini della conformità urbanistica, come indicato nel relativo paragrafo.

L'area su cui insiste l'intero edificio con le relative pertinenze esterne è al Catasto Terreni del Comune di Castelfiorentino rappresentata nel Foglio di Mappa 69 dalla particella 174 , qualità Ente Urbano , superficie mq 2345, in seguito alla Variazione d'Ufficio del 08/02/2000 protocollo n.FI0123480 in atti dal 25/03/2011 TM 5255/00 (n.558.1/2011) (allegato 2B: 2.4).

- *Confini*: via G.J.Mendel, stessa proprietà, *****
*****, salvo se altri o migliori confini.

Quanto sopra è pervenuto a ***** , **in piena proprietà**, in seguito all'atto di compravendita rogato Fabrizio Riccardo Frediani, notaio in Castelfiorentino , in data 16 ottobre 1995, repertorio n.18.318,

trascritto all'Ufficio dei Registri Immobiliari di Volterra il 20 ottobre 1995 al n. 4113 di registro particolare (allegato 3AB: 3.6), con il quale *****ha acquistato il bene dalla ***** Castelfiorentino*****a responsabilità limitata. Nella trascrizione (allegato 3AB: 3.6) è riportato l'art.3 lettera a) dello Statuto*****dante causa della parte venditrice, da cui si evince che “[.....] *Le aree acquistate dalle imprese associate tramite la Cooperativa non possono essere cedute a persone, enti o società non aderenti alla ***** e sempre previa autorizzazione scritta mediante deliberazione da parte del Consiglio di Amministrazione*” (allegato 3AB: 3.2). Inoltre l'art. 2 dello Statuto riporta:” *La cooperativa avrà la durata di anni trenta a decorrere dal giorno della sua legale costituzione, durata che potrà essere prorogata con deliberazione dell'Assemblea*”; statuto sociale registrato ad Empoli in data 18 maggio 1978 al n.1853 mod.1 vol.164 (allegato 3AB: 3.2).

Situazione urbanistica

L'area su cui insiste l'edificio in oggetto, è inserita nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale (R.U.C.), nella Carta D, nell'Unità Territoriale Organica Elementare (U.T.O.E.) P2/ Pesciola-Malacoda in zona “*SP11 produttiva di completamento e saturazione*” di cui alla relativa scheda dell' allegato C ed agli articoli 19, 20, 21, 93 e 95 delle Norme Tecniche vigenti (allegato 4AB: 4.1, 4.2 e 4.3).

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfiorentino, l'edificio, facente parte della lottizzazione denominata “Malacoda” (Lotto n.29), di cui alla convenzione edilizia rogata notaio Antonio Mosca del 11 febbraio 1981 repertorio n.26.435, registrata ad Empoli il 02 aprile 1981 al n.1167 serie I e trascritta a Volterra in data 04 aprile 1981 ai numeri 2203/1641 volume 1549 (allegato 4AB: 4.4) e successiva presa in consegna delle opere di urbanizzazione primaria con Deliberazione della Giunta Municipale n.972 del 31/10/1989 (allegato 4AB: 4.5), risulta costruito in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n.556/81/1 rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelfiorentino in data 23 giugno 1982 per *“la costruzione di un fabbricato per uffici e magazzino”* (allegato 5B: 5.1);
- Denuncia Ufficio del Genio Civile di Firenze in data 22 febbraio 1985 n.7440 (allegato 5B: 5.2);
- Concessione Edilizia n.444/84/1 rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelfiorentino in data 23 febbraio 1985 per *“ costruzione di fabbricato da adibire a sede e rimessa di cooperativa artigiana di autotrasporti, sul lotto n.29 della lottizzazione industriale di Malacoda”* (allegato 5B: 5.3);
- Concessione Edilizia n.15/86/2 rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelfiorentino in data 26 marzo 1986 per *“ variante in corso d’opera alla concessione edilizia n.444/84/1 del 23/2/85 per la costruzione di fabbricato artigiano, concernente modifiche strutturali derivanti dal prefabbricato”* (allegato 5B:5.4);
- Verbale di collaudo opere in cemento armato depositato all’Ufficio del Genio Civile di Firenze in data 21 aprile 1986, relativo alla pratica del 22/02/1985 n.7440 (allegato 5B: 5.5);
- Permesso di uso n.17 rilasciato dal Sindaco del Comune di Castelfiorentino in data 12 luglio 1986 (allegato 5B: 5.6);
- Denuncia di Inizio attività presentata al Comune di Castelfiorentino in data 18 ottobre 1995 protocollo n.17198, pratica n.956/95/1, per *“ cambio di destinazione d’uso senza opere dei locali al piano terra adibiti ad uffici in laboratorio artigiano”* (allegato 5B: 5.7);
- Concessione Edilizia n.418/1997 rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelfiorentino in data 22 gennaio 1998 per *“ Riorganizzazione interna ed esterna dei fabbricati sede del centro Bowling ***** ”*, tale intervento prevedeva *“tunnel di collegamento”* tra i due edifici oggetto della perizia e *“pista di pattinaggio”* per l’edificio in oggetto (allegato 5B: 5.8). Ai fini del rilascio di tale C.E. è stato costituito vincolo con atto rogato notaio Fabrizio Riccardo Frediani in data 11 settembre 1998 repertorio n.21010 per l’utilizzo di scala esterna come scala di sicurezza per i locali al piano primo dell’edificio identificato dalla particella 174 *“ed a rimuovere la scala se e quando dovesse cessare la sua funzione di scala di sicurezza”* (allegato 3AB: 3.8);

