



- Firenze, via A. Arnoldi 6/A5-6/A6-6/A7: 3 appartamenti con cantina in *affitto temporaneo*

Le aree sono le seguenti:

- Firenze, via Pisana 85: area per posti auto
- Firenze, viale P. Nenni 31/2: lotto per complesso di tipo misto con scavo iniziato
- Vaglia, frazione Fontebuona: 3 lotti dei quali 2 (lotti 5 e 6) a destinazione residenziale e 1 (lotto 2) a destinazione commerciale e turistico-ricettiva
- Greve in Chianti, frazione Strada in Chianti, via Jacopo da Strada: lotto a destinazione residenziale con porzione di costruzione iniziata
- Santa Teresa di Gallura – Ruoni Alta

Il cantiere di *Strada in Chianti* via Ferrero, costituisce un complesso immobiliare in costruzione con 23 appartamenti, 8 terra-tetti, 22 box auto e 24 posti auto. Il cantiere è al centro di una vicenda giudiziaria che si trascina da anni che ancora non ha avuto definizione.

La Società inoltre ha stipulato un contratto di leasing immobiliare avente a oggetto un'area ex industriale in Comune di Firenze via G. F. Mariti, già uffici e magazzini ENEL. A seguito della destinazione impressa dal nuovo Regolamento Urbanistico, è stato deciso di risolvere il contratto di locazione finanziaria.

La visura catastale contiene anche altri cespiti:

1. Firenze, via delle Panche: due unità immobiliari rappresentanti la Cabina ENEL del complesso di cui fanno parte i beni descritti al successivo paragrafo 3.1.8
2. Firenze, via della Casella: due appezzamenti di terreno per una superficie totale di m<sup>2</sup> 50
3. Firenze, via Nino Oxilia 9-9/a-10/1-10/2, posto moto, effettivamente in proprietà de ██████████ e del quale si dirà al paragrafo 3.1.9
4. Firenze, via Alberto Arnoldi, terreni residui da opere di urbanizzazioni per una superficie totale di m<sup>2</sup> 2102
5. Firenze, via Baccio da Montelupo, terreni residui da opere di urbanizzazioni per una superficie totale di m<sup>2</sup> 672
6. Firenze, via di Quarto, terreni residui da opere di urbanizzazioni per una superficie totale di m<sup>2</sup> 12297
7. San Casciano in Val di Pesa, SR 2 – via Togliatti, terreni residui da opere di urbanizzazioni per una superficie totale di m<sup>2</sup> 2144
8. Vaglia, Frazione Fontebuona, Impianti Sportivi, Urbanizzazione Secondaria residuo di urbanizzazioni
9. Vaglia, Frazione Fontebuona, terreni residui da opere di urbanizzazioni per una superficie dimensionalmente non identificabile

## **2. ATTIVITÀ – CRITERI DI VALUTAZIONE**

È stata esaminata e analizzata dettagliatamente la documentazione urbanistica e catastale.

Sono state stabilite le corrette correlazioni fra evidenze documentali e situazioni di fatto, non definite nella domanda di Concordato, poiché, specialmente per i

compendi denominati “*immobili in affitto*”, si è in presenza di complessi che vanno da 48 a 60 a 84 a 144 unità immobiliari.

Vi sono compendi con costruzioni iniziate (area di Greve in Chianti, frazione Strada in Chianti, via Jacopo da Strada, cantiere di *Strada in Chianti* via Ferrero) e per i quali vi sono state due attività complementari: innanzitutto quella relativa alla costruzione edilizia (verifica progettuale, rilievo avanzamento lavori, stato dell’edificato, etc.), e in seguito quella di valutazione vera e propria.

§

Ai fini valutativi, sono stati analizzati atti di compravendita, atti preliminari di compravendita, proposte di acquisto, atti di locazione. I riferimenti di prezzo rilevati sono stati attualizzati e contestualizzati. Sempre ai fini valutativi, sono stati analizzati i riferimenti parametrici forniti da OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, cercando di stabilire correlazioni più possibile corrette con gli immobili in questione.

La metodologia estimativa utilizzata è stata essenzialmente quella per confronto, con un riferimento a quella per capitalizzazione del reddito solo per i cosiddetti “*immobili in affitto*”, pur escludendola come riferimento metodologico principale.

In particolare. Per gli immobili identificati come “*finiti liberi*” (Sesto Fiorentino via G. Savonarola: posti moto; Firenze via G. Orsini: posto auto; Sesto Fiorentino via del Termine: unità artigianale e posti auto; Vaglia frazione Fontebuona: appartamenti e box; Greve in Chianti frazione Strada loc. Santa Cristina: villette e posti auto; Bagno a Ripoli località Vallina: appartamento; Firenze via A. Arnoldi: appartamenti, cantine, box e posto auto; Firenze via delle Panche: uffici, box, posti auto e posti moto, il criterio di valutazione utilizzato è stato quello per confronto, utilizzando i riferimenti parametrici indicati sopra, debitamente confrontati con le rilevazioni eseguite dall’Agenzia del Territorio - OMI, al fine di avere il conforto di valori pubblicati da un organismo istituzionale. I valori scaturiti sono stati considerati prudentemente soprattutto per quei compendi nei quali è rilevante il numero delle unità immobiliari.

Per gli immobili identificati come “*finiti in affitto*” (Firenze via A. Arnoldi 6/A2-6/A3-6/A4: appartamenti, cantine e box o posto auto; Firenze via di Scandicci 137-139: appartamenti, cantine e box o posto auto; Firenze via Niccolò da Tolentino 23-via di Quarto 20: appartamenti, cantine e box o posto auto; Firenze via Niccolò da Tolentino 92: appartamenti, cantine e box o posto auto, si pone un problema valutativo abbastanza singolare, dovuto al particolare regime sulla disponibilità degli immobili da parte dell’operatore. Avendo fruito delle agevolazioni previste dal programma governativo “20.000 alloggi in affitto”, l’operatore concede gli appartamenti realizzati in locazione *permanente*, con il vincolo del canone concordato e ha il vincolo della inalienabilità se non per blocchi di interi edifici. Tale vincolo costituisce un notevole ostacolo al trasferimento e quindi non vi sono riferimenti parametrici validi. Dunque l’usuale e consigliata metodologia *per confronto* deve considerare valori unitari fortemente ridotti rispetto a quelli desumibili con i criteri spiegati precedentemente (riferimenti diretti attualizzati e contestualizzati, riferimenti pubblicati da OMI). Nel caso specifico si sono considerati valori unitari ridotti della percentuale oscillante dal 40 al 50% del limite superiore dell’oscillazione dei valori OMI per abitazioni economiche: limite superiore perché si tratta di immobili recenti e in buone condizioni, abitazioni economiche perché tale è la tipologia delle unità immobiliari anche se classificata cata-

stalmente A2. Pur privilegiando la metodologia *per confronto*, si è operata anche una valutazione *per capitalizzazione del reddito* effettivo. Per ridurre la discrezionalità insita nella valutazione del saggio di capitalizzazione, quest'ultimo è stato desunto dai valori OMI: si sono così ottenuti valori paragonabili. In base a questa metodologia vi è però sensibile discostamento per gli immobili di via Arnoldi che, in effetti, costituiscono un caso abbastanza singolare per la particolare positiva localizzazione. La medesima metodologia è stata utilizzata anche per i 3 appartamenti in *affitto temporaneo* (via Arnoldi 6/A5-6/A6-6/A7), la cui libera disponibilità avverrà fra 12 anni.

Per gli immobili identificati come "Aree" (Firenze via Pisana: posti auto; Firenze viale Nenni: mista; Santa Teresa di Gallura: residenziale; Greve in Chianti frazione Strada via Jacopo da Strada: residenziale; Vaglia frazione Fontebuona: residenziale – commerciale – ricettiva), il criterio di valutazione è sempre quello della metodologia *per confronto* per la valutazione del prodotto finito vendibile. Si è poi determinato il valore mediante la percentuale di incidenza dell'area con aliquote desunte da studi statistici (CENSIS, Nomisma, etc.), operando poi anche un confronto con il procedimento di *trasformazione*, anche se questo procedimento, al pari di quello per *capitalizzazione del reddito*, contiene variabili che possono fornire un valore non corretto.

Vi è poi l'area del Cantiere di via Guglielmo Ferrero a Strada in Chianti, Frazione del Comune di Greve in Chianti, della quale esponiamo in seguito (Cap. 3.3.4) la sintesi della complessa vicenda. Per essa si sono avuti contatti e riunioni con il Dirigente dell'Area Assetto del Territorio del Comune di Greve e con i Legali che, per conto di ██████████, hanno seguito la complessa vicenda.

### **3. DESCRIZIONE - VALUTAZIONE**

#### **3.1 IMMOBILI FINITI LIBERI**

##### **3.1.1 SESTO FIORENTINO VIA G. SAVONAROLA 131**



Si tratta di n°2 posti moto, il secondo e terzo, a partire dall'aiuola ubicati in Comune di Sesto Fiorentino in Via Savonarola, una strada che si snoda parallelamente alla ferrovia nei pressi della Stazione. I posti moto sono ubicati nel piazzale posteriore all'edificio e vi si accede dal cancello individuato dal n. c. 131.



#### Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino sono così rappresentati

<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>sub.</i>	<i>categ.</i>	<i>classe</i>	<i>consist.</i>		<i>rendita</i> €
49	232	600	C/6	4	m <sup>2</sup>	3,0	12,39
49	232	601	C/6	4	m <sup>2</sup>	3,0	12,39

#### Situazione urbanistica

La realizzazione dei posti moto segue la realizzazione di interventi al fabbricato principale. Questo fu realizzato anteriormente al 1° settembre 1967 e fu rilasciata la licenza di abitabilità e uso n°121/12.10.1966. Gli interventi successivi sono stati realizzati con D.I.A. prot. 5630/2005 e variante di fine lavori ex art. 142 L.R. n°1/2005 in data 28.09.2007 prot. 40538. In data 28.09.2007 è stata depositata attestazione di abitabilità assunta al numero di protocollo 40540.

#### Valutazione

Valutazione complessiva : €**2.000,00**.

#### 3.1.2 FIRENZE VIA G. ORSINI 97 (ex 117 R)

Si tratta di un posto auto scoperto posto in Comune di Firenze, parte del complesso immobiliare al quale si accede da Via G.P.Orsini n°97, nel tratto che va da Piazza Ferrucci a Via di Ricorboli.



Il posto auto non è accessibile dall'ingresso condominiale per la sua posizione marginale e per non essere collegato ai vialetti carrabili condominiali.



L'accesso è possibile da un cancello carrabile su altra proprietà ma sulla quale vi è diritto di passo. Infatti con atto del Notaio Giuseppe Marcello Mariani del 16.05.2001 rep. 23915/fasc. 8735 con il quale ██████████ acquistò il compendio

immobiliare sul quale realizzò il più vasto intervento del quale il posto auto fa parte, veniva anche trasferita “la quota di comproprietà sul passaggio coperto dipartentesi da via di Ricorboli (Catasto Fabbricati Foglio 124, porzione della particella 103) e sopra il successivo vialetto insistente su area rappresentata al Catasto Terreni nel Foglio 124, dalla particella 176, entrambi di pertinenza”. Detto vialetto conduce proprio al cancello carrabile visibile nelle due foto che precedono, proprio adiacente al posto macchina in questione.

#### Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze è così rappresentato

<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>sub.</i>	<i>categ.</i>	<i>classe</i>	<i>consist.</i>		<i>rendita</i> €
124	357	543	C/6	2	m <sup>2</sup>	13,0	41,63

#### Situazione urbanistica

La realizzazione del compendio è avvenuta con Concessione Edilizia n°59/24.01.2001 (B. 865/1999), successiva Variante in corso d'opera n°400/28.08.2003 e variante finale ex art. 39 della L. R. 43/2003 depositata in data 04.12.2003 prot. 45930/2003.

#### Valutazione

In considerazione della posizione e della difficile accessibilità si offre la Valutazione di **€2.000,00**.

#### **3.1.3 SESTO FIORENTINO, VIA A. BOITO 3 - VIA DEL TERMINE 40: FONDO ARTIGIANALE E 3 POSTI AUTO**

Si tratta di un laboratorio artigianale della superficie di circa m<sup>2</sup> 240 corredato da n°3 posti auto scoperti facenti parte di un complesso edilizio diviso in più unità immobiliari a destinazione produttiva, ubicato in Comune di Sesto Fiorentino, quasi al confine con il Comune di Firenze, con accesso principale dalla Via Arrigo Boito n°3 e secondario dalla Vie del Termine n°40.

Il complesso, frutto del recupero di un vecchio stabilimento produttivo, presenta caratteristiche architettoniche, di impianto planivolumetrico e di finiture di un discreto livello e, a fronte della sua recente realizzazione, si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Il laboratorio, posto al piano terreno, è l'ultimo in angolo del corpo sulla destra per chi entra dall'accesso di Via Boito. Ha dimensioni di circa metri 20 di lunghezza per circa metri 12,00 di larghezza e dunque si sviluppa per m<sup>2</sup> 240 circa, rappresentando perciò il laboratorio di maggiori dimensioni del complesso. Si tratta di un unico ampio locale voltato a shed di altezze pari a ml. 3,45 all'imposta e ml. 5,00/6,00 al colmo; all'interno è ritagliato il WC con anti-ingresso.

Vi sono infine 3 posti auto contigui nel piazzale a corredo del fabbricato.

*DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI*





### Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino il compendio è così rappresentato

<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>sub.</i>	<i>categ.</i>	<i>classe</i>	<i>consist.</i>		<i>rendita</i> €	
58	61	514	C/3	5	m <sup>2</sup>	249,0	1727,86	Laboratorio
58	61	530	C/6	3	m <sup>2</sup>	12,0	42,14	Posto auto
58	61	531	C/6	3	m <sup>2</sup>	12,0	42,14	Posto auto
58	61	532	C/6	3	m <sup>2</sup>	12,0	42,14	Posto auto

### Situazione urbanistica

L'intero complesso immobiliare risulta edificato in forza di Licenza edilizia n°177/1962, cui ha fatto seguito la Concessione in sanatoria n°543/1994 per opere eseguite in difformità e per ampliamento di volumi. Successivi interventi edilizi sono stati eseguiti in forza di D.I.A. del 27 Ottobre 2009, prot. 55655, con Comunicazione di inizio lavori del 5 Gennaio 2010, prot. 349, D.I.A. in variante del 1° Luglio 2010 n°5337, Comunicazione di fine lavori del 30 Dicembre 2011 prot. 73588 e Attestazione di agibilità in data 15.04.2011 prot. 18936.

### Valutazione

Si offre la valutazione pari a **€280.000,00**.

#### **3.1.4 VAGLIA, FRAZIONE FONTEBUONA, VIA XXV APRILE: 3 APPARTAMENTI E BOX AUTO (NEI LOTTI 1, 3 E 4)**

La frazione di Fontebuona si sviluppa lungo la via Bolognese (Strada Regionale 65) e offre un numero limitato di servizi. Attualmente non è operativa neppure la Stazione ferroviaria della linea Firenze-Faenza. Si tratta di 3 appartamenti, tutti corredati di box auto, inseriti nei fabbricati costruiti sui lotti 1, 3 e 4.

L'ambito più vasto è stato oggetto di una lottizzazione per la realizzazione della quale fu presentato il 23.12.1996 un primo progetto assunto al prot. 13490 (B. 81/96) e un successivo in data 30.09.2004 prot. 11376. Con atto del notaio Tommaso Tavassi del 16.02.2006, rep. 33487/fasc. 9997 fu stipulata la Convenzione con il Comune di Vaglia per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria fu rilasciato il Permesso di costruire n°17/2006 del 04.08.2006 e Permesso in variante n°10/2009 del 25.02.2009. Per le opere di urbanizzazione secondaria fu rilasciato il Permesso di costruire n°38/2006 del 06.12.2006 e Permesso in variante n°13/2009 del 26.03.2009. Le opere dovevano terminare entro il 16.02.2016. Con la proroga triennale concessa *ex lege*<sup>1</sup> la scadenza è andata al 16.02.2019.

