

TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE

FALLIMENTO

R.F. 36/2016

Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia Governatori

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Federica Feci

STIMA
DI IMMOBILI UBICATI IN

Firenze, Via dei Massoni n. 29
Certaldo, Via Roma n. 124-126

INDICE

A) INCARICO	2
B) PREMESSE.....	2
B.1) Criteri generali di stima	4
C) IMMOBILI IN FIRENZE, VIA DEI MASSONI N. 29.....	4
C.1) Descrizione degli immobili.....	4
C.2) Riferimenti catastali	7
C.3) Provenienza	7
C.4) Note urbanistiche e atti edilizi abilitativi.....	8
C.5) Regolarità urbanistica e catastale	9
C.6) Elencazione gravami.....	10
C.6.1) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	10
C.7) Stima degli immobili.....	14
C.8) Stima del valore della nuda proprietà.....	15
D) IMMOBILI IN CERTALDO, VIA ROMA N. 124 E 126.....	16
D.1) Descrizione degli immobili.....	16
D.2) Riferimenti catastali	19
D.3) Provenienza	21

D.4) Note urbanistiche e atti edilizi abilitativi.....	21
D.5) Regolarità urbanistica e catastale	25
D.6) Elencazione gravami.....	26
D.6.1) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	26
D.7) Stima degli immobili.....	30

[REDACTED]

F) VALORE A BASE D'ASTA E FORMAZIONE DEI LOTTI.....	54
---	----

A) INCARICO

La sottoscritta Arch. Alessandra Rinaldi, iscritta all'albo degli Architetti della provincia di Firenze al n. 6435, e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 8734, residente in Bagno a Ripoli (FI), Via Roma 562, in data 14.10.2015 è stata nominata, dal G.D. Dott.ssa Silvia Governatori, perito estimatore nel procedimento fallimentare in epigrafe su richiesta del Curatore Fallimentare, Dott.ssa Federica Feci al fine di valutare i beni immobili ricadenti nella procedura.

B) PREMESSE

Per gli immobili oggetto delle presenti note, in data 12.11.2015 è stata depositata dalla scrivente una perizia sommaria, in seguito ad incarico in precedente procedura per proposta di concordato preventivo.

[REDACTED]

B.1) Criteri generali di stima

Il valore di mercato è ricavato dalla consultazione delle banche dati immobiliari (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio), delle pubblicazioni specializzate e dalle indicazioni degli operatori immobiliari operanti nella zona.

Si precisa che la stima è data a corpo e non a misura e che il calcolo della consistenza ed il prodotto di questa con il valore unitario di riferimento ha valore indicativo. Il valore finale discende infatti da considerazioni anche eventualmente non riportate nella presente stima. L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o scostamenti della consistenza non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

La superficie commerciale degli alloggi residenziali è calcolata quale somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate da muri interni e perimetrali – al 50% se comuni - e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti box, ecc.).

