

Tribunale Ordinario di Firenze
Sezione Fallimentare

RELAZIONE DI STIMA -RETTIFICATIVA - INTEGRATIVA

Fallimento:



- R.F: 15/2017

Giudice Delegato: Dott. sa Rosa Selvarolo

Curatore Fall.: Dott. Roberto Torelli

Perito: Arch. Ettore Cosentino

Indice generale

a) PREMESSA- Verbale di Giuramento.....	2
b) ANALISI CRONOLOGICA.....	2
c) SINTESI CRONOLOGICA.....	16
d) DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI.....	23
e) VALORE DEGLI IMMOBILI.....	31
f) RIEPILOGO VALORI FABBRICATI.....	34
g) TERRENI EDIFICABILI.....	34
h) RIEPILOGO GENERALE DELLA STIMA.....	38
i)- DEPOSITO.....	38
AllegatiI-Atti, Verbali, Comunicazioni, Certificati.....	39
.....II-Elaborati grafici di Rilievo	
.....III-Documentazione fotografica	

Sesto Fiorentino, 28-09-2017
13-06-2018

a) **PREMESSA - Verbale di Giuramento**

Con provvedimento del Giudice Delegato Rosa Selvarolo del 20-02-1017, il Curatore Fallimentare Dott. Torelli, in data 03-03-2017 comunicava la nomina CTU al sottoscritto Arch. Ettore Cosentino regolarmente iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Firenze al n. 4478 e all'Albo dei C.T.U. di questo Tribunale al n. 6664. – (All. 1);

Il sottoscritto Arch. Ettore Cosentino ha accettato l'incarico inviando Comunicazione al Curatore, Dott. Torelli in data 03-03-2017.

L'istanza di nomina riguarda la redazione di perizia di inventario del fallimento della società [REDAZIONE] R.F. 15/2017.

-La società fallita risulta essere proprietaria dei seguenti beni immobili (di cui si richiede la perizia di stima):

-4 Villette bifamiliare ad uso civile abitazione in Greve in Chianti, Località Dudda, Via San Michele n.n, 17-31. Ogni villetta ha un giardino privato, nonché giardino e piscina condominiale. Le villette sono completamente arredate.

-Terreno fabbricativo in Figline Valdarno, Via del Cesto di circa 3.500mq di Superficie Utile Lorda dove la società si riproponeva di realizzare circa 40 Unità Immobiliare con caratteristiche e metrature diverse.

-2 Box interrati in Figline e Incisa Valdarno, Via delle Vetriere snc.

-Ufficio in Figline e Incisa Valdarno, Via A. Vespucci n. 22 per circa mq90 con altezza 2,40.

b) **ANALISI CRONOLOGICA**

Per una più facile comprensione della correlazione degli eventi e per un migliore prosieguo della perizia tecnica, riguardante la stima delle unità immobiliari, siti nei Comuni di Greve in Chianti e di Figline e Incisa Valdarno (FI), li abbiamo raccolti nella seguente analisi cronologica (Progetti depositati presso gli Enti Preposti – Contratti e provenienza degli stessi - Convenzioni):

Riguardante le 4 Villette nel Comune di Greve in Chianti, Loc. Dudda

20-05-1993 Prot. n. 8244; **Conc. Edil. n. 192/95**, Busta 1993/303 del 03-11-1995; Costruzione di Fabbricati di Civile Abitazione per n. 8 alloggi in Loc. Dudda, Propr. [REDAZIONE] Relazione Geologica;

06-09-1993 **Delibera del Cons. Comunale** di Greve in Chianti, approvazione Piano di lottizzazione Residenziale Loc. Dudda; con Convenzione rogata dal Notaio Paolo Caltabiano in Firenze n. 24274 Rep. n. 6972, registrata a Firenze, atti pubblici, il 21-09-1995 n. 6723;

04-11-1993 Prot. n. 17162; **Conc. Edil. n. 191/95**, Busta n. 1993/632 del 30-10-1995, Realizzazione Opere di Urbanizzazione Primaria Lottizzazione Residenziale, Loc. Dudda, Propr. [REDAZIONE]

17-12-1994 **Prot. n. 23020**; Busta n. 1994/669; Sistemazione di Serbatoio per GPL, in Loc. Dudda; Propr. [REDAZIONE]

- 14-12-1995 **Nulla Osta** del Genio Civile di Firenze, Pratica n. 60033; Rif. Realizzazione abitazioni zona residenziale di espansione Loc. Dudda, C.E. n.192/95, Busta n. 303/93;
- 29-03-1996 **Prot. n. 006394**, Progetto Impianto di Riscaldamento autonomo a Gas metano – Isolamento Termico L.10/91 - Comune di Greve in Chianti Loc. Dudda; Approvazione n. 54 del 08-06-1996;
- 14-03-1998 **Prot. n. 5333** Installazione Deposito GPL, in Loc. Dudda, Propr. [REDACTED] prog. Ing. Paolo Bianchini
- 02-10-1998 **Conc. Edil. n. 213/98, Busta 1998/621, Variante Finale** ai sensi dell'art. 15 L. 47/85, alla C. E. n. 192/95 del 03-11-1995; Prot. n. 17039 del 29-08-1998, in Loc. Dudda;
Abitabilità n. 32/99 (Domanda Busta n. 41/98);
- 25-11-1998 **Dichiarazione di Conformità**, Prot. n.022892 - Impianto Idro-Termo-Sanitario (Ditta Mancini) ; Conformità Elettrica [REDACTED];
- 22-05-2001 **Relazione Geologica Geotecnica**, per progetto Piscina; N.O. Provinciale Vincolo Idrogeologico – denuncia di intervento;
- 22-05-2001 **Prot. n. 9114**, Busta n. 338/2001, Realizzazione di Pozzo ad uso irriguo-domestico; Prop. [REDACTED] Prog. Arch. Carlo Bianchini;
- 30-05-2001 **DIA Busta 342/01 – Prot. n. 9117 del 22-05-2001 - Costruzione Piscina Condominiale**, nel Comune di Greve in Chianti, Loc. Dudda, Propr. [REDACTED] spa; Variante per piccole modifiche dei percorsi pedonali, sistemazione circostante la Piscina - 05-03-2003, prot. n. 4876;
- 07-11-2001 **Genio Civile Prot.n. 019725**, Collaudo per realizzazione Piscina Privata; committente [REDACTED] Collaudatore Ing. Paolo Bianchini;
- Anno 2010 **Busta 2010/506**, Rif. [REDACTED] domanda di Autorizzazione allo scarico acque reflue fuori Pubblica Fognatura, in Loc. San Michele n.19; Rif. [REDACTED]
- Anno 2010 **Busta 2010/507**, Rif. [REDACTED] domanda di Autorizzazione allo scarico acque reflue fuori Pubblica Fognatura, in Loc. San Michele n.21;
- Anno 2010 **Busta 2010/508**, Rif. [REDACTED]; domanda di Autorizzazione allo scarico acque reflue fuori Pubblica Fognatura, in Loc. San Michele n.27;
- Anno 2010 **Busta 2010/509**, Rif. [REDACTED] domanda di Autorizzazione allo scarico acque reflue fuori Pubblica Fognatura, in Loc. San Michele n.29;

Riguardante Locale ad Uso Ufficio, in Via Vespucci 22, Comune di Figline V.no.

- 07-03-1989 **Concessione in Sanatoria** N. 787/89 – Condonò - Busta n. 707, Rilasciata dal Comune di Figline Valdarno Via Vespucci n. 22 (Ufficio) – Cambio di destinazione d'Uso da garage a Locale Ufficio e realizzazione di W.C. (ristrutturazione);
- 11-05-1989 **Art. 26** L. 47/85, Prot. n. 8616 - Esecuzione di Opere Interne, riguardante il locale ad Uso Ufficio, Via Vespucci n.22 in Figline V.no;
- 21-10-1989 **Concessione in Sanatoria**, Prat. n. 741 – Busta n. 713 - rilasciata dal Comune di Figline V.; riguardante Variazione di Prospetti;

Riguardante i Locali ad Uso Garage, in Via della Vetreria s.n.c., Comune di Figline V.no.

- 02-03-1994 **Concessione Edil. n.15**, Variante alla C. E. n.43 del 15-03-1991, (spostamento di divisori di 10cm), rilasciata dal Comune di Figline V.no, alla ditta [REDACTED]
- Anno 1996 **Pratica D/136** – Pozzo e Cisterna per uso irriguo – Tramezzo interno a Loc. uso rimessa a Piano Interrato; in Via della Vetreria, Figline V.no;
- 19-07-1996 **Prot. n. 14225** – Pratica Edilizia n. DI/136-1996; Asseveramento per inizio attività L.537/93;
- 19-07- 1996 **Progetto per la realizzazione di complesso destinato a residenza Uffici e Commercio**, nel Comune di Figline V.no, zona residenziale di ristrutturazione "Ex Vetreria"; Art. 9 D.L. 285/96; Propr. [REDACTED]
- 04-03-1997 **Abitabilità n. 5625**; C.E. n. 43 del 15-03-1991;
- 11-06-1997 **Dichiarazione di Conformità dell'Impianto Elettrico** [REDACTED]; Riguardante i locali ad uso ufficio – commerciale – e piano seminterrato, del complesso edilizio ex Vetreria in Figline V.no;

Contratti - Compravendita

- 11-01-1975 **Atto di Compravendita, Rep n. 31984**, Fasc n. 2368; Rogito Notaio Ferdi-



1974. Il Venditore garantisce che quanto venduto è libero da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli; e trasferito con tutti i diritti nello stato di fatto, così come pervenuto al venditore con rogito Notaio Bardini il 30-12-1970 rep. 27785/7285, registrato a Pontassieve l'08-01-1971 al n. 30, Vol. 102. Il prezzo dichiarato è di Lire 17.500.000...;

21-01-1975 **Nota di trascrizione, Reg. Gen. n. 596** e Part. n. 501, eseguita formalità alla Conservatoria Registri imm. Di Arezzo; Riferito all'Atto di vendita rogito Notaio F. Sorrentino di Arezzo del 11-01-1972, Rep. n. 31984, Fasc. n. 2368, registrato ad Arezzo il 14-01-1975 n. 160 Vol. 506 Mod.I; a favore di: [redacted] [redacted] Contro [redacted] nato il [redacted] [redacted] ed ivi residente

15-11-1994 **Atto di Compravendita, Rep. n. 23429**, Racc. n. 6498, rogito Notaio Caltabiano in Figline V.no; tra i signori: [redacted] vedova [redacted] nato a [redacted] [redacted] il quale interviene in qualità di amministratore Unico e legale rappresentante della Soc. [redacted]; Premesso che, la sig.ra [redacted] dichiara di essere vedova e che quanto forma oggetto del presente atto è pervenuto a parte venditrice con atto di Donazione, rogito Notaio Parenti in data 04-08-1956, rep. n. 10280 registrato a Pontassieve il 08-08-1956 n. 64, Vol. 88; La Signora [redacted] vende e trasferisce alla Soc. [redacted], che caccetta e compra il diritto di proprietà dei seguenti immobili: (1)- Terreno edificabile di forma regolare e rettangolare e giacitura piana, compreso in zona "C" residenziale S1, del vigente PRG del Comune di Greve in Chianti, Loc. Dudda di Sup. cat. 560Mq; Confini: Chiesa di Dudda su due lati, [redacted], s.s.a. - Detto bene è censito in catasto terreni del Comune di greve in Chianti, alla partita 2057, in giusto conto, rappresentato al F. 98, P. 162, mq560, sem. arborato, Cl.2, R.D. Lire 5.040 e R. A. lire 1.960; (2)- Appartamento per civile abitazione, facente parte dell'edificio sito in Loc. Dudda, P.za di Dudda n. 5, disposto su due piani...; Nella vendita è compresa la quota parte di proprietà sulle parti comuni dell'edificio...; Confini: [redacted], parte venditrice su due lati, P.za Dudda, s.s.a.; censito al cat. Fabbricati al F. 98, P. 117, S. "a", per quanto riguarda il quartiere e dalla P. 163 per quanto riguarda il resede frontale...; Art. 2- Omissis...; Art. 3 -Omissis...; Art.4- Il prezzo convenuto tra le parti è di Lire 110.000.000. Art. 5 - Omissis...; Art. 6-Omissis...; Art. 7-Omissis...;

10-01-1995 **Atto di Compravendita, Rep. N 23596**, Racc. n. 6603, rogito Notaio Paolo Caltabiano in Firenze Tra i signori: [redacted] nato a [redacted] [redacted] residente in [redacted] [redacted] residente in [redacted] il quale interviene in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della Soc. [redacted] con sede in [redacted] Premesso che: (1) il Sig. [redacted] dichiara di essere coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni; (2)- Il bene è pervenuto al sign. [redacted] per atto di donazione ai rogiti del Notaio Parenti di Figline V.no il 04-08-1956, rep. n. 10280, registrato a Pontassieve il 08-08-1956 al n. 64, Vol. 88; Convengono e Stipulano: il sig. [redacted]