---

<sup>1</sup> Art. 30, comma 3 bis, D.L. 21.06.2013 n°69 convertito nella Legge 09.08.2013 n°98

*DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI*



\_\_\_\_\_era obbligata a cedere al Comune le opere di urbanizzazione secondaria (zona sportiva e relativo parcheggio, viabilità pedonale-ciclabile: fr. foto sopra), oltre alle fognature sotto la viabilità pedonale e di raccolta delle meteori-

che sulla via San Michele e l'allargamento di detta strada (atto del notaio Tommaso Tavassi del 23.07.2010, rep. 37209/fasc. 12626).

In data 14.05.2013 il Collaudatore dott. ing. Sergio Paoletti di Firenze rilasciava Collaudo parziale e provvisorio in corso d'opera. Con esso si indicavano le opere che il Comune avrebbe potuto prendere in consegna e quelle ancora da terminare.

Risultano le seguenti realizzazioni:

- OO.UU. Primaria € 634.535,23 su € 700.496,50 pari al 91%
- OO.UU. Secondaria € 165.041,92 su € 239.931,48 pari al 69%

Ne consegue che [REDACTED] non ha assolto all'onere convenzionale per € 65.961,27 per l'Urbanizzazione Primaria e € 74.889,56 per quella secondaria e quindi per € 140.850,83. Si reputa che tale onere vada ripartito proporzionalmente al valore dei lotti edificabili di cui al paragrafo 3.3.3.

*3.1.4.1 Vaglia, Frazione Fontebuona, Via XXV Aprile 29: Appartamento Lotto 1*

Appartamento trilocale (ingresso-soggiorno-angolo cottura, due camere), posto al piano primo di una palazzina di tre piani fuori terra, oltre bagno, due logge, balcone e resede a giardino; oltre ancora a rimessa al piano terreno.

Le finiture sono di medio livello per uno standard qualitativo medio.









### Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vaglia il compendio è così rappresentato

<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>sub.</i>	<i>categ.</i>	<i>classe</i>	<i>consist.</i>		<i>rendita</i> €	
39	557	3	A/2	4	v.c.	4,5	290,51	Appartamento
39	557	10	C/6	3	m <sup>2</sup>	13,0	59,08	Box

### Situazione urbanistica

L'edificio fu costruito a seguito di Permesso di costruire 08/2010 del 28.07.2010 (B. 2008/39). È stata depositata attestazione di abitabilità in data 04.10.2012 assunta al prot. 8875.

### Valutazione

Si offre la valutazione pari a €**185.000,00**.

#### 3.1.4.2 Vaglia, Frazione Fontebuona, Via XXV Aprile 210/A: Appartamento Lotto 3

Alloggio terra-tetto che si sviluppa su tre piani (interrato, terreno e primo) oltre a lastrico solare, comprendente ingresso-soggiorno con angolo cottura, tre camere, oltre due bagni, loggia, terrazzi e resede a giardino; oltre ancora a cantine e rimessa al piano interrato.

Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vaglia il compendio è così rappresentato

<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>sub.</i>	<i>categ.</i>	<i>classe</i>	<i>consist.</i>		<i>rendita</i> €	
39	531	3	A/2	3	v.c.	6,5	352,48	Appartamento
39	531	7	C/6	3	m <sup>2</sup>	41,0	186,34	Box

Situazione urbanistica

L'edificio fu costruito a seguito di Permesso di costruire 07/2007 del 25.06.2007 e successivo Permesso di costruire in Variante 07/2009 del 23.02.2009. È stata depositata attestazione di abitabilità in data 30.04.2011 assunta al prot. 4701

Valutazione

Si offre la valutazione pari a **€370.000,00**.

3.1.4.3 Vaglia, Frazione Fontebuona, Via XXV Aprile 110: Appartamento Lotto 4

Appartamento bilocale (ingresso-soggiorno-angolo cottura, una camera), posto al piano primo di una palazzina di tre piani fuori terra, oltre bagno e terrazze; oltre ancora a rimessa al piano interrato.

Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vaglia il compendio è così rappresentato

<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>sub.</i>	<i>categ.</i>	<i>classe</i>	<i>consist.</i>		<i>rendita</i> €	
39	530	6	A/2	3	v.c.	3,0	162,68	Appartamento
39	530	13	C/6	3	m <sup>2</sup>	13,0	59,08	Box

Situazione urbanistica

L'edificio fu costruito a seguito di Permesso di costruire 08/2007 del 25.06.2007 e successivo Permesso di costruire in Variante 08/2009 del 23.02.2009. È stata depositata attestazione di abitabilità in data 20.04.2011 assunta al prot. 4602.

Valutazione

Si offre la valutazione pari a **€138.000,00**.

3.1.5 GREVE IN CHIANTI, FRAZIONE STRADA IN CHIANTI, LOCALITÀ SANTA CRISTINA, VIA S. CRISTINA, 1/a 1/b 1/c : 5 VILLETTE E POSTI AUTO

Il compendio immobiliare è stato realizzato dalla società [redacted] la quale è stata fusa per incorporazione nella società [redacted] con atto del notaio Tommaso Tavassi del 25.07.2013 rep. 39381/fasc. 14145.

La località di Santa Cristina è una zona molto amena ai margini della frazione di Strada in Chianti, esclusivamente a destinazione residenziale.

Si tratta di 5 villette facenti parte di un complesso di 7 costruzioni simili, che si sviluppano su due piani, terreno e primo, simili fra di loro e di dimensioni paragonabili. Si compongono di soggiorno-pranzo e spazio cucina, oltre a bagno e lavanderia al piano terreno, tre camere e due bagni al piano primo, oltre terrazza. La superficie residenziale è di oltre 150 m<sup>2</sup>. Sono inoltre dotate di loggia, vano tecnico e resede anteriore e posteriore di grandezza variabile. Godono inoltre, ognuna, di due posti auto assegnati nella strada di accesso comune alle villette.

Le villette, ad esclusione di quella di cui al subalterno 7, sono al grezzo, mancando le finiture interne (pavimenti, rivestimenti, battiscopa, rivestimento e ringhiera scala interna, porte, coloriture), e dovendo completare l'impianto elettrico previa constatazione di quanto realizzato per poter rilasciare la dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 7 del D. M. 22.01.2008, l'impianto idro-termosanitario previa constatazione di quanto realizzato per poter rilasciare la dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 7 del D. M. 22.01.2008. Sono anche da completare le sistemazioni esterne. Si è valutato che tali interventi comportino una spesa complessiva, per ogni villetta, di circa €40.000,00.



*DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI*







Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Greve in Chianti le villette sono così rappresentate

<i>n°</i>	<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>sub.</i>	<i>categ.</i>	<i>classe</i>	<i>consist.</i>		<i>rendita</i> €
1	7	757	2	A/2	5	v.c.	8,0	1012,26
2	7	757	3	A/2	5	v.c.	8,0	1012,26
3	7	757	4	A/2	5	v.c.	8,0	1012,26
4	7	757	6	A/2	5	v.c.	8,0	1012,26
5	7	757	7	A/2	5	v.c.	8,0	1012,26

#### Situazione urbanistica

L'insediamento fu realizzato previa lottizzazione dell'area. Le opere di urbanizzazione furono eseguite con il Permesso di Costruire 2010/26 del 21.10.2010 e furono collaudate dal dott. ing. Alessandro Claudio Bigagli di Prato con certificato 01.03.2013. Le villette furono costruite a seguito di Permesso di costruire 27/2010 del 21.10.2010 (B. 87/2010) e successiva Variante finale (ex art. 142 L. R. 01/2005) prot. 010/2253 del 30.01.2013. È stata depositata attestazione di abitabilità in data 26.03.2013 assunta al prot. 010/6848.

#### Valutazione

La valutazione offerta, con la situazione di fatto verificata che vede per il subalterno 7 un resede assai più ampio oltre che uno stato al finito e non al grezzo, è riportata nella tabella seguente

<i>n°</i>	<i>sub.</i>	<i>valutazione</i> €
1	2	360.000,00
2	3	360.000,00
3	4	360.000,00
4	6	360.000,00
5	7	500.000,00
<b>Totale</b>		1.940.000,00

#### **3.1.6 BAGNO A RIPOLI, LOCALITÀ VALLINA, VIA DEL ROSETO 40/A**

A parte un gruppo di vecchie case lungo la Strada Provinciale 34 di Rosano, la località è sorta in tempi abbastanza recenti, con immobili sia a destinazione residenziale sia a destinazione produttiva.

*DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI*



Si tratta di un appartamento corredato da un posto auto facente parte di un edificio di due piani realizzato alla fine degli anni '90.







L'appartamento, il terzo sul retro guardando la facciata, si sviluppa ai piani terreno e interrato ed è costituito da piccolo ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera e un bagno oltre terrazza e resede al piano terreno.



Mentre al piano interrato, cui si accede tramite scala interna, si trovano un locale accessorio (h. m. 2,40) e un bagno, per una superficie residenziale di circa 84 m<sup>2</sup>. L'appartamento è dotato anche di un posto auto.

L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas metano.

#### Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli il compendio è così rappresentato

<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>sub.</i>	<i>categ.</i>	<i>classe</i>	<i>consist.</i>		<i>rendita</i> €
2	701	14	A/2	5	v.c.	5,0	658,48
2	701	38	C/6	1	m <sup>2</sup>	11,0	17,61

#### Situazione urbanistica

L'edificio fu originariamente costruito a seguito di Concessione Edilizia n°125/25.07.1979 e successive CC.EE. Variante in Corso d'Opera n° 54/19.03.1983 e 12/04.02.1987. Sono seguite: C.E. in sanatoria n°24/06.03.1991 e 12 CC.EE. in sanatoria n° da 27 a 38 rilasciate in data 17.02.1997. Successivamente l'edificio è stato interessato dalla C.E. n°221/06.005.1998 e C.E. in V.C.O. n°281/17.09.1999; C.E. n°87/06.04.2000 e C.E. in V.C.O. approvata in data 20.07.2000; C.E. n°195/10.08.2000 e Variante finale (ex art. 39 L. R. 52/99) depositata in data 24.10.2000. È seguita Abitabilità depositata in data 31.08.2001, prot. 30760, pratica 746/01.

Per l'appartamento in questione è stata presentata D.I.A. n°18707/06.05.2008 e variante finale (ex art. 142 L. R. 01/2005) in data 29.07.2008 prot. 32542. E successiva Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera in data 21.11.2013 prot. 001/38977.

#### Valutazione

Valutazione: **€180.000,00.**

#### **3.1.7 FIRENZE, VIA A. ARNOLDI (APPARTAMENTI, BOX AUTO, POSTI AUTO E CANTINE)**

Via Arnoldi è una strada tranquilla che si diparte da via di Soffiano. La zona è di particolare interesse perché, pur essendo urbanizzata già a partire dalla metà del secolo scorso inglobando preesistenze rurali, è in posizione pedecollinare e contigua a aree di notevole pregio ambientale.

In questo contesto molto ameno con vista sulla collina di Marignolle, sono stati realizzati due complessi immobiliari in questa prima parte del secondo decennio del 2000.



Un complesso è costituito da unità residenziali con accessori destinati al mercato libero, quello di cui si tratta in questa sezione, e un altro destinato ad affitti concordati, di cui si tratta al paragrafo 3.2.4.

#### Situazione urbanistica

Tutto l'insediamento è stato realizzato mediante piano di lottizzazione convenzionato con atto del Notaio Massimo Palazzo del 25.05.2015, rep. 54421/fasc. 8310. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione fu acquisito il Permesso di Costruire in Variante in Corso d'Opera n°02/2013 (B. 1892/2011) del 10.01.2013. Le opere di urbanizzazione furono collaudate dal dott. Ing. Marco Gardenti di Firenze con certificato del 25.05.2015.

In origine, per la realizzazione dell'insediamento edilizio, fu acquisito il Permesso di Costruire 370/2005 (B. 4099/05) che consentiva la realizzazione di edifici di civile abitazione facenti parte del programma "20.000 abitazioni in affitto" di cui al D. M. Infrastrutture e Trasporti del 27.12.2001, comprendenti 26 appartamenti in locazione a canone convenzionato (23 in affitto permanente e 3 in affitto temporaneo) e 27 appartamenti a mercato libero oltre a accessori di pertinenza.

Per una serie di procedimenti giudiziari le opere dell'insediamento subirono un arresto e, alla conclusione di essi, fu acquisita l'Autorizzazione Paesaggistica n°155/2010 del 18.10.2010 e, a seguito di questa fu presentata la D.I.A. in Variante in Corso d'Opera n°5687/2010 in data 03.12.2010. A conclusione degli interventi fu presentata Variante finale (ex art. 142 L. R. 01/2005) in data 01.10.2012 e comunicazione di fine lavori in data 05.11.2012 prot. GA51827/2012. In data 21.02.2013 è stata presentata attestazione di abitabilità assunta al protocollo GA7872/2013. Questi provvedimenti valgono per tutto l'insediamento comprendente gli edifici sia a mercato libero che ad affitto convenzionato.



La realizzazione architettonica è dignitosa e di pregio, ben inserita nel contesto.

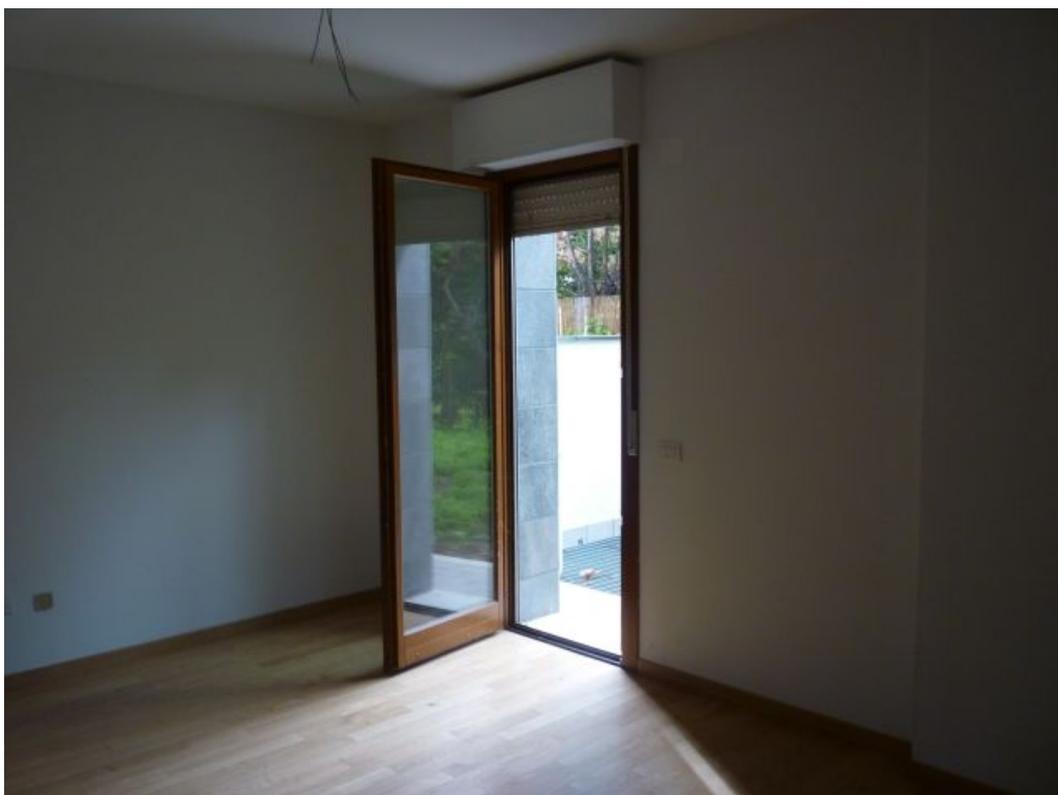
Nel complesso sono residuati in proprietà tre appartamenti, quattro cantine, 10 box auto e un posto auto coperto, posti in un edificio che si sviluppa su 4 piani fuori terra, oltre piano interrato.