C) IMMOBILI IN FIRENZE, VIA DEI MASSONI N. 29

C.1) Descrizione degli immobili

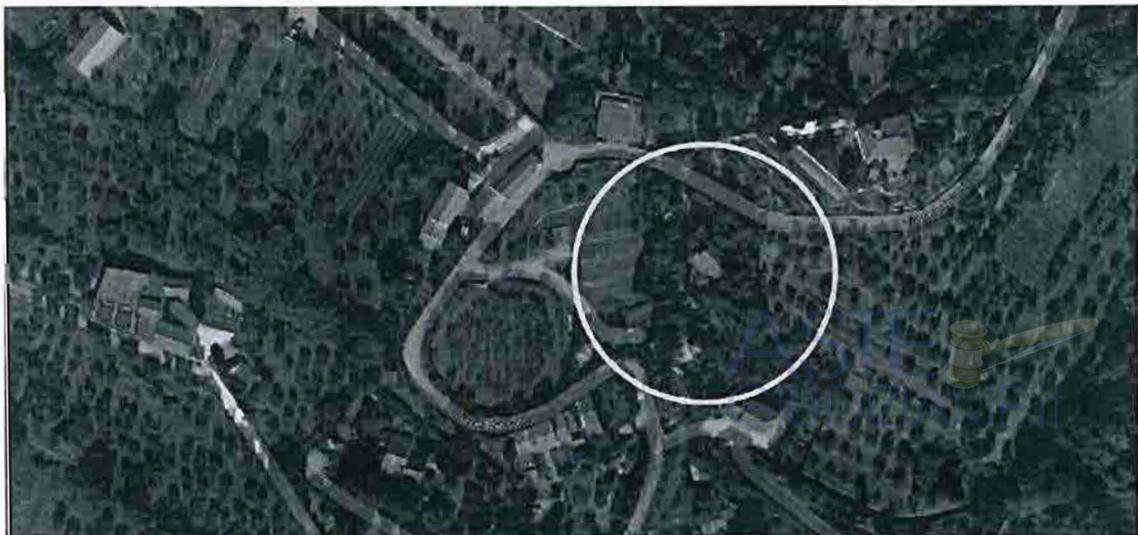


Foto satellitare da Google Maps

Nelle date del 13.09.2016 e 20.09.2016 sono stati eseguite le visure delle pratiche di condono ed edilizie presso i competenti uffici del comune di Firenze. In data 25.10.2016 è stato eseguito il sopralluogo sugli immobili.

Trattasi di villetta unifamiliare con box ad uso garage e locali di servizio (vedi foto in all. 1), oltre ampio resede-giardino all'intorno, ubicata sulle colline a nord di Firenze, tra la via Bolognese e Careggi, a circa 10 km dal centro cittadino, in un contesto extraurbano di particolare valore ambientale e paesaggistico, caratterizzato dalla presenza di immobili di pregio, in maggior parte ville storiche e/o ex rurali ristrutturate, spesso corredate da verde privato pertinenziale, quali parchi e giardini.



Prospetto tergale dell'immobile

All'immobile si perviene percorrendo la via Bolognese per circa 3 km, in direzione Bologna, svoltando quindi a sinistra nella via di Careggi e, dopo circa 700 ml, svoltando a destra sulla suddetta via dei Massoni. La villa in oggetto, al civico n. 29, è ubicata a circa 700 ml dall'incrocio con via di Careggi, con accesso da cancello carrabile telecomandato in fregio alla via e vialetto lastricato.

L'immobile (vedi foto in all. 1), realizzato agli inizi degli anni 60 su terreno a giacitura

acclive, si articola su due livelli, con soggiorno, pranzo, cucina e wc, oltre terrazza, cantina e ripostigli al livello seminterrato, due camere con bagni comunicanti e disimpegno, oltre terrazza al piano terra. Nel circostante giardino trovasi altresì una loggia con forno e adiacente ripostiglio in lamiera ed un box ad uso garage in elementi lignei prefabbricati. Al piano seminterrato trovasi centrale termica, locale autoclave e ripostigli.

Le pareti esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti in parte in parquet, in parte in materiale ceramico, in parte in pietra. I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti in materiali resinosi, ad eccezione del bagno più grande al piano terra, oggetto di lavori di risanamento al momento del sopralluogo, pavimentato e rivestito con materiale ceramico. Gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni in legno e vetrocamera con persiane esterne anch'esse in legno.

La copertura è a doppia falda, con struttura lignea e manto di copertura in coppi e tegole. La copertura della loggia nel giardino è a padiglione, con manto in marsigliesi. Le terrazze sono lastricate in cotto.

L'altezza dei vani principali al piano terra è circa cm 297, quella dei vani principali al piano seminterrato è circa cm 290, ad eccezione di parte del soggiorno, parzialmente controsoffittato, che presenta altezza di circa cm 233/235.

Il giardino è piantumato con essenze assortite, in gran parte alberature di medio-grande fusto, oltre siepi, essenze floreali e ortaggi, dispone di scale, vialetti lastricati, muretti di contenimento e aiuole in pietra e cotto.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento, con centrale termica autonoma, alimentata a gas gpl.

La superficie utile lorda della porzione residenziale è indicata in circa mq 143, dei quali circa mq 64 al piano terra e circa mq 79 al piano seminterrato, oltre circa mq 18 della cantina e dell'adiacente vano, contiguo alla cantina e comunicante con la zona pranzo.