Duilio, vende e trasferisce alla Soc. [REDACTED] che accetta e compra il diritto di proprietà delle seguenti unità immobiliare sito nel Comune di Greve in Chianti, Loc. Dudda: (1) Porzione di fabbricato di vecchia costruzione, sito al n. 5 di P.za Dudda, facente parte di un quartiere per civile abitazione, disposto su P.T. e P.P. e parti condominiali; Confini: Piazza Dudda, [REDACTED] s.s.a; Dati Catastali: F. 98, P. 117, S. "C"....; (2) - Piccolo Appezzamento di terreno, di forma trapezoidale, edificabile, terzale alla porzione descritto al punto (1) ed avente sup. di 550mq circa. Confini: [REDACTED] da due lati, Parrocchia di [REDACTED] s.s.a.; Il Terreno sopra descritto ri, sulla censito alla partita 2058 in giusto conto, al F. 98, P. 161, di mq550, seminativo arborato, Cl. 2, R. D. Lire 4.950, R. A. Lire 1.925. Art. 1-Il bene del presente atto, viene compravenduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova...; Art.3- La parte venditrice presta garanzia contro evizione ed i vizi della cosa venduta a lei pervenuta; garantisce che il bene del presente atto è immune da Iscrizioni e/o Trascrizioni affittive, liti pendenti, diritti di terzi e e da qualsiasi altro vincolo...; Art. 4- Il prezzo tra le parti convenuto è di Lire 125.000.000; Art. 5 - Omissis...; Art. 6- Omissis...; Art.7- Omissis...;

24-05-1995

Atto di Compravendita, Rep.n. 23986 - Racc. n. 6826, rogito Notaio Paolo Caltabiano in Firenze; Tra i signori: [REDACTED] nato a [REDACTED] Loc. [REDACTED] nato a [REDACTED] residente in [REDACTED] in quale interviene in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della Soc. [REDACTED] Spa, con sede [REDACTED] Premesso che: (1) il Sig. [REDACTED] dichiara di essere coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni, (2) il presente bene è pervenuto al sig. [REDACTED] per successione testamentaria del padre [REDACTED] deceduto a Greve il 24-01-1964...; Convengono e Stipulano: Art(1) - Il sig. [REDACTED] vende e trasferisce alla Soc. [REDACTED] che accetta e compra il diritto di proprietà del seguente bene: -Appezzamento di Terreno sito nel Comune di Greve in Chianti di Sup. 1.130mq circa; Confini: Residua proprietà del venditore su più lati, Ist. [REDACTED] Censito in catasto terreni alla partita 6292, e rappresentato al F. 98 dalle seguenti particelle: P. 266, di mq551, seminativo, Cl.3 R.D. Lire 3.306, R.A. Lire 1.928; P. 267, di mq170, seminativo, Cl.3, R.D. Lire 1020, R.A. Lire 595; P. 268 di mq409, seminativo, Cl. 3, R. D. Lire 2.454, R. A. Lire 1.431; Le parti si danno atto che sulla P. 267 esiste un pozzo. Il Sig. [REDACTED] obbliga per sé, suoi eredi o aventi causa, a non edificare sul terreno di sua proprietà appresso descritto, a favore del terreno limitrofo dalla Soc. [REDACTED] Porzione di terreno rappresentato in catasto del Comune di Greve in Chianti nel F. 98, della Partt. 270-164 e 265. Art. 2- Il bene del presente atto viene compravenduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero e vacuo da persone e/o cose...; Art. 3- La parte venditrice presta garanzia contro l'evizione ed i vizi della cosa venduta a lei pervenuta; in particolare garantisce che il bene è immune da Iscrizioni e/o Trascrizioni affittive, liti pendenti...; Art. 4 - Il Prezzo tra le parti convenuto è di Lire 35.000.000; Art. 5- Omissis; Art. 5 - Omissis...; Art. 6- Omissis...; Art.7- Omissis...;

05-07-1995

Atto di Compravendita Rep. n. 24141 - Racc. n. 6909, rogito Notaio Paolo Caltabiano in Firenze; Tra i signori: [REDACTED] no, [REDACTED]

██████████ non in proprio ma in qualità di Presidente e legale rappresentante dell'Ente Ecclesiastico ██████████ Arch. ██████████ nato a ██████████ quale Amministratore Unico della Soc. ██████████

residente in ██████████ Premesso che: il bene oggetto del presente atto è pervenuto a Parte Venditrice, ai sensi e per effetto della L.20-05-1985 n. 222, per D. M. dell'interno emanata il 20-12-1985, e trascritto alla CC.RR.II. Di Firenze il 14-08-1988 n. 14604 R.P.; Convengono e Stipulano: Art. (1) -In Primo Luogo: ██████████

come sopra rappresentato, Vende e Trasferisce alla Soc. ██████████ che compra ed acquista il diritto di proprietà dei seguenti immobili: (1)-Appezamento di terreno di forma irregolare sito nel Comune di Greve in Chianti, Loc. Dudda, di mq 3.877 circa; Confini: Proprieà parte venditrice, proprietà parte acquirente ██████████ s.s.a.; Il bene è censito in catasto terreni del Comune di Greve in Chianti, alla partita 7258 ed al F. 98, delle seguenti particelle: P. 256, sup. mq3.800, seminativo, Cl.2, R.D. Lire 30.400, R. A. Lire 15.200; P. 257 di sup. 77mq, seminativo, Cl.2, R.D. Lire 616, R,A, Lire 308; -In Secondo Luogo: L'Ist. ██████████ costituisce a favore dei terreni acquistati dalla Soc. ██████████ e seguenti servitù: -servitù di tubazioni interrate gravante sulle Particelle 258-110 e 77 del F. 98; - Servitù di allocazione di due pozzi assorbenti lo smaltimento delle acque gravante sul terreno delle particelle 77 del F. 98 ...; Art. (2)-Il bene oggetto del presente atto viene compravenduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; Art. (3) La parte venditrice garantisce contro i vizi e l'evizione della cosa venduta ad essa pervenuta; inoltre garantisce che il bene è immune da Iscrizione e/o Trascrizione affettive...; Art. 4.- Il prezzo dalle parti convenuto è di Lire 160.000.000...; Art. 5- Omissis; Art. 5 – Omissis...; Art. 6- Omissis...; Art.7- Omissis...;

05-07-1995

Atto di Compravendita Rep. n. 24142, Racc.n. 6910, rogito Notaio Paolo Caltabiano in Firenze: Tra i signori: ██████████ nato a ██████████ ██████████ domiciliato in ██████████ 6, in qualità di procuratore speciale e legale rappresentante dell'Ente Ecclesiastico "Parrocchia di ██████████

██████████ Arch. ██████████ nato a ██████████ residente in ██████████ quale Amministratore Unico della ██████████ nata a ██████████ residente in ██████████

Premesso che il bene oggetto del presente atto è pervenuto a parte venditrice per giusti e legittimi titoli in data anteriore al 01-01-1963; Convengono e Stipulano: Art. (1) -In Primo Luogo: ██████████

██████████, vende e trasferisce alla Soc. ██████████ che compra ed acquista il diritto di proprietà dei seguenti immobili: -Appezamento di terreno di forma irregolare, della Sup. Catastale di 605mq, con destinazione zona residenziale "R1" posto nel Comune di Greve in Chianti, Loc. Dudda. Confini: proprietà parte venditrice, proprietà parte Acquirente, Ist. ██████████ Il bene risulta censito in Catasto Terreni del Comune di Greve in Chianti alla partita 2184, ed è rappresentato al F. 98, P. 260 della

superficie di 605mq circa; In Secondo Luogo: L'Ente Ecclesiastico "Parrocchia [redacted]" come sopra rappresentato, costituisce una servitù no aedificandi sul terreno di sua proprietà appresso descritto, a favore del terreno acquistato dalla Soc. [redacted] rappresentato al Catasto Terreno nel F. 98, P. 261 (già porzione b della P.116). Art. (2) -Il bene oggetto del presente atto viene compravenduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero e vacuo da persone e/o cose ...; Art.(3)- la parte venditrice presta garanzia contro i vizi e l'evizione della cosa venduta...; in particolare la parte venditrice garantisce che il bene oggetto del presente atto è immune da Iscrizioni e/o Trascrizioni affittivi, diritti di terzi e liti pendenti...; Art. (4) Il prezzo delle parti convenuto è di Lire 26.000.000...; Art. 5 – Omissis...; Art. 6- La signora [redacted], affittuaria della porzione del terreno oggetto del presente contratto prende atto della compravendita come sopra stipulato, e dichiara di rinunciare al diritto di prelazione spettante per legge; dichiara di non avere alcuna pretese sia dalla parte acquirente, sia della parte venditrice e di lasciare libero sin da oggi il predetto terreno da persone e cose...; Il rappresentante dell'Ente Venditore, si obbliga a sottoscrivere, se ed in quanto occorra, convenzioni urbanistiche ed eventuali istanze e richieste al Comune di Greve in Chianti nell'interesse della Società acquirente...;

22-12-1995

Contratto di Compravendita Rep.n. 24684 - Rasc. n 7178, rogito Notaio Paolo Caltabiano in Firenze; Atto tra: [redacted] nato a [redacted] non in proprio ma in qualità di Presidente e legale rappresentante dell'Ente Ecclesiastico [redacted] Arch. [redacted] nato a [redacted] (FI), quale Amministratore Unico della Soc. [redacted] nata a [redacted]

[redacted] residente in [redacted] nata a Greve in C. il 12-02-1931 e residente in [redacted] Firenze;

STIPULANO: Art.1 – L'ist. [redacted] e Trasferisce alla [redacted], che accetta e compra il diritto di proprietà del seguente bene immobile: Appezamento di Terreno di forma irregolare di Sup. 1864mq con destinazione agricola nel Comune di Greve in C. Loc. Dudda. Al Catasto Terreni del Comune di Greve in C. il bene risulta alla Partita n. 7258, nel F. 98, P. 255, mq1864, Seminativo, Cl. 2, R.D. 14.912, R. A. 7456; **Confini:** Parte venditrice su più lati, Sice [redacted] Art.2 – Il bene viene compravenduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero e vacuo da persone e cose; Art.3 – La parte venditrice presta garanzia contro l'evizione ed i vizi della cosa venduta a lei pervenuta; la parte venditrice garantisce che il bene è immune da Iscrizione e Trascrizioni affittive, liti pendenti e diritti di terzi...; Art. 4 - il prezzo tra le parti convenuti e di Lire 2.000.000; Art. 5 – Omissis...; Art. 6 – Omissis...; Art. 7 – Rimane all'acquirente il rischio dell'eventuale esercizio di prelazione di chiunque aventi diritto; La Sig.ra [redacted] quale affittuaria di parte della porzione di terreno oggetto del presente atto della compravendita stipulato, dichiara di rinunciare al diritto di prelazione, e di lasciare libero sin da oggi il predetto terreno da persone e cose. I signori [redacted] quali confinanti, in quanto comproprietari del

terreno contiguo, F. 98, P. 105, dichiarano di rinunciare al diritto di prelazione...;

30-09-2002

Atto di Compravendita, Rep. n. 30746, Racc. n. 10621, rogito Notaio Paolo Caltabiano in Firenze; Tra i signori: Arc. [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] interviene al presente atto in qualità di Presidente del consiglio di Amministrazione della Soc. [REDACTED] e di Amministratore Unico della Soc. [REDACTED]

nato a [REDACTED] i quali dichiararono di intervenire quali Amministratori e legali rappresentante della "Soc. [REDACTED] in nome collettivo", con sede [REDACTED] - Premesso che: il signor [REDACTED] a menzionata qualità, la Soc. S. [REDACTED] e la [REDACTED] in nome collettivo, sono gli unici soci della Soc. "[REDACTED]...; Convengono e Stipulano: Art.(1)- La Soc. [REDACTED] come sopra rappresentati, con il consenso di tutti i soci, assegna i seguenti beni:

Primo Lotto: - (A) a [REDACTED] accetta, il diritto di proprietà delle seguenti Unità Immobiliari, poste ne Comune di Figline V.no, Via della Vetreria: (1)- Locale ad uso Box al PS posto nel Comune di Figline Valdarno, via della Vetreria (F.30-P.884-S.5 (Valore attribuito € 8.700,00); -(2) - Locale ad uso Box al PS posto nel Comune di Figline Valdarno, via della Vetreria (F.30-P.884-S22 (Valore attribuito € 8.700,00); -(3) - Locale ad uso Box al PS posto nel Comune di Figline Valdarno, via della Vetreria (F.30-P.884-S.30 (Valore attribuito € 8.200,00); -(4) - Locale ad uso Box al PS posto nel Comune di Figline Valdarno, via della Vetreria (F.30-P.884-S37 (Valore attribuito € 8.200,00); - (5) - Locale ad uso Box al PS posto nel Comune di Figline Valdarno, via della Vetreria (F.30-P.884-S38 (Valore attribuito € 8.700,00); -(6) - Locale ad uso Box al PS posto nel Comune di Figline Valdarno, via della Vetreria (F.30-P.884-S39 (Valore attribuito € 8.200,00); -(7) - Locale ad uso Box al PS posto nel Comune di Figline Valdarno, via della Vetreria (F.30-P.884-S40 (Valore attribuito € 8.200,00); -(8) - Locale ad uso Box al PS posto nel Comune di Figline Valdarno, via della Vetreria (F.30-P.884-S41 (Valore attribuito € 8.200,00); -(9) - Locale ad uso Box al PS posto nel Comune di Figline Valdarno, via della Vetreria (F.30-P.884-S42 (Valore attribuito € 8.200,00)..;-(10) - Locale ad uso Box al PS posto nel Comune di Figline Valdarno, via della Vetreria (F.30-P.884-S53 (Valore attribuito € 8.200,00); -(11) - Locale ad uso Box al PS posto nel Comune di Figline Valdarno, via della Vetreria (F.30-P.884-S71 (Valore attribuito € 8.200,00); -(12) - Locale ad uso Box al PS posto nel Comune di Figline Valdarno, via della Vetreria (F.30-P.884-S72 (Valore attribuito € 8.200,00); -(13) - Locale ad uso Box al PS posto nel Comune di Figline Valdarno, via della Vetreria (F.30-P.884-S108 (Valore attribuito € 24.000,00); Confini: comuni a tutti i box sopra indicati: Strada Interna a comune, Soc. [REDACTED] s.s.a. -Il Valore complessivo del Lotto assegnato è di € 124.400,00.