Per gli appartamenti l'impianto di riscaldamento è centralizzato con contacalorie. Vi è la predisposizione per l'installazione dell'impianto di aria condizionata.

*3.1.7.1 Firenze, via A. Arnoldi, 6/A8: Appartamento piano terreno sinistro d'angolo rispetto alla facciata*







L'appartamento è posto al piano terreno dell'ala sinistra del fabbricato, il terzo sulla destra per chi percorre l'androne condominiale, costituito da due locali (ingresso-soggiorno-angolo cottura, camera), oltre bagno e resede a giardino. Oltre ancora a cantina al piano interrato.

Le finiture sono di qualità medio-alta.

#### Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze il compendio è così rappresentato

<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>sub.</i>	<i>categ.</i>	<i>classe</i>	<i>consist.</i>		<i>rendita</i> €	
91	955	7	A/2	3	v.c.	3,0	441,57	appartamento
91	955	59	C/2	5	m <sup>2</sup>	8,0	33,05	cantina

#### Valutazione

Si offre la valutazione pari a **€172.000,00**.

#### 3.1.7.2 Firenze, via A. Arnoldi, 6/A8: Appartamento piano terreno sinistro sul retro rispetto alla facciata

L'appartamento è posto al piano terreno dell'ala sinistra del fabbricato, il secondo sulla destra per chi percorre l'androne condominiale, costituito da un locale, oltre bagno e resede a giardino.

*DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI*





Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze l'appartamento è così rappresentato

<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>sub.</i>	<i>categ.</i>	<i>classe</i>	<i>consist.</i>		<i>rendita</i> €
91	955	6	A/2	3	v.c.	1,5	220,79

#### Valutazione

Valutazione: **€110.000,00.**

#### 3.1.7.3 Firenze, via A. Arnoldi, 6/A9: Appartamento piano primo destro in angolo, cantina e box auto

Appartamento bilocale (ingresso-soggiorno-angolo cottura, camera), posto al piano primo dell'ala destra del fabbricato, oltre disimpegno, bagno e loggia. Il compendi si compone anche di cantina e box auto al piano interrato.

#### Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze l'appartamento è così rappresentato

<i>descrizione</i>	<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>sub.</i>	<i>categ.</i>	<i>classe</i>	<i>consist.</i>		<i>rendita</i> €
Appartamento	91	955	12	A/2	3	v.c.	3,0	441,57
Box auto	91	955	35	C/6	6	m <sup>2</sup>	23,0	154,42
Cantina	91	955	505	C/2	5	m <sup>2</sup>	16,0	66,11

#### Valutazione

Si offre una valutazione pari a **€198.000,00.**

#### 3.1.7.4 Firenze, via A. Arnoldi, 6/A10: box auto

Box auto posto al piano interrato (quarto a destra sulla parete frontale sinistra accedendo dalla rampa carrabile) di circa m<sup>2</sup> 16.

#### Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze il box auto è così rappresentato

<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>sub.</i>	<i>categ.</i>	<i>classe</i>	<i>consist.</i>		<i>rendita</i> €
91	955	45	C/6	6	m <sup>2</sup>	16,0	107,42

#### Valutazione

Si offre la valutazione pari a **€35.000,00.**

#### 3.1.7.5 Firenze, via A. Arnoldi, 6/A10: n°8 box auto, n°1 posto auto

Si tratta di 8 box auto e di 1 posto auto posti al piano interrato, di varie dimensioni.

Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze i box auto e il posto auto sono così rappresentati:

<i>n°</i>	<i>descrizione</i>	<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>sub.</i>	<i>categ.</i>	<i>classe</i>	<i>consist.</i>		<i>rendita</i> €
1	Box auto	91	955	37	C/6	6	m <sup>2</sup>	15,0	100,71
2	Box auto	91	955	38	C/6	6	m <sup>2</sup>	16,0	107,42
3	Box auto	91	955	39	C/6	6	m <sup>2</sup>	14,0	94,00
4	Box auto	91	955	46	C/6	6	m <sup>2</sup>	23,0	154,42
5	Box auto	91	955	50	C/6	6	m <sup>2</sup>	30,0	201,42
6	Box auto	91	955	51	C/6	6	m <sup>2</sup>	27,0	181,28
7	Box auto	91	955	52	C/6	6	m <sup>2</sup>	26,0	174,56
8	Box auto	91	955	53	C/6	6	m <sup>2</sup>	38,0	255,13
9	Posto auto	91	955	41	C/6	5	m <sup>2</sup>	14,0	80,26

Valutazione

La valutazione offerta è riportata nella tabella seguente:

<i>n°</i>	<i>sub.</i>	<i>valutazione</i> €
1	37	24.000,00
2	38	24.000,00
3	39	24.000,00
4	46	33.600,00
5	50	28.800,00
6	51	28.800,00
7	52	28.800,00
8	53	36.000,00
9	41	12.000,00
<b>Totale</b>		<b>240.000,00</b>

*3.1.7.6 Firenze, via A. Arnoldi, 6/A8-6/A9: n°2 cantine*

Si tratta di cantine poste al piano interrato, di varie dimensioni, accessibili oltre che dalle scale condominiali anche dalla rampa carrabile identificata dal n.c. 6/A10.

Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze le cantine sono così rappresentate:

<b>n°</b>	<b>descrizione</b>	<b>f.m.</b>	<b>part.</b>	<b>sub.</b>	<b>categ.</b>	<b>classe</b>	<b>consist.</b>		<b>rendita €</b>
1	Cantina	91	955	68	C/2	5	m <sup>2</sup>	7,0	28,92
2	Cantina	91	955	69	C/2	5	m <sup>2</sup>	10,0	41,32

### Valutazione

La valutazione offerta è riportata nella tabella seguente:

<b>n°</b>	<b>sub.</b>	<b>valutazione €</b>
1	68	11.000,00
2	69	11.000,00
<b>Totale</b>		<b>22.000,00</b>

#### **3.1.8 FIRENZE, VIA DELLE PANCHE 140 (UFFICI, BOX AUTO, POSTI AUTO E POSTI MOTO)**

Si tratta di n°4 locali destinati ad uffici nonché di n°11 box auto, n°22 posti auto scoperti e n°8 posti moto scoperti, posti in via delle Panche n°140, frontistante alla Via E. G. Bocci.

All'interno del resede si trovano i box auto (in struttura leggera) e i posti auto e moto scoperti.

##### **3.1.8.1 Firenze, via delle Panche, 140: Unità ad uso uffici**

Gli uffici fanno parte di un edificio ad un solo piano di recente realizzazione. I suoi caratteri architettonici sono improntati ad una sobria contemporaneità di un discreto livello qualitativo ed il suo stato di manutenzione risulta buono.

Ogni ufficio è composto da un unico ampio locale del tipo open space corredata da loggia, due servizi con antibagno e locale tecnico. Risultano *al grezzo* (mancano pavimenti, controsoffitti, apparecchi igienico-sanitari, cavi e frutti dell'impianto elettrico, etc.). La superficie di ogni unità immobiliare è comparabile ed è pari a circa 200 m<sup>2</sup>.

*DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI*





Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze gli uffici sono così rappresentati:

<i>n°</i>	<i>descrizione</i>	<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>sub.</i>	<i>categ.</i>	<i>classe</i>	<i>consist.</i>		<i>rendita</i> €
1	Ufficio	24	98	509	A/10	3	v.c.	9,5	5421,51
2	Ufficio	24	98	510	A/10	3	v.c.	9,5	5421,51
3	Ufficio	24	98	511	A/10	3	v.c.	9,5	5421,51
4	Ufficio	24	98	512	A/10	3	v.c.	9,5	5421,51

#### Situazione urbanistica

L'edificio del quale gli uffici fanno parte è stato interessato dai seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia 125/1986 del 29.07.1988 (B. 1382/88)
- C.E. Variante C.O. 74/1990 del 01.06.1991 (B. 2261/89)
- Relazione ex art. 26 L. 47/85 depositata 03.04.1992
- C.E. Sanatoria 5365/C del 20.09.2004
- C.E. Sanatoria 5366/C del 20.09.2004
- C.E. Sanatoria 5367/C del 20.09.2004
- Permesso di Costruire 220/1991 del 15.11.1990 (B. 2398/90)
- S.C.I.A. 7701/2011 del 22.11.2011
- S.C.I.A. 3560/2012 del 23.05.2012 in Variante S.C.I.A. 7701/2011

#### Valutazione

La valutazione offerta è riportata nella tabella seguente:

<i>n°</i>	<i>sub.</i>	<i>valutazione</i> €
1	509	285.000,00
2	510	285.000,00
3	511	285.000,00
4	512	285.000,00
<b>Totale</b>		<b>1.140.000,00</b>

#### 3.1.8.2 Firenze, via delle Panche, 140: Box auto

Si tratta di 11 box auto costruiti con pannelli prefabbricati e quindi in struttura leggera e fanno parte di una schiera di 22 box analoghi, posta sulla sinistra del piazzale condominiale, entrando da via delle Panche.



#### Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze i box auto sono così rappresentati:

<b>n°</b>	<b>descrizione</b>	<b>f.m.</b>	<b>part.</b>	<b>sub.</b>	<b>categ.</b>	<b>classe</b>	<b>consist.</b>		<b>rendita €</b>
1	Box auto	24	98	521	C/6	9	m <sup>2</sup>	15,0	159,59
2	Box auto	24	98	522	C/6	9	m <sup>2</sup>	15,0	159,59
3	Box auto	24	98	523	C/6	9	m <sup>2</sup>	15,0	159,59
4	Box auto	24	98	524	C/6	9	m <sup>2</sup>	15,0	159,59
5	Box auto	24	98	527	C/6	9	m <sup>2</sup>	15,0	159,59
6	Box auto	24	98	528	C/6	9	m <sup>2</sup>	15,0	159,59
7	Box auto	24	98	529	C/6	9	m <sup>2</sup>	15,0	159,59
8	Box auto	24	98	530	C/6	9	m <sup>2</sup>	15,0	159,59
9	Box auto	24	98	532	C/6	9	m <sup>2</sup>	15,0	159,59
10	Box auto	24	98	534	C/6	9	m <sup>2</sup>	15,0	159,59
11	Box auto	24	98	535	C/6	9	m <sup>2</sup>	15,0	159,59

#### Situazione urbanistica

I box sono stati realizzati con S.C.I.A. 1324/2012 del 01.03.2012 e S.C.I.A. 3936/20102 del 05.06.2012 in Variante S.C.I.A. 1324/2012

### Valutazione

La valutazione offerta è riportata nella tabella seguente:

<b>n°</b>	<b>sub.</b>	<b>valutazione €</b>
1	521	20.000,00
2	522	20.000,00
3	523	20.000,00
4	524	20.000,00
5	527	20.000,00
6	528	20.000,00
7	529	20.000,00
8	530	20.000,00
9	532	20.000,00
10	534	20.000,00
11	535	20.000,00
<b>Totale</b>		<b>220.000,00</b>

#### 3.1.8.3 Firenze, via delle Panche, 140: Posti auto e posti moto

Si tratta di 22 posti auto e 8 posti moto distribuiti nel piazzale condominiale.

#### Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze i posti auto e posti moto sono così rappresentati:

<b>n°</b>	<b>descrizione</b>	<b>f.m.</b>	<b>part.</b>	<b>sub.</b>	<b>categ.</b>	<b>classe</b>	<b>consist.</b>		<b>rendita €</b>
1	Posto auto	24	98	553	C/6	2	m <sup>2</sup>	11,0	39,20
2	Posto auto	24	98	554	C/6	2	m <sup>2</sup>	11,0	39,20
3	Posto auto	24	98	556	C/6	2	m <sup>2</sup>	11,0	39,20
4	Posto auto	24	98	559	C/6	2	m <sup>2</sup>	11,0	39,20
5	Posto auto	24	98	560	C/6	2	m <sup>2</sup>	11,0	39,20
6	Posto auto	24	98	561	C/6	2	m <sup>2</sup>	11,0	39,20
7	Posto auto	24	98	562	C/6	2	m <sup>2</sup>	11,0	39,20
8	Posto auto	24	98	563	C/6	2	m <sup>2</sup>	11,0	39,20
9	Posto auto	24	98	564	C/6	2	m <sup>2</sup>	11,0	39,20
10	Posto auto	24	98	565	C/6	2	m <sup>2</sup>	11,0	39,20
11	Posto auto	24	98	566	C/6	2	m <sup>2</sup>	11,0	39,20
12	Posto auto	24	98	567	C/6	2	m <sup>2</sup>	11,0	39,20
13	Posto auto	24	98	568	C/6	2	m <sup>2</sup>	11,0	39,20
14	Posto auto	24	98	569	C/6	2	m <sup>2</sup>	12,0	42,76
15	Posto auto	24	98	570	C/6	2	m <sup>2</sup>	12,0	42,76
16	Posto auto	24	98	571	C/6	2	m <sup>2</sup>	13,0	46,33

17	Posto auto	24	98	576	C/6	2	m <sup>2</sup>	11,0	39,20
18	Posto auto	24	98	577	C/6	2	m <sup>2</sup>	11,0	39,20
19	Posto auto	24	98	578	C/6	2	m <sup>2</sup>	11,0	39,20
20	Posto auto	24	98	579	C/6	2	m <sup>2</sup>	11,0	39,20
21	Posto auto	24	98	580	C/6	2	m <sup>2</sup>	11,0	39,20
22	Posto auto	24	98	581	C/6	2	m <sup>2</sup>	11,0	39,20
23	Posto moto	24	98	595	C/6	2	m <sup>2</sup>	2,0	7,13
24	Posto moto	24	98	596	C/6	2	m <sup>2</sup>	2,0	7,13
25	Posto moto	24	98	597	C/6	2	m <sup>2</sup>	2,0	7,13
26	Posto moto	24	98	598	C/6	2	m <sup>2</sup>	2,0	7,13
27	Posto moto	24	98	599	C/6	2	m <sup>2</sup>	2,0	7,13
28	Posto moto	24	98	600	C/6	2	m <sup>2</sup>	2,0	7,13
29	Posto moto	24	98	601	C/6	2	m <sup>2</sup>	2,0	7,13
30	Posto moto	24	98	602	C/6	2	m <sup>2</sup>	2,0	7,13

#### Situazione urbanistica

La realizzazione dei posti auto e moto è avvenuta mediante Comunicazione di Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera Pratica Edilizia 5372/1012 presentata in data 20.07.2012.