- Deposito pratica alla Regione Toscana, Ufficio del Genio Civile di Firenze in data 03 agosto 1998 n.74087, per nuovo progetto relativo a modifiche di fabbricato esistente per la sua trasformazione in discoteca (allegato 5B: 5.9);
- Concessione Edilizia n.217/1998/2 rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelfiorentino in data 06 agosto 1998 per “ *Prima variante in corso d'opera alla concessione edilizia n.418/97/1 del 22.01.1998* ”, con tale intervento è previsto il progetto di locale discoteca da realizzarsi nell'edificio in oggetto invece della pista di pattinaggio e l'eliminazione del tunnel di collegamento tra i due edifici oggetto della perizia (allegato 5B: 5.10, 5.10.1, 5.10.2 e 5.10.3);
- Denuncia di Inizio attività presentata al Comune di Castelfiorentino in data 25 agosto 1998 protocollo n.9417, pratica edilizia 536/98/1, per “ *installazione di impianto tecnologico per il ricambio dell'aria a locale da adibirsi a discoteca*” (allegato 5B: 5.11);
- Certificato di visita e di collaudo depositato alla Regione Toscana, Genio Civile di Firenze in data 25 agosto 1998 (allegato 5B:5.12);
- Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 548/98/1, ai sensi dell'att.13 della L. 47/1985, presentata al Comune di Castelfiorentino in data 03 settembre 1998 protocollo 9720, ad oggi non rilasciata e con termini del rilascio scaduti, pertanto è necessario presentare una richiesta di riesame (allegato 5B: 5.13, 5.13.1, 5.13.2, 5.13.3 e 5.13.4);
- Voltura in data 21 settembre 1998 protocollo n.10178 delle C.E. n.418/1997 del 22/01/1998 e C.E. n.217/1998/2 del 06/08/1998 rilasciate a nome del *****e volturate a nome di *****(allegato 5B: 5.14);
- Permesso di abitabilità/uso n.17 rilasciato dal Sindaco del Comune di Castelfiorentino in data 28 settembre 1998 (allegato 5B: 5.15) con allegate le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico (allegato 5B: 5.15.1), dell'impianto antincendio (allegato 5B: 5.15.2), di distribuzione gas metano (allegato 5B: 5.15.3), di riscaldamento, termoventilazione e ricambio aria (allegato 5B: 5.15.4), dichiarazione congiunta dell'isolamento termico (allegato 5B: 5.15.5) e dichiarazione di conformità ai sensi del D.P.R. 22/04/1994 n.425 da parte del direttore dei lavori (allegato 5B: 5.15.6);

