

STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

TRIBUNALE DI FIRENZE

UFFICIO FALLIMENTI

R.F. n. 102/13.

FALLIMENTO

G.D.: Dott.ssa Patrizia Pompei

Curatore: Dott. Francesco Milani

C.T.U.: Ing. Stefano Grisostomi, via G. Pascoli n. 15 – 50129, Firenze.

PERIZIA

Il Giudice Delegato Dott.ssa Patrizia Pompei, nominava come perito il sottoscritto Ing. Stefano Grisostomi, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Firenze al n°. 2380, con studio professionale a Firenze in via G. Pascoli n°. 15 (tel. 055/587005), per la "valutazione di tutti i beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare già di proprietà della società fallita, facenti parte del complesso colonico denominato "Lago Oasi", nel Comune di Campi Bisenzio (FI), loc. Le Miccine, lungo la Via Pagnella, e per il reperimento di tutti i dati e i documenti relativi a tali immobili necessari per la vendita degli stessi".

INDICE.

0. PREMESSA.....	3
1. VERIFICA ATTI DI PROVENIENZA.....	3
2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.....	4
2.I COMPLESSO COLONICO "LAGO OASI".....	8
2.I.1 Unità Immobiliare n. 1.....	19
2.I.2 Unità Immobiliare n. 2.....	27
2.I.3 Unità Immobiliare n. 3.....	36
2.I.4 Unità Immobiliare n. 5.....	43
2.I.5 Unità Immobiliare n. 7.....	51
2.I.6 Unità Immobiliare n. 8.....	60
2.I.7 Bacino lacustre.....	67
2.II ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI COMUNI A TUTTI I BENI.....	71
2.III PROVENIENZA DELLA PARTICELLA N. 86.....	76
2.IV ONERI E VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE.....	78
2.V ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	78

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

1. VERIFICA ATTI DI PROVENIENZA.

0. PREMESSA.

Con sentenza n. 102/2013 depositata il 22.04.2013 del Tribunale di Firenze, è stato dichiarato il fallimento della società

Tale atto giudiziario è stato trascritto presso la Conservatoria di Firenze con Rep. 102/13.

1. VERIFICA ATTI DI PROVENIENZA.

, ha acquisito con atto di compravendita del 27/03/2007, Repertorio n. 34255-34256 Raccolta n. 11053, a firma del notaio Simone Ghinassi di

Prato, da

e

, "complesso rurale posto in Comune di Campi Bisenzio, via Pagnella n. 1, denominato "Lago Oasi", composto da un ampio fabbricato di vecchia costruzione..., con annesso un piccolo manufatto a se stante, oltre ad un vasto appezzamento di terreno di forma irregolare in cui è presente anche un lago... censito al Catasto Fabbricati...nel foglio 22, particella 84 sub. 500, categoria F/3...omissis...le parti dichiarano che il prezzo della presente compravendita è stato convenuto in Euro 1.200.000".¹

Tale atto di compravendita risulta trascritto in data 06/04/2007 con Reg.Part. 9422 Reg. Gen. 17392.²

Si evidenzia che la part. 86 non è indicata e con continuità negli atti: questo aspetto è stato analizzato e risolto al successivo paragrafo 2.III.

¹ V. All. E: Atto di Compravendita del 27/03/2007 a Firma del Notaio Simone Ghinassi, rep. 34255-34256.

² V. All. FI.



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

La stima, redatta dallo scrivente, riguarda gli immobili situati nel Comune di Campi Bisenzio (FI), precisamente in località Le Miccine, via di Pagnella n. 1-3.

Si tratta di un complesso colonico ristrutturato, costituito da un articolato aggregato volumetrico che si sviluppa su due piani fuori terra, disposti attorno a tre lati di una corte pavimentata, alla quale si accede dal civico n.1.

L'area in oggetto è recintata, l'accesso avviene attraverso un cancello.

Il contesto circostante è prevalentemente a destinazione agricola, nelle vicinanze è presente il centro abitato di Campi Bisenzio, oltre a vari centri commerciali.

Si riportano di seguito le planimetrie di inquadramento dell'area.

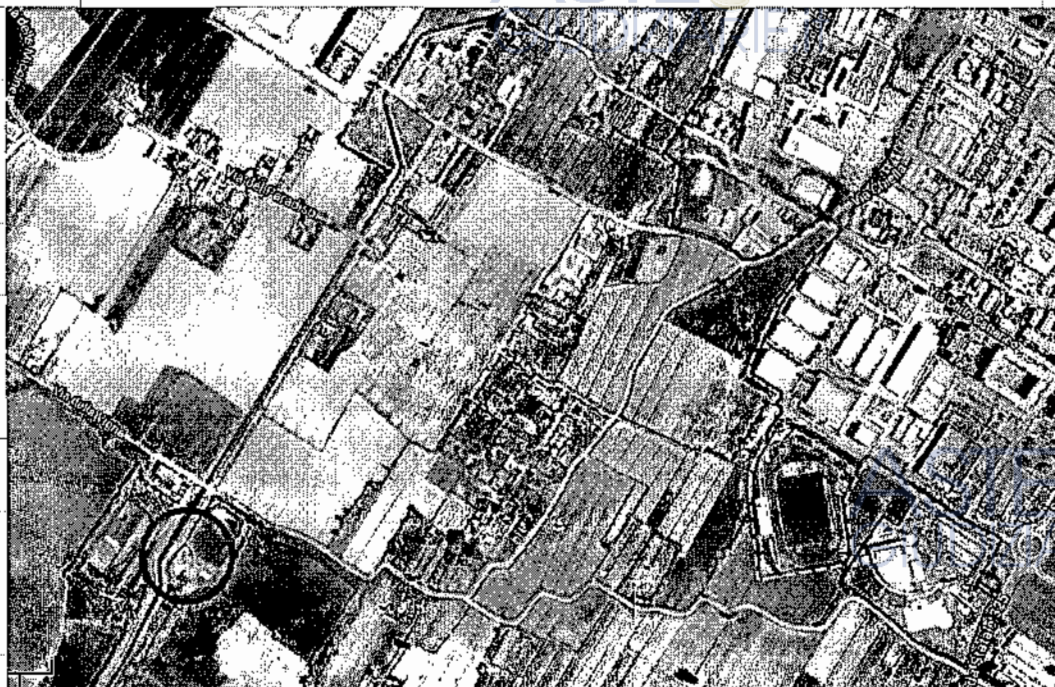


Immagine 1 – inquadramento dell'area in oggetto



Immagine 2 – planimetria fabbricati

Al fine di redigere la stima dei beni immobili, oggetto della presente procedura di fallimento, sono state recepite le visure catastali di rito (visure per soggetto) dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio, Servizi Catastali.

Sono state analizzate, inoltre, le Ispezioni ipotecarie e le note di trascrizione dell’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Per individuare il valore degli immobili de quo, sono state desunte le quotazioni dall’Agenzia del Territorio, in particolare dalla Banca dati dell’OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), relativi al I° semestre 2013³.



³ V. All. B: Agenzia del Territorio: quotazioni immobiliari banca dati OMI – I° semestre 2013 e Valori Agricoli Medi Anno 2013.

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

Sono state, inoltre, condotte indagini di mercato⁴ al fine di valutare il corrente prezzo di vendita di immobili con caratteristiche similari.

Per la determinazione del valore dei fabbricati sono state calcolate le superfici commerciali⁵, in accordo con quanto previsto dalle Istruzioni

⁴ V. All. C: Indagini di mercato su aree analoghe nel Comune di Campi Bisenzio (FI).

⁵ Si riportano di seguito, le indicazioni delle Istruzioni OMI, per la misurazione della "superficie commerciale" per ciascuna tipologia di edificio:

Unità immobiliare parte di un edificio:

"a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:
- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà."

Intero Edificio:

"a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le medesime indicazioni generali effettuate nel paragrafo 2.1 che si ribadiscono di seguito:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso."

Autorimessa:

"La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. I muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25."

Box:

"a) superficie del vano principale utilizzata al parcheggio dell'autovettura (con i criteri già indicati).

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

OMP⁶, che forniscono le indicazioni riguardo alla computazione delle superfici omogeneizzate, sia per le pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazze, giardini ecc...), sia per le pertinenze esclusive accessorie (soffitte, cantine, ecc...) degli immobili. In particolare, indicano le percentuali di superficie delle pertinenze da considerare per determinare la superficie omogeneizzata facente parte della superficie commerciale. Per la stima degli immobili è stata redatta una tabella di sintesi⁷ riepilogativa.

Le stime riportate ai successivi paragrafi, suddivise per ciascuna unità immobiliare, sono comprensive dei connessi posti auto, identificati come "aree a disposizione esclusiva della relativa u.i."

Per quanto riguarda la porzione sulla quale insiste il lago, al fine di poter stimare il corretto valore di tale area, sono stati desunti dall'Agenzia del Territorio i valori agricoli medi dell'anno 2013⁸, per il Comune di Campi Bisenzio.

Nel paragrafo che segue si procede ad una descrizione dei beni, suddividendoli, nei successivi sottoparagrafi, in lotti già predisposti per la successiva vendita all'asta, sia nella descrizione, sia nella stima, sia nella commerciabilità, ma anche per quanto attiene gli adempimenti necessari da espletare per renderli commerciabili.

vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25."

⁶ V. Allegato 2 al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

⁷ V. Allegato D1.

⁸ V. All. B.



2.1 COMPLESSO COLONICO "LAGO OASI"

Il complesso è costituito da un fabbricato principale, di forma irregolare, distribuito attorno ad una corte comune, e da un annesso distaccato da esso.

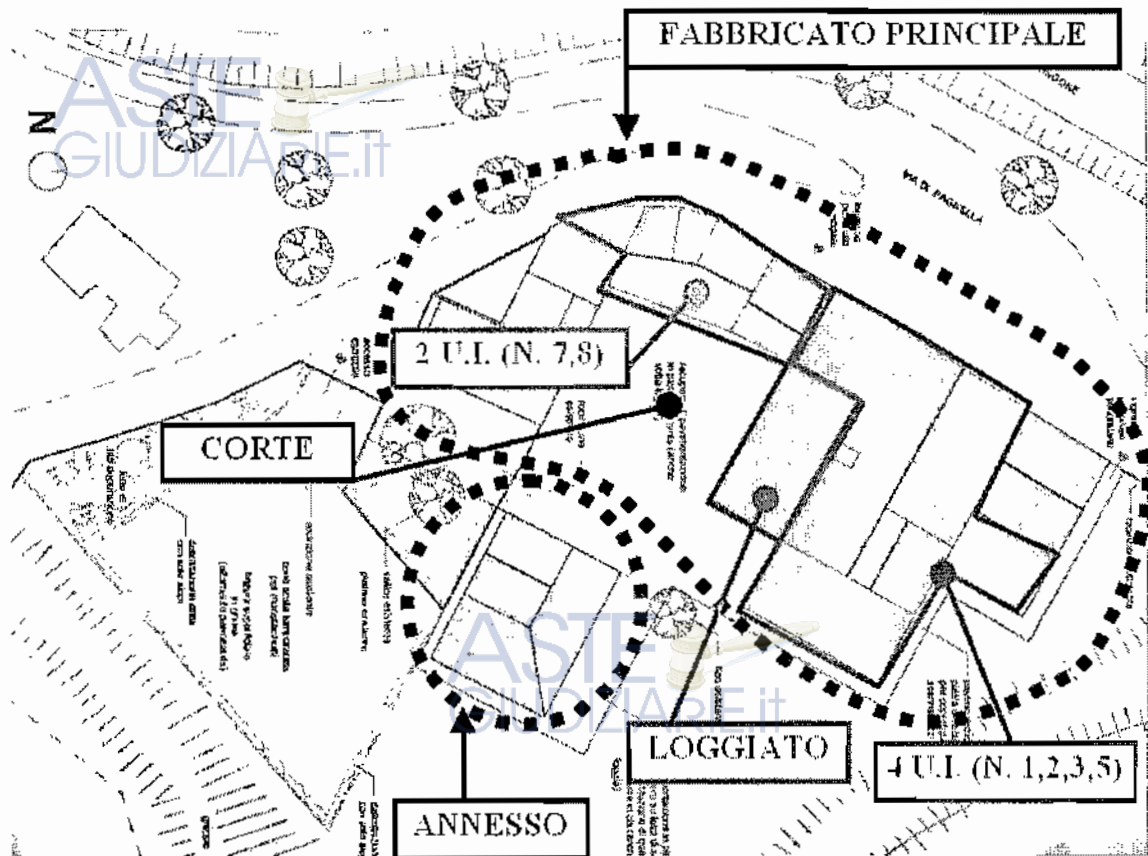


Immagine 3 – planimetria generale

Il fabbricato principale si sviluppa su n. 2 livelli, piano terra e piano primo e solo in alcune porzioni presenta un piano secondo.

Le caratteristiche costruttive sono quelle tipiche delle costruzioni rurali, con struttura in muratura portante, impalcati lignei con elementi di orditura principale (travi) ed elementi di orditura secondaria (travicelli), scempiato in pianelle.

Le sei unità immobiliari, oggetto della presente stima, sono tutte

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

collocati nel corpo di fabbrica principale del complesso rurale e sono così dislocate:

- n. 4 unità immobiliari sono poste nella porzione a nord rispetto alla corte (v. porzione evidenziata in verde nell'immagine 3);

- n. 2 u.i. sono collocate nella porzione ovest rispetto alla corte (v. porzione evidenziata in azzurro nell'immagine 3).

Gli accessi a ciascun alloggio sono posti a piano terra e, in particolare, per i quattro alloggi situati nella porzione nord del fabbricato, sono collocati sotto al loggiato prospiciente la corte comune (v. porzione evidenziata in arancio nell'immagine 3).

Il fabbricato esternamente è ultimato, le murature sono intonacate e tinteggiate; sono stati installati tutti gli infissi esterni, compreso gli sportelloni in legno massello di chiusura.

Solo n. 2 appartamenti sono risultati ultimati anche internamente.

Le uu.ii., di seguito, saranno identificate rispettivamente con i numeri n. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, facendo esplicito riferimento alle indicazioni presenti negli elaborati di progetto di cui alle pratiche edilizie depositate presso gli uffici dell'A.C. del Comune di Campi Bisenzio.

In allegato A, Relazione Fotografica, al paragrafo 1 si sono riportate le immagini relative al complesso in questione.

■ Criteri per la valutazione degli immobili

Per ciascuna unità immobiliare è stata determinata la superficie commerciale, comprensiva delle pertinenze accessorie o di ornamento,

per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

verticali interni sono stati computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati, in accordo con quanto prescritto dalle Istruzioni OMI⁹.

Come valore unitario, espresso in €/mq, da assumere per la stima dei beni si è fatto riferimento sia alle quotazioni della banca dati OMI, sia alle quotazioni desunte da indagini di mercato, per immobili di caratteristiche similari a quelli in oggetto.