#### Valutazione

La valutazione offerta è riportata nella tabella seguente:

<b>n°</b>	<b>sub.</b>	<b>valutazione €</b>
1	553	8.000,00
2	554	8.000,00
3	556	8.000,00
4	559	8.000,00
5	560	8.000,00
6	561	8.000,00
7	562	8.000,00
8	563	8.000,00
9	564	8.000,00
10	565	8.000,00
11	566	8.000,00
12	567	8.000,00
13	568	8.000,00
14	569	8.000,00
15	570	8.000,00
16	571	8.000,00
17	576	8.000,00
18	577	8.000,00
19	578	8.000,00

20	579	8.000,00
21	580	8.000,00
22	581	8.000,00
23	595	1.750,00
24	596	1.750,00
25	597	1.750,00
26	598	1.750,00
27	599	1.750,00
28	600	1.750,00
29	601	1.750,00
30	602	1.750,00
<b>Totale</b>		190.000,00

### 3.1.9 FIRENZE VIA N.OXILIA

Si tratta di n°1 posti moto coperto ubicato in Comune di Firenze in Nino Oxilia, una strada senza sfondo da via Vittorio Locchi, zona Le Panche. Tale cespite non era stato indicato dalla Società nella proposta di Concordato.

Il posto moto si trova all'interno di un androne, ed è il quarto da sinistra per chi guarda da fuori. È concesso in comodato gratuito.





#### Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze il posto moto è così rappresentato

<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>sub.</i>	<i>categ.</i>	<i>classe</i>	<i>consist.</i>		<i>rendita</i> €
23	1946	30	C/6	2	m <sup>2</sup>	2,0	7,13

#### Situazione urbanistica

La realizzazione dei posti moto segue la realizzazione dell fabbricato principale per il quale, in data 05.04.2011, è stata depositata attestazione di abitabilità assunta al numero di protocollo GA19871/2011.

#### Valutazione

Valutazione complessiva : **€1.000,00**

### **3.2 IMMOBILI FINITI IN AFFITTO**

Come già accennato al capitolo 2. i complessi di questa sezione sono stati realizzati dall'operatore ██████████ con le agevolazioni previste dal programma governativo "20.000 abitazioni in affitto" di cui al D.M. Infrastrutture e Trasporti del 27.12.2001. Le unità immobiliari sono cedute a canone concordato e non è possibile la vendita frazionata ma solo in blocco, rispettando il vincolo dell'affitto. Con la legge 24.12.2007 n°244 (Finanziaria 2008) il vincolo temporale della locazione *permanente* è stato ridotto a 25 anni, ma tale circostanza deve essere stabilita con legge regionale. Vi sono Regioni che hanno anche previsto la cessione degli alloggi ai titolari del contratto di locazione, trascorso un periodo stabilito dalla legge, e con il reintegro di parte del contributo fruito dall'operatore. Niente di tutto questo è avvenuto in Toscana.

#### **3.2.1 FIRENZE VIA DI SCANDICCI 137-139**

Si tratta di un edificio realizzato in posizione interna rispetto alla strada, presso lo slargo all'incrocio con via del Filarete-via degli Arcipressi.

La costruzione presenta il lato corto sulla via di Scandicci, ma si sviluppa tutta all'interno in un ambito aperto e circondato da spazi verdi, coltivati e non, appezzamenti residui dall'urbanizzazione della seconda metà del secolo scorso.

La costruzione risale alla seconda metà del primo decennio del 2000. Si sviluppa per 4 piani fuori terra oltre a piano interrato. È composta da 24 alloggi mono, bi e tri-locale con bagno e logge, o corti private al piano terreno; ogni alloggio è dotato di cantina e posto auto coperto o scoperto.



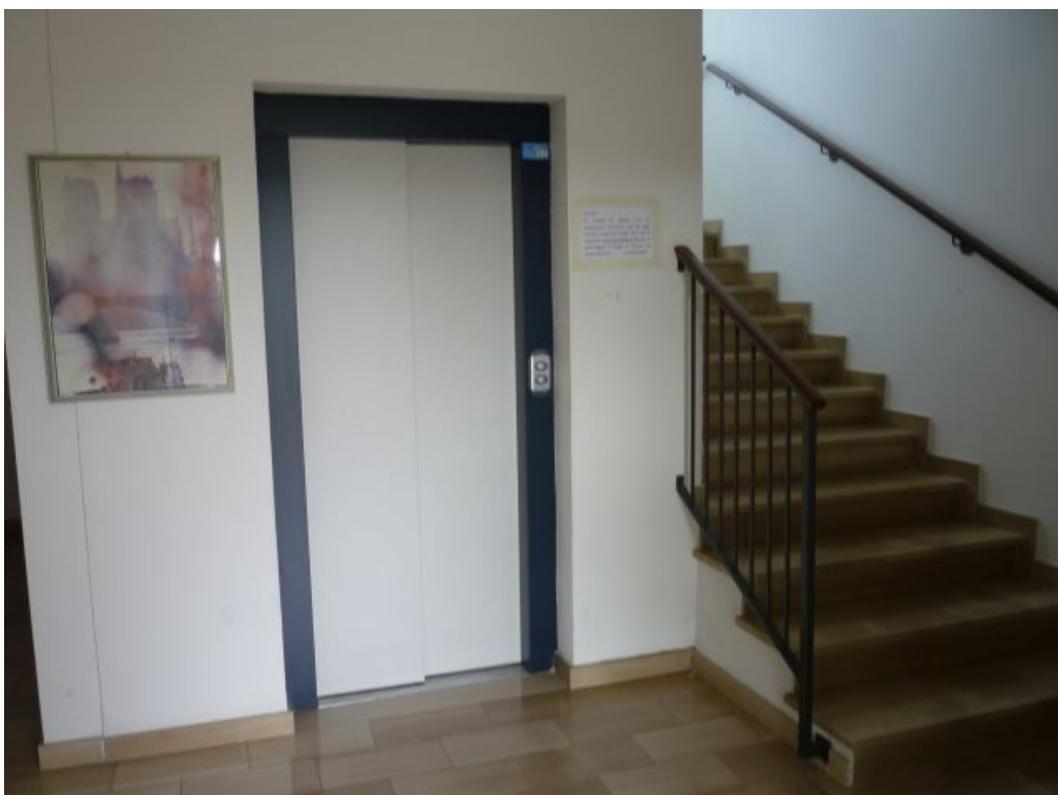
Nell'ambito della realizzazione del complesso è stata realizzata anche un'area pubblica per il parcheggio di moto, visibile nella foto che precede. Per detta realizzazione il 10.05.2013 è stata presentata la S.C.I.A. 3393/2013. I lavori sono terminati e il Direttore dei Lavori ha rilasciato Certificato di Regolare Esecuzione.

La realizzazione è conforme, in quanto a standard qualitativi, allo scopo per il quale la costruzione è realizzata. Ciononostante, sia l'edificio che gli appartamenti, hanno una decorosa configurazione anche relativamente alle finiture.

Per gli appartamenti l'impianto di riscaldamento è centralizzato con contocalorie.



*DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI*











Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze gli alloggi sono così rappresentati:

<b>n°</b>	<b>f.m.</b>	<b>part.</b>	<b>sub.</b>	<b>categ.</b>	<b>classe</b>	<b>consist.</b>		<b>rendita €</b>
1	87	3088	1	A/2	3	v.c.	2	294,38
2	87	3088	2	A/2	3	v.c.	3	441,57
3	87	3088	3	A/2	3	v.c.	2	294,38
4	87	3088	4	A/2	3	v.c.	2	294,38
5	87	3088	5	A/2	3	v.c.	3	441,57
6	87	3088	6	A/2	3	v.c.	2	294,38
7	87	3088	7	A/2	3	v.c.	3	441,57
8	87	3088	8	A/2	3	v.c.	3	441,57
9	87	3088	9	A/2	3	v.c.	4	588,76
10	87	3088	10	A/2	3	v.c.	4	588,76
11	87	3088	11	A/2	3	v.c.	2	294,38
12	87	3088	12	A/2	3	v.c.	3	441,57

13	87	3088	13	A/2	3	v.c.	3	441,57
14	87	3088	14	A/2	3	v.c.	2	294,38
15	87	3088	15	A/2	3	v.c.	4	588,76
16	87	3088	16	A/2	3	v.c.	4	588,76
17	87	3088	17	A/2	3	v.c.	2	294,38
18	87	3088	18	A/2	3	v.c.	3	441,57
19	87	3088	19	A/2	3	v.c.	3	441,57
20	87	3088	20	A/2	3	v.c.	2	294,38
21	87	3088	21	A/2	3	v.c.	4	588,76
22	87	3088	22	A/2	3	v.c.	4	588,76
23	87	3088	23	A/2	3	v.c.	2	294,38
24	87	3088	24	A/2	3	v.c.	3	441,57

e i posti auto:

<b>n°</b>	<b>f.m.</b>	<b>part.</b>	<b>sub.</b>	<b>categ.</b>	<b>classe</b>	<b>consist.</b>		<b>rendita €</b>
1	87	3088	25	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
2	87	3088	26	C/6	4	m <sup>2</sup>	16	78,50
3	87	3088	27	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
4	87	3088	28	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
5	87	3088	29	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
6	87	3088	30	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
7	87	3088	31	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
8	87	3088	32	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
9	87	3088	33	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
10	87	3088	34	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
11	87	3088	35	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
12	87	3088	36	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
13	87	3088	37	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
14	87	3088	38	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
15	87	3088	39	C/6	4	m <sup>2</sup>	16	78,50
16	87	3088	40	C/6	3	m <sup>2</sup>	10	41,83
17	87	3088	41	C/6	3	m <sup>2</sup>	10	41,83
18	87	3088	42	C/6	3	m <sup>2</sup>	10	41,83
19	87	3088	43	C/6	3	m <sup>2</sup>	10	41,83
20	87	3088	44	C/6	3	m <sup>2</sup>	10	41,83
21	87	3088	45	C/6	3	m <sup>2</sup>	10	41,83
22	87	3088	46	C/6	3	m <sup>2</sup>	10	41,83
23	87	3088	47	C/6	3	m <sup>2</sup>	12	58,88
24	87	3088	48	C/6	3	m <sup>2</sup>	22	92,03

### Situazione urbanistica

La realizzazione è avvenuta a seguito di Piano Attuativo convenzionato con atto del Notaio Massimo Palazzo di Pontassieve del 24.10.2005 rep. 54422/fasc. 8311. Per regolare i rapporti e le reciproche obbligazioni in ordine all'utilizzo e alla gestione degli alloggi fra il soggetto attuatore, [REDACTED] e l'Amministrazione comunale in merito al programma governativo "20.000 abitazioni in affitto" di cui al D.M. Infrastrutture e Trasporti del 27.12.2001, fu stipulata la Convenzione 25.10.2005 con atto ricevuto dal Vice Segretario Generale del Comune di Firenze, rep. 60693.

A seguito di questi atti il Comune ha rilasciato il Permesso di Costruire 371 del 02.11.2005 (B. 4101/2005) e successivo Permesso di Costruire in Variante in Corso d'Opera n°94/2007 (B.3073/2006) il 06.06.2007. È seguita la Variante finale ex art. 142 L. R. 01/2005 presentata in data 27.02.2008 prot. 11948. In data 29.05.2008 è stata presentata attestazione di abitabilità assunta al prot. 31149.

Con atto del Notaio Massimo Palazzo di Pontassieve del 23.04.2008 rep.62530/fasc. 11018 è stato costituito il vincolo di locazione permanente.

### Valutazione

Trattandosi di vendita che può essere effettuata solo *in blocco*, la valutazione offerta è complessiva ed è pari a **€2.100.000,00**.

#### 3.2.2 FIRENZE VIA NICCOLÒ DA TOLENTINO 23 – VIA DI QUARTO 20

Questo edificio fa parte di un ampio insediamento che ha portato alla realizzazione di 9 edifici, dei quali 7 destinati al mercato libero e 2, quello qui trattato e quello descritto al successivo paragrafo 3.2.3, in locazione a canone convenzionato, in affitto permanente.

L'area più vasta è nella zona nord-ovest della città ed è quella compresa fra la riva destra del torrente Terzolle e via delle Panche, un contesto segnato ancora dal reticolo di strade rurali nel quale, a partire dagli anni '50 del secolo scorso, si è avuta una intensa urbanizzazione. L'area è lambita, a est, dal complesso ospedaliero di Careggi.

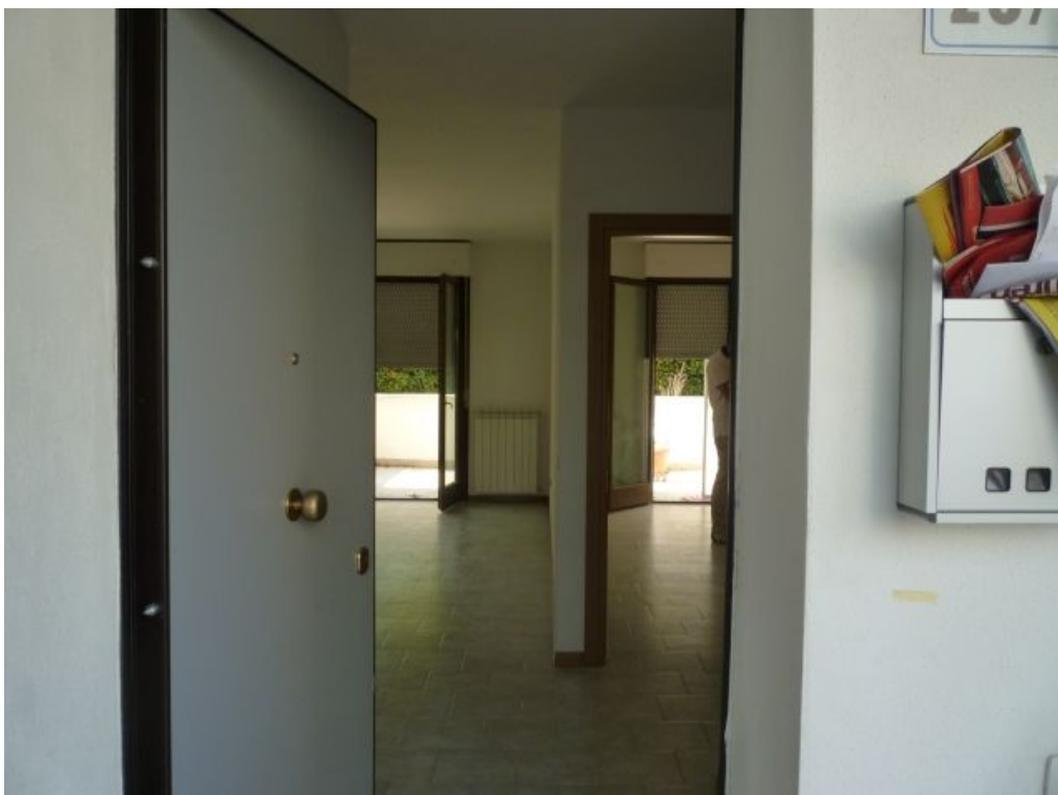
L'edificio qui trattato è ubicato nell'area del quadrante sud-est dell'angolo fra via di Quarto, una antica viabilità del Contado fiorentino, con la via Niccolò da Tolentino, una strada della urbanizzazione degli anni '50 del secolo scorso. La costruzione, a forma di L della tipologia *in linea*, risale alla seconda metà del primo decennio del 2000. La costruzione si sviluppa per 4 piani fuori terra, e parzialmente per un quinto piano, oltre a piano interrato. È composta da 42 alloggi mono, bi e tri-locale con bagno e logge, o corti private al piano terreno; ogni alloggio è dotato di cantina e box auto o posto auto coperto.