Secondo Lotto: (B) alla Soc. [REDACTED] a mezzo del suo legale rappresentante:-(1) - Locale ad uso Box al PS posto nel Comune di Figline Valdarno, via della Vetreria (F.30-P.884-S24 (Valore attribuito € 8.700,00)...-(2) - Locale ad uso Box al PS posto nel Comune di Figline Valdarno, via della Vetreria (F.30-P.884-S43 (Valore attribuito € 8.200,00)...; -(3) - Locale ad uso Box al PS posto nel Comune di Figline Valdarno, via della Vetreria (F.30-P.884-S44), (Valore attribuito € 8.200,00)...-(4) - Locale ad uso Box al PS posto nel Comune di Figline Valdarno, via della Vetreria (F.30-P.884-S45), (Valore attribuito € 8.200,00)...-(5) - Locale ad uso Box al PS posto nel Comune di Figline Valdarno, via della Vetreria (F.30-P.884-S46), (Valore attribuito € 8.200,00)...; (6) - Locale ad uso Box al PS posto nel Comune di Figline Valdarno, via della Vetreria (F.30-P.884-S47), (Valore attribuito € 8.200,00)...; (7) - Locale ad uso Box al PS posto nel Comune di Figline Valdarno, via della Vetreria (F.30-P.884-S48), (Valore attribuito € 8.200,00)...; (8) - Locale ad uso Box al PS posto nel Comune di Figline Valdarno, via della Vetreria (F.30-P.884-S52), (Valore attribuito € 8.200,00)...; (9) - Locale ad uso Box al PS posto nel Comune di Figline Valdarno, via della Vetreria (F.30-P.884-S54), (Valore attribuito € 12.700,00)...; (10) - Locale ad uso Box al PS posto nel Comune di Figline Valdarno, via della Vetreria (F.30-P.884-S73), (Valore attribuito € 8.200,00)...; (11) - Locale ad uso Box al PS posto nel Comune di Figline Valdarno, via della Vetreria (F.30-P.884-S75), (Valore attribuito € 8.200,00)...; (12) - Locale ad uso Box al PS posto nel Comune di Figline Valdarno, via della Vetreria (F.30-P.884-S83), (Valore attribuito € 8.200,00)...; (13) - Locale ad uso Box al PS posto nel Comune di Figline Valdarno, via della Vetreria (F.30-P.884-S99), (Valore attribuito € 20.000,00)...; I Confini, comuni a tutti i box sopra indicati, sono i seguenti: Strada interna a comune, Soc. "[REDACTED]"; - Il Valore complessivo è di € 123.400,00.

Terzo Lotto: (C) Alla Soc. [REDACTED] in nome collettivo, a mezzo del suo Legale rappresentante: -(1) - Locale ad uso Box al PS posto nel Comune di Figline Valdarno, via della Vetreria (F.30-P.884-S25), (Valore attribuito € 8.700,00)...-(2) - Locale ad uso Box al PS posto nel Comune di Figline Valdarno, via della Vetreria (F.30-P.884-S28), (Valore attribuito € 8.700,00)...-(3) - Locale ad uso Box al PS posto nel Comune di Figline Valdarno, via della Vetreria (F.30-P.884-S31), (Valore attribuito € 8.200,00)...-(4) - Locale ad uso Box al PS posto nel Comune di Figline Valdarno, via della Vetreria (F.30-P.884-S32), (Valore attribuito € 8.200,00)...-(5) - Locale ad uso Box al PS posto nel Comune di Figline Valdarno, via della Vetreria (F.30-P.884-S33), (Valore attribuito € 8.200,00)...-(6) - Locale ad uso Box al PS posto nel Comune di Figline Valdarno, via della Vetreria (F.30-P.884-S34), (Valore attribuito € 8.200,00)...-(7) - Locale ad uso Box al PS posto nel Comune di Figline Valdarno, via della Vetreria (F.30-P.884-S35), (Valore attribuito € 8.200,00)...-(8) - Locale ad uso Box al PS posto nel Comune di Figline Valdarno, via della Vetreria (F.30-P.884-S36), (Valore attribuito € 8.200,00)...-(9) - Locale ad uso Box al PS posto nel Comune di Figline Valdarno, via della Vetreria (F.30-P.884-S77), (Valore attribuito € 8.200,00)...-(11) - Locale ad uso Box al PS posto nel Comune di Figline Valdarno, via della Vetreria (F.30-P.884-S96), (Valore attribuito € 18.600,00)...-(12) - Locale ad uso Box al PS posto nel Comune di Figline Valdarno, via della Vetreria (F.30-P.884-S107), (Valore attribuito € 13.100,00)...-(13) - Locale ad uso

Box al PS posto nel Comune di Figline Valdarno, via della Vetreria (F.30-P.884-S120), (Valore attribuito € 8.700,00)... I Confini. Comuni a tutti i box sopra descritti, sono i seguenti: strada interna a comune, Soc. " [REDACTED] da più lati, s.s.a; Art.(2)- Omissis...; Art. (3)-I Beni oggetto del presente atto vengono assegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, accettati dai soci, liberi e vacui da persone e/o cose...; Art.(4)- La Soc. [REDACTED] presta garanzia contro l'evizione dei beni assegnati, pervenuti alla Soc...; Art. (5) Le spese del presente atto e sue conseguenziali fanno carico ai soci assegnatari in parti uguali...;

06-03-2013

Convenzione Urbanistica per Piano di Lottizzazione, Rep.n. 59313, Fasc. n. 12686, "Scrittura Privata" redatta ed autenticata dal Notaio Marco Chiostrini, i sottoscritti:

- [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della Soc. [REDACTED]

[REDACTED]

soggetti nel seguito del presente Atto collettivamente denominati "Lottizzanti", da un Parte; e

- [REDACTED] in qualità di responsabile del servizio competente rappresentante per questo atto del "Comune di Figline V.no", dall'altra Parte;

PREMESSO che: (a) I sopracitati intervenuti proprietari lottizzanti dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree interessate...; (b) che le aree interessate hanno una sup.totale di mq36.525...; queste aree sono così classificate: -Zona "B3 Area Libera a completamento edilizio" mq14.750; -Zona "G4 Area attrezzata a verde pubblico" mq3.668; - Zona "G46 Area destinata a parcheggio" mq2.606; -Zona "Area destinata a strade e piazze" mq7.465; - Zona "Verde privato mq5.357; - Zona "Verde privato ad uso pubblico" mq2.679; Quanto dichiarato con la sottoscrizione della Convenzione, costituisce a tutti gli effetti Certificato di destinazione Urbanistica (Art. 30 L. 6-6-2001 n.380); (b) Che l'area ricade parzialmente in zona soggetta a Vincolo Pae-

saggistico per il quale si è espresso Favorevolmente la Conferenza dei Servizi, ex art. 36 del PIT. (10-03-2011)...; (c1) Che l'area ricade in zona a Rischi Idraulico del C.R.T. 230/94, parzialmente ricade nell'Ambito "b", ma "Risulta edificabile con le normali prescrizioni" ...; Si CONVIENE E SI STIPULA: Art.1-I Lottizzanti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali...; Art.2-Disposizioni preliminari...Omissis...; Art.3 Termini degli Adempimenti;...-le opere relative alla viabilità ed alle aree di parcheggio, devono essere ultimate entro 24 mesi dalla data del rilascio del provvedimento autorizzativo...; Le opere di urbanizzazione devono essere ultimate entro il termine di 10 anni...; - Il rilascio dei Permessi di Costruire degli edifici previsti dal Piano di Lottizzazione sarà subordinato all'avvenuta realizzazione di almeno l'80% delle opere di urbanizzazione primaria...; al fine di considerare realizzato l'80% delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere completamente ultimate ed allacciate alle reti esistenti le seguenti categorie di opere: -"Strade-Parcheggi-Verde Pubblico-Rete pubblici servizi"...; Le aree ed opere resteranno in consegna al lottizzante e sotto la propria responsabilità fino al completamento dei lavori di cui alla presente convenzione...; fermo restando che tutti gli adempimenti devono essere eseguiti ed ultimati entro 10 anni...; Art.4-Esecuzione delle opere di Urbanizzazione – Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dai lottizzanti a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo che sarà approvato dal Comune...; le opere sono soggetto a collaudo in corso d'opera per il tramite di un collaudatore nominato dal Comune...; Art.5-Opere di Urbanizzazione Primaria-I Lottizzanti assumono a loro totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione Primaria...(così come evidenziato nella Convenzione)...; - I Lottizzanti assumono a loro totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere Complementari...(così come evidenziato nella Convenzione)...; Art. 6- Opere di Urbanizzazione Secondaria – Non sono previste; I lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto dei pubblici servizi; Art. 7- Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali – L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura dei lottizzanti e dei relativi oneri accessori ammonta a € 1.377.991,11; a garanzia degli obblighi assunti con la Convenzione, i lottizzanti prestano garanzia fiduciaria per l'importo previsto, con polizza fideiussoria di € 1.653.589,33... (così come evidenziato nella Convenzione)...; Art. 8 – Provvedimenti Autorizzativi -Dopo la registrazione e trascrizione della Convenzione i Lottizzanti possono presentare domanda per ottenere i permessi di costruire o inoltrare segnalazioni certificate di Inizio Attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano di Lottizzazione, con particolare riguardo alle norme di quest'ultimo...; sono subordinate al pagamento del Tributo di cui al Titolo VII L.R. 3-1-2005...;Art. 9 – Varianti -;(così come evidenziato nella Convenzione)...; Art. 10 – Collaudo della Lottizzazione - Ultimate le opere di Urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, il lottizzanti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei lottizzanti secondo quanto già specificato...; Art. 11 – Cessione delle aree di Urbanizzazione e di Standards – Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per le at-

to di terreno di mq1373 posto in Figline V.no, loc. Cesto Scampata, fecente parte del Comparto Edificatorio denominato "C1.6A"; Confini: [redacted] s.s.a. Identificazione Cat. Al F. 42, P. 1114, ClI, mq1352, R.D. € 11,17; P. 818, Cl.1, mq21, R.D. € 0,17; (b) - Complessivamente quota di 1400/100.000 loc. Cesto Scampata, fecente parte del Comparto Edificatorio denominato "C1.6A", lotto speciale H; Confini: Partt. 1141-1145-1147, s.s.a.; quanto sopra è identificato nel Catasto Terreni al F.42, P. 1143 (mq3334), P.1190 (mq1190), P. 1146 (mq119), P1146 (mq20); IN SECONDO LUOGO [redacted] cede a titolo di Permuta, al sign [redacted] ne accettano e acquistano, i seguenti beni: [redacted] pari a 734/1000 del terreno edificabile, Lotto 5, del Comparto "C1.6A"; Catastalmente al F42, P1167 (mq505), P1176 (mq13); (b) la quota di proprietà pari a 2.500/100.000 delle aree adibite a realizzare opere di urbanizzazione primarie e attrezzature pubbliche del Comparto di cui sopra; Catastalmente: al F.42, Particelle: 1113, 1116, 1122, 1132, 1141, 1157, 1171, 1186, 1189, 1195, 556, 580, 581, 582, 583, 669, 670, 823, 824, 889, 1086, 1098, 1100, 1109, 1115, 1117, 1121, 1126, 1127, 1130, 1133, 1138, 1139, 1142, 1148, 1153, 1159, 1163, 1166, 1168, 1174, 1177, 1180, 1184, 1191, 1193, 1197, 1198, 1201; - Identificativi Catastali precedenti (Storia) - Denuncia di variazione n. 195960.1/2012 del 4-11-2012; - Denuncia di Variazione n. 167598/2013 del 7-6-2013_ - Provenienze:Omissis..; (per una completa conoscenza si rimanda alla lettura dell'Atto);

01-08-2013

Autorizzazione Urbanistica, Prot.n. 22/2008 del 20-10-2008; Relativa all'Attuazione del Piano di Lottizzazione del Comparto "C1.6A Scampata Pirelli" di iniziativa privata con contestuale Variante al R.U. - Vista la domanda in data 20-10-2008, Prat.n. 18382 con la quale viene richiesta l'autorizzazione all'attuazione del Piano di Lottizzazione Comparto C1.6A Scampata Pirelli, relativo all'area rappresentata in Catasto Terreni del Comune di Figline V-no, al Fogli di mappa 42, Particelle....; zona Prg C16A. Parere Favorevole della Commissione Edilizia 25-11-2010, con prescrizioni...; Si Autorizza a procedere all'attuazione del Piano "C1.6A Scampata Pirelli...;La presente autorizzazione ha validità 10 anni, e non sostituisce i provvedimenti autorizzativi a carattere edilizio che dovranno essere richiesti ed ottenuti in conformità alle norme vigenti;