La ricerca delle quotazioni dalla Banca Dati OMI, è stata eseguita inserendo come riferimento i seguenti dati:

Periodo (primo semestre 2013), Provincia (Firenze), Comune (Campi Bisenzio), Fascia/zona (suburbana/ Sant'Angelo a Lecore e suburbana San Piero a Ponti), codice di zona (E1 - Sant'Angelo a Lecore; E2 - San Piero a Ponti), microzona catastale (n. 1), tipologia prevalente (abitazioni civili), destinazione (residenziale).

Sono stati desunti i valori di mercato per le due fasce/zone, rispettivamente Sant'Angelo a Lecore e San Piero a Ponti, in quanto l'area in oggetto risulta collocata in posizione intermedia rispetto a tali aree.

La ricerca ha prodotto i seguenti risultati:

Sant'Angelo a Lecore:

Anno:	Tipologia:	Valori di Mercato (€/mq):
2013	Ville e villini	min=2.200,00;max=2.800,00→medio =2.500,00

San Piero a Ponti:

⁹ V. "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare", capitolo 1, pag. 5.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

Anno: Tipologia: Valori di Mercato (€/mq):

2013 Ville e villini min=2.200,00;max=2.900,00→medio =2.550,00

Per quanto sopra si ottiene un valore complessivo medio pari a:

€ (2.500,00 + 2.550,00) / 2 = € 2.525,00.

Per quanto riguarda l'indagine di mercato, si sono desunte le quotazioni medie dai prezzi pubblicati negli annunci immobiliari.

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa con la media dei valori di mercato calcolati. Per maggiori dettagli si rinvia a quanto riportato in allegato C.

INDAGINI DI MERCATO - CAMPI BISENZIO (FI)			
N. ANNUNCIO	SUPERFICIE IMMOBILE (mq) A	PREZZO VENDITA DA ANNUNCIO (€) B	QUOTAZIONE €/mq C = B / A
1	55,00	145.000,00	2.636,36
2	50,00	128.000,00	2.560,00
3	85,00	240.000,00	2.823,53
4	35,00	100.000,00	2.857,14
5	145,00	320.000,00	2.206,90
6	65,00	170.000,00	2.615,38
7	65,00	160.000,00	2.461,54
QUOTAZIONE MEDIA DEGLI ANNUNCI ESAMINATI			2.594,41
QUOTAZIONE MEDIA ANNUNCI ASSUNTA A RIFERIMENTO			2.600,00

Ai fini della stima, si è assunto come parametro di riferimento, il valore medio tra quello desunto dalle quotazioni O.M.I. e dalle indagini di mercato.

Valore complessivo medio da quotazioni OMI: €/mq 2.525,00.

Valore complessivo medio da indagini di mercato: €/mq 2.600,00.

La **quotazione assunta come riferimento** è pari a:

€ (2.525,00 + 2.600,00) / 2 = € **2.562.50.**

Si precisa che nella stima si è adottato il suddetto valore unitario di



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

riferimento, opportunamente decurtato o maggiorato di una quota parte
percentuale, in funzione dello stato di completamento di ciascuna unità
immobiliare, della qualità e della posizione dell'immobile stesso.

A tal fine è stata redatta una tabella analitica, costituita da n. 22
colonne, nella quale sono riportati i seguenti parametri:

colonna 1: numero identificativo da tavole legittimità urbanistica;

colonne 2,3,4: riferimenti catastali;

colonne 5,6: n° piani dell'u.i. e destinazione;

colonna 7: stato di completamento;

colonne 8÷15: superfici lorde e superfici delle pertinenze e di
ornamento, con i rispettivi coefficienti moltiplicativi in
conformità alle prescrizioni OMI;

colonna 16: superficie commerciale, ottenuta dal prodotto delle
superfici lorde moltiplicate per i rispettivi coefficienti;

colonna 17: quotazione media valori desunti dalla Banca dati OMI;

colonna 18: quotazione media valori desunti da indagini di mercato;

colonna 19: quotazione di riferimento per la stima, ottenuta dalla
media tra la quotazione OMI e la quotazione desunta
dalle indagini di mercato;

colonna 20: coefficiente moltiplicativo che tiene conto sia dello
stato di completamento, sia della posizione e qualità;

colonna 21 quotazione adottata nella stima di ciascun immobile,
ottenuta dalla moltiplicazione del valore di riferimento
per il coefficiente di completamento, qualità e

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

posizione;

colonna 22: valore di ciascuna u.i., dato dal prodotto tra la
superficie commerciale e la quotazione adottata.

Per i dettagli relativi allo stato di completamento, alla qualità ed alla
posizione di ciascuna unità immobiliare, si rinvia sia a quanto descritto
ai successivi paragrafi, sia a quanto riportato nella suddetta tabella di
stima analitica (v. All. D1) e nella relazione fotografica (v. All. A).

■ Identificazione Catastale.

I beni oggetto di stima, sono regolarmente censiti al Catasto dei
Fabbriati del Comune di Campi Bisenzio (FI), al foglio di mappa
n.22, particella n. 84¹⁰, identificati dai corrispondenti subalterni che,
per evitare inutili ripetizioni, saranno indicati nei successivi
sottoparagrafi.

Si conferma che la quota parte di proprietà che compete alla
è pari al 100% (proprietà per 1/1).

Le identificazioni catastali, sopra riportate, risultano anche dalla
trascrizione rep. 102/13¹¹, in riferimento all'atto giudiziario del
22/04/2013.

Si evidenzia che dalla visura per soggetto, riportata in allegato F3,
risultano ulteriori n. 10 subalterni, identificativi di altrettanti posti
auto, tutti definiti con categoria "area urbana" e consistenza 12 mq;
sono il Sub. 515, 517, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, e 526,
rappresentati anche nell'elaborato planimetrico¹².

¹⁰ V. All. F3.

¹¹ V. All. F2.

¹² V. All. F4 elaborato planimetrico.



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

Al successivo sottoparagrafo, che tratta della verifica della legittimità urbanistica dei beni interessati dal fallimento, si è rilevato che, a seguito di sospensione dei lavori imposta dall'A.C. in data 07/06/2007,

la Committenza, tramite comunicazione del D.L. [REDACTED]

rinunciava espressamente alla realizzazione di posti macchina su quell'area: di conseguenza la successiva variante/integrazione non li rappresenterà più nelle tavole grafiche. Le aree urbane sopra

menzionate, dunque, non possono essere trasferiti come posti auto, ma semplicemente come area urbana e identificati da subalterno specifico.

Nel compendio immobiliare, oggetto del fallimento, risulta, infine un piccolo baeno lacustre, così identificato:

- Sub. 527, categoria area urbana, consistenza 6.373 mq.

■ **Legittimità Urbanistica**¹³

Il fabbricato originario è stato realizzato in epoca anteriore al 01 settembre 1967.

Dalle verifiche condotte dallo scrivente, presso l'Amministrazione Comunale di Campi Bisenzio (FI), emerge quanto di seguito riportato.

- **29/12/1986**, con prot. 441235 è stata depositata, presso il Comune di Campi Bisenzio, Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi della

L.47/85;

- **14/01/2005**, con il n. 4102 è rilasciata C.E in sanatoria ai sensi della L.47/85;

¹³ V. All. G.

STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

- **29/01/2007**, Denuncia Inizio Attività Edilizia (D.I.A.E.) n. 6359,

presentata da [REDACTED] in qualità di [REDACTED],
[REDACTED], a firma del tecnico [REDACTED]

- **07/06/07**, con Comunicazione di Sospensione dei Lavori, prot. 36622, relativa alla D.I.A. 6359 del 29/01/07, il Comune di Campi Bisenzio osservava che *"i posti auto all'aperto non possono essere realizzati in situazione di rischio idraulico"*.¹⁴

- **12/07/07**, il D.L. [REDACTED], depositava con prot. 45089, lettera di risposta nella quale si legge: *"preferiamo intraprendere la soluzione di eliminare i posti auto all'interno del lotto come consentitoci dalla normativa. Verrà mantenuta comunque una zona pavimentata in ghiaia, quindi assolutamente permeabile, per l'accesso degli automezzi che dovranno gestire la manutenzione degli apparati tecnologici del complesso (manutenzione fosse biologiche, riempimento piscina con autocisterna, etc.) e come area di sosta puramente temporanea per il carico e scarico delle merci..."*.¹⁵

- **08/10/2007**, comunicazione di Inizio Lavori, prot. 60348;

- **12/10/2007**, deposito pratica presso l'Ufficio del Genio Civile di Firenze prot. 130873 per le strutture in zona sismica;

- **30/05/2008**, Denuncia Inizio Attività Edilizia (D.I.A.E.) n. 34342, relativa alla Variante in Corso d'Opera (V.C.O.);

¹⁴ V. All. G: Sospensione Lavori prot. 36622 del 07/06/07, di cui alla D.I.A. 6359 del 29/01/07.

¹⁵ V. All. G: Lettera [REDACTED] del 12/07/07 prot. 45089.



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

- **17/07/2008**, sospensione dei lavori da parte del Comune di Campi Bisenzio con prot. 45120, relativa alla D.I.A. prot. 34342 del 30/05/2008 (V.C.O.), per richiesta di chiarimenti in merito alle strutture murarie (diversi spessori, demolizioni) e richiesta di grafici

integrativi;

- **30/09/2008**, integrazioni depositate dal D.L. [REDACTED] con prot. 59197, relative agli aggiornamenti delle planimetrie dello stato di variante di cui alla D.I.A. prot. 34342 del 30/05/2008;

- **17/12/2008**, comunicazione del Comune di Campi Bisenzio, prot. 77802, relativa all'abolizione del nulla osta comunale, con l'entrata in vigore della variante al RUC approvata con deliberazione C.C. n. 118 del 13/10/2008, in merito alla D.I.A. prot. 34342 del 30/05/2008 (V.C.O.). Si esprimeva, inoltre, parere favorevole alla condizione della presentazione del prospetto di autocalcolo oneri concessori e varie prescrizioni costruttive (scale con strutture leggere, sistemi costruttivi compatibili con strutture esistenti, adempimenti in materia di riduzione del rischio sismico...);

- **26/02/2009**, lettera del D.L. [REDACTED], prot. 15187, contenente il prospetto del calcolo degli Oneri Concessori;

- **05/03/2010**, dimissioni del D.L. [REDACTED], prot. 17649;

- **15/04/2010**, il Comune di Campi Bisenzio emette ordinanza di sospensione dei lavori n. 135/10 a seguito delle dimissioni del D.L. [REDACTED]

Non risultano ulteriori comunicazioni successive al 15/10/2010 e non

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

risultano depositate ulteriori pratiche edilizie.

Ai fini dell'accertamento della regolarità e conformità delle opere realizzate allo stato legittimo, si è condotto un confronto tra lo stato di fatto e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla DIA 6359/2007 e in particolare alla V.C.O. D.I.A. n. 34342/2008.

A tale proposito, sono stati effettuati alcuni sopralluoghi, durante i quali è stato eseguito un rilievo metrico delle varie unità immobiliari costituenti l'edificio, al fine di verificare la rispondenza a quanto previsto dai progetti sopra menzionati.

Per quanto attiene le uu.ii. 1 e 8 sono state rilevate sostanzialmente conformi al titolo abilitativo.

Sono state rilevate piccole modifiche nella distribuzione interna degli ambienti delle uu. ii. 2 e 3 rispetto allo stato legittimo (integrazioni del 30/09/08 alla V.C.O. D.I.A. prot. 34342 del 30/05/2008), consistenti in limitati scambi di superfici fra le due uu. ii., descritte più dettagliatamente nei rispettivi sottoparagrafi: lo scrivente ritiene che non siano classificabili come "variazioni essenziali" ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 380/2001¹⁶ e art. 133 della L.R. 1/2005¹⁷ e, pertanto, non necessitino di regolarizzazione mediante Attestazione di Conformità in Sanatoria.

¹⁶ **Art. 32, comma 2 del D.P.R. 380/2001:**

"Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative".

¹⁷ **Art. 133, comma 3 della L.R. 1/2005:**

"Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle superfici relative ai vani accessori e ai volumi tecnici, nonché sulla e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative".



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

Per l'u.i. 5 è stata rilevata una piccola differenza su una tramezzatura interna, che consente di definire l'n.i. sostanzialmente conforme al titolo abilitativo.

Per quanto riguarda l'appartamento n. 7, si rileva che non è stato realizzato l'ampliamento della porta d'ingresso previsto nella variante: sarà meglio descritto nel successivo sottoparagrafo, ma dal momento che lo stato rilevato è conforme allo stato legittimo della prima DIA del 2007, anche questa u.i. risulta del tutto legittima e commerciabile.

Si precisa, inoltre, che dalle verifiche condotte dallo scrivente, presso l'A.C., risultano corrisposti soltanto € 31.884,07 su complessivi € 127.508,60 relativi al contributo di costruzione di cui alla D.I.A. prot. n. 6359 del 29/01/07¹⁸.

Pertanto, l'importo ancora da versare al Comune di Campi Bisenzio è pari ad € 95.624,53, relativo a oneri di urbanizzazione primaria/secondaria, costi costruzione e tassa ecologica, oltre a interessi e sanzioni amministrative.

¹⁸ V. All. H: Raccomandata del Comune di Campi Bisenzio del 31/07/2014 prot. 44438.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

2.I.1 Unità Immobiliare n. 1

2.I.1.1 Descrizione¹⁹

Si tratta di unità immobiliare ad uso residenziale, posta, a piano terra, nella porzione del fabbricato a nord rispetto alla corte comune, precisamente il primo ingresso a sinistra nel porticato rispetto al cancello condominiale di ingresso n.c. I di via Pagnella, costituita da soggiorno con angolo cottura, adiacente ripostiglio, guardaroba con annesso bagno privo di finestra e ripostiglio nel sottoscala, disimpegno, per accedere ad ulteriore bagno, privo di finestra, camera con soppalco ligneo (da ultimare e da installare scala di accesso), oltre resede di pertinenza nel porticato.

L'appartamento esternamente risulta ultimato, mentre internamente si presenta ad uno stato grezzo avanzato. Sono stati eseguiti gli intonaci e le pavimentazioni mentre gli impianti sono stati realizzati solo per quanto attiene la distribuzione: non sono stati installati caldaia e corpi scaldanti, sanitari e corpi illuminanti.

Non sono stati montati gli infissi interni.

Unitamente al bene descritto viene trasferito il diritto pro quota condominiale delle parti e servizi a comune per legge, titolo, consuetudine e destinazione, costituiti da particella 84 sub. 531 bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 84, oltre alla disposizione esclusiva di area do sosta identificata da apposito elaborato planimetrico da allegare all'atto di trasferimento.

¹⁹ V. All. A: Relazione Fotografica, paragrafo 1.1 – Unità Immobiliare n. 1.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

2.1.1.2 Identificazione Catastale²⁰

L'unità immobiliare è censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di
Campi Bisenzio (FI), al foglio di mappa n.22, particella n. 84,
subalterno 501, categoria A/2, classe 3, di consistenza 5 vani, rendita €
426,08.

Planimetria ed intestazioni catastali sono conformi allo stato di fatto e
di risulta dai pubblici registri.