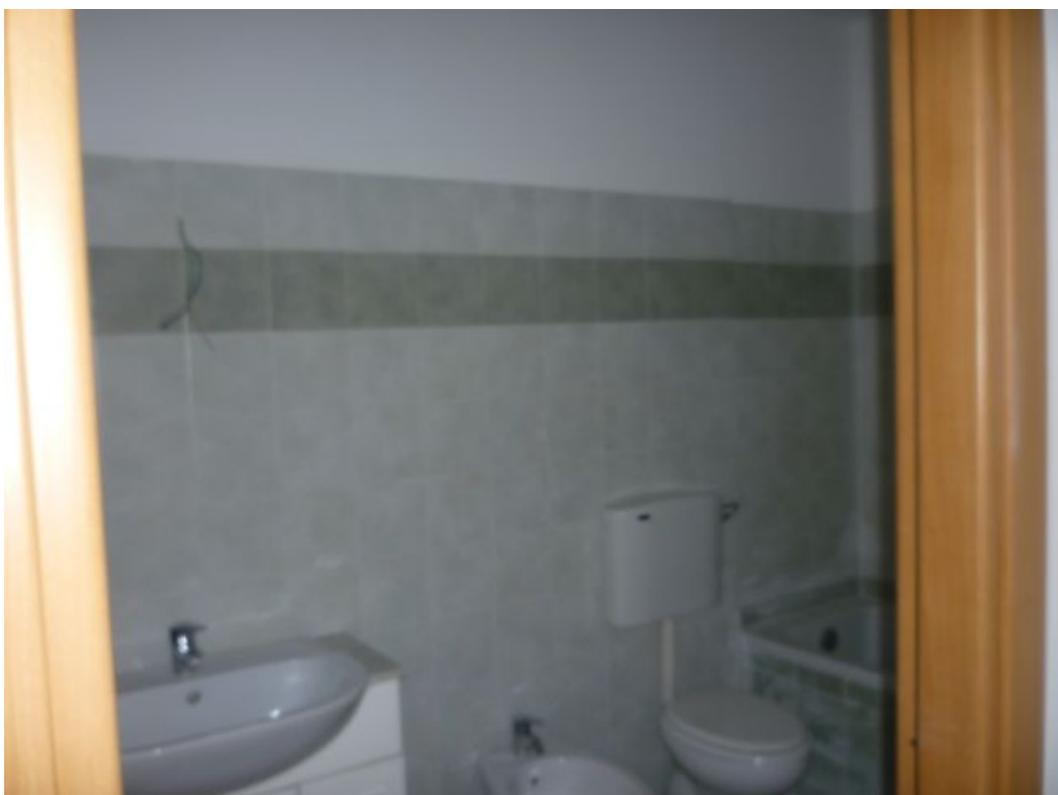
La realizzazione è conforme, in quanto a standard qualitativi, allo scopo per il quale la costruzione è realizzata. Ciononostante, sia l'edificio che gli appartamenti, hanno una decorosa configurazione anche relativamente alle finiture.

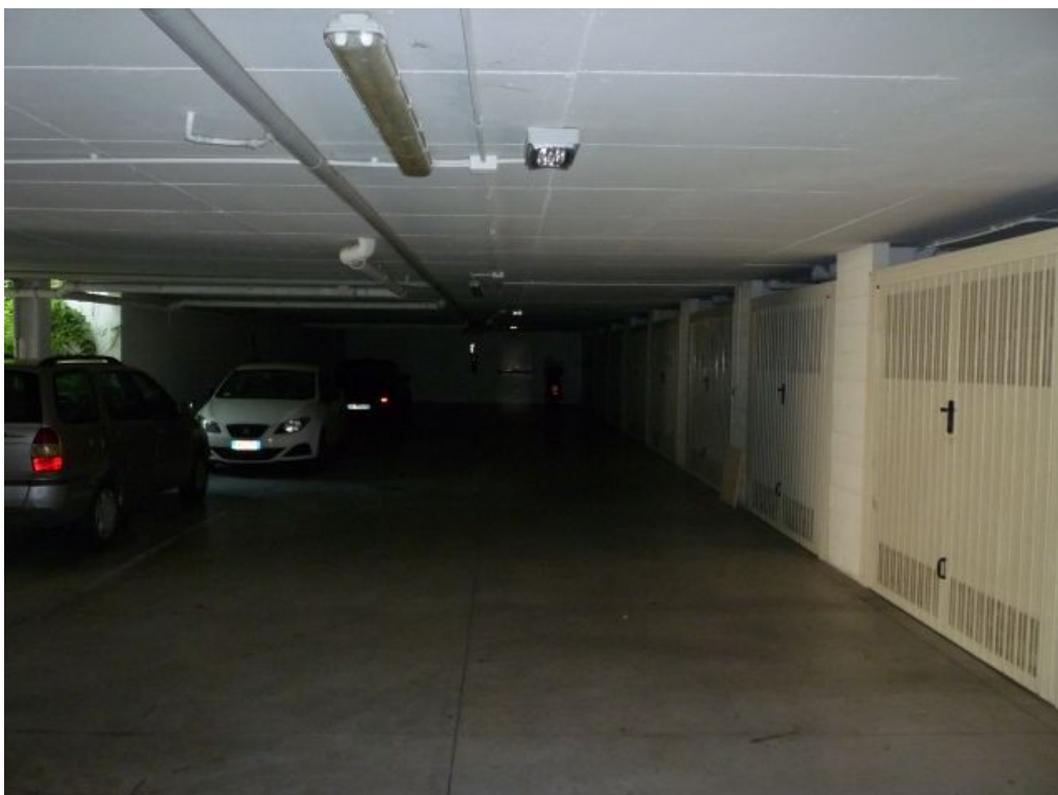
Per gli appartamenti l'impianto di riscaldamento è centralizzato con contacalorie.

*DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI*









### Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze alloggi sono così rappresentati:

<b>n°</b>	<b>f.m.</b>	<b>part.</b>	<b>sub.</b>	<b>categ.</b>	<b>classe</b>	<b>consist.</b>		<b>rendita €</b>
1	24	1297	43	A/2	3	v.c.	3	441,57
2	24	1297	44	A/2	3	v.c.	4	588,76
3	24	1297	45	A/2	3	v.c.	5,5	809,55
4	24	1297	46	A/2	3	v.c.	4	588,76
5	24	1297	47	A/2	3	v.c.	4	588,76
6	24	1297	48	A/2	3	v.c.	4,5	662,36
7	24	1297	49	A/2	3	v.c.	4	588,76
8	24	1297	50	A/2	3	v.c.	4	588,76
9	24	1297	51	A/2	3	v.c.	4	588,76
10	24	1297	52	A/2	3	v.c.	4	588,76
11	24	1297	53	A/2	3	v.c.	3	441,57
12	24	1297	54	A/2	3	v.c.	4	588,76
13	24	1297	55	A/2	3	v.c.	5,5	809,55
14	24	1297	56	A/2	3	v.c.	4	588,76
15	24	1297	57	A/2	3	v.c.	4	588,76

16	24	1297	58	A/2	3	v.c.	4,5	662,36
17	24	1297	59	A/2	3	v.c.	4	588,76
18	24	1297	60	A/2	3	v.c.	4	588,76
19	24	1297	61	A/2	3	v.c.	4	588,76
20	24	1297	62	A/2	3	v.c.	4	588,76
21	24	1297	63	A/2	3	v.c.	3	441,57
22	24	1297	64	A/2	3	v.c.	4	588,76
23	24	1297	65	A/2	3	v.c.	5,5	809,55
24	24	1297	66	A/2	3	v.c.	4	588,76
25	24	1297	67	A/2	3	v.c.	4	588,76
26	24	1297	68	A/2	3	v.c.	4,5	662,36
27	24	1297	69	A/2	3	v.c.	4	588,76
28	24	1297	70	A/2	3	v.c.	4	588,76
29	24	1297	71	A/2	3	v.c.	4	588,76
30	24	1297	72	A/2	3	v.c.	4	588,76
31	24	1297	73	A/2	3	v.c.	3	441,57
32	24	1297	74	A/2	3	v.c.	4	588,76
33	24	1297	75	A/2	3	v.c.	5,5	809,55
34	24	1297	76	A/2	3	v.c.	4	588,76
35	24	1297	77	A/2	3	v.c.	4	588,76
36	24	1297	78	A/2	3	v.c.	4,5	662,36
37	24	1297	79	A/2	3	v.c.	4	588,76
38	24	1297	80	A/2	3	v.c.	4	588,76
39	24	1297	81	A/2	3	v.c.	4	588,76
40	24	1297	82	A/2	3	v.c.	4	588,76
41	24	1297	83	A/2	3	v.c.	2	294,38
42	24	1297	84	A/2	3	v.c.	4	588,76

e i box auto e posti auto:

<b>n°</b>	<b>f.m.</b>	<b>part.</b>	<b>sub.</b>	<b>categ.</b>	<b>classe</b>	<b>consist.</b>		<b>rendita €</b>
1	24	1297	1	C/6	7	m <sup>2</sup>	18	141,30
2	24	1297	2	C/6	7	m <sup>2</sup>	16	125,60
3	24	1297	3	C/6	7	m <sup>2</sup>	16	125,60
4	24	1297	4	C/6	7	m <sup>2</sup>	15	117,75
5	24	1297	5	C/6	7	m <sup>2</sup>	15	117,75
6	24	1297	6	C/6	7	m <sup>2</sup>	15	117,75
7	24	1297	7	C/6	7	m <sup>2</sup>	16	125,60
8	24	1297	8	C/6	7	m <sup>2</sup>	16	125,60
9	24	1297	9	C/6	7	m <sup>2</sup>	16	125,60
10	24	1297	10	C/6	7	m <sup>2</sup>	16	125,60

11	24	1297	11	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
12	24	1297	12	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
13	24	1297	13	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
14	24	1297	14	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
15	24	1297	15	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
16	24	1297	16	C/6	4	m <sup>2</sup>	11	53,97
17	24	1297	17	C/6	4	m <sup>2</sup>	11	53,97
18	24	1297	18	C/6	4	m <sup>2</sup>	11	53,97
19	24	1297	19	C/6	4	m <sup>2</sup>	15	73,60
20	24	1297	20	C/6	4	m <sup>2</sup>	15	73,60
21	24	1297	21	C/6	4	m <sup>2</sup>	11	53,97
22	24	1297	22	C/6	4	m <sup>2</sup>	11	53,97
23	24	1297	23	C/6	4	m <sup>2</sup>	11	53,97
24	24	1297	24	C/6	4	m <sup>2</sup>	11	53,97
25	24	1297	25	C/6	7	m <sup>2</sup>	14	109,90
26	24	1297	26	C/6	7	m <sup>2</sup>	17	133,45
27	24	1297	27	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
28	24	1297	28	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
29	24	1297	29	C/6	7	m <sup>2</sup>	15	117,75
30	24	1297	30	C/6	7	m <sup>2</sup>	15	117,75
31	24	1297	31	C/6	7	m <sup>2</sup>	15	117,75
32	24	1297	32	C/6	7	m <sup>2</sup>	16	125,60
33	24	1297	33	C/6	7	m <sup>2</sup>	16	125,60
34	24	1297	34	C/6	7	m <sup>2</sup>	16	125,60
35	24	1297	35	C/6	7	m <sup>2</sup>	16	125,60
36	24	1297	36	C/6	4	m <sup>2</sup>	15	73,60
37	24	1297	37	C/6	4	m <sup>2</sup>	15	73,60
38	24	1297	38	C/6	7	m <sup>2</sup>	15	117,75
39	24	1297	39	C/6	7	m <sup>2</sup>	15	117,75
40	24	1297	40	C/6	7	m <sup>2</sup>	15	117,75
41	24	1297	41	C/6	7	m <sup>2</sup>	15	117,75
42	24	1297	42	C/6	7	m <sup>2</sup>	15	117,75

### Situazione urbanistica

Tutto l'insediamento comprendente 9 edifici è stato realizzato mediante piano di lottizzazione convenzionato con atto del Notaio Massimo Palazzo del 24.10.2005, rep. 54423/fasc. 8312 e successiva Convenzione 13.09.2007 rep. 61072/racc. 10345. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione furono acquisiti i Permessi di Costruire 368 e 369 del 02.11.2005 relativi anche agli edifici; successivamente fu acquisito il Permesso di Costruire 29/2010 del 30.04.2010 (B. 4792/2007) e fu presentata Variante Finale in data 23.11.2011 prot. GA55229/2012. Le opere di urbanizzazione furono collaudate dal dott. Ing. Alessandro Ceoloni di Firenze con certificato del 04.07.2013.

Per regolare i rapporti e le reciproche obbligazioni in ordine all'utilizzo e alla gestione degli alloggi fra il soggetto attuatore, [REDACTED], e l'Amministrazione comunale in merito al programma governativo "20.000 abitazioni in affitto" di cui al D.M. Infrastrutture e Trasporti del 27.12.2001, fu stipulata la Convenzione 25.10.2005 con atto ricevuto dal Vice Segretario Generale del Comune di Firenze, rep. 60694.

Per la realizzazione dell'edificio il Comune ha rilasciato il Permesso di Costruire 368 del 02.11.2005 (B. 5500/2005) e successivo Permesso di Costruire in Variante in Corso d'Opera n°233/2007 (B.3072/2006) del 28.11.2007. È seguita la Variante finale ex art. 142 L. R. 01/2005 presentata in data 08.05.2008 prot. 26534. In data 30.07.2008 è stata presentata attestazione di abitabilità assunta al prot. 43360.

Con atto del Notaio Massimo Palazzo di Pontassieve del 18.06.2008 rep.62904/fasc. 11218 è stato costituito il vincolo di locazione permanente.

#### Valutazione

Trattandosi di vendita che può essere effettuata solo *in blocco*, la valutazione offerta è complessiva ed è pari a €**4.600.000,00**.

#### 3.2.3 FIRENZE VIA NICCOLÒ DA TOLENTINO 92

Per questo edificio vale quanto detto a carattere generale per quello trattato al precedente paragrafo 3.2.2, costruiti in contemporanea, sia per caratteristiche tipologiche che impiantistiche.

Questo edificio è situato nell'area del quadrante nord-est dell'angolo fra via di Quarto con la via Niccolò da Tolentino. La costruzione si sviluppa per 4 piani fuori terra, e parzialmente per un quinto piano, oltre a piano interrato. È composta da 72 alloggi della consistenza da monocale a quadrilocale con bagno e logge, o corti private al piano terreno; ogni alloggio è dotato di cantina e posto auto coperto.



*DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI*







Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze alloggi sono così rappresentati:

<b>n°</b>	<b>f.m.</b>	<b>part.</b>	<b>sub.</b>	<b>categ.</b>	<b>classe</b>	<b>consist.</b>		<b>rendita €</b>
1	24	1300	1	A/2	3	v.c.	5	735,95
2	24	1300	2	A/2	3	v.c.	2	294,38
3	24	1300	3	A/2	3	v.c.	2	294,38
4	24	1300	4	A/2	3	v.c.	2	294,38
5	24	1300	5	A/2	3	v.c.	3	441,57
6	24	1300	6	A/2	3	v.c.	2	294,38
7	24	1300	7	A/2	3	v.c.	2	294,38
8	24	1300	8	A/2	3	v.c.	2	294,38
9	24	1300	9	A/2	3	v.c.	2	294,38
10	24	1300	10	A/2	3	v.c.	2	294,38
11	24	1300	11	A/2	3	v.c.	2	294,38
12	24	1300	12	A/2	3	v.c.	2	294,38
13	24	1300	13	A/2	3	v.c.	2	294,38
14	24	1300	14	A/2	3	v.c.	2	294,38
15	24	1300	15	A/2	3	v.c.	2	294,38
16	24	1300	16	A/2	3	v.c.	2	294,38
17	24	1300	17	A/2	3	v.c.	2	294,38
18	24	1300	18	A/2	3	v.c.	5	735,95
19	24	1300	19	A/2	3	v.c.	3	441,57
20	24	1300	20	A/2	3	v.c.	5	735,95
21	24	1300	21	A/2	3	v.c.	2	294,38
22	24	1300	22	A/2	3	v.c.	2	294,38
23	24	1300	23	A/2	3	v.c.	2	294,38
24	24	1300	24	A/2	3	v.c.	3	441,57
25	24	1300	25	A/2	3	v.c.	2	294,38
26	24	1300	26	A/2	3	v.c.	2	294,38
27	24	1300	27	A/2	3	v.c.	2	294,38
28	24	1300	28	A/2	3	v.c.	2	294,38
29	24	1300	29	A/2	3	v.c.	2	294,38
30	24	1300	30	A/2	3	v.c.	2	294,38
31	24	1300	31	A/2	3	v.c.	2	294,38
32	24	1300	32	A/2	3	v.c.	2	294,38
33	24	1300	33	A/2	3	v.c.	2	294,38
34	24	1300	34	A/2	3	v.c.	2	294,38
35	24	1300	35	A/2	3	v.c.	5	735,95
36	24	1300	36	A/2	3	v.c.	4,5	662,36
37	24	1300	37	A/2	3	v.c.	5	735,95
38	24	1300	38	A/2	3	v.c.	2	294,38
39	24	1300	39	A/2	3	v.c.	2	294,38
40	24	1300	40	A/2	3	v.c.	2	294,38
41	24	1300	41	A/2	3	v.c.	3	441,57

42	24	1300	42	A/2	3	v.c.	2	294,38
43	24	1300	43	A/2	3	v.c.	2	294,38
44	24	1300	44	A/2	3	v.c.	2	294,38
45	24	1300	45	A/2	3	v.c.	2	294,38
46	24	1300	46	A/2	3	v.c.	5	735,95
47	24	1300	47	A/2	3	v.c.	2	294,38
48	24	1300	48	A/2	3	v.c.	2	294,38
49	24	1300	49	A/2	3	v.c.	2	294,38
50	24	1300	50	A/2	3	v.c.	2	294,38
51	24	1300	51	A/2	3	v.c.	5	735,95
52	24	1300	52	A/2	3	v.c.	4,5	662,36
53	24	1300	53	A/2	3	v.c.	3	441,57
54	24	1300	54	A/2	3	v.c.	2	294,38
55	24	1300	55	A/2	3	v.c.	2	294,38
56	24	1300	56	A/2	3	v.c.	3	441,57
57	24	1300	57	A/2	3	v.c.	2	294,38
58	24	1300	58	A/2	3	v.c.	2	294,38
59	24	1300	59	A/2	3	v.c.	2	294,38
60	24	1300	60	A/2	3	v.c.	2	294,38
61	24	1300	61	A/2	3	v.c.	2	294,38
62	24	1300	62	A/2	3	v.c.	2	294,38
63	24	1300	63	A/2	3	v.c.	2	294,38
64	24	1300	64	A/2	3	v.c.	2	294,38
65	24	1300	65	A/2	3	v.c.	2	294,38
66	24	1300	66	A/2	3	v.c.	2	294,38
67	24	1300	67	A/2	3	v.c.	2	294,38
68	24	1300	68	A/2	3	v.c.	2	294,38
69	24	1300	69	A/2	3	v.c.	5	735,95
70	24	1300	70	A/2	3	v.c.	4,5	662,36
71	24	1300	71	A/2	3	v.c.	3	441,57
72	24	1300	72	A/2	3	v.c.	2,5	367,98

e i posti auto:

<b>n°</b>	<b>f.m.</b>	<b>part.</b>	<b>sub.</b>	<b>categ.</b>	<b>classe</b>	<b>consist.</b>		<b>rendita €</b>
1	24	1300	73	C/6	4	m <sup>2</sup>	19	93,22
2	24	1300	74	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
3	24	1300	75	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
4	24	1300	76	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
5	24	1300	77	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
6	24	1300	78	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78

7	24	1300	79	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
8	24	1300	80	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
9	24	1300	81	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
10	24	1300	82	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
11	24	1300	83	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
12	24	1300	84	C/6	4	m <sup>2</sup>	14	68,69
13	24	1300	85	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
14	24	1300	86	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
15	24	1300	87	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
16	24	1300	88	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
17	24	1300	89	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
18	24	1300	90	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
19	24	1300	91	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
20	24	1300	92	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
21	24	1300	93	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
22	24	1300	94	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
23	24	1300	95	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
24	24	1300	96	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
25	24	1300	97	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
26	24	1300	98	C/6	4	m <sup>2</sup>	13	63,78
27	24	1300	99	C/6	4	m <sup>2</sup>	12	58,88
28	24	1300	100	C/6	4	m <sup>2</sup>	14	68,69
29	24	1300	101	C/6	4	m <sup>2</sup>	11	53,97
30	24	1300	102	C/6	4	m <sup>2</sup>	11	53,97
31	24	1300	103	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
32	24	1300	104	C/6	4	m <sup>2</sup>	11	53,97
33	24	1300	105	C/6	4	m <sup>2</sup>	11	53,97
34	24	1300	106	C/6	4	m <sup>2</sup>	11	53,97
35	24	1300	107	C/6	4	m <sup>2</sup>	11	53,97
36	24	1300	108	C/6	4	m <sup>2</sup>	11	53,97
37	24	1300	109	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
38	24	1300	110	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
39	24	1300	111	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
40	24	1300	112	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
41	24	1300	113	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
42	24	1300	114	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
43	24	1300	115	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
44	24	1300	116	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
45	24	1300	117	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
46	24	1300	118	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
47	24	1300	119	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
48	24	1300	120	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
49	24	1300	121	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06

50	24	1300	122	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
51	24	1300	123	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
52	24	1300	124	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
53	24	1300	125	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
54	24	1300	126	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
55	24	1300	127	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
56	24	1300	128	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
57	24	1300	129	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
58	24	1300	130	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
59	24	1300	131	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
60	24	1300	132	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
61	24	1300	133	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
62	24	1300	134	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
63	24	1300	135	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
64	24	1300	136	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
65	24	1300	137	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
66	24	1300	138	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
67	24	1300	139	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
68	24	1300	140	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
69	24	1300	141	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
70	24	1300	142	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
71	24	1300	143	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06
72	24	1300	144	C/6	4	m <sup>2</sup>	10	49,06

### Situazione urbanistica

Come già detto, la Convenzione per la Lottizzazione e la Convenzione per i rapporti e le reciproche obbligazioni in ordine all'utilizzo e alla gestione degli alloggi fra il soggetto attuatore e l'Amministrazione comunale sono le stesse citate al precedente paragrafo 3.2.2

Per la realizzazione dell'edificio il Comune ha rilasciato il Permesso di Costruire 369 del 02.11.2005 (B. 5501/2005) e successivo Permesso di Costruire in Variante in Corso d'Opera n°227/2007 (B.3069/2006) il 28.11.2007. È seguita la Variante finale ex art. 142 L. R. 01/2005 presentata in data 08.07.2008 prot. 38627. In data 04.11.2008 è stata presentata attestazione di abitabilità assunta al prot. 59583.

Con atto del Notaio Massimo Palazzo di Pontassieve del 24.11.2008 rep.64116/fasc. 11626 è stato costituito il vincolo di locazione permanente.

### Valutazione

Trattandosi di vendita che può essere effettuata solo *in blocco*, la valutazione offerta è complessiva ed è pari a €**6.300.000,00**.

### 3.2.4 FIRENZE VIA A. ARNOLDI 6/A2-6/A3 (AFFITTI PERMANENTI) - FIRENZE VIA A. ARNOLDI 6/A5-6/A6-6/A7 (AFFITTI TEMPORANEI)

Vale qui quanto detto al paragrafo 3.1.7 relativamente alle caratteristiche ambientali e alla situazione urbanistica.

Per regolare i rapporti e le reciproche obbligazioni in ordine all'utilizzo e alla gestione degli alloggi fra il soggetto attuatore, ██████████, e l'Amministrazione comunale in merito al programma governativo "20.000 abitazioni in affitto" di cui al D.M. Infrastrutture e Trasporti del 27.12.2001, fu stipulata la Convenzione 25.10.2005 con atto ricevuto dal Vice Segretario Generale del Comune di Firenze, rep. 60692.

Con atto del Notaio Marcello Mariani del 21.02.2013 rep. 34455/fasc. 14328 fu costituito il vincolo di locazione permanente per 23 alloggi e di locazione temporanea (12 anni) per tre alloggi.

L'edificio è composto di due corpi di fabbrica: la porzione più grande si sviluppa per 3 piani fuori terra oltre a piano interrato e occupa i 23 alloggi di affitto *permanente*; mentre la porzione più piccola, a un solo piano fuori terra, ospita i 3 alloggi in affitto *temporaneo*. Si tratta di alloggi mono, bi e tri-locale con bagno e logge, o corti private al piano terreno; ogni alloggio è dotato di cantina e box auto o posto auto coperto o scoperto. I 3 alloggi in affitto *temporaneo* sono tutti bilocali. Vi è inoltre un'eccedenza di posti auto perché, nel complesso, ce ne sono 34.

La realizzazione è conforme, in quanto a standard qualitativi, allo scopo per il quale la costruzione è realizzata. Ciononostante, sia l'edificio che gli appartamenti, hanno una decorosa configurazione anche relativamente alle finiture.

Per gli appartamenti l'impianto di riscaldamento è centralizzato con contocalorie.



*DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI*









Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze gli alloggi in affitto permanente sono così rappresentati:

<b>n°</b>	<b>f.m.</b>	<b>part.</b>	<b>sub.</b>	<b>categ.</b>	<b>classe</b>	<b>consist.</b>		<b>rendita €</b>
1	91	957	1	A/2	3	v.c.	4,5	662,36
2	91	957	2	A/2	3	v.c.	6	883,14
3	91	957	3	A/2	3	v.c.	2	294,38
4	91	957	4	A/2	3	v.c.	3,5	515,17
5	91	957	5	A/2	3	v.c.	3,5	515,17
6	91	957	6	A/2	3	v.c.	2	294,38
7	91	957	7	A/2	3	v.c.	5,5	809,55
8	91	957	8	A/2	3	v.c.	3	441,57
9	91	957	9	A/2	3	v.c.	4	588,76
10	91	957	10	A/2	3	v.c.	3	441,57
11	91	957	11	A/2	3	v.c.	3	441,57
12	91	957	12	A/2	3	v.c.	3	441,57
13	91	957	13	A/2	3	v.c.	3	441,57
14	91	957	14	A/2	3	v.c.	4	588,76
15	91	957	15	A/2	3	v.c.	3	441,57
16	91	957	16	A/2	3	v.c.	3	441,57
17	91	957	17	A/2	3	v.c.	3	441,57
18	91	957	18	A/2	3	v.c.	3	441,57
19	91	957	19	A/2	3	v.c.	3	441,57
20	91	957	20	A/2	3	v.c.	3	441,57
21	91	957	21	A/2	3	v.c.	3	441,57
22	91	957	22	A/2	3	v.c.	4	588,76
23	91	957	23	A/2	3	v.c.	3	441,57

mentre quelli in affitto temporaneo sono così rappresentati:

<b>n°</b>	<b>f.m.</b>	<b>part.</b>	<b>sub.</b>	<b>categ.</b>	<b>classe</b>	<b>consist.</b>		<b>rendita €</b>
1	91	955	9	A/2	3	v.c.	3	441,57
2	91	955	10	A/2	3	v.c.	3	441,57
3	91	955	11	A/2	3	v.c.	3	441,57

e i posti auto sono così rappresentati:

n°	f.m.	part.	sub.	categ.	classe	consist.		rendita €
1	91	957	24	C/6	5	m <sup>2</sup>	12	68,79
2	91	957	25	C/6	5	m <sup>2</sup>	11	63,06
3	91	957	26	C/6	6	m <sup>2</sup>	17	114,14
4	91	957	27	C/6	5	m <sup>2</sup>	11	63,06
5	91	957	28	C/6	5	m <sup>2</sup>	11	56,81
6	91	957	29	C/6	6	m <sup>2</sup>	18	120,85
7	91	957	30	C/6	6	m <sup>2</sup>	18	120,85
8	91	957	31	C/6	6	m <sup>2</sup>	18	120,85
9	91	957	32	C/6	6	m <sup>2</sup>	18	120,85
10	91	957	33	C/6	5	m <sup>2</sup>	11	63,06
11	91	957	34	C/6	5	m <sup>2</sup>	11	63,06
12	91	957	35	C/6	6	m <sup>2</sup>	16	107,42
13	91	957	42	C/6	2	m <sup>2</sup>	14	49,89
14	91	957	43	C/6	2	m <sup>2</sup>	14	49,89
15	91	957	44	C/6	2	m <sup>2</sup>	14	49,89
16	91	957	45	C/6	2	m <sup>2</sup>	14	49,89
17	91	957	46	C/6	2	m <sup>2</sup>	14	49,89
18	91	957	47	C/6	2	m <sup>2</sup>	14	49,89
19	91	957	48	C/6	2	m <sup>2</sup>	14	49,89
20	91	957	49	C/6	2	m <sup>2</sup>	14	49,89
21	91	957	50	C/6	2	m <sup>2</sup>	14	49,89
22	91	957	51	C/6	2	m <sup>2</sup>	14	49,89
23	91	957	52	C/6	2	m <sup>2</sup>	13	46,33
24	91	957	53	C/6	2	m <sup>2</sup>	14	49,89
25	91	957	54	C/6	2	m <sup>2</sup>	13	46,33
26	91	957	55	C/6	2	m <sup>2</sup>	13	46,33
27	91	957	56	C/6	2	m <sup>2</sup>	13	46,33
28	91	957	57	C/6	2	m <sup>2</sup>	13	46,33
29	91	957	58	C/6	2	m <sup>2</sup>	13	46,33
30	91	957	59	C/6	2	m <sup>2</sup>	18	64,14
31	91	957	60	C/6	2	m <sup>2</sup>	13	46,33
32	91	957	61	C/6	2	m <sup>2</sup>	13	46,33
33	91	957	62	C/6	2	m <sup>2</sup>	13	46,33
34	91	957	63	C/6	2	m <sup>2</sup>	18	64,14

### Valutazione

Trattandosi di vendita che può essere effettuata solo *in blocco*, la valutazione offerta è complessiva e, per gli alloggi ad affitto *permanente*, è pari a € **2.600.000,00**; per gli alloggi ad affitto *temporaneo* è pari €**390.000,00**.

### **3.3 AREE**

Come già accennato, fra i beni ceduti, vi sono anche alcune aree edificabili in varie località e a varia destinazione.

#### **3.3.1 FIRENZE VIA PISANA 85**

Nel tratto di via Pisana fra via di Soffiano e l'ingresso di Villa Strozzi, vi è un'area che il Regolamento Urbanistico attuale, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°25 del 02.04.2015, destina a parcheggio di superficie (lo studio di fattibilità prevede circa 50 posti auto), avendo rivisto la precedente previsione che era per parcheggio interrato e per la cui realizzazione era già stato rilasciato in data 18.05.2011 il Permesso di Costruire 22/2011 (B. 4454/05), rinnovato con Permesso di Costruire 06/2013 del 20.03.2013 (B. 3477/2012), decaduto per effetto delle nuove previsioni, talché verrà a decadere anche la Convenzione per atto Notaio Tommaso Tavassi del 22.07.2010 rep.37207/fasc. 12264.



#### Individuazione catastale

Al Catasto Terreni del Comune di Firenze l'area è così individuata:

<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>consist.</i>		<i>reddito dom.</i> €	<i>reddito agr.</i> €
90	225	semin	3	m <sup>2</sup>	1540	4,77	2,78

#### Valutazione

Valutazione: **€200.000,00**

*3.3.2 FIRENZE VIALE P. NENNI 31/2*



L'area, di circa 2850 m<sup>2</sup>, risulta dalla demolizione di un fabbricato e si colloca sulla sinistra per chi percorre il viale verso Scandicci e prima della zona di Ponte a Greve.