- Autorizzazione n.1999/0210 rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelfiorentino in data 11 maggio 1999 per “*Installazione di gazebo in ampliamento a fabbricato ad uso discoteca*” (allegato 5B: 5.16);
- Concessione Edilizia n.305/99/1 rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelfiorentino in data 24 febbraio 2000 per “*Installazione di un gazebo in ampliamento a fabbricato ad uso discoteca*” (allegato 5B: 5.17, 5.17.1 e 5.17.2). Ai fini del rilascio della C.E. è stato costituito vincolo con atto rogato notaio Fabrizio Riccardo Frediani in data del 22 ottobre 1999, repertorio 22040, con il quale i locali di cui alla C.E. sono destinati a pertinenza del fabbricato adibito a discoteca, da destinare ad attività ricreativa ed a demolire i locali oggetto di ampliamento in caso di cambio di destinazione del locale principale (allegato 3AB: 3.9);
- Deposito pratica alla Regione Toscana, Ufficio del Genio Civile di Firenze in data 03 marzo 2000 n.82938, per nuovo progetto relativo alla realizzazione di struttura in ampliamento a discoteca (allegato 5B:5.18);
- Denuncia di Inizio attività presentata al Comune di Castelfiorentino in data 08 marzo 2000 protocollo n.3345, pratica edilizia 139/2000, per “*opere interne-variante alla C.E. 1999/305*” (allegato 5B: 5.19, 5.19.1 e 5.19.2);
- Denuncia di Inizio attività presentata al Comune di Castelfiorentino in data 02 giugno 2000 protocollo n.8137, pratica edilizia 310/2000, per “*modifiche alla recinzione- discoteca ******” (allegato 5B: 5.20);
- Denuncia di Inizio attività presentata al Comune di Castelfiorentino in data 03 marzo 2003 protocollo n.2756, pratica edilizia 131/2004, per “*installazione di gazebo in legno e vetro in resede esterno a struttura [.....]*” (allegato 5B: 5.21, 5.21.1 e 5.21.2).

Alla data dei sopralluoghi il “*gazebo in legno e vetro*” posto in adiacenza al lato sinistro del fronte dell’edificio principale, risulta di diversa consistenza e configurazione, privo di loggia ma completamente tamponato e comunicante internamente con la sala discoteca, rispetto a quanto rappresentato nell’elaborato grafico allegato alla D.I.A. del 03/03/2003 prot. 2756, di cui sopra (allegato 5B: 5.21.2).

Inoltre risultano presenti una tettoia/loggia a copertura dello spazio tra il corpo principale e quello secondario e sul resede frontale un piccolo manufatto in legno ed un gazebo in metallo con telo non permeabile a

copertura, per i quali non risultano pratiche edilizie presentate, oltre a modifiche interne in particolare non presente parete tra vano tecnico/ripostiglio al piano terra e parete esterna dell'edificio principale.

Ai fini della conformità urbanistico-edilizia per il corpo di fabbrica, (previsto come gazebo in vetro e legno), realizzato in difformità da quanto rappresentato nella D.I.A. del 03/03/2003, pratica edilizia 131/2004 (allegato 5B: 5.21), in quanto di maggiore superficie rispetto a quella prevista e consentita dallo strumento urbanistico vigente all'epoca e realizzato a distanza inferiore a quella prevista dagli strumenti urbanistici vigenti (allegato 4AB:4.3), non ricorrono le condizioni legittimanti l'applicazione della procedura di attestazione di conformità in sanatoria ai sensi della L.R. 65/2014 e s.m.i, pertanto si ritiene economicamente vantaggiosa la soluzione non del ripristino della situazione legittimata ma la completa rimozione del corpo di fabbrica. Ai fini della rimozione completa e delle modifiche interne dovranno essere presentate idonee pratiche edilizie.

Per la tettoia ed il piccolo manufatto non legittimati si dovrà procedere alla loro rimozione; soluzione economicamente vantaggiosa rispetto ad una possibile sanatoria edilizia, comportante la corresponsione di costi relativi agli oneri edilizi, alle sanzioni, ai diritti di segreteria ed agli onorari dei tecnici. Inoltre si rende necessario rimuovere il telo non permeabile a copertura del gazebo in modo da configurarsi come pergolato e quindi tra le opere che non necessitano di nessuna autorizzazione "*opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia*" ai sensi dell'art.137 della L.R. 65/2014 e s.m.i. E' possibile anche sostituire il telo esistente con telo permeabile, come previsto dalla normativa edilizia vigente per i gazebo, ai sensi dell'art.137 della legge di cui sopra, ma tale soluzione comporta un maggiore costo rispetto alla rimozione sopra indicata.