2.1.1.3 Valutazione

Si precisa che per tale immobile, rispetto al prezzo unitario di
riferimento pari a € 2.562,50, è stato considerato un coefficiente
moltiplicativo pari a 0,710 che tiene conto dei seguenti aspetti:

- gli impianti sono stati predisposti, ma risultano da completare, così
come i servizi igienici;
- mancanza degli infissi interni;
- l'alloggio è dotato di affaccio sia sul porticato (da resede di
pertinenza), sia sul fronte ovest, precisamente sulla strada di accesso al
complesso.

Sup. commerciale u.i.:	mq	81,74 ²¹
Valore unitario adottato (€/mq 2.562,50 x 0,710):	€/mq	1.819,38
Valutazione u.i. n.1: € /mq 1.819,38 x 81,74 =	€	148.715,71
Arrotondato a:	€	149.000,00

Il valore sopra indicato è comprensivo di n. 2 aree di sosta temporanea
di automezzi, a disposizione esclusiva dell'u.i.

²⁰ V. All. F3.

²¹ V. All. D1.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

2.I.1.4 Legittimità Urbanistica.

Lo stato di fatto risulta sostanzialmente conforme allo stato legittimo, costituito dalla Variante in Corso d'Opera (V.C.O.) D.I.A.E. n. 34342 del 30/05/2008.

Nel prospetto sud della Tav. 18.3 allegata alla V.C.O. D.I.A. prot. 34342 del 30/05/2008 non risulta indicata la portafinestra del soggiorno-pranzo al piano terra, che risulta invece indicata nella planimetria riportata nella Tav. 13.4 depositata con le integrazioni del 30/09/2008 (planimetrie aggiornate relative alla V.C.O.).

Si tratta di un graficismo, ininfluente dal punto di vista della legittimità urbanistica.

Per tali lievi variazioni, non essenziali ai sensi dell'art. 133 della L.R. n. 1/2005, non è prevista la sospensione dei lavori, secondo quanto previsto dall'art 83 bis, comma 1, della citata Legge.

Al comma 2 è previsto che le suddette variazioni debbano essere regolarizzate mediante il deposito di SCIA dello stato finale dell'opera come effettivamente realizzata.

Dal momento che l'u.i. è completata al grezzo, e che in tale configurazione sarà venduta, si ritiene che tale aggiornamento debba essere posto a carico di parte acquirente, che dovrà comunque predisporre una nuova SCIA per completare i lavori.

L'edificio è pertanto commerciabile nello stato di fatto in cui si trova, completato al grezzo.

2.I.1.5 Adempimenti da svolgere.



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

L'immobile è sprovvisto di Dichiarazione di Conformità degli impianti in quanto non sono stati completati: la ditta che sarà incaricata del completamento dovrà provvedere anche alle verifiche di conformità del come costruito fino ad oggi.

L'u.i. non è e, peraltro, non può essere provvista del Certificato di Abitabilità proprio perché le opere non sono finite: la stesura del suddetto documento potrà essere redatta, a cura di un tecnico professionista abilitato²², solo al momento del completamento dell'opera.

Gli adempimenti sopra indicati si ritiene che siano a carico esclusivo di parte acquirente.

L'u.i. è sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica: dal momento che l'obbligo della redazione non sussiste perché gli impianti non sono completati, anche questo onere si ritiene che possa essere posto a carico esclusivo di parte acquirente, una volta completata l'opera.

2.I.1.6 Gravami sul bene.

L'u.i. risulta libera.

PROVENIENZA R.P. 9422 del 6.4.2007 nascente da atto cv Notaio

Simone Ghinassi del 27.3..2007 rep 34256 fasc 11053 contro

proprietaria della nuda proprietà e contro

proprietaria per la quota di usufrutto

²² V. Art.86 c. 3 L.R. n. 1 03-01-2005:

"...una volta ultimati i lavori e certificata la conformità di cui al comma 1, ... l'abitabilità o agibilità dei locali è attestata da un professionista abilitato unitamente alla conformità con le norme igienico-sanitarie, nonché alle norme sulle barriere architettoniche ..."

STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

Beni Comune di Campi Bisenzio FG 22 p.lla 84 sub 500 ex NCT FG
22 p.lla 85 e p.lla 86.

TRASCRIZIONI CONTRO:

• **R.P. 26352 del 19.09.2008** nascente da atto preliminare di
compravendita Notaio Ghinassi Simone del 11.09.2008 rep 36054 fasc
12320 a favore [REDACTED] per quota di 83,3/1000 e contro la
[REDACTED] dell'intero complesso costituente in fabbricato in
corso di costruzione censito FG 22 p.lla 84 sub 500.

• **R.P. 36972 del 19.12.2008** preliminare di compravendita Notaio
Ghinassi Simone del 9.12.2008 Rep. 36318 fasc 12498 a favore [REDACTED]
[REDACTED] per quota 165, 2/1000.
Beni fabbricato in corso di costruzione censito FG 22 p.lla 84 sub 500.

• **R.P. 13552 del 10.06.2011** nascente da atto di pignoramento del
Tribunale di Firenze del 23.5.2011 rep. 6560 a favore [REDACTED]
[REDACTED] sede [REDACTED]
[REDACTED]

Grava beni Comune di Campi Bisenzio FG 22 p.lla 84 sub 501 502
503.

• **R.P. 9844 del 20.5.2013** sentenza dichiarativa di fallimento del
Tribunale di Firenze 22.4.13 Rep 102/13 a favore [REDACTED]
[REDACTED] in liquidazione e contro [REDACTED]
in liquidazione sede [REDACTED]

GRAVA beni Comune di Campi Bisenzio FG 22 p.lla 84 sub 501 502
503 507 508 532 515 517 519 520 521 522 523 524 525 526 527.



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

ISCRIZIONI:

• **R.P. 3532 del 6.4.2007** nascente da atto d'ipoteca volontaria Notaio Simone Ghinassi 27.3.2007 Rep 34258 fasc 11055 cap € 1.800.000 ipoteca € 3.600.000 ammortamento anni 12 a favore [REDACTED]

GRAVA beni comune di Campi Bisenzio FG 22 p.lla 84 sub 500.

Formalità annotata di svincolo beni inerenti altri beni.

• **R.P. 423 del 25.1.2011** ipoteca giudiziale del Tribunale di Firenze 14.1.2011 cap e 50709,69 ipoteca e 60.000 a favore [REDACTED]

GRAVA Beni Comune di campi Bisenzio FG 22 p.lla 84 sub 501 502 503 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 529 530 532.

Da detta formalità svincolano Sub 510 529 530 511 512 513 514 518 (subalterni non oggetto).

• **R.P. 1388 del 30.3.12** ipoteca giudiziale del Tribunale di Firenze 21.12.2011 rep. 17418/11 cap € 100017,51 ipoteca € 120000 a favore [REDACTED] in liquidazione sede Campi Bisenzio per la piena proprietà.

GRAVA beni Comune di Campi Bisenzio FG 22 p.lle 84 sub 501 502 503 510 532 530.

DANTE CAUSA

[REDACTED]

PROVENIENZA R.P. 11472 del 23.6.1978 nascente da atto di

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

successione presentato Ufficio del Registro di prato contro [redacted]
[redacted] ed a favore [redacted] per ½ e
[redacted] per ½ DEN 79/391 in virtù di legge.

Beni Comune di campi Bisenzio FG 22 p.lle 83 84 85 87 88 92 93 ed

altre omesse.

• **R.P. 19253 del 26.11.1980** nascente da atto di permuta Notaio
Bettini del 10.11.1980 Rep 65937 fasc 30606 dove [redacted]

cede la quota di ½ riservandosi l'usufrutto [redacted] mentre

[redacted] corrispettivamente eede ½ di usufrutto di sua spettanza a

Beni Comune di campi Bisenzio Fg 22 p.lle 83 84 85 87 88 92 93 ed

altre omesse.

TRASCRIZIONI CONTRO NEGATIVE

ISCRIZIONI NEGATIVE

DANTE CAUSA [redacted]

PROVENIENZA R.P. 3247/12911 del 10.12.1959 nascente da atto

pubblico di divisione rogato Notaio Spighi del 21.11.1959 reg.to a

BSL 25.11.1959 n 912 / 125 contro [redacted] ed a favore [redacted].

Beni FG 22 p.lle 16 17 83 84 85 87 88 92 93 ed altri beni omezzo.

• **R.P. 3382/9377 del 28.07.1960** nascente e da atto di successione

presentato ufficio del registro di Firenze contro [redacted]

[redacted] ed a favore [redacted] DEN 78/1744

in virtù di legge.

Beni Fg 22 p.lle 16 17 83 84 85 87 88 92 93 ed altre particelle omesse

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

Pag 25 di 81

M-REL-Rev 2 del 30.11.2010



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

• **R.P.3084/1968 del 16.12.1959** nascente da atto pubblico di enfiteusi

del 28.1.1959 reg.tp a Prato 11.02 successivo n 1980 vol 144 contro

██████████ ed a favore ██████████

Beni Comune di Campi Bisenzio FG 22 p.lie 16 17 83 84 85 87 88 92

93 106 168.

TRASCRIZIONI CONTRO NEGATIVE

ISCRIZIONI NEGATIVE



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

2.I.2 Unità Immobiliare n. 2

2.I.2.1 Descrizione²³

Si tratta di unità immobiliare ad uso residenziale, posta a piano terra e primo, nella porzione del fabbricato a nord rispetto alla corte comune, secondo ingresso a sinistra nel porticato, rispetto al cancello condominiale di ingresso, posto al n.c. 1 di via Pagnella; all'interno del porticato insiste resede di pertinenza esclusiva dal quale si accede all'u.i., costituita, a piano terra, da soggiorno con angolo cottura, adiacente ripostiglio ricavato nel sottoscala, disimpegno, bagno (senza finestra) e camera, dalla quale si accede al resede/giardino posto sul fronte tergaie; al piano primo, al quale si accede mediante scala interna posta nel soggiorno, è presente disimpegno, bagno (senza finestra), camera, guardaroba con ripostiglio.

L'appartamento esternamente è ultimato, mentre internamente si presenta ad uno stato grezzo avanzato, in quanto sono stati eseguiti gli intonaci, mentre devono essere poste in opera le pavimentazioni; è provvisto degli impianti tecnologici nella sola rete distributiva: non sono stati installati caldaia e corpi scaldanti, sanitari nei bagni e corpi illuminanti.

Risultano mancanti gli infissi interni.

2.I.2.2 Identificazione Catastale²⁴

L'unità immobiliare è censita al Catasto dei Fabbriati del Comune di Campi Bisenzio (FI), al foglio di mappa n.22, particella n. 84,

²³ V. All. A: Relazione Fotografica, paragrafo 1.2. - Unità Immobiliare n. 2.

²⁴ V. All. F3.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

subalterno 502, categoria A/2, classe 3, di consistenza 5,5 vani, rendita
€ 468,68.

Planimetria ed intestazioni catastali sono conformi allo stato di fatto e
di risulta dai pubblici registri.

2.1.2.3 Valutazione

Rispetto al prezzo unitario di riferimento di € 2.562,50, è stato
considerato un coefficiente moltiplicativo pari a 0,703 che tiene conto
dei seguenti aspetti:

- gli impianti sono stati predisposti, ma risultano da completare, così
come i servizi igienici ed i pavimenti e gli infissi interni, ancora da
posare;

- illuminazione non ottimale;

- resede/giardino esclusivo.

Si precisa che, la lieve variazione tra il coefficiente adottato per l'u.i.
n. 2 in oggetto (0,703) e quello adottato per l'appartamento n. 1
(coefficiente moltiplicativo pari a 0,710), è dovuta alla seguente
motivazione:

- la presenza del resede esclusivo di maggiore dimensione, rispetto
all'u.i. n. 1, di cui è dotato l'alloggio, compensa la riduzione del valore
unitario dovuta alla mancanza dei pavimenti, a differenza dell'alloggio
n. 1 dove sono preesenti.

Sup. commerciale u.i.: mq 102,37²⁵

²⁵ V. All. D1-D2: nel conteggio della superficie lorda pari a mq 86,90, la scala interna di collegamento è stata considerata una sola volta, misurata in proiezione orizzontale. Pertanto, dalla superficie lorda del piano primo, di mq 29,11, è stata scomptata la sup. della scala di mq mq 5,3, già considerata nella sup.lorda del piano terra.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

Valore unitario adottato (€/mq 2.562,50 x 0,703): €/mq 1.802,17

Valutazione u.i. n.2: €/mq 1.802,17 x 102,37 = € 184.482,87

Arrotondato a: € **185.000,00**

Il valore sopra indicato è comprensivo di n. 2 aree di sosta temporanea

di automezzi, a disposizione esclusiva dell'u.i.

2.I.2.4 Legittimità Urbanistica.

La parete divisoria fra l'u.i. 2 e l'u.i. 3, al piano primo si articola in maniera diversa da quanto indicato negli elaborati grafici allegati allo stato legittimo, descritto nella V.C.O. D.I.A. prot. 34342 del 30/05/2008.

Questa variazione coinvolge parallelamente anche l'u.i. 3, descritta nel successivo paragrafo, per la quale valgono le considerazioni più appresso esposte.

Nel dettaglio le variazioni consistono in quanto di seguito elencato:

- il ripostiglio dell'u.i 3, cui si accedeva, la nello stato legittimo, dal locale soffitta, è stato attribuito all'u.i. 2 e utilizzato come prolungamento del bagno;

- la parete del guardaroba dell'u.i. 2, che lo separa dal bagno dell'u.i. 3, è articolata in modo da aumentare la larghezza del bagno e ridurre la lunghezza per consentire la realizzazione di un più agevole disimpegno per l'accesso al suddetto guardaroba.

Si tratta di variazioni non essenziali, ai sensi dell'art. 133 della L.R. n. 1/2005, per le quali non è prevista la sospensione dei lavori secondo

La superficie totale lorda dell'appartamento è: 63,09+29,11-5,3=86,90, come indicato nella colonna A della tabella di cui all'allegato D1.

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

M-REL-Rev 2 del 30.11.2010

Pag 29 di 81



2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

quanto previsto dall'art 83 bis²⁶, comma 1, della citata Legge.

Al comma 2 è previsto che le suddette variazioni debbano essere regolarizzate mediante il deposito di SCIA dello stato finale dell'opera come effettivamente realizzata.

Dal momento che l'u.i. è completata al grezzo, e che in tale configurazione sarà venduta, si ritiene che tale aggiornamento possa essere posto a carico di parte acquirente, che dovrà comunque

preparare una nuova SCIA per completare i lavori.

Pertanto, l'edificio è commerciabile nello stato di fatto in cui si trova.

2.1.2.5 Adempimenti da svolgere.

L'immobile è sprovvisto di Dichiarazione di Conformità degli impianti in quanto non sono stati completati: la ditta che sarà incaricata del completamento dovrà provvedere anche alle verifiche di conformità del come costruito fino ad oggi.