Allo stato attuale l'area è abbandonata dopo l'inizio dei lavori che sono consistiti nella demolizione degli edifici preesistenti, nello scavo e nella platea di fondazione del nuovo edificio, oltre all'allestimento del cantiere dove, oltre alla recinzione, insistono una gru ed una baracca.

La realizzazione di progetto (Permesso di Costruire 78/28.12.2010) prevedeva la realizzazione di un edificio produttivo-annonario per una consistenza di m<sup>2</sup> 1865 circa di Superficie Utile Lorda. Era stata presentata istanza di variante in data 06.08.2014 (6374/14). Il termine dei lavori è prorogato *ex lege* al 13.12.2016 avvalendosi del disposto dell'art. 30, comma 3 bis, , D.L. 21.06.2013 n°69 convertito nella Legge 09.08.2013 n°98<sup>2</sup>.

Nel frattempo l'approvazione del nuovo Regolamento Urbanistico<sup>3</sup> ha modificato le previsioni per l'area in senso migliorativo per quanto riguarda la possibile destinazione d'uso. Il lotto di terreno ricade all'interno dell'area di trasformazione ATa 06.08 "Lupi di Toscana" e all'interno di tale area "nessun uso è escluso", quindi non più la sola destinazione produttivo-annonaria precedente ma destinazioni di maggior pregio commerciale.

#### Individuazione catastale

Al Catasto Terreni del Comune di Firenze l'area è così individuata:

<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>consist.</i>		<i>reddito dom.</i> €	<i>reddito agr.</i> €
86	679	Ente Urbano		m <sup>2</sup>	2845		

Mentre la rappresentazione degli edifici preesistenti era la seguente:

<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>sub.</i>	<i>categ.</i>	<i>classe</i>	<i>consist.</i>		<i>rendita</i> €
86	679	1	C/3	4	m <sup>2</sup>	1144,0	6.853,59
86	679	2	A/10	4	v.c.	7,0	4.012,87

#### Valutazione

Valutazione: €1.400.000,00

---

<sup>2</sup> Comunicazione al Comune di Firenze in data 01.10.2013 prot. GA45067

<sup>3</sup> Delibera Consiglio Comunale 25/02.04.2015

### **3.3.3 VAGLIA, FRAZIONE FONTEBUONA, LOTTIZZAZIONE VIA XXV APRILE**

Nella Lottizzazione di Fontebuona, convenzionata con atto del Notaio Tommaso Tavassi di Scandicci con atto 16.02.2006 rep. 33487/fasc. 9997 registrato a Firenze 2 il 22.03.2006, residuano 3 lotti edificabili: lotto 2, lotto 5 e lotto 6.

#### **3.3.3.1 Vaglia, Frazione Fontebuona, Via XXV Aprile: Lotto 2**





È il lotto sulla via Bolognese (Strada Regionale 65) a destinazione commerciale e turistico-ricettiva. Sulla superficie del lotto di circa 1470 m<sup>2</sup> è prevista la realizzazione di 200 m<sup>2</sup> di S.U.L. a destinazione commerciale e di 700 m<sup>2</sup> di S.U.L. a destinazione turistico-ricettiva.

Individuazione catastale

Al Catasto Terreni del Comune di Vaglia l'area è così individuata:

<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>consist.</i>		<i>reddito dom.</i> €	<i>reddito agr.</i> €
39	558	semin arb	2	m <sup>2</sup>	1477	6,10	4,20

Valutazione

Valutazione: €400.000,00

3.3.3.2 Vaglia, Frazione Fontebuona, Via XXV Aprile: Lotto 5



È il lotto più a monte e quello che ha migliori caratteristiche ambientali e di amenità ed è a destinazione residenziale. Sulla superficie del lotto di circa 3308 m<sup>2</sup> è prevista la realizzazione di 835 m<sup>2</sup> di S.U.L. a destinazione residenziale con palazzine condominiali.

#### Individuazione catastale

Al Catasto Terreni del Comune di Vaglia l'area è così individuata:

<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>consist.</i>	<i>reddito dom.</i> €	<i>reddito agr.</i> €
39	542	semin arb	2	porzione		
39	546	semin arb	2	porzione		

#### Valutazione

Valutazione: **€460.000,00**

#### 3.3.3.3 Vaglia, Frazione Fontebuona, Via XXV Aprile: Lotto 6

È il lotto a *mezza costa* ed è a destinazione residenziale. Sulla superficie del lotto di circa 1454 m<sup>2</sup> è prevista la realizzazione di 225 m<sup>2</sup> di S.U.L. a destinazione residenziale con 2 villette.



#### Individuazione catastale

Al Catasto Terreni del Comune di Vaglia l'area è così individuata:

<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>consist.</i>	<i>reddito dom.</i> €	<i>reddito agr.</i> €
39	88	bosco alto	2	porzione		
39	526	semin	2	porzione		

#### Valutazione

Valutazione: €120.000,00

**3.3.4 GREVE IN CHIANTI, FRAZIONE STRADA IN CHIANTI, VIA JACOPO DA STRADA**





L'area si trova in zona marginale al Paese, in angolo fra la via Jacopo da Strada e la Strada Provinciale (via della Montagnola) che passa all'interno dell'abitato storico. Il compendio immobiliare fu acquistato dalla società [REDACTED] la quale è stata fusa per incorporazione nella società [REDACTED] con atto del notaio Tommaso Tavassi del 25.07.2013 rep. 39381/fasc. 14145.

Sull'area attualmente sono state realizzate alcune strutture (fondazioni, qualche pilastro e un muro di sostegno in parziale elevazione) che dovevano servire alla realizzazione di 16 alloggi di varia dimensione e su vari livelli, per una S.U.L. totale di circa m<sup>2</sup> 1160 oltre a giardini, terrazze e posti auto.

#### Individuazione catastale

Al Catasto Terreni del Comune di Greve in Chianti l'area è così individuata:

<b>f.m.</b>	<b>part.</b>	<b>qualità</b>	<b>classe</b>	<b>consist.</b>		<b>reddito dom.</b> €	<b>reddito agr.</b> €
28	80	uliv	3	m <sup>2</sup>	2360,0	4,27	3,66
28	106	uliv	4	m <sup>2</sup>	20,0	0,02	0,02
28	246	uliv	4	m <sup>2</sup>	180,0	0,19	0,14

#### Situazione urbanistica

L'insediamento doveva essere realizzato previa lottizzazione dell'area. L'operatore si era obbligato con atto unilaterale ricevuto dal Notaio Elena Santalucia di Firenze in data 08.11.2011 rep. 10036/racc. 6320 all'esecuzione delle opere di urbanizzazione per le quali era stato rilasciato il Permesso di Costruire

2011/33 del 15.11.2011. Per l'edificio fu rilasciato il Permesso di Costruire 2011/34 del 15.11.2011, poi volturato a [REDACTED] in data 26.09.2013 prot. 18828.

Il termine dei lavori è prorogato *ex lege* al 15.11.2019 avvalendosi del disposto dell'art. 30, comma 3 bis, , D.L. 21.06.2013 n°69 convertito nella Legge 09.08.2013 n°98.

Valutazione

Valutazione: €700.000,00

**3.3.5 SANTA TERESA DI GALLURA, LOCALITÀ RUONI ALTA**

Si tratta di un lotto edificabile in un'area destinata alla realizzazione di strutture ricettive, di ville con piscina e ampio giardino nella zona denominata "Ruoni Alta" con vista sul mare di fronte alla Corsica. In particolare si tratta della volumetria di circa m<sup>3</sup> 1770 a destinazione ricettiva da realizzarsi sul lotto 154 della Lotizzazione "Comparto F4.8 Ruoni Alta" approvata con la Delibera n°14/22.02.2005 del Consiglio Comunale di Santa Teresa di Gallura.

Individuazione catastale

Al Catasto Terreni del Comune di Santa Teresa di Gallura l'area è così individuata:

<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>consist.</i>		<i>reddito dom.</i> €	<i>reddito agr.</i> €
28	80	uliv	3	m <sup>2</sup>	2360,0	4,27	3,66
28	106	uliv	4	m <sup>2</sup>	20,0	0,02	0,02
28	246	uliv	4	m <sup>2</sup>	180,0	0,19	0,14

Valutazione

Valutazione: €90.000,00

**3.4 CANTIERE DI GREVE IN CHIANTI, FRAZIONE STRADA IN CHIANTI, VIA GUGLIELMO FERRERO**

Si tratta di un'area al limite dell'abitato di Strada in Chianti, nella zona nord-est, che gode di caratteristiche ambientali di notevole rilievo per l'amenità e il panorama sulle colline del Chianti. In questa area, a seguito di un Piano di Recupero convenzionato con il Comune di Greve in Chianti, il rilascio di Permesso a Costruire per le opere di urbanizzazione e di D.I.A. per la costruzione degli edifici, era iniziata la costruzione di un insediamento residenziale di 23 appartamenti, 8 terra-tetti, 22 box auto e 24 posti auto. Il complesso è a un avanzato stato di realizzazione, ma fermo da più di 5 anni.

Complessivamente risulta una Superficie Utile Lorda convenzionale ragguagliata con accessori, resedi e box o posti auto di circa m<sup>2</sup> 730 o quanti siano per le villette terra-tetto e di circa m<sup>2</sup> 2240 o quanti siano per gli alloggi.





*DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI*

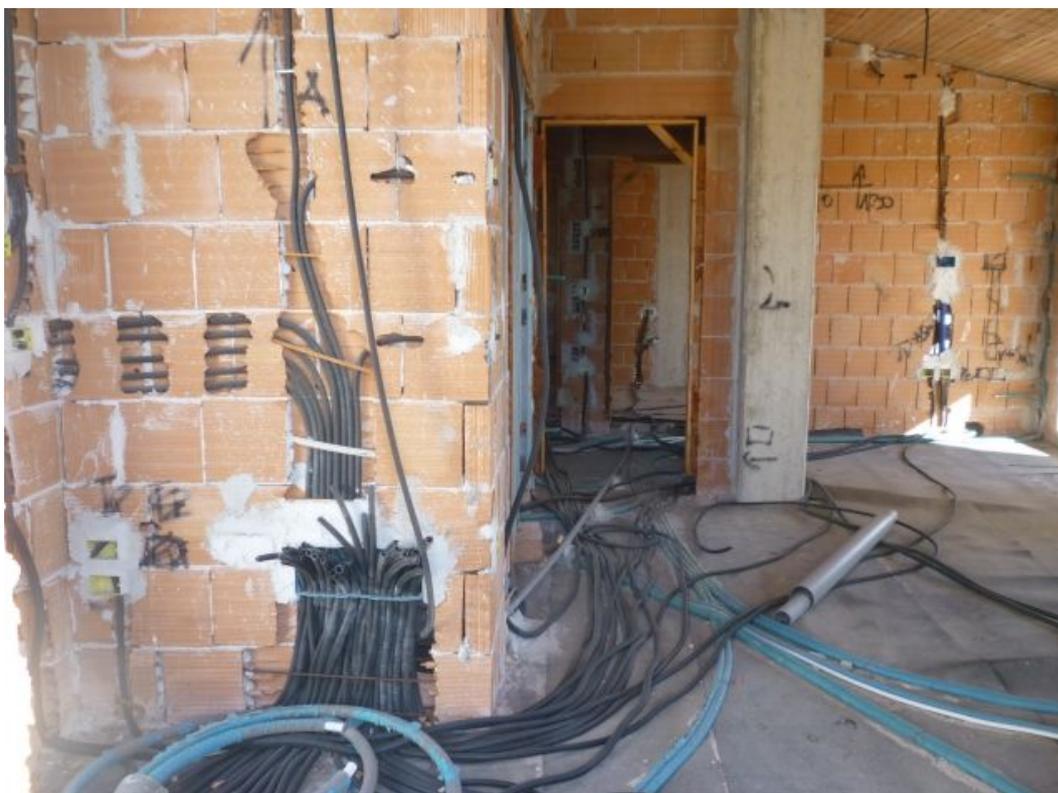


*DOTT. ING. STEFANO MORELLI  
DOTT. ARCH. ENZO CANCELLIERI*













Strutture tamponamenti e coperture sono state realizzate, sono state anche fatte alcune impermeabilizzazioni su orizzontamenti in modo da proteggere le strutture, protezioni adesso quasi non più esistenti. Lo stato di avanzamento non è uguale in

tutto l'insediamento nel senso che qualche alloggio ha intonaci e massetti e sono già stati stesi i pannelli radianti e le schermature dell'impianto elettrico. L'abbandono ormai più che quinquennale fa ritenere però che le poche finiture e gli impianti realizzati siano quanto meno da rivedere e forse, in alcuni casi, da rifare *ex novo*.

Per quest'area, che era stata sottoposta a sequestro, è stata svolta anche un'approfondita disamina della complessa situazione giudiziaria e urbanistica. In particolare si sono avuti approfonditi confronti con il Dirigente dell'Area Assetto del Territorio del Comune di Greve in Chianti, con il Dirigente dell'Area Vasta Firenze-Prato-Pistoia-Arezzo del Genio Civile e i funzionari del Settore Tutela Acqua e Territorio, e con i legali incaricati di seguire la vicenda. Pur in mancanza delle motivazioni della sentenza emessa in data 06.06.2014 dalla 2<sup>a</sup> sezione penale del Tribunale di Firenze, il dispositivo del Collegio Giudicante esclude si sia trattato di Lottizzazione abusiva (anche perché in presenza di un Piano di Recupero approvato dal Comune). In sede di revisione dello strumento urbanistico (Regolamento Urbanistico) il Genio Civile stesso ha cassato la previsione di "frana", trattandosi di una situazione da lunghissimo tempo quiescente e di sostanziale stabilità del versante, come anche appurato dal dott. geol. Vittorio D'Oriano nella sua relazione del 28.10.2015. Tale positiva circostanza è stata ribadita anche nella lettera del Sindaco di Greve in Chianti del 04.12.2015. In ultimo, la Corte di Cassazione, 3<sup>a</sup> Sezione Penale, con Sentenza 1788 depositata in data 02.11.2015, ha ritenuto di annullare l'Ordinanza del Tribunale di Firenze che rigettava la richiesta di dissequestro del cantiere, rinviando gli atti allo stesso Tribunale il quale, con provvedimento della 2<sup>a</sup> Sezione Penale del 27.11.2015, ha ordinato il dissequestro dell'area e la consegna di questa al legittimo proprietario. Questi fatti, uniti alla concreta possibilità di avviare in Comune la procedura di sanatoria, al momento del deposito delle motivazioni della sentenza (ancora non avvenuto nonostante siano trascorsi quasi due anni dalla sentenza!) sia per il vincolo idrogeologico (ancorché l'area non fosse assoggettata a vincolo secondo le carte del Regio Decreto 30.12.1923 n°3267), sia per eventuali difformità volumetriche, concreta possibilità legata solo al deposito delle motivazioni della sentenza, fanno decisamente propendere per la possibilità di recupero del cantiere e del suo costruito e non per la demolizione di quanto fino a oggi edificato.

#### Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Greve in Chianti l'area è così individuata:

<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>sub.</i>	<i>categ.</i>	<i>classe</i>	<i>consist.</i>	<i>rendita</i> €
28	247		Area urbana		m <sup>2</sup> 8550,0	

#### Situazione urbanistica

Sull'originaria area di insediamento della vecchia fabbrica ALMA, con Delibera di Consiglio n°139/29.11.2007 il Comune approvò il Piano di Recupero a fini residenziali. In data 18.06.2008 fu sottoscritta la Convenzione Urbanistica ai rogiti del Segretario Comunale, rep. 1123.

