

**Perizia di stima relativa a beni immobili**

**Sentenza di Fallimento n. 25/14 R.F. – cron. 349/14 – rep. 45/14**

Tribunale Ordinario di Firenze  
Terza Sezione Civile  
Giudice: Dr.ssa Silvia Governatori  
Curatore: Prof. Enrico Fazzini



dott. arch. Giovanni Tirinnanzi  
Via Vecchia Fiesolana 11  
50014 Fiesole (FI)  
tel. 05559083  
fax 0555979984  
cell. 3356235722  
e-mail: [giovanni.tirinnanzi@alice.it](mailto:giovanni.tirinnanzi@alice.it)

Firenze, 12.05.2014  
Ordine Architetti Firenze n. 3968  
Albo CTU Tribunale di Firenze n. 6259  
Albo Periti Tribunale di Firenze n. 394  
cf TRNGNN62H24D612D  
p.i. 04283130484

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Perizia di stima relativa a beni immobili

Sentenza di Fallimento n. 25/14 R.F. – cron. 349/14 – rep. 45/14

Tribunale Ordinario di Firenze  
Terza Sezione Civile  
Giudice: Dr.ssa Silvia Governatori  
Curatore: Prof. Enrico Fazzini

In seguito all'incarico affidatomi dal Giudice Dott.ssa Silvia Governatori in data 31.01.2014 dietro ad istanza da parte del Curatore Prof. Enrico Fazzini, per la valutazione dei beni immobili di proprietà dalla società fallita [REDACTED] e per la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, presento la relazione che segue.

La società fallita [REDACTED] risulta proprietaria di due immobili posti nel Comune di Reggello e nel Comune di Pontassieve.

1) Immobile posto nel Comune di Reggello

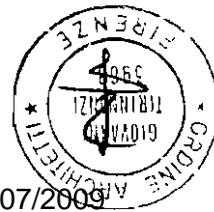
L'unità immobiliare è parte di un fabbricato sito nel Comune di Reggello, Loc. Caselli Alla Casaccia nc 153 ed è un appartamento per civile abitazione che si sviluppa su tre livelli collegati da scala interna.

Il piano terra accoglie un rustico, un servizio igienico ed un ripostiglio nel sottoscala.

Il piano primo un locale cucina-soggiorno.

Il piano secondo due camere, disimpegno e servizio igienico.

Il tutto oltre resede esclusivo sul retro dell'edificio ed accessibile sia dalla pubblica via che attraverso resede a comune con altra unità immobiliare.



Confini: strada pubblica, altra u.i. su più lati, prop. [REDACTED], salvo se altri.

Detto bene è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggello al Foglio 61, part 151, sub 507 (graffato con il sub 506 della part 152), Cat A/3, Cl 3, Cons 5 vani, Rendita € 296,96, Località Caselli Alla Casaccia nc 153, piano T-1-2.

Il bene è intestato a [REDACTED] (p.i. [REDACTED]) per la piena proprietà, come da visura catastale storica per immobile e visura ipotecaria (all. 1 e all. 9)

Detto bene era stato acquistato dalla società [REDACTED] con atto di compravendita rogato dal Notaio Dr.ssa Rita Abbate in Firenze in data 30.11.2012, rep. n. 7296, racc. n. 5934, registrato a Firenze in data 06.12.2012 al n. 21652 Serie 1T.

Dalla visura ipotecaria (all. 9) risultano i seguenti gravami sull'immobile:

-Iscrizione reg. gen. n. 11288 - reg. part. n. 1788 presentata in data 24.04.2013 per Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di Credito Cooperativo Del Valdarno Fiorentino, Banca Di Cascia, Soc. Coop. A.R.L. e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà del bene.

- Iscrizione reg. gen. n. 17498 – reg. part. n. 2973 presentata in data 28.06.2013 per Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pontassieve Soc. Cooperativa e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] per la piena proprietà del bene.

- Trascrizione reg. gen. n. 7350 – reg. part. n. 5641 presentata in data 12.03.2014 per Atto Giudiziario di Sentenza Dichiarativa di Fallimento a favore di "Massa dei Creditori" del Fallimento di [REDACTED] e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] per la piena proprietà del bene.

Dalle visure urbanistiche effettuate personalmente dal sottoscritto in data 20.02.2014 presso il Comune di Reggello si rileva quanto segue.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967 ed anche all'anno 1942.

In seguito sono stati eseguiti alcuni interventi edilizi sulla base dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Denuncia Inizio Attività n. 17132 del 13.07.2004 per ristrutturazione e frazionamento.
- Permesso di Costruire in Sanatoria con opere di completamento n. 155/2007 del 24.10.2007 per sanare interventi eseguiti in difformità alla D.I.A. n. 17132/2004.
- Denuncia Inizio Attività n. 19145 del 03.08.2010 per opere di modifiche interne ed esterne con inizio lavori datato 06.07.2011 (prot. n. 16282).