L'u.i. non è, peraltro, non può essere provvista del Certificato di

²⁶ Art. 83bis L.R. 1/2005:

1. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 79, comma 3, e dal presente articolo, alle varianti ai permessi di costruire si applicano le disposizioni previste per il rilascio dei permessi. Le varianti in corso d'opera al permesso di costruire o alla SCIA non comportano la sospensione dei relativi lavori qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni:

- a) dette varianti siano conformi agli atti di governo del territorio di cui all'articolo 52, comma 2, o agli strumenti urbanistici generali vigenti, ai regolamenti edilizi vigenti e comunque non siano in contrasto con le prescrizioni contenute nel titolo abilitativo;*
- b) non comportino modifiche della sagoma, né introducano innovazioni che incidono sulle quantità edificabili consentite dagli strumenti e dagli atti comunali, o che comportino incrementi di volumetria, oppure che incidono sulle dotazioni di standard;*
- c) non riguardino beni tutelati ai sensi della parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio;*
- d) nel caso in cui riguardino l'aspetto esteriore di immobili o aree tutelate ai sensi della parte III del Codice dei beni culturali e del paesaggio, siano realizzate a seguito del rilascio della relativa autorizzazione, oppure abbiano ad oggetto gli interventi di cui all'articolo 149 del Codice medesimo.*

2. Per le varianti che non comportano la sospensione dei relativi lavori ai sensi del comma 1, sussiste esclusivamente l'obbligo del deposito dello stato finale dell'opera come effettivamente realizzata. L'eventuale conguaglio del contributo di cui all'articolo 105, determinato con riferimento alla data del titolo abilitativo, è effettuato contestualmente agli adempimenti di cui all'articolo 86 e comunque prima della scadenza del termine di validità del titolo abilitativo."

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

Abitabilità proprio perché le opere non sono finite: la stesura del suddetto documento potrà essere redatta, a cura di un tecnico professionista abilitato²⁷, solo al momento del completamento dell'opera.

Gli adempimenti sopra indicati si ritiene che siano a carico esclusivo di parte acquirente.

L'u.i. è sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica: dal momento che l'obbligo della redazione non sussiste perché gli impianti non sono completati, anche questo onere si ritiene che possa essere posto a carico esclusivo di parte acquirente, una volta completata l'opera.

2.1.2.6 Gravami sul bene.

L'u.i. risulta libera.

PROVENIENZA R.P. 9422 del 6.4.2007 nascente da atto cv Notaio

Simone Ghinassi del 27.3.2007 rep 34256 fasc 11053 contro

proprietaria della nuda proprietà e contro

proprietaria per la quota di usufrutto

Beni Comune di Campi Bisenzio FG 22 p.la 84 sub 500 ex NCT FG

22 p.la 85 e p.la 86

TRASCRIZIONI CONTRO:

• **R.P. 26352 del 19.09.2008** nascente da atto preliminare di compravendita Notaio Ghinassi Simone del 11.09.2008 rep 36054 fasc

²⁷ V. Art.86 c. 3 L.R. n. 1 03-01-2005:

"...una volta ultimati i lavori e certificata la conformità di cui al comma 1, ... l'abitabilità o agibilità dei locali è attestata da un professionista abilitato unitamente alla conformità con le norme igienico-sanitarie, nonché alle norme sulle barriere architettoniche"



STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

12320 a favore [redacted] per quota di 83,3/1000 e contro [redacted]

[redacted] a dell'intero complesso costituente in fabbricato in corso di costruzione censito FG 22 p.lla 84 sub 500.

• **R.P. 36972 del 19.12.2008** preliminare di compravendita Notaio

Ghinassi Simone del 9.12.2008 Rep. 36318 fasc 12498 a favore [redacted]

[redacted] per quota 165,2/1000.

Beni fabbricato in corso di costruzione censito FG 22 p.lla 84 sub 500.

• **R.P. 13552 del 10.06.2011** nascente da atto di pignoramento del

Tribunale di Firenze del 23.5.2011 rep. 6560 a favore [redacted]

[redacted] sede [redacted]

Grava beui Comune di Campi Bisenzio FG 22 p.lla 84 sub 501 502 503.

• **R.P. 9844 del 20.5.2013** sentenza dichiarativa di fallimento del

Tribunale di Firenze 22.4.13 Rep 102/13 a favore [redacted]

[redacted] in liquidazione e contro [redacted]

in liquidazione sede [redacted]

GRAVA beni Comune di Campi Bisenzio FG 22 p.lla 84 sub 501 502

503 507 508 532 515 517 519 520 521 522 523 524 525 526 527.

ISCRIZIONI:

• **R.P. 3532 del 6.4.2007** nascente da atto d'ipoteca volontaria Notaio

Simone Ghinassi 27.3.2007 Rep 34258 fasc 11055 cap € 1.800.000

ipoteca € 3.600.000 ammortamento anni 12 a favore [redacted]

GRAVA beni comune di Campi Bisenzio FG 22 p.lla 84 sub 500.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

Formalità annotata di annotamenti di svincolo beni inerenti altri beni.

• **R.P. 423 del 25.1.2011** ipoteca giudiziale del Tribunale di Firenze

14.1.2011 cap e 50709,69 ipoteca e 60.000 a favore [REDACTED]

GRAVA Beni Comune di campi Bisenzio FG 22 p.lla 84 sub 501 502

503 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521

522 523 524 525 526 527 529 530 532.

Da detta formalità svincolano Sub 510 529 530 511 512 513 514 518 (

subalterni non oggetto).

• **R.P. 1388 del 30.3.12** ipoteca giudiziale del Tribunale di Firenze

21.12.2011 rep. 17418/11 cap € 100017,51 ipoteca € 120000 a favore

[REDACTED] in liquidazione sede [REDACTED] per la

piena proprietà.

GRAVA beni Comune di Campi Bisenzio FG 22 p.lle 84 sub 501 502

503 510 532 530.

DANTE CAUSA

PROVENIENZA R.P. 11472 del 23.6.1978 nascente da atto di

successione presentato Ufficio del Registro di Prato contro [REDACTED]

[REDACTED] ed a favore [REDACTED] per ½ e

[REDACTED] per ½ DEN 79/391 in virtù di legge.

Beni Comune di campi Bisenzio FG 22 p.lle 83 84 85 87 88 92993 ed

altre omesse.



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

• **R.P. 19253 del 26.11.1980** nascente da atto di permuta Notaio Bettini del 10.11.1980 Rep 65937 fasc 30606 dove [redacted] cede la quota di $\frac{1}{2}$ riservandosi l'usufrutto a [redacted] mentre [redacted] corrispettivamente cede $\frac{1}{2}$ di usufrutto di sua spettanza a [redacted].

Beni Comune di campi Bisenzio Fg 22 p.lle 83 84 85 87 88 92 93 ed altre omesse.

TRASCRIZIONI CONTRO NEGATIVE

ISCRIZIONI NEGATIVE

DANTE CAUSA [redacted]

PROVENIENZA R.P. 3247/12911 del 10.12.1959 nascente da atto pubblico di divisione rogato Notaio Spighi del 21.11.1959 reg.to a BSL 25.11.1959 n 912 / 125 contro [redacted] ed a favore [redacted]. Beni FG 22 p.lle 16 17 83 84 85 87 88 92 93 ed altri beni omesso.

• **R.P. 3382/9377 del 28.07.1960** nascente e da atto di successione presentato ufficio del registro di Firenze contro [redacted] ed a favore [redacted] DEN 78/1744 in virtù di legge.

Beni Fg 22 p.lle 16 17 83 84 85 87 88 92 93 ed altre particelle omesse

• **R.P. 3084/1968 del 16.12.1959** nascente da atto pubblico di enfiteusi del 28.1.1959 reg.tp a Prato 11.02 successivo n 1980 vol 144 contro [redacted] ed a favore [redacted].

Beni Comune di Campi Bisenzio FG 22 p.lle 16 17 83 84 85 87 88 92 93 106 168.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

TRASCRIZIONI CONTRO NEGATIVE

ISCRIZIONI NEGATIVE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

M-REL-Rev 2 del 30.11.2010

Pag 35 di 81

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

2.1.3 Unità Immobiliare n. 3

2.1.3.1 Descrizione²⁸

L'unità immobiliare è posta nella porzione del fabbricato a nord rispetto alla corte comune, precisamente il terzo ingresso a sinistra nel porticato rispetto al cancello condominiale di ingresso posto al n.c. 1 di via Pagnella; all'interno del porticato insiste resede di pertinenza esclusiva dal quale si accede all'u.i. che si articola su due livelli: piano terra e piano primo.

L' appartamento è costituito, a piano terra, da soggiorno/pranzo con adiacente locale cottura; percorrendo la scala posta a sinistra dell'ingresso, si accede al piano primo, costituito da un ampio corridoio, avente funzione di collegamento ad una camera matrimoniale con annesso servizio igienico (munito di finestra) e relativo antibagno, un locale adibito a soffitta di h. media pari a ml. 2,40 circa, un ulteriore bagno (privo di finestra) ed un ripostiglio.

L'appartamento esternamente risulta ultimato, mentre internamente si presenta ad uno stato grezzo avanzato, in quanto sono stati eseguiti gli intonaci, ma non le pavimentazioni; l'impiantistica è stata predisposta, ma non sono stati installati caldaia, corpi scaldanti, sanitari e corpi illuminanti.

Non sono stati montati gli infissi interni.

2.1.3.2 Identificazione Catastale²⁹

L'unità immobiliare è censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di

²⁸ V. All. A: Relazione Fotografica, paragrafo 1.3.- Unità Immobiliare n. 3.

²⁹ V. All. F3.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

Campi Bisenzio (FI), al foglio di mappa n.22, particella n. 84,
subalterno 503, categoria A/2, classe 3, di consistenza 5,5 vani, rendita
€ 468,68.

Planimetria ed intestazioni catastali sono conformi allo stato di fatto e
di risulta dai pubblici registri.

2.1.3.3 Valutazione

Per tale immobile, il coefficiente applicato pari a 0,624, rispetto al
prezzo unitario di riferimento di € 2.562,50, tiene conto dei seguenti
aspetti:

- impianti predisposti, ma da completare, così come i servizi igienici;
- mancanza dei pavimenti e degli infissi interni;
- distribuzione infelice degli ambienti interni: locale cottura privo di
finestra e ingresso soggiorno/pranzo di dimensioni contenute;
- zona notte con altezze medie abitabili, ma con altezze minime di
scarsa qualità.

Sup. commerciale u.i.:	mq	100,78 ³⁰
Valore unitario adottato (€/mq 2.562,50 x 0,624):	€/mq	1.599,00
Valutazione u.i. n.3: €/mq 1.599,00 x 100,78 =	€	161.142,42
Arrotondato a:	€	<u>161.000,00</u>

Il valore sopra indicato è comprensivo di n. 2 aree di sosta temporanea
di automezzi, a disposizione esclusiva dell'u.i.

³⁰ V. All. D1-D2: nel conteggio della superficie lorda pari a mq 90,45, la scala interna di collegamento è stata considerata una sola volta, misurata in proiezione orizzontale. Pertanto, dalla superficie lorda del piano primo, di mq 66,13, è stata scomputata la sup. della scala di mq 3,6, già considerata nella sup.lorda del piano terra. La superficie totale lorda dell'appartamento è: 27,92+63,13-3,6=90,45, come indicato nella colonna A della tabella di cui all'allegato D1.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

2.I.3.4 Legittimità Urbanistica.

Rispetto al progetto approvato con V.C.O. D.I.A. prot. 34342 del
30/05/2008, al piano primo, vi sono lievi variazioni, non essenziali,

nella distribuzione interna dei tramezzi del bagno posto a confine con
l'appartamento adiacente, oltre che diversa geometria del bagno
esclusivo della camera matrimoniale.

Dal momento che l'u.i. è venduta al grezzo, dovrà essere presentata
dall'acquirente, a suo esclusivo onere, una nuova SCIA per completare
i lavori, al termine dei quali saranno aggiornate le variazioni sopra
menzionate.

L'edificio è, pertanto, commerciabile nello stato di fatto in cui si trova.

2.I.3.5 Adempimenti da svolgere.

L'immobile è sprovvisto di Dichiarazione di Conformità degli impianti
in quanto non sono stati completati; la ditta che sarà incaricata del
completamento dovrà provvedere anche alle verifiche di conformità
del come costruito fino ad oggi.

L'u.i. non è, peraltro, non può essere provvista del Certificato di
Abitabilità proprio perché le opere non sono finite: la stesura del
suddetto documento potrà essere redatta, a cura di un tecnico
professionista abilitato³¹, solo al momento del completamento
dell'opera.

³¹ V. Art.86 c. 3 L.R. n. 1 03-01-2005:

*"...una volta ultimati i lavori e certificata la conformità di cui al comma 1, ...
l'abitabilità o agibilità dei locali è attestata da un professionista abilitato unitamente alla
conformità con le norme igienico-sanitarie, nonché alle norme sulle barriere
architettoniche"*

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

Gli adempimenti sopra indicati si ritiene che siano a carico esclusivo di parte acquirente.

L'u.i. è sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica: dal momento che l'obbligo della redazione non sussiste perché gli impianti non sono completati, anche questo onere si ritiene che possa essere posto a carico esclusivo di parte acquirente, una volta completata l'opera.

2.1.3.6 Gravami sul bene.

L'u.i. risulta libera.

PROVENIENZA R.P. 9422 del 6.4.2007 nascente da atto cv Notaio

Simone Ghinassi del 27.3..2007 rep 34256 fasc 11053 contro

proprietaria della nuda proprietà e contro

proprietaria per la quota di usufrutto

Beni Comune di Campi Bisenzio FG 22 p.lla 84 sub 500 ex NCT FG

22 p.lla 85 e p.lla 86

TRASCRIZIONI CONTRO:

• **R.P. 26352 del 19.09.2008** nascente da atto preliminare di

compravendita Notaio Ghinassi Simone del 11.09.2008 rep 36054 fasc

12320 a favore per quota di 83,3/1000 e contro

dell'intero complesso costituente in fabbricato in

corso di costruzione censito FG 22 p.lla 84 sub 500.

• **R.P. 36972 del 19.12.2008** preliminare di compravendita Notaio

Ghinassi Simone del 9.12.2008 Rep. 36318 fase 12498 a favore

per quota 165,2/1000.

Beni fabbricato in corso di costruzione censito FG 22 p.lla 84 sub 500.

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

Pag 39 di 81

M-REL-Rev 2 del 30.11.2010



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

• **R.P. 13552 del 10.06.2011** nascente da atto di pignoramento del

Tribunale di Firenze del 23.5.2011 rep. 6560 a favore

sede

Grava beni Comune di Campi Bisenzio FG 22 p.lla 84 sub 501 502

503.

• **R.P. 9844 del 20.5.2013** sentenza dichiarativa di fallimento del

Tribunale di Firenze 22.4.13 Rep 102/13 a favore

in liquidazione e contro

in liquidazione sede

GRAVA beni Comune di Campi Bisenzio FG 22 p.lla 84 sub 501 502

503 507 508 532 515 517 519 520 521 522 523 524 525 526 527.