L'espletamento delle pratiche catastali ed edilizie sopraindicate comporta costi relativi sia agli onorari dei tecnici abilitati per gli adempimenti, sia quelli relativi al pagamento di sanzioni e diritti di segreteria vigenti, oltre ai costi relativi alla rimozione ed alla rimessa in pristino, stimabili complessivamente in circa **€ 20.000,00 (Euro ventimila/00)**.

Consistenza

L'edificio in oggetto viene descritto in base a quanto sopra considerato e pertanto è così costituito:

Edificio ad uso discoteca, elevato in parte su due piani ed in parte su un piano fuori terra avente accesso da via G.J.Mendel n.9 tramite resede esclusivo, composto da due corpi di fabbrica con caratteristiche tipologiche e strutturali diverse.

Il corpo di fabbrica principale, con struttura in c.a e c.a.p e tamponatura in pannelli prefabbricati, elevato in parte su due piani fuori terra, risulta composto al piano terra da ingresso, cassa, guardaroba, discoteca con zona bar, cabina, camerino, disimpegni, tre servizi igienici per uomini con relativo antiwc e tre servizi igienici per donne con relativo antiwc, due spogliatoi, due servizi igienici per il personale, vano tecnico, deposito, magazzino, oltre a centrale termica, vano tecnico e vano depuratore con accesso dall'esterno e vano scala interno per accedere al piano primo composto da sala con zona bar, ripostiglio/dispensa, direzione e scala di sicurezza esterna. I due piani hanno una superficie lorda complessiva di circa mq 600 ed i locali tecnici esterni di circa mq 30.

Il corpo di fabbrica secondario elevato su un solo piano fuori terra, della superficie lorda di circa mq 300, prevalentemente in legno, unito e comunicante con quello principale, è composto al piano terra da ingresso, cassa, guardaroba, locale preparazione panini, privè, zona bar, due servizi igienici con relativo antiwc divisi per uomo e donna e discoteca.

Annesso un resede esclusivo della superficie di circa mq 1510.

Sul resede frontale è presente un gazebo con struttura metallica e telo non permeabile a copertura, per il quale ai fini della conformità edilizia è prevista la rimozione del telo di copertura per configurarsi come pergolato, per quanto sopra indicato.

Si precisa che nella consistenza dell'edificio non sono considerate la tettoia, il piccolo manufatto in legno ed il corpo di fabbrica posto in adiacenza al lato sinistro dell'edificio principale, oggetto di rimozione per quanto sopra indicato.

Determinazione del più probabile valore di mercato al 2010

Per quanto sopra esposto e considerando :

- che la situazione del mercato immobiliare in generale, ed in particolare nella zona in oggetto alla data del preliminare di compravendita del 10 settembre 2010 (allegato 3AB: 3.5), per effetto della crisi del mercato immobiliare in corso, mostrava una riduzione delle transazioni ed una diminuzione dei valori degli immobili in genere;
- che, alla data del preliminare di vendita sulla base delle ricerche effettuate sul mercato immobiliare, per beni simili e con analoghe caratteristiche, condizioni di uso e di manutenzione, si ritiene di stimare l'edificio con destinazione d'uso a discoteca, in stato di uso libero per un valore al metro quadrato (mq) di superficie lorda di € 1.450,00 relativamente al corpo di fabbrica principale, con struttura in c.a. e c.a.p e tamponatura in pannelli prefabbricati ed in € 965,00 per il corpo di fabbrica secondario prevalentemente in legno, comprensivo degli impianti, dell'incidenza dei locali tecnici esterni e del resede esclusivo come di seguito determinato:

- corpo di fabbrica principale P.T e P.1 ad uso discoteca	mq 600 circa	€/mq 1.450,00	= € 870.000,00
- corpo di fabbrica secondario P.T ad uso discoteca	mq 300 circa	€/mq 965,00	= <u>€ 289.500,00</u>

	Totale	€ 1.159.500,00
	arrotondato per difetto ad	€ 1.159.000,00
in lettere (Euro unmilione centocinquantanove mila/00)		

Il più probabile valore di mercato alla data del preliminare in stato di uso libero è stimato in **€ 1.159.000,00 (Euro unmilione centocinquantanove mila/00)**.

Considerando che tale edificio alla data del preliminare risultava locato, come indicato nello stesso preliminare, si ritiene di attribuire un coefficiente di riduzione del 20% al valore sopra stimato, determinando il più probabile valore di mercato del bene in stato di uso locato in € 927.200,00, arrotondato per difetto ad **€ 927.000,00 (Euro novecentoventisette mila/00)**.