25-11-2013

Autorizzazione Paesaggistica, n.14; vista l'istanza paesaggistica presentata in data 15-01-2013, registrata a Firenze, Prot.n.2355/2013, da [redacted] in qualità di legale rappresentante Unico della [redacted]

-Per intervento relativo alla realizzazione delle Opere di Urb. Primaria Comparto C1.6A - Ubicato al catasto terreni al F.42, identificazione catastale...; _Richiamato il parere emesso da parte della Commissione per il Paesaggio del 12-06-2013, Verbale n.8, Favorevole; Si Autorizza: - [redacted] in qualità di legale rappresentante della [redacted]

Per intervento alla relazione di "Opere di Urbanizzazione: Via del Cesto – Identificato catastalmente al F. 42, Particelle...; Dispone: la Trascrizione della presente Autorizzazione al Ministero beni e Attività Culturali, sovrintendenza B.A.P.S.A. Palazzo Pitti; - Regione Toscana, Settore Indirizzi per il Governo del territorio via Novoli 26 (FI); - Messo Comunale per la pubblicazione;

21-12-2015

Trasformazione di Spa in Srl, Rep.n. 1716, Racc.n. 1163; rogito Notaio C. Valia in Firenze. Presente [REDACTED], in qualità di Amministratore Unico; constatata la presenza dei soci: [REDACTED] (102.000 azioni; 51% cap. sociale, [REDACTED] (98.000 azioni; 49% cap. sociale)...; Si delibera di trasformare la Spa [REDACTED]; Si riportano tutti i beni mobili ed immobili della Spa [REDACTED] Omissis...; Allegato (A), al Rep. n. 1746 – Racc.n.1163 "Statuto della [REDACTED]..Omissis...; Denominazione -Durata-Oggetto Attività Strumentale; Confermato Quote, diritto soci,... Omissis...; Elenco immobili di proprietà Spa [REDACTED] (Comune di Figline V.no...;(Si rimanda tutto alla lettura integrale dell'atto; (Alleg...);

01-02-2017

Sentenza n.15/17 R.F., n16/17 Sent. Cron.491/17, Rep.n. 51/17; Nella seduta in Camera di Consiglio composto dai magistrati: Dott.sa Silvia Governatori (Presidente) - Dott. Cosmo Crolla (Giudice) – Dott.ssa Rosa Selvarolo (Giudice relatore), ha pronunciato nel procedimento promosso da BMPS (Creditori), contro [REDACTED] Srl con sede [REDACTED] (Debitore); Visto la domanda di preventivo concordato, depositato il 24-11-2016 dalla Soc. [REDACTED] rilevato che la Soc. stante la pendenza delle istanze di fallimento è stato concesso il termine di 60 giorni; preso atto che la Soc. in data 12-01-2017 ha richiesto proroga di ulteriori 60 giorni per depositare il Piano, deducendo che il Comune di Figline V.no stava ultimando le verifiche necessarie per l'approvazione da parte della Commissione Ed. dello stralcio funzionale al rilascio di una nuova Convenzione ad integrazione e/o rettifica di quella sottoscritta in precedenza, che tale situazione avrebbe potuto consentire alla Soc. di ottenere un permesso di costruire su alcune porzioni di terreno rendendolo appetibile; rilevato che l'istanza di proroga è stata rigettata dal Collegio in quanto la Soc. non ha fornito prova di tali fatti dimostrando che la Banca del Valdarno Credito Coop. Aveva la necessità di un maggior periodo di tempo per valutare il Piano...; Rilevato che all'udienza deò 01-02-2017 la Soc. ha reiterato la richiesta di proroga del termine e non ha depositato il Piano; e che ciò è motivo di inammissibilità del concordato...; Rilevato che all'udienza del 01-02-2017 il Creditore istante Banca MPS ha insistito nell'istanza di fallimento previamente depositata; PQM – Dichiara: l'inammissibilità della domanda di concordato preventivo formulato dalla Soc [REDACTED] pronuncia: SENTENZA: Con ricorso in atti la Banca MPS pronuncia di fallimento della Soc. [REDACTED]; - La Banca MPS ha dedotto il mancato pagamento di un credito

di € 887.491,23...; Il G.D. Ha rimesso il procedimento dinanzi al Collegio riunito in Camera di Consiglio per la decisione; Deve essere dichiarato il fallimento della Soc. [REDACTED] ricorrendone i requisiti...; La contestazione avrebbe potuto e dovuto essere sollevata dalla parte debitrice nei modi e nei termini indicati nel decreto di convocazione e a tutto concedere in sede di audizione avanti il GD, mentre nulla di tutto ciò si è verificato con la conseguenza che i presupposti della fallibilità devono dirsi acquisiti...; in conclusione, la Soc. [REDACTED] si trova in una situazione di insolvenza funzionale e non transitoria e non è in grado di osservare regolarmente e tempestivamente e con mezzi normali gli impegni assunti per cui sussistono tutti i presupposti di legge per la dichiarazione di Fallimento della stessa...;

- 23-03-2017 **Sopralluogo** del CTU, negli Immobili del Comune di Greve in Chianti (FI) e del Comune di Figline Valdarno (FI) (All.2);
- 07-04-2017 **Visura Progetti**, presso di Comune di Greve in Chianti (FI);
- 12-05-2017 **Visura Progetti**, presso di Comune di Figline Valdarno (FI);
- 21-07-2017 **Sopralluogo** del CTU, negli immobili del Comune di Figline e Incisa Valdarno, riguardante i Terreni (All.3);

c) SINTESI CRONOLOGICA

Per una più facile comprensione della correlazione degli eventi riguardante la stima delle unità immobiliari, siti nei Comuni di Greve in Chianti e di Figline e Incisa Valdarno (FI), li abbiamo raccolti nella seguente sintesi cronologica:

c1-SITUAZIONE URBANISTICA DEI BENI

(Premesso che la completa descrizione degli atti è riportata nell'Analisi Cronologica punto -b-)

Comune di Greve in Chianti (FI)

(Situazione Urbanistica - Riguardante le Villette - Via S. Michele Loc. Dudda):

- 03-11-1995 **Concessione Edilizia** n. 192/95;
- 02-10-1998 **Concessione Edilizia** n. 213/98 (Variante);
- 15-09-1999 **Certificazione di Abitabilità**, n. 32/99;
- 22-05-2001 **D.I.A.** Prot. n. 9117 (B.342/01);
- 05-03-2003 **Variante alla DIA** n. 9117, per realizzazione di Piscina Condominiale;

Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI)

(Situazione Urbanistica - Riguardante i Box - Via della Vetreria):

- 15-03-1991 **Concessione Edilizia n. 43** e successive Conc. Per varianti n.15/1994 del 03-1994 e n.54/1994 del 26-05-1994;
- 21-12-1995 **Dichiarazione di Asseveramento**, Prot. n. 23867, per modifiche interne;
- 21-02-1996 **Concessione Edilizia n.169/96**, per variante alla C.E. 43/91;
- 17-07-1996 **Dichiarazione di Asseveramento**, Prot. n.14225 per modifiche interne e realizzazione di pozzo e cisterna;
- 04-03-1997 Richiesta-di **Permesso di Abitabilità** e d'uso;

Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI)

(Situazione Urbanistica - Riguardante l'Ufficio - Via Vespucci n. 22):

- 01-07-1975 **Licenza di Costruzione n.85**, rilasciata dal Comune di Figline Valdarno, in variante alla Licenza di Costruzione n. 57 del 10-04-1974;
- 29-03-1986 **Condono Edilizio**, Pratica n. 707, per ristrutturazione con cambio di destinazione, richiesta da [REDACTED];
- 29-03-1986 **Variante ai prospetti**, richiesta da Condominio Vespucci 22-24, con rilascio della Concessione in Sanatoria n. 741 del 05-11-1988;
- 21-03-1989 **Concessione in Sanatoria n. 787**, rilasciata dal Comune di Figline Valdarno;
- 11-05-1989 **Art. 26**, legge n. 47/85, comunicazione al Sindaco del Comune di Figline Valdarno, per esecuzione di opere interne;

Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI)

(Situazione Urbanistica - Riguardante i Terreni Edificabili - Via del Cesto):

- Terreno edificabile (Area compresa nel Comparto "C1.6.A Scampata Pirelli), soggetto a Piano Urbanistico Attuativo;
- 12-01-2011 **Variante al Piano Strutturale**, delibera n.1 del C.C. e Variante al R.U. Delibera n.2 C.C. del 14-01-2011, l'area (A) viene classificata con la destinazione Urbanistica " C1 area di completamento urbanistico (art. 24 N.T.A.);
- 31-01-2012 **Piano di Lottizzazione**, Delibera n.13 C.C. di Figline Valdarno, approvazione definitiva Delibera C.C. n. 149 del 24-07-2012 contestualmente alla variante del PRG vigente.
- 06-03-2013 **Convenzione Urbanistica** per Piano di Lottizzazione, tra [REDACTED] ed altri soggetti, con il Comune di Figline Valdarno; Atto Notaio Marco Chiostrini di Figline Valdarno, Rep. 59313 Fasc. 12686, registrato a Firenze 1 il 21-03-2013 n. 5186 serie 1T, e Trascritto alla Conservatoria RR.II di Arezzo il 22-03-2013, Reg. Part. n. 3094;

- 01-08-2013 **Autorizzazione Urbanistica n. 22**, relativa all'Attuazione del Piano di Lottizzazione "Comparto "C1.6.A Scampata Pirelli";
- 25-11-2013 **Autorizzazione n. 14**, per aree sottoposte a tutela Paesaggistica/Ambientale (Art. 146 D.lgs 22-01-2004 n. 42) relativa alle opere di urbanizzazione primaria "Comparto "C1.6.A Scampata Pirelli", via del Cesto;
- 25-11-2013 **Permesso di Costruire n. 15**, relativa alle opere di urbanizzazione primaria "Comparto "C1.6.A Scampata Pirelli", via del Cesto;
- 27-11-2014 **Pratiche Edilizie n. 17/2014 (Lotto 6); n.21/2014 (Lotto 7); n. 19/2014 (Lotto 8); n. 20/2014 (Lotto 16); n. 18/2014 (Lotto 17); n. 22/2014 (Lotto 18);** Rinovo Parere Favorevole C.E. 12-11-2015;
- 07-01-2015 **Pratiche Edilizie n. 25/2014 (Lotto 14); n. 26/2014 (Lotto 15); n. 27/2014 (Lotto 19); n. 28/2014 (Lotto 20); n. 30/2014 (Lotto 21); n. 29/2014 (Lotto 22); n. 31/2014 (Lotto 23);** Rinnovo Parere Favorevole C.E. 21-01-2016;
- 13-10-2015 **Autorizzazione n. 5**, Pratica Paesaggistica n. 21/2014, presentata dall'Arch. Carlo Bianchini in data 27-10-2014, riguardante la realizzazione del Lotto 15, del Comparto C1.6A "Scampata-Pirelli";
- 13-10-2015 **Autorizzazione n. 6**, Pratica Paesaggistica n. 22/2014, presentata dall'Arch. Carlo Bianchini in data 27-10-2014, riguardante la realizzazione del Lotto 14, del Comparto C1.6A "Scampata-Pirelli";
- 13-10-2015 **Autorizzazione n. 7**, Pratica Paesaggistica n. 23/2014, presentata dall'Arch. Carlo Bianchini in data 27-10-2014, riguardante la realizzazione del Lotto 19, del Comparto C1.6A "Scampata-Pirelli";
- 13-10-2015 **Autorizzazione n. 8**, Pratica Paesaggistica n. 24/2014, presentata dall'Arch. Carlo Bianchini in data 27-10-2014, riguardante la realizzazione del Lotto 20, del Comparto C1.6A "Scampata-Pirelli";
- 13-10-2015 **Autorizzazione n. 9**, Pratica Paesaggistica n. 25/2014, presentata dall'Arch. Carlo Bianchini in data 27-10-2014, riguardante la realizzazione del Lotto 21, del Comparto C1.6A "Scampata-Pirelli";
- 13-10-2015 **Autorizzazione n.10**,Pratica Paesaggistica n. 26/2014, presentata dall'Arch. Carlo Bianchini in data 27-10-2014, riguardante la realizzazione del Lotto 22, del Comparto C1.6A "Scampata-Pirelli";
- 13-10-2015 **Autorizzazione n. 11**, Pratica Paesaggistica n. 27/2014, presentata dall'Arch. Carlo Bianchini in data 27-10-2014, riguardante la realizzazione del Lotto 23, del Comparto C1.6A "Scampata-Pirelli";

06-10-2016 Rich. **Permesso di Costruire**, Realizzazione di edifici per civile abitazione nei Lotti: 6-7-8-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23 del Comparto C1.6A "Scampati-Pirelli" - Rinnovo Parere Favorevole C.E. 21-12-2016;

20-05-2016 **Certificato di Destinazione Urbanistica** n. 65, rilasciato dal Comune di Figline Valdarno;

c2-IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Comune di Greve in Chianti (FI) - (All. da 5 a 15):

(Situazione Catastale - Riguardante le Villette - Via S. Michele Loc. Dudda)

Le Unità Immobiliari sono così identificate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze;

Catasto Fabbricati del Comune di Greve in Chianti, (Loc. Dudda), al Foglio

98:

Abitazione (1) - n.c. 19:

1- Particella 255, Sub.508, Cat. A/2, Cl. 6, Cons. 7 vani, Sup. Cat. 146mq, R. C. € 1.030,33, Piano Terra e Primo;

Box (1):

1- Particella 255, Sub.509, Cat. C/6, Cl. 5, Cons. 58mq, Sup. Cat. 58mq, R. C. € 182,72, P.S1;

Abitazione (2) - n.c. 21:

2- Particella 255, Sub.510, Cat. A/2, Cl. 6, Cons. 7 vani, Sup. Cat. 143mq, R. C. € 1.030,33, Piano Terra e Primo;

Box (2):

2- Particella 255, Sub.511, Cat. C/6, Cl. 5, Cons. 58mq, Sup. Cat. 58mq, R. C. € 182,72, P.S1;

Abitazione (3) - n.c. 27:

3- Particella 255, Sub.512, Cat. A/2, Cl. 6, Cons. 7 vani, Sup. Cat. 145mq, R. C. € 1.030,33, Piano Terra e Primo;

Box (3):

3- Particella 255, Sub.513, Cat. C/6, Cl. 5, Cons. 58mq, Sup. Cat. 58mq, R. C. € 182,72, P.S1;

Abitazione (4) - n.c. 29:

4- Particella 255, Sub.514, Cat. A/2, Cl. 6, Cons. 7 vani, Sup. Cat. 150mq, R. C. € 1.030,33, Piano Terra e Primo;

Box (4):

4- Particella 255, Sub.515, Cat. C/6, Cl. 5, Cons. 58mq, Sup. Cat. 58mq, R. C. € 182,72, P.S1;

Terreno:

Foglio 98, part. 268, seminativo Cl. 3, mq 409, RD 1,27, RA 0,74.