ISCRIZIONI:

• **R.P. 3532 del 6.4.2007** nascente da atto d'ipoteca volontaria Notaio

Simone Ghinassi 27.3.2007 Rep 34258 fase 11055 cap € 1.800.000

ipoteca € 3.600.000 ammortamento anni 12 a favore CRF.

GRAVA beni comune di Campi Bisenzio FG 22 p.lla 84 sub 500.

Formalità annotata di annotamenti di svincolo beni inerenti altri beni.

• **R.P. 423 del 25.1.2011** ipoteca giudiziale del Tribunale di Firenze

14.1.2011 cap e 50709,69 ipoteca e 60.000 a favore

GRAVA Beni Comune di campi Bisenzio FG 22 p.lla 84 sub 501 502

503 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521

522 523 524 525 526 527 529 530 532.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

Da detta formalità svincolano Sub 510 529 530 511 512 513 514 518 (subalterni non oggetto).

• **R.P. 1388 del 30.3.12** ipoteca giudiziale del Tribunale di Firenze

21.12.2011 rep. 17418/11 cap € 100017,51 ipoteca € 120000 a favore

██████████ liquidazione sede ██████████ per la

piena proprietà.

GRAVA beni Comune di Campi Bisenzio FG 22 p.lle 84 sub 501 502

503 510 532 530.

DANTE CAUSA

PROVENIENZA R.P. 11472 del 23.6.1978 nascente da atto di

successione presentato Ufficio del Registro di Prato contro ██████████

██████████ ed a favore ██████████ per ½ e

per ½ DEN 79/391 in virtù di legge.

Beni Comune di Campi Bisenzio FG 22 p.lle 83 84 85 87 88 92993 ed

altre omesse.

• **R.P. 19253 del 26.11.1980** nascente da atto di permuta Notaio

Bettini del 10.11.1980 Rep 65937 fasc 30606 dove ██████████

cede la quota di ½ riservandosi l'usufrutto a ██████████ mentre

██████████ corrispettivamente cede ½ di usufrutto di sua spettanza a

Beni Comune di Campi Bisenzio Fg 22 p.lle 83 84 85 87 88 92 93 ed

altre omesse.



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

TRASCRIZIONI CONTRO NEGATIVE

ISCRIZIONI NEGATIVE

DANTE CAUSA [REDACTED]

PROVENIENZA R.P. 3247/12911 del 10.12.1959 nascente da atto

pubblico di divisione rogato Notaio Spighi del 21.11.1959 reg.to a

BSL 25.11.1959 n 912 / 125 contro [REDACTED] ed a favore [REDACTED].

Beni FG 22 p.lle 16 17 83 84 85 87 88 92 93 ed altri beni omissio.

• **R.P. 3382/9377 del 28.07.1960** nascente e da atto di successione

presentato ufficio del registro di Firenze contro [REDACTED]

[REDACTED] ed a favore [REDACTED] DEN 78/1744

in virtù di legge.

Beni Fg 22 p.lle 16 17 83 84 85 87 88 92 93 ed altre particelle omesse

• **R.P. 3084/1968 del 16.12.1959** nascente da atto pubblico di enfiteusi

del 28.1.1959 reg.tp a Prato 11.02 successivo n 1980 vol 144 contro

[REDACTED] ed a favore [REDACTED]

Beni Comune di Campi Bisenzio FG 22 p.lle 16 17 83 84 85 87 88 92

93 106 168.

TRASCRIZIONI CONTRO NEGATIVE

ISCRIZIONI NEGATIVE

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

2.I.4 Unità Immobiliare n. 5

2.I.4.1 Descrizione³²

L'unità immobiliare è collocata nella porzione del fabbricato posto sul lato sinistro della corte, entrando dal cancello condominiale al n.civ. 1 di via Pagnella, precisamente all'estremità ovest di tale corpo di fabbrica: è circondato su due lati da ampio resede esclusivo.

L'ingresso è il quarto a sinistra, appena fuori dal porticato.

L'unità immobiliare si articola su tre livelli, piano terra, primo e soffitta, ed è così costituita: al piano terra è presente il soggiorno/pranzo, con adiacente locale cottura, dai quali si accede al resede esclusivo, un disimpegno, un bagno (con finestra) ed un ripostiglio nel sottoscala; tramite una scala interna posta in prossimità del disimpegno del bagno si accede al piano primo, ove si trovano due camere, una delle quali dotata di disimpegno e bagno suddiviso in due aree diverse, oltre ad un ulteriore bagno. A destra della scala è posto disimpegno, soffitta, vano sottoscala e servizio igienico.

Sempre dalla scala si accede al secondo piano, dove è presenta una soffitta.

L'appartamento esternamente è ultimato, internamente sono stati eseguiti solo gli intonaci; le pavimentazioni non sono state poste in opera (ad eccezione del soggiorno a piano terra) e gli impianti tecnologici sono stati predisposti, ma risultano da ultimare: in particolare non sono installati caldaia, termosifoni, sanitari e corpi

³² V. All. A: Relazione Fotografica, paragrafo 1.4 – Unità Immobiliare n. 5.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

illuminanti.

Non sono stati montati gli infissi interni.

2.I.4.2 Identificazione Catastale³³

L'unità immobiliare è censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio (FI), al foglio di mappa n.22, particella n. 84, subalterno 532, categoria A/2, classe 3, di consistenza 7,5 vani, rendita € 639,12.

Si precisa che il sub 532 deriva dal subalterno 505 (ex 500).

Planimetria ed intestazioni catastali sono conformi allo stato di fatto e di risulta dai pubblici registri.

2.I.4.3 Valutazione

Il coefficiente moltiplicativo adottato, pari a 0,751 tiene conto dei seguenti elementi:

- impianti predisposti, ma da completare;
- sanitari da installare nei servizi igienici;
- mancanza dei pavimenti (piano primo e piano secondo) e degli infissi interni;
- esposizione ottimale con affaccio esterno su tre lati;
- resede/giardino di proprietà.

Sup. commerciale u.i.: mq 176,80³⁴

³³ V. All. F3:

³⁴ V. All. D1-D2: come per le altre unità immobiliari, le scale di collegamento interne sono state computate per la loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Per quanto sopra, dalla superficie lorda del piano primo, di mq 101,79, è stata scomputata la sup. della scala di mq 3,9, già considerata nella sup. lorda del piano terra e della scala di accesso alla soffitta di dimensioni pari a ml 2,41x1,48, considerata nella sup. lorda della soffitta.

La superficie totale lorda dell'appartamento è: $57,03+101,79-3,9-(2,41*1,48)=151,35$, come indicato nella colonna A della tabella di cui all'allegato D1.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

Valore unitario adottato (€/mq 2.562,50 x 0,751): €/mq 1.924,69

Valutazione u.i. n.5: €/mq 1.924,69 x 176,80 = € 340.276,62

Arrotondato a: € 340.000,00

Il valore sopra indicato è comprensivo di n. 2 aree di sosta temporanea di automezzi, a disposizione esclusiva dell'u.i.

2.1.4.4 Legittimità Urbanistica.

Rispetto al progetto approvato con V.C.O. D.I.A. prot. 34342 del 30/05/2008, al piano primo, non risulta presente il tramezzo di chiusura delle scale di accesso alla soffitta del piano secondo, probabilmente perché ancora da completare.

Nel prospetto sud della Tav. 17.3 allegata alla V.C.O. D.I.A. prot. 34342 del 30/05/2008 non risulta indicata la finestra della soffitta del piano secondo, che risulta invece indicata nella planimetria riportata nella Tav. 14.4 depositata con le integrazioni del 30/09/2008 (planimetrie aggiornate relative alla V.C.O.).

Si tratta di un graficismo, ininfluenza dal punto di vista della legittimità urbanistica.

Per tali lievi variazioni, non essenziali ai sensi dell'art. 133 della L.R. n. 1/2005, non è prevista la sospensione dei lavori, secondo quanto previsto dall'art 83 bis, comma 1, della citata Legge.

Al comma 2 è previsto che le suddette variazioni debbano essere regolarizzate mediante il deposito di SCIA dello stato finale dell'opera come effettivamente realizzata.

Dal momento che l'u.i. è completata al grezzo, e che in tale

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

configurazione sarà venduta, si ritiene che tale aggiornamento debba essere posto a carico di parte acquirente, che dovrà comunque predisporre una nuova SCIA per completare i lavori.

L'edificio è, pertanto, commerciabile nello stato di fatto in cui si trova.

2.I.4.5 Adempimenti da svolgere.

L'immobile è sprovvisto di Dichiarazione di Conformità degli impianti in quanto non sono stati completati: la ditta che sarà incaricata del

completamento dovrà provvedere anche alle verifiche di conformità del come costruito fino ad oggi.

L'u.i. non è e, peraltro, non può essere provvista del Certificato di Abitabilità proprio perché le opere non sono finite: la stesura del suddetto documento potrà essere redatta, a cura di un tecnico professionista abilitato³⁵, solo al momento del completamento dell'opera.

Gli adempimenti sopra indicati si ritiene che siano a carico esclusivo di parte acquirente.

L'u.i. è sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica: dal momento che l'obbligo della redazione non sussiste perché gli impianti non sono completati, anche questo onere si ritiene che possa essere posto a carico esclusivo di parte acquirente, una volta completata l'opera.

2.I.4.6 Gravami sul bene.

³⁵ V. Art.86 c. 3 L.R. n. 1 03-01-2005:
"....una volta ultimati i lavori e certificata la conformità di cui al comma 1, ... l'abitabilità o agibilità dei locali è attestata da un professionista abilitato unitamente alla conformità con le norme igienico-sanitarie, nonché alle norme sulle barriere architettoniche"

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

L'u.i. risulta libera.

PROVENIENZA R.P. 9422 del 6.4.2007 nascente da atto cv Notaio

Simone Ghinassi del 27.3..2007 rep 34256 fase 11053 contro

proprietaria della nuda proprietà e contro

proprietaria per la quota di usufrutto.

Beni Comune di Campi Bisenzio FG 22 p.lla 84 sub 500 ex NCT FG
22 p.lla 85 e p.lla 86

TRASCRIZIONI CONTRO:

• **R.P. 26352 del 19.09.2008** nascente da atto preliminare di

compravendita Notaio Ghinassi Simone del 11.09.2008 rep 36054 fasc

12320 a favore per quota di 83,3/1000 e contro

dell'intero complesso esistente in fabbricato in

corso di costruzione censito FG 22 p.lla 84 sub 500.

• **R.P. 36972 del 19.12.2008** preliminare di compravendita Notaio

Ghinassi Simone del 9.12.2008 Rep. 36318 fasc 12498 a favore

per quota 165,2/1000.

Beni fabbricato in corso di costruzione censito FG 22 p.lla 84 sub 500.

• **R.P. 4377 del 6.2.2009** preliminare di compravendita Notaio

Ghinassi Simone del 2.2.2009 Rep. 36508 Raec. 12632 a favore di

per quota 1/1.

NCEU FG 22 p.lla 84 sub 505.

• **R.P. 9844 del 20.5.2013** sentenza dichiarativa di fallimento del

Tribunale di Firenze 22.4.13 Rep 102/13 a favore

in liquidazione e contro

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

M-REL-Rev 2 del 30.11.2010

Pag 47 di 81



STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

in liquidazione sede Campi Bisenzio.

GRAVA beni Comune di Campi Bisenzio FG 22 p.lla 84 sub 501 502
503 507 508 532 515 517 519 520 521 522 523 524 525 526 527.

ISCRIZIONI:

• **R.P. 3532 del 6.4.2007** nascente da atto d'ipoteca volontaria Notaio
Simone Ghinassi 27.3.2007 Rep 34258 fasc 11055 cap € 1.800.000
ipoteca € 3.600.000 ammortamento anni 12 a favore [REDACTED]

GRAVA beni comune di Campi Bisenzio FG 22 p.lla 84 sub 500.

Formalità annotata di annotamenti di svincolo beni inerenti altri beni.

• **R.P. 423 del 25.1.2011** ipoteca giudiziale del Tribunale di Firenze
14.1.2011 cap €. 50.709,69 ipoteca €. 60.000,00 a favore [REDACTED]

GRAVA Beni Comune di campi Bisenzio FG 22 p.lla 84 sub 501 502
503 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521
522 523 524 525 526 527 529 530 532.

Da detta formalità svincolano Sub 510 529 530 511 512 513 514 518 (C
subalterni non oggetto).

• **R.P. 1388 del 30.3.12** ipoteca giudiziale del Tribunale di Firenze
21.12.2011 rep. 17418/11 cap €. 100.017,51 ipoteca € 120.000,00 a
favore [REDACTED] in liquidazione sede Campi Bisenzio

per la piena proprietà.

GRAVA beni Comune di Campi Bisenzio FG 22 p.lle 84 sub 501 502
503 510 532 530.

DANTE CAUSA

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZA R.P. 11472 del 23.6.1978 nascente da atto di

successione presentato Ufficio del Registro di Prato contro [REDACTED]

[REDACTED] ed a favore [REDACTED] per ½ e

[REDACTED] per ½ DEN 79/391 in virtù di legge.

Beni Comune di campi Bisenzio FG 22 p.lle 83 84 85 87 88 92993 ed

altre omesse.

• **R.P. 19253 del 26.11.1980** nascente da atto di permuta Notaio

Bettini del 10.11.1980 Rep 65937 fasc 30606 dove [REDACTED]

cede la quota di ½ riservandosi l'usufrutto a [REDACTED] mentre

[REDACTED] corrispettivamente cede ½ di usufrutto di sua spettanza a

[REDACTED]. Beni Comune di campi Bisenzio Fg 22 p.lle 83 84

85 87 88 92 93 ed altre omesse.

TRASCRIZIONI CONTRO NEGATIVE

ISCRIZIONI NEGATIVE

DANTE CAUSA [REDACTED]

PROVENIENZA R.P. 3247/12911 del 10.12.1959 nascente da atto

pubblico di divisione rogato Notaio Spighi del 21.11.1959 reg.to a

BSL 25.11.1959 n 912 / 125 contro [REDACTED] ed a favore [REDACTED].

Beni FG 22 p.lle 16 17 83 84 85 87 88 92 93 ed altri beni omesso.

• **R.P. 3382/9377 del 28.07.1960** nascente e da atto di successione

presentato ufficio del registro di Firenze contro [REDACTED]

[REDACTED] ed a favore [REDACTED] DEN 78/1744



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

in virtù di legge.

Beni Fg 22 p.lle 16 17 83 84 85 87 88 92 93 ed altre particelle omesse

• **R.P. 3084/1968 del 16.12.1959** nascente da atto pubblico di enfiteusi

del 28.1.1959 reg.tp a Prato 11.02 successivo n 1980 vol 144 contro

ed a favore

Beni in Campi B. FG 22 p.lle 16 17 83 84 85 87 88 92 93 106 168.

TRASCRIZIONI CONTRO NEGATIVE

ISCRIZIONI NEGATIVE

2.I.4.7 Preliminari di vendita³⁶

In data 02/02/2009 è stato stipulato preliminare di vendita, Rep.