Gli interventi edilizi ricompresi nel Piano di Recupero sono stati oggetto dei seguenti titoli:

- D.I.A. prot. 18561/01.08.2008
- D.I.A. prot. 22813/29.09.2008
- Permesso di Costruire 90/30.12.2008 per le opere di urbanizzazione
- D.I.A. prot. 26967/19.11.2008
- D.I.A. prot. 23258/21.10.2009
- D.I.A. prot. 18588/06.08.2010

Attualmente l'area non è più sotto sequestro giudiziario ma non è possibile riprendere con il Comune i procedimenti atti al riavvio del cantiere fino a che non sarà provveduto al deposito delle motivazioni della sentenza del 6 giugno 2014.

#### Valutazione

Si è stimato il valore a finito del compendio in €8.500.000,00. Si è valutato in € 3.500.000,00 il costo di riavvio del cantiere e il costo di costruzione per l'ultimazione dell'opera. Si è ritenuto di valutare in €1.000.000,00 l'onere finanziario per l'ultimazione, l'onere delle spese tecniche e legali, l'onere per la promozione commerciale e per gli imprevisti.

Ne deriva una Valutazione di **€4.000.000,00**

#### **4. ALTRI BENI**

Al paragrafo 3.1.9 si è proceduto all'inserimento del cespite di via Nino Oxilia, un posto moto valutato €1.000,00 e che non era stato inserito dalla società nella domanda di Concordato Preventivo, cespite indicato al n°3. del capitolo 1.

#### **GENERALITÀ.**

Per gli altri cespiti rinvenuti nella visura catastale della quale è intestataria la società ██████████, si riportano qui sotto, sinteticamente, le motivazioni per le quali figurano ancora intestati alla società

1. Firenze, via delle Panche: due unità immobiliari rappresentanti la Cabina ENEL del complesso di cui fanno parte i beni descritti al paragrafo 3.1.8

<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>sub.</i>	<i>categ.</i>	<i>classe</i>	<i>consist.</i>	<i>rendita</i> €
24	98	150	D/1			43,04
24	98	151	D/1			47,72

2. Firenze, via della Casella: due appezzamenti di terreno per una superficie totale di m<sup>2</sup> 50

<i>f.m.</i>	<i>part.</i>	<i>sub.</i>	<i>categ.</i>	<i>classe</i>	<i>consist.</i>	<i>rendita</i> €
68	2197	49	Area Urbana		m <sup>2</sup> 19,0	
68	2197	49	Area Urbana		m <sup>2</sup> 31,0	

si tratta di due aree urbane che dovrebbero essere cedute al condominio risultante dall'insediamento a suo tempo realizzato e per il quale è stato presentata

attestazione di abitabilità in data 16.12.2005 prot. 69488, confermata in data 20.11.2008 prot. 62443/06

3. ~~Firenze, via Nino Oxilia 9 9/a 10/1 10/2, posto moto~~
4. Firenze, via Alberto Arnoldi, terreni residui da opere di urbanizzazioni per una superficie totale di m<sup>2</sup> 2102

<b>f.m.</b>	<b>part.</b>	<b>qualità</b>	<b>classe</b>	<b>consist.</b>		<b>reddito dom. €</b>	<b>reddito agr. €</b>
91	868	Semin Arb	1	m <sup>2</sup>	12	0,07	0,03
91	872	Semin Arb	1	m <sup>2</sup>	111	0,63	0,26
91	944	Semin Arb	1	m <sup>2</sup>	1	0,01	0,01
91	946	Semin Arb	1	m <sup>2</sup>	13	0,07	0,03
91	956	Orto Irriguo	1	m <sup>2</sup>	1965	81,19	35,52

Sono terreni sui quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione e da cedere al Comune (Cfr. § 3.1.7)

5. Firenze, via Baccio da Montelupo, terreni residui da opere di urbanizzazioni per una superficie totale di m<sup>2</sup> 672

<b>f.m.</b>	<b>part.</b>	<b>qualità</b>	<b>classe</b>	<b>consist.</b>		<b>reddito dom. €</b>	<b>reddito agr. €</b>
68	2214	Semin Irr Arb	1	m <sup>2</sup>	8	0,08	0,06
68	2216	Semin Arb	2	m <sup>2</sup>	583	2,66	1,05
68	2218	Semin Irr Arb	1	m <sup>2</sup>	81	0,78	0,56

Sono terreni sui quali sono state realizzate opere di urbanizzazione di un insediamento realizzato e da cedere al Comune, convenzionato con atto del Notaio Gaspare Navetta di Firenze del 15.07.2004 rep. 52012/racc. 16517.

6. Firenze, via di Quarto, terreni residui da opere di urbanizzazioni per una superficie totale di m<sup>2</sup> 12297

<b>f.m.</b>	<b>part.</b>	<b>qualità</b>	<b>classe</b>	<b>consist.</b>		<b>reddito dom. €</b>	<b>reddito agr. €</b>
24	1301	Semin Irr Arb	3	m <sup>2</sup>	595	3,38	3,07
24	1303	Semin Arb	2	m <sup>2</sup>	4790	22,26	8,66
24	1304	Semin Arb	2	m <sup>2</sup>	6912	32,13	12,49

Sono terreni sui quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione e da cedere al Comune collaudate dal dott. Ing. Alessandro Ceoloni di Firenze con certificato del 04.07.2013.

7. *San Casciano in Val di Pesa, SR 2 – via Togliatti, terreni residui da opere di urbanizzazioni per una superficie totale di m<sup>2</sup> 2144*

<b>f.m.</b>	<b>part.</b>	<b>qualità</b>	<b>classe</b>	<b>consist.</b>		<b>reddito dom. €</b>	<b>reddito agr. €</b>
33	1320	Semin Arb	2	m <sup>2</sup>	148	0,69	0,27
33	1321	Semin Arb	2	m <sup>2</sup>	32	0,15	0,06
33	1323	Semin	2	m <sup>2</sup>	277	1,14	0,57
33	1383	Semin	2	m <sup>2</sup>	1687	5,23	3,05

Sono terreni da cedere al Comune sui quali sono state realizzate opere di urbanizzazione relative a un insediamento realizzato negli anni '90 del secolo scorso, convenzionate con atto del Notaio Giuseppe Marcello Mariani del 14.10.1997 rep. 17494/fasc. 6795, collaudate positivamente dall'ing. Francesco Marcaccini in data 20.11.2000 e dall'arch. Gian Mario Aspesi in data 20.12.2000

8. *Vaglia, Frazione Fontebuona, Impianti Sportivi, Urbanizzazione Secondaria residuo di urbanizzazioni*

<b>f.m.</b>	<b>part.</b>	<b>sub.</b>	<b>categ.</b>	<b>classe</b>	<b>consist.</b>	<b>rendita €</b>
39	534 554		D/6			2217,80

Sono gli impianti sportivi da cedere al Comune, collaudati positivamente e da cedere al Comune (Cfr. § 3.1.4)

9. *Vaglia, Frazione Fontebuona, terreni residui da opere di urbanizzazioni per una superficie dimensionalmente non identificabile*

Questi terreni sono porzioni di particelle indistinte rispetto ai lotti 2, 5 e 6 che rappresentano strade e parcheggi e che dovranno essere ceduti al Comune al termine degli interventi nella lottizzazione, ancora non conclusi (Cfr. § 3.1.4)

## 5. CONCLUSIONI

Questa Relazione, che segue la 1<sup>a</sup> Relazione sintetica depositato in data 16.12.2015, fornisce un quadro più esauriente ed esaustivo del complesso di immobili che la società ██████████, in liquidazione ha ceduto ai creditori e comprende anche un cespite che non era indicato nella domanda di Concordato Preventivo, il posto moto di via N. Oxilia di cui al paragrafo 3.1.9.

I sottoscritti hanno riportato analiticamente tutte le attività svolte, la descrizione dettagliata degli immobili (sia descrittiva, sia catastale, sia urbanistica e lo sviluppo della valutazione).

§

Per la Lottizzazione di Vaglia Fontebuona, [REDACTED] non hanno adempiuto compiutamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e, come risulta dal Collaudo dell'ing. Paoletti del 14.05.2013, residuano da completare interventi per €140.850,83. Come affermato alla fine del paragrafo 3.1.4, si ritiene che tale importo sia da dividere proporzionalmente al valore dei lotti e quindi secondo le seguenti aliquote:

- Fontebuona lotto 2            0,41        €    57.748,84
- Fontebuona lotto 5           0,47        €    66.199,89
- Fontebuona lotto 6           0,12        €    16.902,10

§

Risulta inoltre sia stato incassato da [REDACTED] l'intero prezzo di €90.000,00 per il trasferimento dell'area di Santa Teresa di Gallura.

Qui di seguito si riporta il prospetto sintetico riepilogativo dei valori

<i>immobili finiti liberi</i>			
3.1.1	Sesto Fiorentino	via Savonarola	2.000,00
3.1.2	Firenze	via G. P. Orsini	2.000,00
3.1.3	Sesto Fiorentino	via del Termine	280.000,00
3.1.4.1	Vaglia	Fontebuona app. lotto 1	185.000,00
3.1.4.2	Vaglia	Fontebuona app. lotto 3	370.000,00
3.1.4.3	Vaglia	Fontebuona app. lotto 5	138.000,00
3.1.5	Greve in Chianti	S Cristina villetta sub. 2	360.000,00
	Greve in Chianti	S Cristina villetta sub. 3	360.000,00
	Greve in Chianti	S Cristina villetta sub. 4	360.000,00
	Greve in Chianti	S Cristina villetta sub. 6	360.000,00
	Greve in Chianti	S Cristina villetta sub. 7	500.000,00
			-
3.1.6	Bagno a Ripoli	Vallina	180.000,00
3.1.7.1	Firenze	Via Arnoldi app. e cantina sub. 7-59	172.000,00
3.1.7.2	Firenze	Via Arnoldi app. sub. 6.	110.000,00
3.1.7.3	Firenze	Via Arnoldi app. Cappelletti	198.000,00
3.1.7.4	Firenze	Via Arnoldi box. Vignolini	35.000,00
3.1.7.5	Firenze	Via Arnoldi box e posti auto	240.000,00
3.1.7.6	Firenze	Via Arnoldi cantine	22.000,00
			-
3.1.8.1	Firenze	Via delle Panche, Uffici	1.140.000,00
3.1.8.2	Firenze	Via delle Panche, Box auto	220.000,00
3.1.8.3	Firenze	Via delle Panche, Posti auto-moto	190.000,00

3.1.9	Firenze	Via Nino Oxilia	1.000,00
			<b>5.424.000,00</b>

<b>immobili finiti in affitto</b>			
3.2.1	Firenze	Via di Scandicci	2.100.000,00
3.2.2	Firenze	via Tolentino 23- Quarto 20	4.600.000,00
3.2.3	Firenze	via Tolentino 92	6.300.000,00
3.2.4	Firenze	Via Arnoldi (temporanea)	390.000,00
	Firenze	Via Arnoldi (permanente)	2.600.000,00
		<b>Totale</b>	<b>15.990.000,00</b>

<b>aree</b>			
3.3.1	Firenze	via Pisana	200.000,00
3.3.2	Firenze	viale Nenni	1.400.000,00
3.3.3.1	Vaglia	Fontebuona lotto 2	400.000,00
3.3.3.2	Vaglia	Fontebuona lotto 5	460.000,00
3.3.3.3	Vaglia	Fontebuona lotto 6	120.000,00
3.3.4	Greve in Chianti	via Jacopo da Strada	700.000,00
3.3.5	S. Teresa Gallura	Ruoni Alta	90.000,00
		<b>Totale</b>	<b>3.370.000,00</b>
		<b>Totale non considerando 3.3.5</b>	<b>3.280.000,00</b>

<b>cantiere</b>			
3.4	Greve in Chianti	via Ferrero	<b>4.000.000,00</b>

per un totale di €**28.784.000,00**.

In fede



Dott. Ing. Stefano Morelli

Dott. Arch. Enzo Cancellieri



Firenze 14 ottobre 2016

## Sommario

1.	GENERALITÀ.....	1
2.	ATTIVITÀ – CRITERI DI VALUTAZIONE .....	2
3.	DESCRIZIONE - VALUTAZIONE .....	4
3.1	IMMOBILI FINITI LIBERI.....	4
3.1.1	SESTO FIORENTINO VIA G. SAVONAROLA 131.....	4
3.1.2	FIRENZE VIA G. ORSINI 97 (ex 117 R) .....	6
3.1.3	SESTO FIORENTINO, VIA A. BOITO 3 - VIA DEL TERMINE 40: FONDO ARTIGIANALE E 3 POSTI AUTO .....	9
3.1.4	VAGLIA, FRAZIONE FONTEBUONA, VIA XXV APRILE: 3 APPARTAMENTI E BOX AUTO (NEI LOTTI 1, 3 E 4) .....	12
3.1.5	GREVE IN CHIANTI, FRAZIONE STRADA IN CHIANTI, LOCALITÀ SANTA CRISTINA, VIA S. CRISTINA: 5 VILLETTE E POSTI AUTO .....	18
3.1.6	BAGNO A RIPOLI, LOCALITÀ VALLINA, VIA DEL ROSETO 40/A .....	23
3.1.7	FIRENZE, VIA A. ARNOLDI (APPARTAMENTI, BOX AUTO, POSTI AUTO E CANTINE).....	28
3.1.8	FIRENZE, VIA DELLE PANCHE 140 (UFFICI, BOX AUTO, POSTI AUTO E POSTI MOTO).....	38
3.1.9	FIRENZE VIA N.OXILIA .....	45
3.2	IMMOBILI FINITI IN AFFITTO.....	47
3.2.1	FIRENZE VIA DI SCANDICCI 137-139.....	47
3.2.2	FIRENZE VIA NICCOLÒ DA TOLENTINO 23 – VIA DI QUARTO 20.....	55
3.2.3	FIRENZE VIA NICCOLÒ DA TOLENTINO 92.....	62
3.2.4	FIRENZE VIA A. ARNOLDI 6/A2-6/A3 (AFFITTI PERMANENTI) - FIRENZE VIA A. ARNOLDI 6/A5-6/A6-6/A7 (AFFITTI TEMPORANEI).....	70
3.3	AREE .....	78
3.3.1	FIRENZE VIA PISANA 85 .....	78
3.3.2	FIRENZE VIALE P. NENNI 31/2.....	79
3.3.3	VAGLIA, FRAZIONE FONTEBUONA, LOTTIZZAZIONE VIA XXV APRILE .....	81
3.3.4	GREVE IN CHIANTI, FRAZIONE STRADA IN CHIANTI, VIA JACOPO DA STRADA.....	85
3.3.5	SANTA TERESA DI GALLURA, LOCALITÀ RUONI ALTA .....	87
3.4	CANTIERE DI GREVE IN CHIANTI, FRAZIONE STRADA IN CHIANTI, VIA GUGLIELMO FERRERO .....	87
4.	ALTRI BENI.....	98
5.	CONCLUSIONI.....	100



AR. 8222/16

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Verbale di asseverazione di perizia

In data 21 OTT. 2016 nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Firenze, avanti al sottoscritto Funzionario, sono personalmente comparsi

il Signor STEFANO MORELLI

la Signora \_\_\_\_\_

identificato con documento CARTA IDENTITA' n° XX 6290020 rilasciato da COMUNE DI FIRENZE 06/06/2016

e

il Signor ENZO CANCELLI EM

la Signora \_\_\_\_\_

identificato con documento CARTA IDENTITA' n° AR 2678857 rilasciato da COMUNE DI FIRENZE 25.06.2008

Ammoniti ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p. il/la comparente presta il giuramento ripetendo le parole: "giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

IL FUNZIONARIO

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott. Alessandro Scuffi



Nota Bene:

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.