Detto terreno è utilizzato come parcheggio pubblico, ed è inserito in una Convenzione con il Comune di Greve in Chianti.

Parti a Comune:

Risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Greve in Chianti, i seguenti beni comuni non censibili: al Foglio 98, Particella 225, Sub. 17, la strada di accesso alle abitazioni ed al deposito del GPL, interrato; ed alla Particella 516, la Piscina ed il resede. Si fa presente che, tutti i beni sopra descritti, sono intestati a [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1.

Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI) - (All. da 16 a 22):
(Situazione Catastale - Riguardante i Box - Via della Vetreria):

Le Unità Immobiliari sono così identificate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze;
Catasto Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno, al Foglio 30:

Box (1):

1- Particella 884, Sub.47, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 16mq, Sup. Cat. 16mq, R. C. € 77,68;

Box (2):

2- Particella 884, Sub.73, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 16mq, Sup. Cat. 16mq, R. C. € 77,68;

Parti a Comune:

Risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno, i seguenti beni comuni non censibili al Foglio 30:

1- Particella 884, Sub. 146, Androne a Piano Seminterrato;

2- Particella 884, Sub. 151, Locale Ascensore;

3- Particella 884, Sub. 178, Marciapiedi e Zona a verde;

Si fa presente che, i beni sopra descritti, sono intestati a [REDACTED] con sede nel Comune di Figline e Incisa Valdarno, per la quota di proprietà di 1/1.

Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI)
(Situazione Catastale - Riguardante l'Ufficio - Via A. Vespucci n.22):

L'Unità Immobiliare è così identificate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze;

Catasto Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno:

1- Foglio 42, Particella 226, Sub. 7, Cat. A/10, Cl. U, vani 1,5, Sup. Cat. 89mq, R. C. € 499,67;

La Planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze, **"non risulta aggiornata con le attuali modifiche interne"**.

Si fa presente che, il bene sopra descritto, risulta intestato a [REDACTED] Srl, con sede nel Comune di Figline e Incisa Valdarno, per la quota di proprietà di 1/1.

Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI)
(Situazione Catastale - Riguardante i Terreni Edificabili - Via del Cesto):

I Terreni oggetto di Perizia sono così identificate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze;

Catasto Terreni del Comune di Figline e Incisa Valdarno, al Foglio 42:

ETTORE COSENTINO
Architetto

(1)- Particelle: 822 – 1104 – 1105 – 1106 – 1110 – 1111 – 1118 – 1119 – 1120 – 1123 – 1131 – 1132 – 1134 – 1140 – 1143 – 1146 – 1154 – 1155 – 1156 – 1160 – 1162 – 1169 – 1170 – 1172 – 1173 – 1178 – 1179 – 1181 – 1183 – 1185 – 1188 – 1190 – 1192 – 1194 – 1196 – 1202, per una superficie catastale complessiva di 11.967mq,

Detti beni risultano intestati a [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1.

(2)- Particelle: 1182 – 1187 – 1199 – 1200, per una superficie di catastale complessiva di 723mq;

Detti beni risultano intestati a [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di proprietà di 1398/3000.

(3)- Particelle: 556 – 580 – 581 – 582 – 583 – 669 – 670 – 823 – 824 – 889 – 1086 – 1098 – 1100 – 1109 – 1113 – 1115 – 1116 – 1117 – 1121 – 1122 – 1126 – 1127 – 1130 – 1133 – 1135 – 1138 – 1139 – 1141 – 1142 – 1148 – 1153 – 1157 – 1159 – 1163 – 1166 – 1168 – 1171 – 1174 – 1177 – 1180 – 1184 – 1186 – 1189 – 1191 – 1193 – 1195 – 1197 – 1198 – 1201, per una superficie catastale complessiva di 15.117mq;

Detti beni risultano intestati a [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di proprietà di 3/5.

(*Catasto fabbricati – Via del Cesto*): Foglio 42, particella 623 di mq 80, area urbana e particella 622 di mq 50, area urbana.

Detti beni risultano intestati a [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1.

Le due aree urbane fanno parte della viabilità esistente, da cedere al Comune.

Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI) - :

(*Situazione Catastale - Riguardante i terreni posti in località Gaville*):

Foglio 56, particelle 339 – 42 - 278 – 272 - 277- 334 – 335, per una superficie catastale di mq 299.

Detti beni risultano intestati a [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1.

I terreni fanno parte della viabilità esistente, da cedere al Comune.

Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI) - :

(*Situazione Catastale - Riguardante il terreno posto in Via G. Bruno*):

Foglio 29, particelle 899, per una superficie catastale di mq 10.

Detto bene risulta intestato a [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1.

Il terreno è adiacente alla viabilità esistente.

c3-ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

(Premesso che la completa descrizione degli atti è riportata nell'Analisi Cronologica punto -b-)

Comune di Greve in Chianti (FI)

(*Atti Provenienza - Riguardante le Villette - Via S. Michele Loc. Dudda*):

I Terreni sui quali sono state costruite le villette, sono pervenuti alla [REDACTED] con i seguenti Rogiti:

Atti Notaio Caltabiano:

- 1-Rep. 23429/6498 del 15-11-1994 reg. a Firenze il 02-12-1994 al n. 7374;
- 2-Rep. 23596/6603 del 10-01-1995 reg. a Firenze il 21-07-1995 al n. 881;
- 3-Rep. 24141/6909 del 05-07-1995 reg. a Firenze il 21-07-1995 al n. 5171;
- 4-Rep. 24142/6910 del 05-07-1995 reg. a Firenze il 21-07-1995 al n. 5172;
- 5-Rep. 24684/7178 del 22-12-1995 reg. a Firenze il 10-01-1996 al n. 526;
- 6-Rep. 23986/6826 del 24-05-1995 reg. a Firenze il 12-06-1995 al n. 3985;

Atto Notaio Valia:

Con Rogito del 21-12-2015, Rep. 1746, registrato a Firenze il 28-12-2015 al n. 11807 Sere 1T, e trascritto a Firenze il 29-12-2015 al n. 37485 R.P; la Soc. [REDACTED] ha modificato la sua forma Giuridica e denominazione in [REDACTED] con sede nel [REDACTED]

Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI)

(Atti Provenienza - Riguardante i Box - Via della Vetreria):

I beni immobili sono pervenuti alla [REDACTED] con i seguenti

Rogiti:

Atto Notaio Caltabiano:

Con atto di assegnazione ai soci, Rogito del 30-09-2002, Rep 30746, Racc. 10621, reg Firenze il 15-10-2002, trascritto ad Arezzo il 12-10-2002 n.12014 R.P.;

Atto Notaio Valia:

Con Rogito del 21-12-2015, Rep. 1746, registrato a Firenze il 28-12-2015 al n. 11807 Sere 1T, e trascritto a Firenze il 29-12-2015 al n. 37485 R.P; la Soc. [REDACTED] SCANA Spa, ha modificato la sua forma Giuridica e denominazione in [REDACTED]

Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI)

(Atti Provenienza - Riguardante l'Ufficio - Via A. Vespucci n.22):

Il bene immobile è pervenuto alla [REDACTED] con il seguente Rogito:

Atto Notaio Ferdinando Sorrentino:

L'immobile riguardante l'Ufficio è una porzione di edificio, pervenuto alla Soc. [REDACTED] con Atto del Notaio Ferdinando Sorrentino in data 11-01-1975, Rep. n. 31984, Fasc. n. 2368, registrato ad Arezzo il 14-01-1975 al n. 160, Vol. 506, trascritto alla Conservatoria RR.II. del Comune di Arezzo in data 21-01-1975, al n.596 Reg. Gen. e al n. 501 Reg. Part.

Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI)

(Atti Provenienza - Riguardante i Terreni Edificabili - Via del Cesto):

I beni immobili riguardante i terreni edificabili, siti in Via del Cesto, nel Comune di Figline Valdarno, sono pervenuti alla Soc. [REDACTED] con i seguenti atti:

-Atto di Redistribuzione Immobiliare tra Co-Lottizzanti, con rogito Notaio Marco Chiostrini in Figline Valdarno, in data 06-03-2013, al Rep. n. 59314, Fasc. n. 12687, registrato all'Agenzia

delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze 1, in data 25-03-2013 al n. 5344, Serie 1T, e trascritto alla Conservatoria RR.II di Arezzo in data 26-03-2013;

-Atto di Permuta, redatto dal Notaio Marco Chiostrini in Figline Valdarno, in data 26-07-2013, al Rep. n. 59675, Fasc. n. 12923, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze 1, in data 02-08-2013, al n. 14176, Serie 1T, e trascritto alla Conservatoria RR.II di Arezzo in data 02-08-2013, al Reg. Part. n. 7784;

-Atto Notaio Valia, con Rogito del 21-12-2015, Rep. 1746, registrato a Firenze il 28-12-2015 al n. 11807 Serie 1T, e trascritto a Firenze il 29-12-2015 al n. 37485 R.P; la Soc. [REDACTED]

[REDACTED] ha modificato la sua forma Giuridica e denominazione in [REDACTED] con sede nel [REDACTED].

Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI)

(Atto Provenienza - Riguardante il Terreno - Via G. Bruno):

Il bene immobile riguardante il terreno (F. 29, Part. 899), sito in Via G. Bruno, nel Comune di Figline Valdarno, è pervenuto alla Soc. [REDACTED] con il seguente atto:

-Scrittura privata, redatto dal Notaio Detti Mario del 13-04-1987 Re. 25735, Racc. 6189, registrato a Firenze il 28-04-1987 n 4445.

Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI)

(Atto Provenienza - Riguardante il Terreno - Zona Gaville):

Il bene immobile riguardante il terreno (F. 56, Part. 339), sito in zona Gaville, nel Comune di Figline Valdarno, è pervenuto alla Soc. [REDACTED] con il seguente atto:

-Atto pubblico, redatto dal Notaio Caltabiano Paolo del 10-07-1987 Rep. 9068 registrato a Firenze il 27-09-1987 n 1497.

Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI)

(Atti Provenienza - Riguardante i Terreni - zona Gaville):

I beni immobili riguardanti i terreni (F. 56 Part. 42 - 278 - 334 - 272 - 277 - 335), siti in zona Gaville, nel Comune di Figline Valdarno, sono pervenuti alla Soc. [REDACTED], con il seguente atto:

-Scrittura privata, redatto dal Notaio Detti Mario del 23-11-1983 Rep. 18502 reistrato a Firenze il 12-12-1983 n 10671.

d)-DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI

Comune di Greve in Chianti (FI)

(Descrizione dei beni - Riguardante le Villette - Via S. Michele Loc. Dudda):

In data 23-03-2017 coadiuvato dai miei collaboratori, abbiamo effettuato un Sopralluogo negli Immobili del Comune di Greve in Chianti (FI) (All.2);

Il Sopralluogo ha riguardato le quattro villette, oggetto di stima; ad uso civile abitazioni.

Le abitazioni fanno parte del piccolo Borgo di Dudda, a circa 10km dal Comune di Greve in Chianti.

Gli immobili sono stati ideati e progettati a gruppo di due unità; uniti fra di loro e ribaltati (fisicamente a specchio), e presentano uguale distribuzione degli interni; per cui possiamo fare una unica descrizione.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura portante in c.a, con tamponatura esterna ed interna in muratura;

Le abitazioni sono disposte su due piani fuori terra ed un piano seminterrato; La copertura è a due falde.

Gli immobili sono così ubicati: Attraverso la strada SP16 Chianti-Valdarno, si entra in una strada privata dalla quale si accede alle abitazioni oggetto di stima; Tutte le abitazioni presentano due resedi, uno sul davanti e l'altro sul retro.

Dal resede davanti la facciata principale, si entra, attraverso una rampa nel box/Cantina a seminterrato, il quale è collegato, da una scaletta, all'abitazione.