36508, Race. 12632, a firma del notaio Simone Ghinassi di Firenze,

trascritto a Firenze, presso la Conservatoria dei Pubblici Registri, in

data 06/02/2009 con R.G. 6776, R.P. 4377, fra

parte promittente la vendita, ed

, parte promittente l'acquisto

dell'immobile, individuato nella planimetria allegata al preliminare

con la lettera "5A", censito al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n.

22, part. 84, sub. 505. Dalla planimetria allegata al contratto, si evince

che l'u.i. in oggetto è la numero 5, oggi sub. 532 (ex 505)³⁷.

³⁶ V. All. O.

³⁷ V. All. F4: Elaborato planimetrico aggiornato al 12/06/2009 e Planimetria catastale u.i. 5 (foglio 22, part. 84, sub. 532).

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

2.I.5 Unità Immobiliare n.7

2.I.5.1 Descrizione³⁸

L'unità immobiliare è posta nella porzione del fabbricato sul lato destro rispetto al cancello di ingresso posto al civico n.1 di Via di Pagnella. L'unità immobiliare è ultimata, sia internamente, sia esternamente.

Al piano terra è collocato il soggiorno/pranzo con zona cottura e la scala interna di collegamento con il livello superiore.

Al piano primo è presente un disimpegno, un servizio igienico, due camere una delle quali dotata di guardaroba e scala di collegamento con il soprastante paleo morto.

2.I.5.2 Identificazione Catastale³⁹

L'unità immobiliare è censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio (FI), al foglio di mappa n.22, particella n. 84, subalterno 507, categoria A/2, classe 3, di consistenza 4,5 vani, rendita € 383,47.

Planimetria ed intestazioni catastali sono conformi allo stato di fatto e di risulta dai pubblici registri.

2.I.5.3 Valutazione

Rispetto al prezzo di riferimento di €/mq 2.562,50, si è adottato un coefficiente moltiplicativo pari a 1,044 che tiene conto che l'u.i. è ultimata, vi sono finiture di pregio e l'appartamento ha una superficie commerciale contenuta (un "taglio" dell'alloggio

³⁸ V. All. A: Relazione Fotografica, paragrafo 1.5 – Unità Immobiliare n. 7.

³⁹ V. All. F3.

STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

medio/piccolo determina, a parità di caratteristiche e finiture, un valore di mercato unitario maggiore rispetto ad un alloggio di grandi dimensioni).

Sup. commerciale u.i.:	mq	79,51 ⁴⁰
Valore unitario adottato (€/mq 2.562,50 x 1,044):	€/mq	2.675,25
Valutazione u.i. n.7:€/mq 2.675,25 x 79,51 =	€	212.709,13
Arrotondato a:	€	213.000,00

Il valore sopra indicato è comprensivo di n. 1 area di sosta temporanea di automezzi, a disposizione esclusiva dell'u.i.

2.I.5.4 Legittimità Urbanistica.

Lo stato dei luoghi rilevato è sostanzialmente conforme alle DIA presentate, nel 2007 e 2008⁴¹, e l'u.i. è, pertanto, commerciabile. La variazione descritta nella nota a piè di pagina, come già trattato

⁴⁰ V. All. D1-D2: le scale di collegamento interne sono state computate per la loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati. Infatti, dalla superficie lorda del piano primo, di mq 53,36, è stata scomptata la snp. della scala di mq 3,3, di fatto già considerata nella sup.lorda di mq 29,45 del piano terra. La superficie totale lorda dell'appartamento è: 29,45+53,36-3,3=79,51, come indicato nella colonna A della tabella di cui all'allegato D1.

⁴¹ Si rileva che allo stato attuale la porta di ingresso misura circa ml 0,95x2,15=2,04 mq, mentre lo stato legittimo (vedi Tav. 13.4 allegata alle integrazioni del 30/09/2008 prot. 59197 alla V.C.O.-D.I.A.-prot. 34342-del-30/05/2008)-prevede un'apertura ad arco di ml 2,10x2,60=5,46 mq.

La superficie aero-illuminante dell'ambiente, dotato anche di una finestra di dimensioni pari a ml 0,80x1,00=0,80 mq, allo stato attuale risulta pari a 0,80+2,04=2,84 mq.

L'ambiente soggiorno/pranzo ha una superficie pari a 21,9 mq, pertanto, risulta soddisfatta la verifica del rapporto aero-illuminante ($\geq 1/8$ della superficie ambiente).

sup. aero-illuminante = 2,84 mq $\geq 21,9/8 = 2,74$ mq.

Fra i documenti della DIA del 2008 si rileva quanto segue:

- a pag. 5 della Relazione Tecnica (elaborato 1.3) il D.L. [REDACTED], relativamente all'u.i. 7, indica che "lievi variazioni previste riguardano il recupero della apertura ad arco nel soggiorno al piano terreno....".

- nella scheda fotografica n. 4, del documento A.3, si osserva l'apertura originaria, di geometria rettangolare e non ad arco come previsto dalla V.C.O.

L'attuale geometria della porta-finestra dell'u.i. 7, pur essendo difforme rispetto a quanto indicato nella Tav. 13.4 delle integrazioni alla V.C.O. D.I.A. prot. 34342 del 30/05/2008, è, tuttavia, conforme allo stato originario dei luoghi, prima dell'intervento di risanamento.

L'attuale conformazione dell'u.i. 7 è legittimata dallo stato dei luoghi, descritto nella prima DIA del 2007.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

nell'ambito delle uu.ii. 3 e 4, cui si rinvia per i dettagli, necessita solo di depositare una DIA finale con gli aggiornamenti conformi allo stato dei luoghi.

E' stata depositata con prot. 37411 del 13/06/2008, relativa alla D.I.A. 6359 del 29/01/07, la Relazione Tecnica di cui all'art. 28 della L. 10/91, a firma [REDACTED] e relative tavole grafiche allegate, rappresentative dell'impianto di riscaldamento⁴².

Gli impianti, ultimati, sono privi delle dichiarazioni di conformità, che dovevano essere rilasciate dall'esecutore: dovrà, pertanto, essere contattata l'originaria ditta installatrice, che ha l'onere di emettere il suddetto certificato e, in mancanza, essere incaricata altra ditta (che si occuperà, poi, eventualmente, anche della manutenzione) la quale, pur con l'ausilio di un proprio tecnico abilitato, dovrà provvedere alle verifiche del come costruito fino ad oggi ed a certificarne la conformità.

2.I.5.5 Adempimenti da svolgere.

L'unità immobiliare è sprovvista del Certificato di Abitabilità: si ritiene che non sussistano elementi ostativi per ottenerlo a cura di un tecnico professionista abilitato, previa acquisizione della Dichiarazione di Conformità degli impianti.

L'u.i. è sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica, oltre che delle Dichiarazioni di Conformità, come visto al sottoparagrafo precedente.

⁴² V. All. L.



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

Si ritiene che le spese tecniche, delle quali si è tenuto conto nella valutazione generale dell'u.i., necessarie per la predisposizione della suddetta documentazione, possano essere poste a carico esclusivo di parte acquirente; in linea di massima sono valutate nel seguente modo:

- La dichiarazione di conformità della ditta esecutrice è dovuta. Qualora non fosse possibile reperire l'installatore, si dovrà procedere con la richiesta di preventivo a una nuova ditta incaricata. Si presume un onere di circa: €. 1.500,00
- APE redazione e spedizione informatica⁴³: €. 300,00
- DIA di completamento fine lavori, compreso rilievo e restituzione grafica: €. 1.000,00
- Certificato di abitabilità €. 800,00

2.I.5.6 Gravami sul bene

L'u.i. risulta occupata.

PROVENIENZA R.P. 9422 del 6.4.2007 nascente da atto cv Notaio

Simone Ghinassi del 27.3..2007 rep 34256 fasc 11053 contro

proprietaria della nuda proprietà e contro

proprietaria per la quota di usufrutto

Beni Comune di Campi Bisenzio FG 22 p.lla 84 sub 500 ex NCT FG

22 p.lla 85 e p.lla 86

TRASCRIZIONI CONTRO:

- **R.P. 26352 del 19.09.2008** nascente da atto preliminare di compravendita Notaio Ghinassi Simone del 11.09.2008 rep 36054 fasc

⁴³ Come da circolare dell'ufficio esecuzioni immobiliari del Tribunale di Firenze del 16 settembre 2013 a firma della Dott.ssa Lucia Schiaretta.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

12320 a favore [redacted] per quota di 83,3/1000 e contro [redacted]
[redacted] dell'intero complesso costituente in fabbricato in
corso di costruzione censito FG 22 p.IIa 84 sub 500.

• **R.P. 36972 del 19.12.2008** preliminare di compravendita Notaio
Ghinassi Simone del 9.12.2008 Rep. 36318 fasc 12498 a favore [redacted]
[redacted] per quota 165,2/1000.

Beni fabbricato in corso di costruzione censito FG 22 p.IIa 84 sub 500.

• **R.P. 4378 del 6.2.2009** nascente da preliminare di compravendita
Notaio Ghinassi Simone del 2.02.2009 Rep. 36509 fasc 12633 a favore
[redacted] sede [redacted] per la piena
proprietà.

NCEU FG 22 p.IIa 84 sub 507.

• **R.P. 33959 del 10.11.2009** nascente da atto di domanda giudiziale
del 26.10.2009 rep 26917/2009 del Tribunale di Firenze a favore
[redacted]

Grava beni FG 22 p.IIa 84 sub 507 515.

• **R.P. 9844 del 20.5.2013** sentenza dichiarativa di fallimento del
Tribunale di Firenze 22.4.13 Rep 102/13 a favore [redacted]
[redacted] in liquidazione e contro [redacted]
in liquidazione sede [redacted]

GRAVA beni Comune di Campi Bisenzio FG 22 p.IIa 84 sub 501 502
503 507 508 532 515 517 519 520 521 522 523 524 525 526 527.

ISCRIZIONI:

• **R.P. 3532 del 6.4.2007** nascente da atto d'ipoteca volontaria Notaio

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

M-REL-Rev 2 del 30.11.2010

Pag 55 di 81



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

Simone Ghinassi 27.3.2007 Rep 34258 fasc 11055 cap € 1.800.000

ipoteca € 3.600.000 ammortamento anni 12 a favore [REDACTED]

GRAVA beni comune di Campi Bisenzio FG 22 p.lla 84 sub 500.

Formalità annotata di annotamenti di svincolo beni inerenti altri

beni.

• **R.P. 423 del 25.1.2011** ipoteca giudiziale del Tribunale di Firenze

14.1.2011 cap € 50.709,69 ipoteca € 60.000,00 a favore [REDACTED]

GRAVA Beni Comune di campi Bisenzio FG 22 p.lla 84 sub 501 502

503 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521

522 523 524 525 526 527 529 530 532.

Da detta formalità svincolano Sub 510 529 530 511 512 513 514 518

(subalterni non oggetto).

DANTE CAUSA

PROVENIENZA R.P. 11472 del 23.6.1978 nascente da atto di

successione presentato Ufficio del Registro di prato contro [REDACTED]

[REDACTED] ed a favore [REDACTED] per ½ e

[REDACTED] per ½ DEN 79/391 in virtù di legge.

Beni Comune di campi Bisenzio FG 22 p.lle 83 84 85 87 88 92993 ed

altre omesse.

• **R.P. 19253 del 26.11.1980** nascente da atto di permuta Notaio

Bettini del 10.11.1980 Rep 65937 fasc 30606 dove [REDACTED]

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

M-REL-Rev 2 del 30.11.2010

Pag 56 di 81

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

cede la quota di $\frac{1}{2}$ riservandosi l'usufrutto a [REDACTED] mentre

[REDACTED] corrispettivamente cede $\frac{1}{2}$ di usufrutto di sua spettanza a [REDACTED]

Beni Comune di campi Bisenzio Fg 22 p.lle 83 84 85 87 88 92 93 ed

altre omesse.

TRASCRIZIONI CONTRO NEGATIVE

ISCRIZIONI NEGATIVE

DANTE CAUSA [REDACTED]

PROVENIENZA R.P. 3247/12911 del 10.12.1959 nascente da atto

pubblico di divisione rogato Notaio Spighi del 21.11.1959 reg.to a

BSL 25.11.1959 n 912 / 125 contro [REDACTED] ed a favore [REDACTED]

Beni FG 22 p.lle 16 17 83 84 85 87 88 92 93 ed altri beni omesso.

• **R.P. 3382/9377 del 28.07.1960** nascente e da atto di successione

presentato ufficio del registro di Firenze contro [REDACTED]

[REDACTED] ed a favore [REDACTED]

DEN 78/1744

in virtù di legge.

Beni Fg 22 p.lle 16 17 83 84 85 87 88 92 93 ed altre particelle omesse

• **R.P. 3084/1968 del 16.12.1959** nascente da atto pubblico di enfiteusi

del 28.1.1959 reg.tp a Prato 11.02 successivo n 1980 vol 144 contro

[REDACTED] ed a favore [REDACTED]

Beni Comune di Campi Bisenzio FG 22 p.lle 16 17 83 84 85 87 88 92

93 106 168.

TRASCRIZIONI CONTRO NEGATIVE

ISCRIZIONI NEGATIVE

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

M-REI-Rev 2 del 30.11.2010

Pag 57 di 81



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

2.1.5.7 Preliminari di vendita⁴⁴

In data 02/02/2009 è stato stipulato preliminare di vendita, Rep. 36509, Racc. 12633, a firma del notaio Simone Ghinassi di Firenze, trascritto a Firenze, presso la Conservatoria dei Pubblici Registri, in data 06/02/2009 con R.G. 6778, R.P. 4379, fra

[REDACTED]
parte promittente la vendita, ed

[REDACTED], parte

promittente l'acquisto.

Oggetto di preliminare è l'unità immobiliare individuata con il numero 7, identificata catastalmente al foglio di mappa 22, particella 84, sub. 507, categoria A/2. Il prezzo di vendita, convenuto tra le parti, è pari a € 216.570,00 oltre IVA di legge.

Con atto del 31/03/2009, registrato il 15/07/2009 al n. 6113 presso l'Agenzia delle Entrate, [REDACTED] nominavano ex art. 1401 c.c. [REDACTED] che, accettando

tale nomina, subentrava quale parte promittente acquirente nel preliminare sopra indicato del 02/02/2009.

In data 10/11/2009, è trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, con R.G. 50176, R.P. 33959, atto di domanda giudiziale, presentato dall'Avv. [REDACTED], a favore [REDACTED]

⁴⁴ V. All. O.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

esecuzione specifica, ai sensi dell'ex art. 2932 c.c., dell'obbligo di concludere il contratto definitivo di compravendita e danno conseguente alla mancata stipula, relativo agli immobili siti in Campi Bisenzio (FI), individuati al foglio di mappa 22, particella 84, sub. 507 e 515.

2.1.5.8 Valutazione del danno

L'u.i. risulta soggetta a fenomeni di umidità di risalita per capillarità, in corrispondenza della muratura posta alla destra dell'accesso al piano terra.