Determinazione del più probabile valore di mercato ad oggi

Per quanto sopra esposto e considerando :

- che l'attuale situazione del mercato immobiliare in generale, ed in particolare nella zona in oggetto, continua a mostrare una contrazione delle transazioni, una dilazione dei tempi di vendita, un ribasso dei prezzi degli immobili ed un'offerta superiore alla domanda di immobili in genere;
- che, per gli adempimenti necessari per la conformità urbanistico-edilizia e catastale, oltre ad opere di rimozione e ripristino è stimato un costo complessivo di circa **€ 20.000,00 (Euro ventimila/00)**;
- che, sulla base delle indagini effettuate sul mercato immobiliare per beni simili con analoghe caratteristiche, condizioni di uso e di manutenzione, si ritiene di stimare l'edificio con destinazione d'uso a discoteca, in stato di uso libero per un valore al metro quadrato (mq) di superficie lorda di € 1.350,00 relativamente al corpo di fabbrica principale con struttura in c.a e c.a.p e tamponatura in pannelli prefabbricati, ed in € 890,00 per il corpo di fabbrica secondario, prevalentemente in legno, comprensivo degli impianti, dell'incidenza dei locali tecnici esterni, del resede esclusivo e del pergolato come di seguito determinato:

- corpo di fabbrica principale P.T e P.1 ad uso discoteca	mq 600 circa	€/mq 1.350,00	= € 810.000,00
- corpo di fabbrica secondario P.T ad uso discoteca	mq 300 circa	€/mq 890,00	= <u>€ 267.000,00</u>

Totale € 1.077.000,00
in lettere (**Euro unmilionezero settantasettemila/00**)

Il più probabile valore di mercato ad oggi in stato di uso libero dell'edificio ad uso discoteca è stimato in € 1.077.000,00; a tale importo si dovrà operare la detrazione per la regolarizzazione catastale ed edilizia, per la rimozione ed il ripristino (- € 20.000,00), pertanto il più probabile valore di mercato in stato di uso libero si riduce ad **€ 1.057.000,00 (Euro unmilionezero cinquantasettemila/00)**.

Considerando che tale edificio alla data dei sopralluoghi risulta **locato** si ritiene di attribuire un coefficiente di riduzione del 20% al valore di cui sopra, determinando il più probabile valore di mercato del bene in stato di uso locato in € 845.600,00 arrotondato per eccesso ad **€ 846.000,00 (Euro ottocentoquarantaseimila/00)**.

RIEPILOGO VALUTAZIONE EDIFICI	
Edificio ad uso sala bowling-bar-spaghetteria (F.M. 69 p.IIa 225)	
<i>Valore di mercato alla data del preliminare (2010)</i>	
<i>Valore di mercato <u>in stato di uso libero</u></i>	<i>Valore di mercato <u>in stato di uso locato</u></i>
€ 1.716.000,00	€ 1.373.000,00
<i>Valore di mercato ad oggi</i>	
<i>Valore di mercato <u>in stato di uso libero</u></i>	<i>Valore di mercato <u>in stato di uso locato</u></i>
€ 1.574.000,00	€ 1.259.000,00
Edificio ad uso discoteca (F.M. 69 p.IIa 174)	
<i>Valore di mercato alla data del preliminare (2010)</i>	
<i>Valore di mercato <u>in stato di uso libero</u></i>	<i>Valore di mercato <u>in stato di uso locato</u></i>
€ 1.159.000,00	€ 927.000,00
<i>Valore di mercato ad oggi</i>	
<i>Valore di mercato <u>in stato di uso libero</u></i>	<i>Valore di mercato <u>in stato di uso locato</u></i>
€ 1.057.000,00	€ 846.000,00

Valore di mercato Totale	
<i>Valore di mercato totale alla data del preliminare (2010)</i>	
<i>Valore di mercato <u>in stato di uso libero</u></i>	<i>Valore di mercato <u>in stato di uso locato</u></i>
-Edificio (p.Ila 225) € 1.716.000,00	€ 1.373.000,00
- Edificio (p.Ila 174) € 1.159.000,00	€ 927.000,00
Totale edifici € 2.875.000,00	Totale edifici € 2.300.000,00
<i>Valore di mercato totale ad oggi</i>	
<i>Valore di mercato <u>in stato di uso libero</u></i>	<i>Valore di mercato <u>in stato di uso locato</u></i>
- Edificio (p.Ila 225) € 1.574.000,00	€ 1.259.000,00
- Edificio (p.Ila 174) € 1.057.000,00	€ 846.000,00
Totale edifici € 2.631.000,00	Totale edifici € 2.105.000,00