Le abitazioni sono così composte: Al Piano Terra dalla porta d'ingresso si entra subito nel Soggiorno; vi è un Cucinotto aperto, e di fronte, la sala Pranzo; un Disimpegno, dal quale si accede al Bagno e alla Camera da letto; dal disimpegno, attraverso una scaletta si arriva al Box nel seminterrato; mentre al Primo Piano, vi si arriva salendo la rampa di scale dal Soggiorno a P.T.; al P.P. vi sono due Camere da letto, un Bagno ed un Terrazzo.

In generale le abitazioni presentano: le porte esterne in legno; le porte interne sono in legno tipo rovere, con imbotte; le finestre sono in legno e vetro-camera, con persiane alla fiorentina di colore verde;

I pavimenti sono in cotto a P.T. e le scale; mentre al P.P. sono in parquet; i Bagni hanno pavimenti in gres, come i rivestimenti, che presentano decori; le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate di colore bianco; i soffitti al P.P. sono con travi e correnti in legno a vista, con piastrelle in cotto.

I Tetti sono a falde, con struttura in legno; manto di copertura con embrici e coppi; le gronde ed i pluviali son in rame.

Ogni abitazione ha due fosse biologiche, tricamerale, una sul davanti ed una sul retro.

Sul lato opposto della strada privata, vi è un'area recintata, dove sono ubicati due bomboloni di gpl, ognuno dei quali alimenta due abitazioni; ogni abitazione è dotato di riscaldamento autonomo, con caldaia situata sulla facciata tergale; i termosifoni sono in alluminio.

Attorno le unità immobiliari, vi sono marciapiedi larghi circa 120cm in cotto lungo il lato principale; mentre sul lato tergale vi sono marciapiedi larghi 70cm.

Intorno ai resedi vi sono alcuni muretti in pietra larghi 30cm che delimitano le zone private, dando alle abitazioni una particolare immagine architettonica.

Dai rispettivi resedi tergal, delle 4 abitazioni, si arriva alla Piscina condominiale; la Piscina ha un'area con resede intorno; a sinistra vi è un gazebo; mentre sul lato destro vi è una piccola costruzione per le attrezzature balneari (ripostiglio); sempre sulla parte destra, attraverso una piccola rampa, si arriva al seminterrato, dove vi è il Locale Tecnico della Piscina.

Comune di Figline Valdarno (FI)

(Descrizione dei beni - Riguardante i due Box - Via della Vetreria):

In data 23-03-2017 coadiuvato dai miei collaboratori, abbiamo effettuato un Sopralluogo negli Immobili del Comune di Figline V.no (FI) (All.2);

Il Sopralluogo ha riguardato due Box, oggetto di stima; catastalmente censiti al F.30, Particelle 47 e 73.

Questi beni sono due locali adibiti ad Autorimessa, posti a Piano Seminter-rato, di un complesso edificio condominiale, costituito vari box-autorimesse a piano seminter-rato; ed altrettanti uffici ed abitazioni ai piani superiori:

L'accesso ai due box-autorimesse, avviene da una rampa a comune; i due locali hanno una superficie rilevata di 16mq; la porta d'ingresso è con serranda basculante in metallo; non vi sono finestre; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati di colore bianco; il pavimento è in cemento liscio a vista.

Comune di Figline Valdarno (FI)

(Descrizione dei beni - Riguardante il locale Ufficio - Via A. Vespucci):

In data 23-03-2017 coadiuvato dai miei collaboratori, abbiamo effettuato un Sopralluogo negli Immobili del Comune di Figline V.no (FI) (All.2);

Il Sopralluogo ha riguardato il locale adibito ad uso Ufficio, oggetto di stima; catastalmente censito al F.42, Part. 226, Sub. 7.

L'immobile fa parte di un fabbricato condominiale è costituito di quattro piani fuori terra.

Il Locale Ufficio è composto da quattro ambienti, oltre ad un ripostiglio e un W.C.; con una superficie di mq89 circa.

L'accesso al locale Ufficio, avviene da un cancello in ferro, dal quale si entra nel resede privato (superficie di circa 67mq); e da questo resede si entra nel locale Ufficio.

Le Pareti ed i Soffitti sono intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco; gli infissi interni sono in legno tamburato; mentre gli infissi esterni sono in legno e vetro, con portelloni esterni in legno a due ante; i Pavimenti sono in monocotture di varie dimensioni e colori; Il servizio igienico è dotato di apparecchi sanitari e rubinetteria semplice; pavimento in gres, come le pareti fino ad un'altezza di circa 1,50m.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico; con riscaldamento autonomo, con caldaia alimentata a gas metano, e radiatori in ghisa.

Le fosse biologiche, bicamerale, sono situate nel resede privato, davanti la porta di accesso al locale Ufficio.

Riepilogo Superfici

Riguardante le Villette - Via S. Michele Loc. Dudda – Comune di Greve in Chianti:

(1) - Immobile sito al n.c.17/19 – (F.98 – Part.255 – Sub.508 -509)

Le superfici rilevate dei singoli vani (ragguagliate) sono le seguenti:

Unità	Denominazione	Sup rilevate nette mq	Sup. lorde mq	Coeff. Comm .	Sup. lorde Comm. mq
Abitazione -P. T.	Angolo Cottura	5,9		1	
	Pranzo	10,9		1	
	Soggiorno	24,5		1	
	Disimpegno	2,3		1	
	Camera 1	10,7		1	
	Bagno 1	4,0		1	

Unità	Denominazione	Sup rilevate nette mq	Sup. lorde mq	Coeff. Comm .	Sup. lorde Comm. mq
	Totale Abitazione P.T.	58,3	74,1	1	74,1
Abitazione -P. 1°.					
	Bagno 2	5,9		1	
	Camera 2	17,3		1	
	Camera 3	15,4		1	
	Disimpegno	3,2		1	
	Terrazzo		5,5	0,3	1,6
	Totale Ab. P.1°.	41,8	54,4	1	54,4
	Totale Ab. P.T.+P.1°.	100,1	134		130,1
Box-Semin.					
	Box	56	69		
	Totale P.S.	56,0	69	0,6	41,4
Totale	P.T. /P.1°/P.S:	156,1	203		171,5
*Resede Esclusivo	Superficie totale lorda 432mq di cui		200	0,15	30
			232	0,05	11,6
	Totale resede				41,6
TOTALE	Ab.P.T+P1°+Box+Resede				213,1

Considerazioni per la determinazione - Valori Resedi

***Resedi esclusivi**

Il coefficiente comm. Viene calcolato fino a mq 200 (0,15), oltre i 200mq (0,05).

Riepilogo Superfici

Riguardante le Villette - Via S. Michele Loc. Dudda – Comune di Greve in Chianti.

(2) - Immobile sito al n.c.21/23 – (F.98 – Part.255 – Sub.510 -511)

Le superfici rilevate dei singoli vani (ragguagliate) sono le seguenti:

Unità	Denominazione	Sup rilevate nette mq	Sup. lorde mq	Coeff. Comm .	Sup. lorde Comm. mq
Abitazione -P. T.	Angolo Cottura	5,9		1	
	Pranzo	10,9		1	
	Soggiorno	24,5		1	
	Disimpegno	2,3		1	

Unità	Denominazione	Sup rilevate nette mq	Sup. lorde mq	Coeff. Comm .	Sup. lorde Comm. mq
	Camera 1	10,7		1	
	Bagno 1	4,0		1	
	Totale Abitazione P.T.	58,3	74,1	1	74,1
Abitazione -P. 1°.					
	Bagno 2	5,9		1	
	Camera 2	17,3		1	
	Camera 3	15,4		1	
	Disimpegno	3,2		1	
	Terrazzo		5,5	0,3	1,6
	Totale Ab. P.1°.	41,8	54,4	1	54,4
	Totale Ab. P.T.+P.1°.	100,1	134		130,1
Box-Semin.					
	Box	56	69		
	Totale P.S.	56,0	69	0,6	41,4
Totale	P.T. /P.1°/P.S:	156,1	203		171,5
*Resede Esclusivo	Superficie totale lorda		200	0,15	30,0
	416mq di cui		216	0,05	10,8
	Totale resede				40,8
TOTALE	Ab.P.T+P1°+Box+Resede				212,3

Considerazioni per la determinazione - Valori Resedi

***Resedi esclusivi**

Il coefficiente comm. Viene calcolato fino a mq 200 (0,15), oltre i 200mq (0,05).

Riepilogo Superfici

Riguardante le Villette - Via S. Michele Loc. Dudda – Comune di Greve in Chianti.

(3) - Immobile sito al n.c.25/27 – (F.98 – Part.255 – Sub.512 -513)

Le superfici rilevate dei singoli vani (ragguagliate) sono le seguenti:

Unità	Denominazione	Sup rilevate nette mq	Sup. lorde mq	Coeff. Comm .	Sup. lorde Comm. mq
Abitazione -P. T.	Angolo Cottura	5,9		1	
	Pranzo	10,9		1	
	Soggiorno	24,5		1	

Unità	Denominazione	Sup rilevate nette mq	Sup. lorde mq	Coeff. Comm .	Sup. lorde Comm. mq
	Disimpegno	2,3		1	
	Camera 1	10,7		1	
	Bagno 1	4,0		1	
	Totale Abitazione P.T.	58,3	74,1	1	74,1
Abitazione -P. 1°.					
	Bagno 2	5,9		1	
	Camera 2	17,3		1	
	Camera 3	15,4		1	
	Disimpegno	3,2		1	
	Terrazzo		5,5	0,3	1,6
	Totale Ab. P.1°.	41,8	54,4	1	54,4
	Totale Ab. P.T.+P.1°.	100,1	134		130,1
Box-Semin.					
	Box	56	69		
	Totale P.S.	56,0	69	0,6	41,4
Totale	P.T. /P.1°/P.S:	156,1	203		171,5
Resede Esclusivo	Superficie totale lorda 408mq di cui		200	0,15	30
			208	0,05	10,4
	Totale resede				40,4
TOTALE	Ab.P.T+P1°+Box+Resede				211,9

Considerazioni per la determinazione - Valori Resedi

***Resedi esclusivi**

Il coefficiente comm. Viene calcolato fino a mq 200 (0,15), oltre i 200mq (0,05).

Riepilogo Superfici

Riguardante le Villette - Via S. Michele Loc. Dudda – Comune di Greve in Chianti:

(4) - Immobile sito al n.c.29/31 – (F.98 – Part.255 – Sub.514 -515)

Le superfici rilevate dei singoli vani (ragguagliate) sono le seguenti:

Unità	Denominazione	Sup rilevate nette mq	Sup. lorde mq	Coeff. Comm .	Sup. lorde Comm. mq
Abitazione -P. T.	Angolo Cottura	5,9		1	

Unità	Denominazione	Sup rilevate nette mq	Sup. lorde mq	Coeff. Comm .	Sup. lorde Comm. mq
	Pranzo	10,9		1	
	Soggiorno	24,5		1	
	Disimpegno	2,3		1	
	Camera 1	10,7		1	
	Bagno 1	4,0		1	
	Totale Abitazione P.T.	58,3	74,1	1	74,1
Abitazione -P. 1°.					
	Bagno 2	5,9		1	
	Camera 2	17,3		1	
	Camera 3	15,4		1	
	Disimpegno	3,2		1	
	Terrazzo		5,5	0,3	1,6
	Totale Ab. P. 1°.	41,8	54,4	1	54,4
	Totale Ab. P.T.+P.1°.	100,1	134		130,1
Box-Semin.					
	Box	56	69		
	Totale P.S.	56,0	69	0,6	41,4
Totale	P.T. /P.1°/P.S:	156,1	203		171,5
*Resede Esclusivo	Superficie totale lorda 553mq di cui		200	0,15	30
			353	0,05	17,6
	Totale resede				47,6
TOTALE	Ab.P.T+P1°+Box+Resede				219,1

Considerazioni per la determinazione - Valori Resedi

***Resedi esclusivi**

Il coefficiente comm. Viene calcolato fino a mq 200 (0,15), oltre i 200mq (0,05).

Riepilogo Superfici

Riguardante le Villette - Via S. Michele Loc. Dudda – Comune di Greve in Chianti:

(5) - Immobile (Piscina Condominiale) (F.98 – Part.255 – Sub.516)

Le superfici rilevate (ragguagliate) sono le seguenti:

Unità	Denominazione	Sup rilevate nette mq	Sup. lorde mq	Coeff. Comm .	Sup. lorde Comm. mq
*Piscina Cond.	Piscina		102,1		
	Gazebo		21,7		
	Ripostiglio		8,5		
	Volume Tecnico		22		
Resede	Esclusi: Piscina – Gazebo- Rip. - Vol.Tecnico		701,2		
TOTALE	Resede Condominiale		855,5		

Considerazioni per la determinazione dei Valori - (F.98, Part. 255, Sub.516)

***Piscina+(Gazebo, Ripostiglio, Volume Tecnico)**: Sarà dato un valore commerciale di mercato secondo i riferimenti tabellari, mediandoli con quelli simili di zona;

Mentre per l'area **Resede** (701,2mq), sarà determinato da una percentuale (del 10%-20%) del Valore di un appartamento tipo.

Inoltre si precisa che il **Totale dei valori Piscina+Resede**, sarà divisa per 4 (Quota parte condominiale per ogni appartamento).