Relativamente a tale pratica non risulta ancora presentata la comunicazione di fine lavori.



Non risulta presentata alcuna Attestazione di Abitabilità, diversamente a quanto previsto espressamente nel citato Atto Notaio Abbate.

L'ultima planimetria catastale in atti è stata presentata presso il competente ufficio dell'Agenzia del Territorio in data 19.11.2012 al prot. n. FI0277736 (**all. 2**).

E' stato presentato l'Attestato di Certificazione Energetica al Comune di Reggello ed alla Regione Toscana in data 29.11.2012 al prot. n. 23331 (**all. 3**).

Dal confronto con l'ultimo provvedimento abilitativo citato (DIA n. 19145/2010), effettuato nel corso del sopralluogo in data 03.03.2014, si rilevano alcune difformità urbanistiche, e precisamente:  
-al piano terra la presenza di una tramezzatura che delimita un servizio igienico ed un ripostiglio non rappresentati nell'ultimo titolo abilitativo citato.

-al piano primo lievi difformità nei gradini di ingresso ed uscita dal locale cucina-soggiorno, la presenza di una finestra sul prospetto laterale non graficizzata nell'ultimo titolo abilitativo citato.

-al piano secondo la presenza di due canne fumarie, di una zona rialzata in una camera e la presenza di due gradini nel bagno non graficizzati nell'ultimo titolo abilitativo citato.

Nell'ultima planimetria catastale in atti si rileva che non è graficizzata la finestra al piano primo sulla facciata laterale ed una canna fumaria.

Per sanare tali difformità urbanistiche si presume sia necessaria la presentazione di istanza di Attestazione di Conformità ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/2005 previo Accertamento di Conformità Paesaggistica, se ritenuto necessario dal Comune di Reggello, visto che nelle difformità urbanistiche è presente anche un'opera esterna, ossia la finestra sul prospetto laterale, come già descritto.

L'unità immobiliare fa parte di un edificio ex-colonico oggetto di un recente intervento globale di restauro, suddiviso in più unità immobiliari. L'unità in oggetto ha accesso indipendente dalla strada e si presenta in ottime condizioni di manutenzione, visto il recente intervento di restauro. Le pavimentazioni sono in cotto, gli infissi in legno dotati di vetrocamera, i soffitti tipici della tradizione costruttiva rurale con travi e correnti in legno di castagno e scempiato di pianelle in cotto. I servizi igienici presentano rivestimenti ceramici. Le pareti interne sono per la maggior parte intonacate e tinteggiate, con qualche inserto di muratura in pietra faccia a vista. Le facciate esterne dell'edificio sono in pietra faccia a vista. L'unità è dotata di impianto elettrico, idrico, impianto termico con caldaia murale a gas alimentata da serbatoio GPL ubicato nel resede a comune. L'unità è libera ed ancora devono essere ultimate alcune finiture, come l'installazione dei radiatori, di alcune prese elettriche e quadri elettrici, del battiscopa, degli apparecchi illuminanti (**all. 4**).

L'immobile è ubicato in zona collinare panoramica, a circa 1.5 km dall'abitato di Reggello. E' distante da negozi e servizi; vi si giunge per mezzo di strada carrabile piuttosto impervia e non asfaltata nell'ultimo tratto.

Considerando l'ubicazione, le condizioni di conservazione, la distribuzione interna, le dotazioni, le difformità urbanistiche e catastali rilevate con i conseguenti costi per la sanatoria e quant'altro, e prendendo in considerazione per comparazione i valori commerciali correnti nella zona in libera trattativa di mercato per immobili di caratteristiche simili, si ritiene di attribuire un valore di mercato a corpo di € 190.000,00. Per riscontro si precisa che l'unità immobiliare è riconducibile ad una superficie commerciale ragguagliata di circa mq 85, compresa l'incidenza del resede. I valori della zona per unità residenziali oscillano da un minimo di € 1400 ad un massimo di € 2600 per mq di superficie commerciale, secondo quanto desumibile da ricerche di mercato e dai valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare.

## 2) Immobile nel Comune di Pontassieve

L'unità immobiliare è destinata a magazzino ed è posta al piano terra di un fabbricato sito nel Comune di Pontassieve in Via Del Prato nc 9.

Confini della u.i.: Via Del Prato, Via Della Vittoria, Via Gori, salvo se altri.

Detto bene è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pontassieve al Foglio di mappa 100, part 129, sub 2, Cat C/2, Cl 4, Cons mq 119, Rendita Catastale € 264,27, Via Del Prato nc 9, piano T.

Il bene è intestato a [REDACTED] (p.i. [REDACTED]), per la piena proprietà, come da visura catastale storica per immobile e visura ipotecaria (all. 5 ed all. 9)

Il bene era stato acquistato con atto di compravendita rogato dal Notaio Dr. Alberto Berardi in Pontassieve in data 12.06.1992, rep. n. 71548, fasc. n. 14988, registrato a Firenze il 30.06.1992 al n. 4506.