La sottoscritta ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 25 pagine, n.5 allegati di cui la documentazione catastale ed edilizia sono composte da due allegati A e B, separati per i rispettivi edifici oggetto della perizia, compreso la documentazione fotografica composta anch'essa da due allegati A e B di n.30 fotografie ciascuno per i rispettivi edifici, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Curatore e del Giudice Delegato per qualsiasi chiarimento.

Empoli, 09 aprile 2019

Il C.T.U.
(arch. Mara Magnani)

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- **Allegato 1A:** Documentazione fotografica composta da n.30 fotografie

- **Allegato 1B:** Documentazione fotografica composta da n.30 fotografie

- **Allegato 2A:** Documentazione catastale

2.1 – Estratto Foglio di Mappa 69 particella 225

2.2 – Visura storica Catasto Fabbricati F.M.69 p.la 225

2.3 – Planimetria catastale prot.113723 del 11/10/1988

2.4 – Visura storica Catasto Fabbricati F.M.69 p.la 225

- **Allegato 2B:** Documentazione catastale

2.1 – Estratto Foglio di Mappa 69 particella 174

2.2 – Visura storica Catasto Fabbricati F.M.69 p.la 174

2.3 – Planimetria catastale del 09/03/2000

2.4 – Visura storica Catasto Fabbricati F.M.69 p.la 174

- **Allegato 3AB:** Atti di provenienza

3.1 – Nota di trascrizione del 03/08/1982 R.P. n.3463 relativa all'atto di assegnazione rogato A. Mosca in data 22/07/1982, repertorio n.28.276.

3.2 – Statuto del 1978

3.3 - Contratto di locazione del 12/12/2017 codice identificativo TZJ17T004584000HH

3.4 - Atto d'obbligo del 23/07/2008 rogato F.R.Frediani rep. n.29.474/14.969 e relativa trascrizione

3.5 - Preliminare di compravendita del 10/09/2010

3.6 – Nota di trascrizione del 20/10/1995 R.P. n.4113 relativa all'atto del 16/10/1995 rogato F.R.Frediani rep. 18.318

3.7 - Contratto di locazione del 12/12/2017, codice identificativo

3.8 – Nota di trascrizione del 18/09/1998 R.P. n.3788 relativa all'atto per costituzione servitù del 11/09/1998 rogato F.R.Frediani rep. 21010

3.9 – Nota di trascrizione del 13/11/1999 R.P. n.5405, relativo all'atto per costituzione di vincolo rogato F.R. Frediani in data del 22/10/1999, repertorio 22040

- **Allegato 4AB:** Estratti strumenti urbanistici vigenti

4.1 - Estratto Regolamento Urbanistico Comunale

4.2 - Estratto Norme Tecniche di Attuazione

4.3 – Scheda degli interventi con destinazione produttiva – allegato C

4.4 - Convenzione edilizia rogata A. Mosca del 11/02/1981 rep. n.26.435

4.5 - Deliberazione della Giunta Municipale n.972 del 31/10/1989 (presa in consegna delle opere di urbanizzazione primaria)

- **Allegato 5A:** Documentazione edilizia

5.1 – Concessione Edilizia n.398/82/1 del 19/02/1983

5.2 – Concessione Edilizia n.115/86/2 del 20/09/1986

5.3 – Concessione Edilizia n.105/88/1 del 07/04/1988

5.3.1 – Relazione

5.4 - Certificato di visita e di collaudo depositato all'Ufficio del Genio Civile di Firenze in data 23/11/1988 n.244

5.5 - Concessione Edilizia n.3236 del 24/11/1988

5.5.1 – Relazione

5.5.2 – Piante e Sezioni

5.5.3 - Alzati

5.6 - Autorizzazione del 24/11/1988 pratica n. 3288/88/1, prot. n.12924

5.7 - Comunicazione di fine lavori del 25/11/1988 n.13811

5.8 - Permesso di abitabilità/uso n.49/88 del 03/12/1988

5.9 - Autorizzazione pratica n.137/90/1, prot.n.4378

5.10 - Concessione Edilizia n.418/1997 del 22/01/1998

5.11 - Concessione Edilizia n.217/1998 del 06/08/1998

5.12 - Voltura del 21/09/1998 prot. n.10178 relativa alle C.E. n.418/1997 del 22/01/1998 e C.E. n.217/1998/2 del 06/08/1998