Riepilogo Superfici

Riguardante due Box - Via della Vetreria, snc-Comune di Figline e Incisa Valdarno (Fi)

-(1) Box (F.30-P.887-S. 47) - Superficie commerciale convenzionale **mq 16**

-(2) Box (F.30-P.887-S. 73) - Superficie commerciale convenzionale **mq 16**

Riepilogo Superfici

Riguardante Locale Ufficio - Via Vespucci-Comune di Figline e Incisa Valdarno (Fi)

- **Immobilie sito al n.c.22 – (F.42 – Part.226 – Sub.7)**

Le superfici rilevate dei singoli vani (ragguagliate) sono le seguenti:

Unità	Denominazione	Sup rilevate nette mq	Sup. lorde mq	Coeff. Comm .	Sup. lorde Comm. mq
Loc. Ufficio -P. T.	Ingresso	10,5		1	
	Ufficio 1	15,9		1	
	Ripostiglio	9,1		1	
	Ufficio 2	19,2		1	
	Ufficio 3	20,6		1	
	W.C.	1,7		1	
	Totale Abitazione P.T.	77,0	89,4	1	89,4
Resede	Resede esclusivo		64,7	0,15	9,71
	Totale Resede				9,71

Unità	Denominazione	Sup rilevate nette mq	Sup. lorde mq	Coeff. Comm .	Sup. lorde Comm. mq
TOTALE	Loc. Ufficio+Resede Escl.				99,11

Considerazioni per la determinazione - Valori Resedi

***Resedi esclusivi**

Il coefficiente comm. Viene calcolato fino a mq 200 (0,15), oltre i 200mq (0,05).

N.B.: Si fa presente che il Resede Esclusivo, nella Planimetria Catastale è segnato come resede condominiale; per cui si dovrà fare un Elaborato Planimetrico ed il relativo aggiornamento catastale. Inoltre, vi è anche il resede Condominiale, di cui, la quota di proprietà appartenente al Locale Ufficio sarà quella rappresentata in base ai millesimi attribuiti.

Giudizio sullo stato di conservazione

Al momento del sopralluogo del 23-03-2017, tutte le unità immobiliari risultavano in normali condizioni di manutenzione per le parti interne ed esterne.

Eventuali occupazioni

Al momento del sopralluogo, 23-03-2017, gli immobili, risultavano arredati ed e liberi; tranne dell'abitazione posta al n.c. 21-23 - Part. 255, Sub. 510 (appartamento) - Sub. 511 (box), che risultava occupato da una famiglia, ma senza contratto di locazione, per cui viene considerato libero.

e)- VALORE DEGL'IMMOBILI

Per la valutazione degli immobili si è ritenuto procedere con metodo sintetico comparativo, tenendo conto di ubicazione, caratteristiche e stato di manutenzione degli stessi, nonché dell'attuale situazione di mercato immobiliare, con prezzi unitari rilevati da pubblicazioni e agenzie pubbliche e private specializzate, oltre alle informazioni avute in zona per compravendita di beni con le stesse caratteristiche.

Pertanto per la valutazione delle Abitazioni abbiamo calcolato la Superficie convenzionale (Sc), attribuendo i coefficienti riduttivi relativi ad ogni tipologia di superficie, seguendo le linee guida del DPR 138/98 e secondo gli usi e consuetudini.

Sono stati individuati i prezzi degli immobili residenziali, relativi alla localizzazione, tipologia e stato di conservazione, ricavati sul territorio, dal "Borsino Immobiliare (Giugno 2017) e dal bollettino dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (secondo semestre 2016), mediandoli con i valori di mercato reperiti in loco.

Per la valutazione abbiamo calcolato la *Superficie lorda di ogni singolo alloggio*, attribuendo i seguenti **coefficienti riduttivi**:

Sup. lorda Appartamento coeff. 1,00;

Sup. lorda Terrazzo coeff. 0,30;

Sup. lorda Box coeff. 0,60;

Resedi fino a mq 200 (0,15), oltre i 200mq (0,05);

-e1-Valori di mercato: Abitazioni, Piscina e Resede

Per la valutazione degli immobili, considerando che le 4 villette sono dello stesso tipo, abbiamo utilizzato i valori residenziali nella zona (extraurbana / resto del territorio), del Comune di Greve in Chianti, riferita alla tipologia di Abitazioni di tipo civile, e considerando anche la tipologia Ville e Villini, visto lo stato di fatto degli immobili; le abbiamo equiparati e mediati, determinando i seguenti valori:

Valore min.	Euro 2.076,00 /mq
Valore max.	Euro 2.793,00 /mq
Valore assegnato	Euro 2.000,00 /mq

Da quanto su descritto, abbiamo determinato i seguenti valori di mercato:

(1) Villetta sita al n.c.17/19 – (F.98 – Part.255 – Sub.508 -509) Via S. Michele Loc. Dudda – Comune di Greve in Chianti (Fi)

-Superficie commerciale convenz. Mq 213,1 x 2.000,00 €/mq = **€ 426.000,00** (Arrotondati);

(2) Villetta sita al n.c.21/23 – (F.98 – Part.255 – Sub.510 -511) Via S. Michele Loc. Dudda – Comune di Greve in Chianti (Fi)

-Superficie commerciale convenz. Mq 212,3 x 2.000,00 €/mq = **€ 426.500,00** (Arrotondati);

(3) Villetta sita al n.c.25/27 – (F.98 – Part.255 – Sub.512 -513) Via S. Michele Loc. Dudda – Comune di Greve in Chianti (Fi)

-Superficie commerciale convenz. Mq 211,9 x 2.000,00 €/mq = **€ 423.500,00** (Arrotondati);

(4) Villetta sita al n.c.29/31 – (F.98 – Part.255 – Sub.514 -515) Via S. Michele Loc. Dudda – Comune di Greve in Chianti (Fi)

-Superficie commerciale convenz. mq 219.1 x 2.000,00 €/mq = **€ 438.000,00** (Arrotondati);

(5)-Piscina Condom. e Resede (F.98–Part.255–Sub.516) Via S. Michele Loc. Dudda – Comune di Greve in Chianti (Fi)

-**Piscina** (compreso Gazebo, Ripostiglio e Loc. Tecnico),
valore comparato e mediato:

€ 30.000,00

-**Resede Condominiale** (701,2mq), come già accennato, è stato determinato attribuendo una percentuale (del 6%) del Valore di un appartamento tipo, nel caso specifico, abbiamo considerato e calcolato su € 420.000,00;

Per cui abbiamo il seguente valore:

€ 420.000,00 x 6% =(Val. arrotondati) **€ 25.000,00**

Totale (Piscina + Resede, Condominiali)

€ 55.000,00

Inoltre, si fa presente che, il Totale del valore - Piscina+Resede, sarà divisa per le 4 Unità Immobiliari (Quota parte condominiale ciascuna, **€ 13.750,00**).

Il Valore complessivo delle quattro villette (comprensive di Piscina e Resede cond.) è pari a:

EURO 1.769.000,00

(Unmilionesettecentosessantanovemila/00)

-e2-Valori di mercato: due Box

Per la valutazione degli immobili si è ritenuto procedere con metodo sintetico comparativo, tenendo conto di ubicazione, caratteristiche e stato di manutenzione degli stessi, nonché dell'attuale situazione di mercato immobiliare, con prezzi unitari rilevati da pubblicazioni e agenzie pubbliche e private specializzate.

Per la valutazione dei due Box, abbiamo utilizzato i valori degli immobili con tipologia e destinazione "Residenziale", del Comune di del Comune di Figline e Incisa Valdarno; li abbiamo equiparati e mediati, determinando i seguenti valori:

Valore min.	Euro 876,00 /mq
Valore max.	Euro 1016,00 /mq
Valore assegnato	Euro 900,00 /mq

Da quanto su descritto, abbiamo determinato i seguenti valori di mercato:

-(1) **Box (F.30-P.887-S. 47) Via della Vetreria, snc-Comune di Figline e Incisa Valdarno (Fi)**
Superficie commerciale convenzionale mq 16 x € 900,00 = € 14.000,00

-(2) **Box (F.30-P.887-S. 73) Via della Vetreria, snc-Comune di Figline e Incisa Valdarno (Fi)**
Superficie commerciale convenzionale mq 16 x € 900,00 = € 14.000,00

Il Valore complessivo dei due Box è pari a: € 28.000,00

-e3-Valori di mercato: locale Ufficio

Per la valutazione degli immobili si è ritenuto procedere con metodo sintetico comparativo, tenendo conto di ubicazione, caratteristiche e stato di manutenzione degli stessi, nonché dell'attuale situazione di mercato immobiliare, con prezzi unitari rilevati da pubblicazioni e agenzie pubbliche e private specializzate.

Per la valutazione del Locale ad uso Ufficio, abbiamo utilizzato i valori degli immobili con tipologia e destinazione "Terziaria", del Comune di del Comune di Figline e Incisa Valdarno; li abbiamo equiparati e mediati, determinando il seguente valore:

Valore min.	Euro 1.000,00 /mq
Valore max.	Euro 1.600,00 /mq
Valore assegnato	Euro 1.000,00 /mq

Da quanto su descritto, abbiamo determinato i seguenti valori di mercato:

-Locale Ufficio - Via Vespucci-Comune di Figline e Incisa Valdarno (Fi)

- Immobile sito al n.c.22 – (F.42 – Part.226 – Sub.7)

-Sup. Comm. Convvenz. (Loc. Ufficio + Resede escl.) Mq 99,1 x 1.000,00 €/mq

Il Valore complessivo Loc. Ufficio è pari a: = € 99.000,00 (Arrotondati);

-"Si fa presente, come già accennato precedentemente, che la Planimetria Catastale depositata all'Ufficio Provinciale del Territorio, Agenzia delle Entrate di Firenze, non risulta aggiornata con le attuali modifiche interne apportate".

f)- RIEPILOGO

Riportiamo in riepilogo, il valore Totale dei beni di Proprietà [REDACTED] (a) 4 Villette con Piscina e Resede - (b) 2 Box – (c) 1 Locale Ufficio (considerando lo stato degli immobili liberi da occupanti a qualsiasi titoli.)

(a) Il Valore totale 4 villette (Piscina e Resede cond.)

EURO 1.769.000,00

(b) Il Valore totale 2 Box

EURO 28.000

(c) Il Valore totale 1 Locale Ufficio

EURO 99.000,00

Totale Complessivo

EURO 1.896.000,00

g)- TERRENI EDIFICABILI – Via del Cesto – Figline e Incisa Valdarno

g1) Descrizione dei beni

Visto la complessità e la vastità dei terreni edificabili, di proprietà Sice Srl, abbiamo ritenuto opportuno fare una trattazione separata circa il loro sviluppo.

L'intera area edificabile è costituita da vari appezzamenti di terreni, posti nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (Prov. di Firenze), a pochi chilometri dal centro del paese; i terreni sono compresi tra Via G. da Verrazzano e Via del Cesto, in prossimità della Chiesa di Scampata e il Borro del Cesto.

Dal Regolamento Urbanistico del Comune di Figline e Incisa Valdarno (come già descritto nella "Analisi Cronologica"), l'area da analizzare, è compresa nel Comparto denominato "C.1.A.6 Scampata – Pirelli"; in questi terreni il Comune su citato, ha previsto la realizzazione di edifici a destinazione residenziale, con una tipologia di villette plurifamiliari; con una Superficie Fondiaria (SF) di 14.750 mq.

A tale proposito è stata stipulata una Convenzione Urbanistica per il Piano di Lottizzazione, elaborato in data 06-03-2013 e registrata a Firenze il 21-03-2013.

In questa lottizzazione erano previsti (con il consenso e firma di accettazione, dei vari lottizzanti), 23 Lotti.

L'area oggetto di stima di proprietà [REDACTED] è costituita dai seguenti lotti di terreni: Lotti n. 6-7-8-13 (solo in parte)-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23, facenti parte del Piano Attuativo Autorizzato dal Comune di Figline e Incisa Valdarno.

g2) Stima dei beni

Per quanto riguarda i valori da dare ai terreni oggetto di stima, di proprietà [REDACTED] data la sua complessità, abbiamo ritenuto opportuno tenere presente, tra l'altro, anche della "perizia tecnica – giurata, elaborata dal Geom. G. Majonchi – agli atti";

Abbiamo ritenuto utile seguire il criterio del più probabile valore di mercato, facendo una media tra il valore determinato con Metodo Sintetico Diretto, ottenuto applicando una percentuale d'incidenza area sul valore di mercato dei nuovi edifici potenzialmente realizzabili, ed il Valore di Trasformazione, ottenuto per differenza tra i probabili valori di mercato degli edifici stessi e i presumibili costi da sostenere per realizzarli;

1) Valore di mercato – nuova edificazione:

L'area oggetto di stima, costituita dai Lotti n. 6-7-8-13 (solo in parte)-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23, ha una Superficie Utile Lorda (SUL) di 3540,80mq; aggiungendo le superficie ragguagliate dei locali Sottotetti (2.308,47 mq circa), e dei locali seminterrati (2.338,31mq circa), si ha:

Abitazioni mq 3.540,80 x 1,00	= mq 3.540,80
Sottotetti mq 2.308,47 x 0,30	= mq 692,54
Seminterrati mq 2.338,31 x 0,50	= mq 1.169,15
Superficie Totale	=mq5.402,49

Per la tipologia di edifici a destinazione residenziale, villette plurifamiliari, riguardante i Lotti in oggetto; abbiamo individuato i probabili valori di mercato unitari, con riferimento delle quotazioni medie dei prezzi delle nuove costruzioni, rilevate presso Enti, Agenzie Pubbliche e Private operanti nel settore specifico, abbiamo rilevato i seguenti valori:

Edifici con destinazione residenziale Tipologia Villette:

Valore Minimo Euro/mq = 2.100,00
Valore Max Euro/mq = 2.500,00
Valore Medio Utilizzato Euro/mq = 2.500,00

Per cui applicando questo valore alle nostre superficie si ottiene:

Valore di mercato della nuova edificazione: mq5.402,49 x € 2.500,00 = **€ 13.506.225,00**

2) Terreno Edificabile – Stima con Metodo Sintetico Diretto

In questo caso utilizzeremo una incidenza dell'area espressa in misura percentuale sul valore di stima della nuova edificazione. L'incidenza terrà conto dei vari costi e oneri per la trasformazione dell'area e la realizzazione delle costruzioni nuove.