Dalla visura ipotecaria (all. 9) risultano i seguenti gravami sull'immobile:

-Iscrizione reg. gen. n. 11288 - reg. part. n. 1788 presentata in data 24.04.2013 per Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di Credito Cooperativo Del Valdarno Fiorentino, Banca Di Cascia, Soc. Coop. A.R.L. e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà del bene.

- Iscrizione reg. gen. n. 17498 – reg. part. n. 2973 presentata in data 28.06.2013 per Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pontassieve Soc. Cooperativa e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] per la piena proprietà del bene.



- Trascrizione reg. gen. n. 7350 – reg. part. n. 5641 presentata in data 12.03.2104 per Atto Giudiziario di Sentenza Dichiarativa di Fallimento a favore di “Massa Dei Creditori” del Fallimento di ██████████ e contro ██████████ con sede in ██████████ per la piena proprietà del bene.

L’edificio di cui l’unità immobiliare fa parte è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967.

L’ultima planimetria catastale in atti è stata presentata al competente ufficio dell’Agenzia del Territorio in data 16.05.1992 al prot. n. 036675 (all. 6).

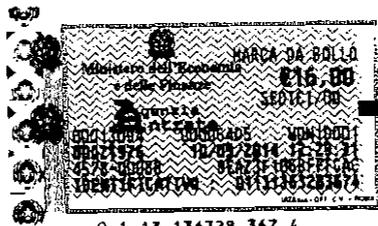
L’unità immobiliare è dotata di accesso carrabile dalla strada pubblica (Via Del Prato), e si presenta in condizioni di manutenzione medie. Le pavimentazioni sono in materiale ceramico, le pareti intonacate e tinteggiate. E’ composta da zona deposito, da un servizio igienico con rivestimenti ceramici, da una zona adibita ad ufficio posta nella parte terminale e da un soppalco che si affaccia su doppio volume ed al quale si accede da una scala a struttura metallica. E’ dotata di impianto elettrico, idrico, ed impianto termico con caldaia murale a gas con tre elementi scaldanti del tipo fan-coil ed un radiatore nel servizio igienico (all. 7).

Dal confronto con la planimetria catastale, effettuato nel corso del sopralluogo in data 03.03.2014, emergono alcune difformità urbanistiche e catastali, ovvero: il soppalco e la scala di accesso non risultano rappresentati e le tramezzatura delimitante il vano nella parte terminale risulta diversa da quanto rappresentato graficamente nella planimetria catastale.

Per sanare tali difformità urbanistiche si presume necessaria la presentazione di istanza di Attestazione di Conformità ai sensi dell’art. 140 della L.R. 1/2005, accompagnata anche da pratica di sanatoria strutturale presso il Genio Civile, visto che nelle opere abusive sono ricomprese anche opere strutturali.

L’unità immobiliare è situata nell’abitato di Pontassieve in zona abbastanza vicina al centro, ma in un contesto urbano qualitativamente piuttosto scadente.

Considerando la sua ubicazione, le sue condizioni di conservazione, la distribuzione interna, le sue dotazioni, le difformità urbanistiche e catastali rilevate ed i conseguenti costi per le sanatorie e quant’altro, e prendendo in considerazione per comparazione i valori commerciali correnti nella zona in libera trattativa di mercato per immobili di caratteristiche simili, si ritiene di attribuire un valore di mercato a corpo di € 90.000,00. Per riscontro si precisa che l’unità immobiliare, è riconducibile ad una superficie commerciale ragguagliata di circa mq 130. I valori della zona per magazzini oscillano da un minimo di € 800,00 ad un massimo di € 1200,00 per mq di superficie commerciale secondo quanto desumibile da ricerche di mercato e dai valori dell’Osservatorio del mercato immobiliare.



### Riepilogo



I beni immobili oggetto della stima che precede sono:

1) Unità immobiliare per civile abitazione posta nel Comune di Reggello, località Caselli Alla Casaccia nc 153.

Il valore di mercato è stato determinato nella cifra di **€ 190.000,00 (euro centonovantamila/00)**.

2) Unità immobiliare destinata a magazzino posta nel Comune di Pontassieve in Via Del Prato nc 9.

Il valore di mercato è stato determinato nella cifra di **€ 90.000,00 (euro novantamila/00)**.

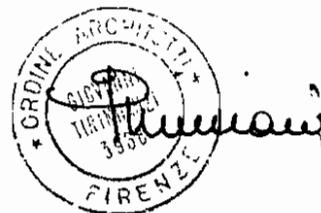
E' stata presentata la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 12.03.2014 (**all. 8**).

Rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento,  
con Osservanza,

ADDF



Il consulente tecnico incaricato  
(dott. arch. Giovanni Tirinnanzi)



Firenze, 12.05.2014