La riparazione del danno suddetto, consiste nella demolizione della porzione di intonaco ammalorato e nella posa in opera di un nuovo intonaco ad alta traspirabilità. Per ulteriori specifiche si rinvia a quanto riportato in allegato M).

L'onere per la suddetta riparazione è stimato in € 400,00.

**ASTE
GIUDIZIARIE.IT**

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

M-REL-Rev 2 del 30/11/2010

Pag 59 di 81

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

2.I.6 Unità Immobiliare n. 8

2.I.6.1 Descrizione⁴⁵

L'unità immobiliare è posta in adiacenza all'appartamento n. 7, l'ingresso è il secondo da destra rispetto all'accesso principale al complesso colonico. Anche questa unità immobiliare risulta ultimata internamente ed esternamente.

Al piano terra è collocato il soggiorno/pranzo con zona cottura, la scala interna di collegamento con il livello superiore e ripostiglio ricavato nel sottoscala.

Al piano primo è presente un disimpegno, un servizio igienico, una camera singola ed una matrimoniale.

2.I.6.2 Identificazione Catastale⁴⁶

L'unità immobiliare è censita al Catasto dei Fabbriati del Comune di Campi Bisenzio (FI), al foglio di mappa n.22, particella n. 84, subalterno 508, categoria A/2, classe 3, di consistenza 4,5 vani, rendita € 383,47.

Planimetria ed intestazioni catastali sono conformi allo stato di fatto e di risulta dai pubblici registri.

2.I.6.3 Valutazione

Per quanto riguarda il coefficiente moltiplicativo adottato, pari a 1,080, sono valide le considerazioni fatte per l'appartamento n. 7: unità immobiliare ultimata, finiture di pregio e superficie commerciale contenuta.

⁴⁵ V. All. A: Relazione Fotografica, paragrafo 1.6 – Unità Immobiliare n. 8.

⁴⁶ V. All. F3.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

Il coefficiente di 1,080, leggermente maggiore di quello adottato per l'u.i. n. 7 (1,044), tiene conto proprio della dimensione più contenuta dell'appartamento in questione (mq 68,05) rispetto all'u.i. n. 7, ad esso adiacente (mq 79,51). Ciò determina un lieve incremento del valore unitario di mercato.

Sup. commerciale u.i.:	mq	68,05 ⁴⁷
Valore unitario adottato (€/mq 2.562,50 x 1,080):	€/mq	2.767,50
Valutazione u.i. n.8: €/mq 2.767,50 x 68,05 =	€	188.328,38
Arrotondato a:	€	188.000,00

Il valore sopra indicato è comprensivo di n. 1 area di sosta temporanea di automezzi, a disposizione esclusiva dell'u.i.

2.I.6.4 Legittimità Urbanistica.

Lo stato di fatto è conforme allo stato legittimo costituito dalla Variante in Corso d'Opera (V.C.O.) D.I.A.E. n. 34342 del 30/05/2008. l'u.i. è, pertanto, commerciabile.

Questa u.i. versa nelle stesse condizioni di finitura della sopra descritta u.i. 7: gli impianti, ultimati, sono privi, però, delle dichiarazioni di conformità, che dovevano essere rilasciate dall'esecutore. Quest'ultimo dovrà, pertanto, essere contattato per i relativi adempimenti. Qualora il tentativo non ottenesse i risultati sperati, dovrà essere incaricata altra ditta (che si occuperà, poi, eventualmente,

⁴⁷ V. All. D1-D2: si precisa, che, dalla superficie lorda del piano primo, di mq 42,42, è stata scomputata la sup. della scala di mq 5; di fatto già considerata nella sup. lorda del piano terra.

La superficie totale lorda dell'appartamento è: 30,63+42,42-5=68,05, come indicato nella colonna A della tabella di cui all'allegato D1.



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

anche della manutenzione) la quale, pur con l'ausilio di un proprio tecnico abilitato, dovrà provvedere alle verifiche del come costruito fino ad oggi ed a certificarne la conformità, sia per l'impianto meccanico (riscaldamento, idrico, sanitario), sia per l'elettrico.

2.I.6.5 Adempimenti da svolgere.

L'unità immobiliare è sprovvista del Certificato di Abitabilità: si ritiene che non sussistano elementi ostativi per ottenerlo a cura di un tecnico professionista abilitato, previa acquisizione della Dichiarazione di Conformità degli impianti.

L'u.i. è sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica.

Le spese tecniche e/o di completamento, per la predisposizione della suddetta documentazione, si ritiene che siano a carico di parte acquirente, qualora si voglia interpretare lo stato di fatto come ancora da completare e, quindi, vendita al grezzo: caldaia, impianto meccanico ed elettrico, privi delle verifiche di conformità previste dalla norma potrebbero avere bisogno di integrazioni e/o sostituzioni riparazioni che potrebbero far ritenere l'u.i. non finita.

Si ritiene che le spese tecniche, delle quali si è tenuto conto nella valutazione generale dell'u.i., necessarie per la predisposizione della suddetta documentazione, possano essere poste a carico esclusivo di parte acquirente; in linea di massima sono valutate nel seguente modo

- La dichiarazione di conformità della ditta esecutrice è dovuta. Qualora non fosse possibile reperire

l'installatore, si dovrà procedere con la richiesta di

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

preventivo a una nuova ditta che dovrà svolgere le

verifiche di conformità e buon funzionamento. Si

presume un onere di circa: €. 1.500,00

- APE redazione e spedizione informatica⁴⁸: €. 300,00

- Certificato di abitabilità €. 800,00

2.I.6.6 Gravami sul bene.

L'u.i. risulta libera.

PROVENIENZA R.P. 9422 del 6.4.2007 nascente da atto cv Notaio

Simone Ghinassi del 27.3..2007 rep 34256 fasc 11053 contro

proprietaria della nuda proprietà e contro

proprietaria per la quota di usufrutto

Beni Comune di Campi Bisenzio FG 22 p.lla 84 sub 500 ex NCT FG

22 p.lla 85 c p.lla 86

TRASCRIZIONI CONTRO:

• **R.P. 26352 del 19.09.2008** nascente da atto preliminare di compravendita Notaio Ghinassi Simone del 11.09.2008 rep 36054 fasc

12320 a favore per quota di 83,3/1000 e contro

dell'intero complesso costituente in fabbricato in

corso di costruzione censito FG 22 p.lla 84 sub 500.

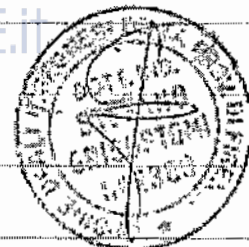
• **R.P. 36972 del 19.12.2008** preliminare di compravendita Notaio

Ghinassi Simone del 9.12.2008 Rep. 36318 fasc 12498 a

per quota 165,2/1000.

Beni fabbricato in corso di costruzione censito FG 22 p.lla 84 sub 500.

⁴⁸ Come da circolare dell'ufficio esecuzioni immobiliari del Tribunale di Firenze del 16 settembre 2013 a firma della Dott.ssa Lucia Schiaretti.



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

• **R.P. 4379 del 06.02.2009** preliminare di compravendita Notaio

Ghinassi Simone del 2.02.2009 Rep. 36510 fasc 12634 a favore

██████████ sede ██████████ per la piena proprietà

Beni Fg 22 p.lla 84 sub 508.

• **R.P. 9844 del 20.5.2013** sentenza dichiarativa di fallimento del

Tribunale di Firenze 22.4.13 Rep 102/13 a favore ██████████

██████████ in liquidazione e contro ██████████

in liquidazione ██████████

GRAVA beni Comune di Campi Bisenzio FG 22 p.lla 84, sub 501 502

503 507 508 532 515 517 519 520 521 522 523 524 525 526 527.

ISCRIZIONI:

• **R.P. 3532 del 6.4.2007** nascente da atto d'ipoteca volontaria Notaio

Simone Ghinassi 27.3.2007 Rep 34258 fasc 11055 cap € 1.800.000

ipoteca € 3.600.000 ammortamento anni 12 a favore ██████████

GRAVA beni comune di Campi Bisenzio FG 22 p.lla 84 sub 500.

Formalità annotata di annotamenti di svincolo beni inerenti altri

beni.

• **R.P. 423 del 25.1.2011** ipoteca giudiziale del Tribunale di Firenze

14.1.2011 cap e 50709,69 ipoteca e 60.000 a favore ██████████

GRAVA Beni Comune di Campi Bisenzio FG 22 p.lla 84 sub 501 502

503 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521

522 523 524 525 526 527 529 530 532.

Da detta formalità svincolano Sub 510 529 530 511 512 513 514 518 (

STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

subalterni non oggetto).

DANTE CAUSA

[REDACTED]

PROVENIENZA R.P. 11472 del 23.6.1978 nascente da atto di successione presentato Ufficio del Registro di Prato contro [REDACTED] ed a favore [REDACTED] per ½ e [REDACTED] per ½ DEN 79/391 in virtù di legge.

Beni Comune di Ceampi Bisenzio FG 22 p.lle 83 84 85 87 88 92993 ed altre omesse.

• R.P. 19253 del 26.11.1980 nascente da atto di permuta Notaio Bettini del 10.11.1980 Rep 65937 fasc 30606 dove [REDACTED] a [REDACTED] cede la quota di ½ riservandosi l'usufrutto a [REDACTED] mentre [REDACTED] corrispettivamente cede ½ di usufrutto di sua spettanza a [REDACTED]

Beni Comune di Campi Bisenzio Fg 22 p.lle 83 84 85 87 88 92 93 ed altre omesse.

TRASCRIZIONI CONTRO NEGATIVE

ISCRIZIONI NEGATIVE

DANTE CAUSA [REDACTED]

PROVENIENZA R.P. 3247/12911 del 10.12.1959 nascente da atto pubblico di divisione rogato Notaio Spighi del 21.11.1959 reg.to a BSL 25.11.1959 n 912 / 125 contro [REDACTED] ed a favore [REDACTED]

Beni FG 22 p.lle 16 17 83 84 85 87 88 92 93 ed altri beni omesso.

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

M-REL-Rev 2 del 30.11.2010

Pag 65 di 81



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

• **R.P. 3382/9377 del 28.07.1960** nascente e da atto di successione
presentato ufficio del registro di Firenze contro [REDACTED]
[REDACTED] ed a favore [REDACTED] DEN 78/1744
in virtù di legge.

Beni Fg 22 p.lle 16 17 83 84 85 87 88 92 93 ed altre particelle omesse

• **R.P. 3084/1968 del 16.12.1959** nascente da atto pubblico di enfiteusi
del 28.1.1959 reg.tp a Prato 11.02 successivo n 1980 vol 144 contro
[REDACTED] ed a favore [REDACTED]

Beni Comune di Campi Bisenzio FG 22 p.lle 16 17 83 84 85 87 88 92
93 106 168.

TRASCRIZIONI CONTRO NEGATIVE

ISCRIZIONI NEGATIVE

2.I.7 Bacino lacustre

2.I.7.1 Descrizione

Il complesso oggetto della presente procedura di fallimento, oltre che dalla porzione del fabbricato, è costituito da un lago con area verde circostante.

L'area in oggetto è collocata in adiacenza alla superficie su cui insiste il fabbricato colonico.

L'area del lago è circondata da una recinzione lignea, mentre le porzioni di terreno ad esso circostanti, nelle quali è presente la vegetazione spontanea, sono delimitate dai confini con l'esterno mediante rete metallica e vegetazione spontanea di altezza pari a circa

2-3 ml. Si riporta un'immagine dell'area in oggetto.



2.I.7.2 Identificazione catastale⁴⁹

Il bene in oggetto, è regolarmente censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio (FI), al foglio di mappa n.22, particella n. 84 subalterno 527, area urbana di superficie pari a mq 6.373.

⁴⁹ V. All. F3.



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

Planimetria ed intestazioni catastali sono conformi allo stato di fatto e di risulta dai pubblici registri.

2.I.7.3 Valutazione

Come descritto nella premessa del capitolo 2, per la valutazione dell'area si sono recepiti i valori medi agricoli all'anno 2013⁵⁰ per la Provincia di Firenze, ed in particolare per il Comune di Campi Bisenzio (FI), dal portale dell'Agenzia del Territorio.

La ricerca ha prodotto i risultati riportati di seguito:

Comune di Campi Bisenzio (REGIONE AGRARIA N° 4):

Coltura:	Valore Agricolo (€/ha)
Incolto produttivo con piante palustri	4.488,00
Orto	58.060,00

Al fine della stima, si ritiene corretto assumere un valore medio delle due quotazioni sopra riportate, in funzione del tipo di terreno in oggetto e delle possibili utilizzazioni.

Per quanto sopra si ottiene un valore complessivo medio pari a:

€/ha $(4.488,00 + 58.060) / 2 =$ €/ha 31.274,00.

La superficie del terreno è pari a mq 6.373, precisamente 0,6373 ha.

Si ottiene, pertanto, un valore pari a :

Sup. terreno:	ha	0,6373
Valore unitario:	€/ha	31.274,00
Valutazione area lago: (€/ha 31.274,00 x ha 0,6373)	€	19.930,82

⁵⁰ V. All. B.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

Arrotondato a:

€ **20.000,00**

2.I.7.4 Legittimità Urbanistica⁵¹

Il terreno occupato dal bacino lacustre è classificato secondo il Vigente

Regolamento Urbanistico del Comune di Campi Bisenzio (FI), come

Zona "E" (zone con prevalente destinazione agricola) – art. 154 N.T.A

del R.U.C., nella quale sono ammesse le nuove costruzioni ad uso

agricolo di cui all'art. 151 del suddetto Regolamento, ma non sono

ammesse nuove edificazioni ed altri usi.

L'area, inoltre, ricade all'interno del S.I.C. (Sito di Interesse

Comunitario) – art. 146 N.T.A⁵²;

2.I.7.5 Eventuali gravami sul bene.

Non risultano presenti gravami sul bene.

⁵¹ V. All. I.

⁵² N.T.A. del R.U.C. del Comune di Campi Bisenzio Agosto 2012 Approvazione con Delibera C.C. n° 148 del 3/10/12: **Art. 146 Perimetro del Sito di Interesse Comunitario (SIC).**

"2. All'interno dei suddetti perimetri vi sono particolari condizioni naturalistiche tali da favorire habitat idonei per la fauna migratoria. In tal senso le Istituzioni che sovrintendono alla caccia regoleranno quest'ultima in modo da non arrecare danni ad una grande risorsa ambientale dell'intera area metropolitana fiorentina.

3. Qualsiasi operazione di alterazione dei laghi, compreso il disseccamento, sarà definita con apposito regolamento."

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

Si riporta, di seguito, riepilogo della stima di ciascuna unità immobiliare:

unità immobiliare n. 1	€	149.000,00
unità immobiliare n. 2	€	185.000,00
unità immobiliare n. 3	€	161.000,00
unità immobiliare n. 5	€	340.000,00
unità immobiliare n. 7	€	213.000,00
unità immobiliare n. 8	€	188.000,00
<u>bacino lacustre</u>	€.	<u>20.000,00</u>
TOTALE STIMA	€	1.256.000,00

Ciascuna unità immobiliare oggetto di stima, ha diritto ad una quota parte percentuale, proporzionale alle tabelle millesimali, dell'area relativa all'ampio resede con piscina, attualmente identificato catastalmente con il sub. 531.