La Percentuale di Incidenza che andremo ad applicare, sul valore della stima teorica della nuova edificazione, sarà tra il 15% e 18%, quindi applicheremo la percentuale media di 16,50%, per cui avremo la seguente Stima dell'Area:

€ 13.506.225,00 x 16,50% = € 2.228.527,00 arrotondati a **€ 2.230.000,00**

3) Terreno Edificabile – Stima con Valore di Trasformazione

Si ribadisce che nel Piano Attuativo del Comune di Figline e Incisa Valdarno è prevista la realizzazione di nuovi edifici residenziali, per cui ipotizziamo i seguenti costi medi diretti e indiretti:

(1) Costo di Costruzione: calcolato considerando un costo medio unitario, comprensivo dell' incidenza degli accessori diretti e indiretti, locali seminterrati, sottotetti, pertinenze e parti a comune, Euro 1.400,00 per mq di SUL:

mq 5402,49 x € 1.400,00 = **€ 7.565.000,00**

(2) Costi e Oneri di Urbanizzazione, primaria e secondaria, contributo costo di costruzione, allacciamenti pubblici servizi ecc, pari a circa: € 1.000.000,00

Questo Valore è determinato da:

- Preventivo Computo Metrico Aggiornato al 17-03-2014 – Circa € 800.000,00
- Aggiungendo il 25% su € 800.000,00 pari a € 200.000,00

(per rendere operativo le opere di Energia Elettrica – Gas-Acque potabili e re-flue-Telefonia, imprevisti)

Si fa presente che, essendo la SICE srl, proprietaria di circa il 60% dei Lotti, i Costi e Oneri di Urbanizzazione, saranno considerati sul seguente valore:

$$€ 1.000.000,00 \times 60\% = € 600.000,00$$

(3) Spese per Tecnici Professionistici, consideriamo il 15% del costo di costruzione:

$$€ 7.565.000,00 \times 15\% = € 1.135.000,00$$

(4) Spese di Commercializzazione, considerando l'1% del valore di mercato della nuova edificazione:

$$€ 13.506.225,00 \times 1\% = € 135.060,00$$

(5) Spese Generali di Gestione, imprevisti ecc, considerando il 4% del Costo di Costruzione, più Costi di Urbanizzazione:

$$(€ 7.565.000,00 + € 600.000,00 = € 8.165.000,00) \times 4\% = € 326.600,00$$

(6) Oneri Finanziari, considerando il 5% del Costo di Costruzione, più Costi di Urbanizzazione e Spese Generali:

$$(€ 7.565.000,00 + € 600.000,00 + € 326.600,00 = € 8.490.000,00) \times 5\% = € 424.500,00$$

Totale dei Costi € 10.190.000,00

(7) A questi costi aggiungiamo un margine operativo lordo di profitto di impresa, considerando circa il 18% del valore di mercato della nuova edificazione:

$$€ 13.506.225,00 \times 18\% = € 2.430.000,00$$

Totale Costi di Trasformazione:

$$(€ 10.190.000,00 + € 2.430.000,00 = € 12.620.000,00$$

A questo punto effettuiamo la differenza tra i probabili valori di mercato delle abitazioni edificabili ed i presumibili costi per la loro realizzazione, otteniamo:

Valore Totale della Nuova Edificazione	€ 13.506.225,00
Valore Totale Costi di Trasformazione	€ 12.620.000,00

Valore Area Edificabile € 889.000,00

Tenendo presente i tempi per la realizzazione dei suddetti edifici, consideriamo teoricamente almeno per 3 anni, dobbiamo considerare il Valore dell'Area Edificabile con l'applicazione di un saggio di capitalizzazione (n) del 3%.

Pertanto applicando la seguente formula di capitalizzazione, $Val/(1+r)^n$, avremo il valore (attualizzato) di stima dell'Area Edificabile :

$$€ 889.000,00 / (1+0,03)^3 = € 815.596,33 \text{ arrotondati a } € 816.000,00$$

Pertanto, effettuando una media fra i due Valori di Stima, otteniamo il probabile valore di mercato dell'area edificabile:

Valore area edificabile – Metodo Sintetico Diretto	€ 2.230.000,00
Valore area edificabile – Valore di Trasformazione	€ 816.000,00

Media ponderata dei valori ottenuti:

€ 2.230.000,00 x 75% = € 1.672.000,00
€ 816.000,00 x 25% = € 204.000,00
Valore (medio) dell'Area Edificabile Totale € 1.876.000,00

Considerazioni:

Data la difficoltà di adempiere alla completa risoluzione di tutti i 23 Lotti, i tecnici addetti elaborazione e realizzazione dei suddetti lotti, come da "Convenzione"; propongono di dividerli in 3 Stralci Funzionali, da eseguire a Step. – (All.23);

Il 1° Stralcio riguarda i Lotti 1-2-3-4-5-6-7-8-9 (di cui i lotti 6-7-8 di proprietà [redacted] Srl);

Il 2° Stralcio riguarda i Lotti 10-11-12-13 (quota parte di proprietà [redacted] -14-15-19-21 (di proprietà [redacted]

Il 3° Stralcio riguarda i Lotti 16-17-18-22-23 (di proprietà [redacted]

In riferimento ad una lettera, indirizzata al Comune di Figline ed Incisa Valdarno del 25-05.2017, Prot. n. 0020726; Si legge: "I Tecnici progettisti e lottizzanti, fanno Richiesta (al Comune) di Attuazione di Stralcio Funzionale riguardante i Lotti 1-2-3-4-5-6-7-8-9-; i lottizzanti (del "Comparto C1.6A – Scampata – Pirelli"), comproprietari delle aree destinate a opere di urbanizzazione e che verranno cedute al Comune di Figline e Incisa Valdarno in ottemperanza della Convenzione Stipulata; Vista le richieste del 31-03-2016 Prot. n.12482 e Prot. n. 14524 del 13-04-2016 da parte dei proprietari dei lotti 1-2-3-4-5-6-7-8-9 con le quali veniva richiesta la Attuazione delle Opere di Urbanizzazione a Stralcio relativamente ai Lotti suddetti; in ottemperanza del DL 133/2014 convertito in legge 11/112014 n. 164; Considerato che l'attuazione di tale stralcio interessa anche le aree di proprietà di tutti i lottizzanti e che dovranno essere cedute al Comune; Chiedono: L'Attuazione dello Stralcio Funzionale riguardante i suddetti Lotti, e delle Opere di Urbanizzazione Primaria interessate... (All.24);

Si fa presente che:

Il 1° Stralcio, darebbe una opportunità ai comproprietari e lottizzanti, dal momento che i terreni edificabili, sarebbero subito vendibili per la realizzazione dei fabbricati; tra l'altro va detto che alcuni lavori, riguardante le opere (Fognatura-acque meteoriche-Fognatura acque nere ecc.) sono state già eseguite.

A questo proposito, si fa presente che i Lotti di proprietà [redacted] inseribili nella richiesta dell'Attuazione del 1° Stralcio, avranno, secondo il nostro parere, un Valore superiore in percentuale del 10%, in quanto i Lotti diventeranno più appetibili commercialmente, perché più vicini ad un nucleo abitato esistente.

Calcolando l'aumento del 10% ai Lotti 6-7-8, abbiamo:

Dati:

- Valore Area Edificabile **€ 1.876.000,00**
- Area (SUL) di tutti i Lotti di proprietà [redacted] **mq 3.540,80**

- (a) Area (SUL) dei Lotti 13 (in parte)-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23, di proprietà [redacted] (mq 3.540,80 – mq 982,56) = **mq 2.558,24**

- (b) Area (SUL) dei Lotti 6-7-8 di propr. [redacted] (inseribili nel 1° Stralcio):
– (SUL mq 327,52 x 3Lotti) = **mq 982,56**

Valori calcolati:

-Ai Lotti n.13 (quota parte [redacted] -14-15-16-17-18-19-20-21-22-23, per un totale di mq 2.558,24 di proprietà [redacted] è stato attribuito un valore di 515,00 €/mq;

(2.558,24mq x 515,00€ = € 1.317.493,60) arrotondato a **€ 1.317.000,00**;

-Ai Lotti n. 6-7-8, per un totale di mq 982,56, è stato attribuito un valore di
€ 1.876.000,00-€1.317.000,00 = € 559.000,00;
(pari a 569,00 €/mq, valore superiore per la maggiore appetibilità).

h) RIEPILOGO GENERALE DELLA STIMA:

A) 4 Unità Immobiliari – Villette – Loc.Dudda (Greve in Chianti)	EURO 1.769.000,00
B) 2 Box – Via della Vetreria – Figline e Incisa Valdarno	EURO 28.000,00
C) 1 Ufficio – Via Vespucci 22 – Figline e Incisa Valdarno	EURO 99.000,00
D) Terreno Edificabile Via del Cesto – Figline e Incisa Valdarno	EURO 1.876.000,00

Totale Valore di Stima EURO 3.772.000,00

i) DEPOSITO

Avendo risposto a tutti i quesiti posti dal Sig. Giudice Dott.ssa Rosa Selvarolo, dopo aver fatto le opportune indagini ed avendo consultato la dovuta documentazione, il sottoscritto Perito ritiene di aver esaurito l'incarico ricevuto, e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e delucidazione in merito.

Il sottoscritto consegna Copia cartacea completa di Tavole – Allegati e Inserti Fotografici al Curatore Fallimentare Dott. Torelli, così come richiesto;

Il sottoscritto consegna presso la Cancelleria del sig. Giudice:

- Copia integrale cartacea, corredata di foto e documenti;
- Inoltre dichiara di inviare tramite piattaforma P.C.T. Copia integrale con Allegati, Foto e tavole rappresentative.

Sesto Fiorentino, 28-09-2017
13-06-2018

Il Perito
Dott. Arch. ~~ETTORE~~ **COSENTINO**
4478
FIRENZE

DOCUMENTAZIONE - ALLEGATI

0- **ALLEGATO I** (SCHEDA): - Atti, Verbali, Comunicazioni, Certificati:

- 1- Lettera di Incarico
- 2- 1°Verbale di Sopr. 23-03-2017
- 3- 2°Verbale di Sopr. 21-07-2017
- 4- Alleg_4_ (docUrb)_da DocPeritoIn (Stima, Ambito di Concordato Preventivo):
Comune di Greve

- 5- Visura Cat_Greve In Chianti
- 6- Estratto di Mappa_Fabbr_F98-P255
- 7- EPL_DOC_1046536046
- 8- PLN_F98-P255-S508
- 9- PLN_F98-P255-S509
- 10- PLN_F98-P255-S510
- 11- PLN_F98-P255-S511
- 12- PLN_F98-P255-S512
- 13- PLN_F98-P255-S513
- 14- PLN_F98-P255-S514
- 15- PLN_F98-P255-S515

Comune di Figline e Incisa V.no

- 16- Visura Cat.Terreni, Via Cesto (Lottizzazione) – Figline e Incisa V.no
- 17- Estratto di Mappa Terreni – Figline e Incisa V.no
- 18- Visura Cat_Via Cesto-Vetreria-Vespucci – Figline e Incisa V.no
- 19- PLN_Box_F30-P884-S47
- 20- PLN_Box_F30-P884-S73
- 21- EPL_BoxFigline_
- 22- PLN_Uff_F42-P226_S7

Comune di Figline e Incisa V.no

- 23- TAV 5_Divisione-STRALCI_MARZO_2017
- 24- Lettera al Com. di Figline

25- **ALLEGATO II** (SCHEDA) - ELABORATI GRAFICI DI RILIEVO – TAV_Disegni

Comune di Figline e Incisa V.no

- 26- TAV 1_Figline_EPL
 - 27- TAV 2_Figline_box-47
 - 28- TAV 3_Figline_box-73
 - 29- TAV 4_Figline_Ufficio
- Comune di Greve in Chianti
- 30- TAV 1 Greve in Chianti
 - 31- TAV 2 Greve in Chianti
 - 32- TAV 3 Greve in Chianti
 - 33- TAV 4 Greve in Chianti
 - 34- TAV 5 Greve in Chianti

35- **ALLEGATO III** (SCHEDA) - DOCU_FOTOGRAFICA – INS_FOTO
FABBRICATI (Comune di Figline e Incisa V.no - Comune di Greve)

- 36- Insetto_Foto Fabbricati
TERRENI (Comune di Figline e Incisa V.no)
- 37- Insetto_Foto_Terreni