5.13 – Richiesta di Permesso di Costruire del 19/09/2007 prot. n. 11457, pratica edilizia n.2007/454 ad oggi decaduto

5.13.1- Integrazioni del 29/04/2008 prot. 7111 e Comunicazione Comune di Castelfiorentino del 05/12/2007 prot.4785

- **Allegato 5B:** Documentazione edilizia

5.1 – Concessione Edilizia n.556/81/1 del 23/06/1982

5.2 – Denuncia Ufficio del Genio Civile di Firenze in data 22/02/1985 n.7440

5.3 – Concessione Edilizia n.444/84/1 del 23/02/1985

5.4 – Concessione Edilizia n.15/86/2 del 26/03/1986

5.5 – Verbale di collaudo depositato all'Ufficio del Genio Civile di Firenze
in data 21/04/1986

5.6 - Permesso di uso n.17 del 12/07/1986

5.7 - Denuncia di Inizio attività presentata in data 18/10/1995 prot. n.17198,
pratica n.956/95/1

5.8 - Concessione Edilizia n.418/1997 del 22/01/1998

5.9 - Deposito pratica alla Regione Toscana, Ufficio del Genio Civile di Firenze
in data 03/08/1998 n.74087

5.10 - Concessione Edilizia n.217/1998 del 06/08/1998

5.10.1 – Relazione Tecnica

5.10.2 - Pianta piano terra e primo – Stato Modificato

5.10.3 – Sezioni e prospetti – Stato Modificato

5.11 - Denuncia di Inizio attività presentata in data 25/08/1998 prot. n.9417
pratica n.536/98/1

5.12 - Certificato di visita e di collaudo depositato alla Regione Toscana, Genio
Civile di Firenze in data 25/08/1998

5.13 - Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 548/98/1, ai sensi
dell'att.13 della L. 47/1985, presentata in data 03/09/1998 protocollo 9720, ad
oggi non rilasciata

5.13.1 – Relazione

5.13.2 – Piante – Stato Modificato

5.13.3 – Prospetti – Stato Concessionato, Modificato, Sovrapposto

5.13.4 – Relazione finale con proposta di provvedimento definitivo del
04/01/1999

5.14 - Voltura della C.E. n.418/1997 del 22/01/1998 e successiva variante in
corso d'opera con C.E. n.217/1998/2 del 06/08/1998 in data 21/09/1998
protocollo n.10178

5.15 - Permesso di abitabilità/uso n.17 del 28/09/1998

5.15.1 - Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico

5.15.2 - Dichiarazione di conformità dell'impianto antincendio

5.15.3 - Dichiarazione di conformità dell'impianto di distribuzione gas metano

5.15.4 - Dichiarazione di conformità degli impianti di riscaldamento,
termoventilazione e ricambio aria

5.15.5 - Dichiarazione congiunta dell'isolamento termico

5.15.6 - Dichiarazione di conformità ai sensi del D.P.R. 22/04/1994 n.425 da
parte del direttore dei lavori

5.16 - Autorizzazione n.1999/0210 del 11/05/1999

5.17- Concessione Edilizia n.305/99/1 del 24/02/2000

5.17.1- Relazione tecnica

5.17.2 - Planimetria generale

5.18 - Deposito pratica alla Regione Toscana, Ufficio del Genio Civile di Firenze in data 03/03/2000 n.82938

5.19 - Denuncia di Inizio Attività presentata in data 08/03/2000 protocollo n.3345, pratica edilizia 139/2000

5.19.1- Relazione Tecnica

5.19.2 - Tavola 3B - Pianta (Stato di Progetto)

5.20 - Denuncia di Inizio Attività presentata in data 02/06/2000 protocollo n.8137, pratica edilizia 310/2000

5.21 - Denuncia di Inizio attività presentata in data 03/03/2003 protocollo n.2756, pratica edilizia 131/2004

5.21.1 - Relazione Tecnica

5.21.2 – Tavola 2 - Pianta Stato di Progetto

Il C.T.U.

(arch. Mara Magnani)