Per maggiori dettagli si rinvia alla tabella riportata in allegato D1, nella quale sono state riportate analiticamente le superfici commerciali calcolate e la valutazione per ciascuna unità immobiliare.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

2.II ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI COMUNI A TUTTI I BENI

Beni siti nel Comune di Campi Bisenzio complesso Via Pagnella:

NCEU FG 22 p.lla 84 sub 502 503 501 507 508 532 527 515 517 519

520 521 522 523 524 525 526 tutti detti subalterni derivano dal

subalterno 500.

ATTUALE PROPRIETARIO:

PROVENIENZA R.P. 9422 del 6.4.2007 nascente da atto cv Notaio

Simone Ghinassi del 27.3..2007 rep 34256 fasc 11053 contro

proprietaria della nuda proprietà e contro

proprietaria per la quota di usufrutto

Beni Comune di Campi Bisenzio FG 22 p.lla 84 sub 500 ex NCT FG 22

p.lla 85 e p.lla 86

TRASCRIZIONI CONTRO:

• **R.P. 26352 del 19.09.2008** nascente da atto preliminare di

compravendita Notaio Ghinassi Simone del 11.09.2008 rep 36054 fasc

12320 a favore per quota di 83,3/1000 e contro

dell'intero complesso costituente in fabbricato in

corso di costruzione censito FG 22 p.lla 84 sub 500.

• **R.P. 36972 del 19.12.2008** preliminare di compravendita Notaio

Ghinassi Simone del 9.12.2008 Rep. 36318 fasc 12498 a favore

per quota 165,2/1000.

Beni fabbricato in corso di costruzione censito FG 22 p.lla 84 sub 500.

• **R.P. 4377 del 6.2.2009** preliminare di compravendita Notaio Ghinassi

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

Pag 71 di 81

M-REL-Rev 2 del 30.11.2010

STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

Simone del 2.02.2009 Rep. 36508/12632 Fg. 22 p.lla 84 sub 505.

- **R.P. 4378 del 6.2.2009** nascente da preliminare di compravendita

Notaio Ghinassi Simone del 2.02.2009 Rep. 36509 fasc 12633 a favore

[redacted] sede [redacted] per la piena

proprietà.

NCEU FG 22 p.lla 84 sub 507.

- **R.P. 4379 del 06.02.2009** preliminare di compravendita Notaio

Ghinassi Simone del 2.02.2009 Rep. 36510 fasc 12634 a favore

[redacted] sede [redacted] per la piena proprietà

Beni Fg 22 p.lla 84 sub 508.

- **R.P. 33959 del 10.11.2009** nascente da atto di domanda giudiziale del

26.10.2009 rep 26917/2009 del Tribunale di Firenze a favore [redacted]

[redacted]

Grava beni FG 22 p.lla 84 sub 507 515.

- **R.P.13552 del 10.06.2011** nascente da atto di pignoramento del

Tribunale di Firenze del 23.5.2011 rep. 6560 a favore [redacted]

[redacted] sede [redacted]

[redacted]

Grava beni Comune di Campi Bisenzio FG 22 p.lla 84 sub 501 502

503.

- **R.P. 9844 del 20.5.2013** sentenza dichiarativa di fallimento del

Tribunale di Firenze 22.4.13 Rep 102/13 a favore [redacted]

[redacted] in liquidazione e contro [redacted]

in liquidazione sede [redacted]

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

GRAVA beni Comune di Campi Bisenzio FG 22 p.lla 84 sub 501 502

503 507 508 532 515 517 519 520 521 522 523 524 525 526 527.

ISCRIZIONI:

- **R.P. 3532 del 6.4.2007** nascente da atto d'ipoteca volontaria Notaio

Simone Ghinassi 27.3.2007 Rep 34258 fasc 11055 cap € 1.800.000

ipoteca € 3.600.000 ammortamento anni 12 a favore [REDACTED]

GRAVA beni comune di Campi Bisenzio FG 22 p.lla 84 sub 500.

Formalità annotata di annotamenti di svincolo beni inerenti altri beni.

- **R.P. 423 del 25.1.2011** ipoteca giudiziale del Tribunale di Firenze

14.1.2011 cap e 50709,69 ipoteca e 60.000,00 a favore [REDACTED]

GRAVA Beni Comune di campi Bisenzio FG 22 p.lla 84 sub 501 502

503 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521

522 523 524 525 526 527 529 530 532.

Da detta formalità svincolano Sub 510 529 530 511 512 513 514 518

(subalterni non oggetto).

- **R.P. 1388 del 30.3.12** ipoteca giudiziale del Tribunale di Firenze

21.12.2011 rep. 17418/11 cap € 100.017,51 ipoteca € 120.000,00 a

favore [REDACTED] in liquidazione sede [REDACTED]

per la piena proprietà.

GRAVA beni Comune di Campi Bisenzio FG 22 p.lle 84 sub 501 502

503 510 532 530.

DANTE CAUSA

[REDACTED]

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

M-REL-Rev 2 del 30.11.2010

Pag 73 di 81



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

[REDACTED]

PROVENIENZA R.P. 11472 del 23.6.1978 nascente da atto di successione presentato Ufficio del Registro di Prato contro [REDACTED] ed a favore [REDACTED] per ½ e [REDACTED] per ½ DEN 79/391 in virtù di legge.

Beni Comune di Campi Bisenzio FG 22 p.lle 83 84 85 87 88 92993 ed altre omesse.

• **R.P. 19253 del 26.11.1980** nascente da atto di permuta Notaio Bettini del 10.11.1980 Rep 65937 fasc 30606 dove [REDACTED] cede la quota di ½ riservandosi l'usufrutto a [REDACTED] mentre [REDACTED] corrispettivamente cede ½ di usufrutto di sua spettanza a [REDACTED].

Beni Comune di Campi Bisenzio Fg 22 p.lle 83 84 85 87 88 92 93 ed altre omesse.

TRASCRIZIONI CONTRO NEGATIVE

ISCRIZIONI NEGATIVE

DANTE CAUSA [REDACTED]

PROVENIENZA R.P. 3247/12911 del 10.12.1959 nascente da atto pubblico di divisione rogato Notaio Spighi del 21.11.1959 reg.to a BSL 25.11.1959 n 912 / 125 contro [REDACTED] ed a favore [REDACTED].

Beni FG 22 p.lle 16 17 83 84 85 87 88 92 93 ed altri beni omesso.

• **R.P. 3382/9377 del 28.07.1960** nascente e da atto di successione presentato ufficio del registro di Firenze contro [REDACTED] ed a favore [REDACTED] DEN 78/1744

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

in virtù di legge.

Beni Fg 22 p.lle 16 17 83 84 85 87 88 92 93 ed altre particelle omesse

• **R.P.3084/1968 del 16.12.1959** nascente da atto pubblico di enfiteusi

del 28.1.1959 reg.tp a Prato 11.02 successivo n 1980 vol 144 contro

ed a favore

Beni Comune di Campi Bisenzio FG 22 p.lle 16 17 83 84 85 87 88 92
93 106 168.

TRASCRIZIONI CONTRO NEGATIVE

ISCRIZIONI NEGATIVE

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

M-REL-Rev 2 del 30.11.2010

Pag 75 di 81

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

2.III PROVENIENZA DELLA PARTICELLA N. 86

Di seguito si riporta una sintesi dell'attività di ricerca effettuata presso la conservatoria e catasto, dalla Geom. [REDACTED], coadiutore

dello scrivente CTU, rinviando, per maggiori dettagli, alla relazione e relativi allegati riportati in allegato N1.

Dall'analisi delle trascrizioni contro e a favore relative agli immobili posti a Campi Bisenzio Foglio 22 Particella 84 sub. 502, 503, 501, 507,

508, 532, 527, 515, 517, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526 si evince che tutti i subalterni derivano dalla p.lla 500, la quale deriva al catasto Terreni dal foglio n. 22 part. 85 e 86, successivamente sopresse e fuse nella suddetta part. 84.

Dalla nota del Geom. [REDACTED] emerge che *"All'interno di tutte le trascrizioni contro e a favore abbiamo però evidenziato la mancanza della p.lla 86 che non viene mai citata, errore o dimenticanza che troviamo già da alcuni atti del 1959 come si può meglio comprendere dalla relazione sulla ricerca in conservatoria allegata alla presente dove vengono riportati i vari passaggi di proprietà e successioni.*

Catastalmente la p.lla 86 nasce come ente urbano che non ha intestati, sono state effettuate presso il Catasto di Firenze più ricerche con i tecnici negli archivi sotterranei per verificare nei vecchi registri di partita se fossero appuntati riferimenti sia di atti sia di nominativi che riportassero a confermare la proprietà

[REDACTED] *identificati come i dante causa*

Il 19.10.1990 [REDACTED] presentano in catasto la

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

documentazione per accatastare detta p.lla 86 a catasto fabbricati
(protocollo 119204.171990 in atti dal 03.07.1991) costituendo la
seguinte unità immobiliare:

A4 classe 4 consistenza 6,5 vani rendita L. 936 via del Paradiso piano T

- 1 (della quale alleghiamo la planimetria prelevata in catasto).

Dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa di allora (visionato in
catasto a video ma se necessario prelevabile in forma di copia) e

l'estratto di mappa di oggi abbiamo individuato che la porzione di unità

immobiliare che riguarderebbe la p.lla 86 comprenderebbe oggi una

parte dell'attuale p.lla 84 sub. 507 e 508 come si può vedere dal

raffronto dei due elaborati planimetrici allegati. Pertanto con le

ricerche effettuate ad oggi non riusciamo a risalire e a confermare la

proprietà [REDACTED] sulla p.lla 86 in quanto catastalmente non

ci sono riferimenti utili ad indicarci ciò, e in tutti gli atti in

conservatoria non è mai riportata.

L'ulteriore ricerca che può essere effettuata è quella di visionare le

mappe leopoldine consultabili presso l'archivio di stato e proseguire per

quello che è possibile con una ricerca in conservatoria con atti

precedenti al 1959."

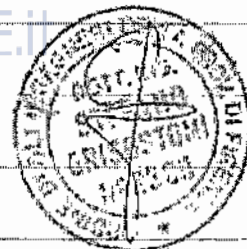
Precisa, poi, che non è detto che la ricerca possa dare risultati esaustivi.

Alla luce di quanto sopra emerso, lo scrivente ha ritenuto opportuno

approfondire la valutazione con l'ausilio del Notaio Simone Ghinassi,

che aveva redatto l'atto di compravendita del 27/03/2007⁵³, tra le

⁵³ V. All. E: Atto di Compravendita del 27/03/2007, Rep. 34255-34256, Raccolta 11053, a
firma del Notaio Simone Ghinassi, trascritto in data 06/04/2007, R.P. 9422, tra parte
venditrice [REDACTED] e parte acquirente [REDACTED]



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

venditrici [redacted] e l'acquirente [redacted]

il quale ha confermato che *"la particella 86 non è espressamente
riportata negli atti di provenienza, in quanto, ..., trattasi di ente urbano*

non avente specifica intestazione catastale e, come tale, oggetto di

trasferimento consequenziale alle altre particelle di cui costituiva utilità

*comune."*⁵⁴

Per quanto sopra, la particella 86 risultava di proprietà [redacted]

al momento della vendita e trasferimento, del 27/03/2007, alla società

A conferma di ciò, lo stesso Notaio Ghinassi indica: *"provvederò a
trascrivere accettazione tacita di eredità conseguente alla mia vendita*

del 2007 nella quale inserirò anche la particella 86, confermando così

la proprietà della particella da parte [redacted] e

perfezionando così la continuità".

2.IV ONERI E VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

I vincoli di natura condominiale, comuni a tutti gli immobili oggetto di

stima, riguardano l'ampio resede con piscina dotato di apertura e

chiusura azionabile a distanza, per i quali la manutenzione e le spese ad

essi riconducibili, sono da ripartire, per ciascuna unità immobiliare, in

base alle quote millesimali.

2.V ONERI DI URBANIZZAZIONE

Come indicato al capitolo 2.I, risultano corrisposti, da parte

⁵⁴ V. All. N2: Comunicazione del Notaio Ghinassi del 23/02/15.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

soltanto € 31.884,07 su complessivi € 127.508,60 relativi al contributo
di costruzione di cui alla D.I.A. prot. n. 6359 del 29/01/07⁵⁵.

Pertanto, l'importo ancora da versare al Comune di Campi

Bisenzio è pari ad € 95.624,53, relativo a oneri di urbanizzazione

primaria/secondaria, costi costruzione e tassa ecologica, esclusi

interessi e sanzioni amministrative.

⁵⁵ V. All. H: Raccomandata del Comune di Campi Bisenzio del 31/07/2014 prot. 44438.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2.PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA.

Ritenendo di aver compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, il sottoscritto CTU rimette la presente relazione in originale e su supporto informatico allegato alla stessa, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Firenze, lì 09/03/2015.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU
Ing. Stefano Grisostomi



Allegati:

- All. A: Relazione fotografica;
- All. B: Agenzia del Territorio: quotazioni immobiliari banca dati OMI – I° semestre 2013 e Valori Agricoli Medi Anno 2013;
- All. C: Indagini di mercato su aree analoghe nel Comune di Campi Bisenzio (FI);
- All. D: Stima immobili:
 - All. D1: Scheda di sintesi della stima;
 - All. D2: Schede grafiche delle superfici delle uu.ii.;
- All. E: Atto di compravendita del 27/03/2007 rep. 34255-34256 a firma del Notaio Ghinassi;
- All. F: Agenzia delle Entrate e Catasto:
 - All. F1: Ispezioni ipotecarie;
 - All. F2: Trascrizioni;
 - All. F3: Visure per soggetto.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

2. PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA.

All. F4: Estratti di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali.

- All. G: Legittimità urbanistica;

- All. H: Raccomandata del Comune di campi Bisenzio del 31/07/2014 prot. 44438;

- All. I: Inquadramento urbanistico del bacino lacustre e del complesso "Lago Oasi".

- All. L: Relazione Tecnica L.10/91 e tavole grafiche allegate, relative all'impianto di riscaldamento, depositate presso il Comune di Campi Bisenzio in data 13/06/2008 Prot. 37411.

- All. M: Stima per la riparazione del danno relativo all'u.i. n. 7;

- All. N:

- All. N1: Relazione tecnica sull'attività di ricerca in catasto e conservatoria - Geom. Baggiani, del 05/12/2014;

- All. N2: Comunicazione Notaio Ghinassi del 23/02/15.

- All. O: Preliminari di vendita degli immobili oggetto di fallimento.

**ASTE
GIUDIZIARIE.IT**

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

M-REL-Rev 2 del 30/11/2010

Pag 81 di 81

