

TRIBUNALE DI FIRENZE

\*\*\*

R.F. 239/2011

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO -----

\*\*\*

INTEGRAZIONE RICHIESTA DAL SIG. GIUDICE IL 05/10/2012

\*\*\*

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA SILVIA GOVERNATORI

CURATORE: DOTT. RICCARDO FRESCHI

\*\*\*

La Sottoscritta dott.arch. Rosalba Feltro Grassi, in qualità di tecnico nominato nella procedura di Fallimento in epigrafe dal Giudice Dott.ssa Silvia Governatori, con perizia giurata depositata alla cancelleria del Tribunale il 14/08/2012, in base alle precisazioni formulate ed alle integrazioni richieste in data 05/10/2012 dal Sig. Giudice, ha accertato quanto segue:

\*

**LOTTO 1:**

**CAPANNONE A DESTINAZIONE ARTIGIANALE-INDUSTRIALE, VIA  
BRUNETTO LATINI NC. 43, COMUNE DI CAMPI BISENZIO (FI)**

**a) Descrizione degli abusi edilizi rilevati:**

Ad integrazione di quanto esposto in perizia alla

pag. 7 nel paragrafo "Situazione urbanistica ed amministrativa", si precisa la presenza di superfetazioni abusive consistenti in n. 2 tettoie ubicate nel resede sulla sinistra guardando la facciata dell'edificio, ambedue realizzate in telaio metallico e pannelli grecati: l'una, di più ampia superficie, posta in corrispondenza dell'accesso tergale del capannone, a distanza dal confine assai inferiore a quella legale, adibita a parcheggio di autoveicoli; l'altra, posta lungo il prospetto laterale in adiacenza del vano esterno di aerazione e autoclave regolarmente realizzato, adibita al ricovero di attrezzature d'uso.

In ambedue i casi, trattasi di strutture realizzate con modalità e materiali caratterizzati da elevata provvisorietà.



**b) Indicazione se trattasi di abusi sanabili:**

In considerazione delle modalità di realizzazione suddette (tra cui, nel primo caso, a distanza dal confine assai inferiore a quella legale), le due tettoie abusive descritte non sono da ritenere strutture abusive sanabili.

**c) Se sia possibile la rimessa in pristino senza problemi strutturali e con quali costi:**

Trattandosi di strutture in appoggio che non interferiscono con le strutture portanti del fabbricato, è possibile la rimessa in pristino con la demolizione e rimozione delle due tettoie abusive senza arrecare problemi strutturali al fabbricato stesso, con i seguenti costi:

Smontaggio n.2 tettoie:

8 ore di lavoro x 3 operai x 30,00 €/ora = € 720,00

Carico, trasporto a discarica e smaltimento:

a corpo € 1.500,00

**TOTALE COSTI DI RIPRISTINO € 2.220,00**

\*

**LOTTO 2:**

**QUOTA DI 2/3 - APPARTAMENTO A CIVILE ABITAZIONE, VIA GOITO NC. 14, P. 3°, COMUNE DI CAMPI BISENZIO (FI)**

**a) Se l'immobile sia comodamente divisibile in natura:**

L'appartamento non è divisibile in natura ex art. 1114 c.c.

**b) Descrizione delle "lievi modifiche interne"**

**rilevate e se siano pendenti procedure di sanatoria**

**non ancora definite:**

Ad integrazione di quanto esposto in perizia alla pag. 14 nel paragrafo "Situazione urbanistica ed amministrativa" (per una più chiara lettura si allegano le planimetrie catastali di impianto e attuale, già allegate in perizia, con evidenziate le opere in oggetto) si precisa che le modifiche in questione, prive di titolo abilitativo, consistono in:

- ampliamento della porta interna di accesso al soggiorno in tramezzo non portante;
- ampliamento della porta interna tra soggiorno e cucina in tramezzo non portante;
- tamponamento di ulteriore porta di accesso al soggiorno;
- ampliamento del vano bagno;
- traslazione in difformità di una finestra.

Sull'appartamento non risultano pendenti procedure di sanatoria non ancora definite.

**c) Se per tali modifiche interne sia possibile**

**procedere alla sanatoria, in tal caso indicando i costi del procedimento:**

Sentito il parere del dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Campi Bisenzio, il bene può essere sanato tramite Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 140 L.R. 1/2005, assimilando le opere eseguite a parziali difformità alla Licenza Edilizia originaria, previo versamento della sanzione di € 774,00, più diritti di segreteria per € 51,00 e € 20,00 per spese di notifica, oltre all'onorario del tecnico incaricato dell'esecuzione della pratica valutabile in circa € 2.300,00. Il tutto per un **totale dei costi del procedimento di € 3.145,00.**

Con tale procedura, si specifica che l'aggiudicatario non sarà rimesso in termini per la sanatoria ex art. 40 L. 47/85.

\*\*\*

**RIEPILOGO: STIMA LOTTO 1 - LOTTO 2**

Sulla base delle soprastanti integrazioni, i valori di stima determinati in perizia risultano aggiornati come segue.

**Piena Proprietà del Capannone artigianale- industriale, via B. Latini nc. 43 - Campi Bisenzio:**

€ 565.000,00 - € 2.220,00 dei costi di ripristino =

€ 562.780,00.

Quota di 2/3 di Proprietà dell'Appartamento per  
civile abitazione, via Goito nc. 14, p. 3° - Campi

Bisenzio:

€ 149.000,00 - € 3.145,00 dei costi di sanatoria =

€ 145.855,00.

Il valore complessivo degli immobili del fallimento  
aggiornato con le integrazioni è dunque pari a  
€ 708.635,00.

\*\*\*

Nella convinzione di aver adempiuto compiutamente  
all'integrazione richiesta, la sottoscritta rimane a  
disposizione per ogni eventuale ulteriore  
chiarimento.

Firenze, 18 ottobre 2012

Il CTP

dott.arch. Rosalba Feltro Grassi

**ALLEGATI - LOTTO 2:**

- planimetrie catastali di impianto e attuale con  
evidenziate le opere in difformità.