La superficie utile lorda degli spazi accessori e pertinenze esterne è circa mq 56 per le terrazze (mq 16 circa al piano terra, mq 40 circa al livello seminterrato), circa mq 24 di vani accessori esterni (loc. autoclave, ripostigli, centrale termica), circa mq 26 per il box-

garage, circa mq 15 per la loggia esterna.

Infine la superficie del giardino e delle aree scoperte del resede, è indicata in circa mq 1050.

L'unità abitativa risulta concessa in usufrutto alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (vedi visura catastale in all. 2). Al momento del sopralluogo l'immobile risultava arredato e occupato dall'usufruttuaria, in discrete condizioni di manutenzione, oggetto di lavori di risanamento del bagno al piano terra, a causa di infiltrazioni di acque di scarico dall'impianto idraulico, come riferito dall'usufruttuaria.

Il box ad uso garage risultava totalmente occupato da masserizie, anch'esso in buone condizioni di manutenzione.

C.2) Riferimenti catastali

Quanto sopra risulta attualmente individuato, agli atti catastali del Comune di Firenze, con i seguenti dati censuari (vedi estratto di mappa in all. 3, elaborato planimetrico in all. 4, planimetrie in all. 5):

Villa

- Foglio 13, p.lla 168, **sub 1**, Categoria A/7, Classe 5, Consistenza 9 vani, Superficie catastale mq 159 (escluse aree scoperte mq 150), Rendita € 2.184,61, Via dei Massoni n. 29, Piani T-S1;

Garage

- Foglio 13, p.lla 168, **sub 2**, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 21 mq, Superficie catastale mq 27, Rendita € 140,99, Via dei Massoni n. 29, Piani T;

C.3) Provenienza

La Sig.ra [REDACTED] è pervenuta in possesso dell'immobile in seguito ad atto di compravendita in data 06.05.1975, ai rogiti del Notaio Giovanni Pampaloni, Rep. 12050, Fasc. 5880.

C.4) Note urbanistiche e atti edilizi abilitativi

Nel vigente Piano Strutturale del Comune di Firenze, l'immobile ricade in *Zona ad esclusiva o prevalente funzione agricola*, e nel vigente Regolamento Urbanistico ricade nel *Subsistema della collina coltivata*, (art. 61 delle NTA).

L'area è altresì soggetta ai seguenti vincoli:

- vincolo *Beni Paesaggistici – DM 27.10.1951 (Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio della località Careggi e delle colline adiacenti ad ovest del torrente Mugnone)*
- vincolo idrogeologico
- area ANPIL (Arre naturali protette di interesse locale)

L'immobile è stato realizzato, e successivamente modificato, in forza dei seguenti atti abilitativi:

1. **Licenza edilizia** n. 1754 del 19.07.1963
2. **Licenza edilizia** n. 2911 del 10.01.1965
3. Permesso di **abitabilità** n. 214 del 18.10.1966 (vedi all. 6)
4. **Domanda di Condono edilizio** ex L. 47/85, per modifiche interne, con incremento di superfici parzialmente interrato (vedi all.7), depositata in data 08.05.1986, pratica n. S/56308, prot. n. 20281. Per il rilascio della Concessione in sanatoria, in data 08.07.2009 gli uffici preposti comunicavano alla proprietà l'importo da versare per oneri, sanzioni e diritti di segreteria per complessivi € **12.430,65** da versarsi entro 60 giorni dalla notifica della comunicazione. Poiché l'importo non risulta corrisposto, in data 27.09.2010 l'ufficio ha comunicato l'avvio del procedimento di riscossione coattiva delle somme maggiorate degli interessi, per complessivi € 12.519,69 (vedi all. 8).
5. **Concessione edilizia** n. 106/2001, Progetto B. 190/2000, per *Costruzione di volume interrato*. Le opere previste nella suddetta concessione non sono mai state realizzate, comportando la perdita di efficacia del titolo abilitativo, che qui si

elenca per mera completezza (vedi all. 9).

6. **Denuncia di inizio attività** n. 4530 del 03.08.2005, per *Installazione di serbatoio gpl interrato* (vedi all. 10).

C.5) Regolarità urbanistica e catastale

Da quanto esposto nel precedente paragrafo, la Concessione edilizia in sanatoria di cui alla Domanda di condono S/56308, **non è stata rilasciata**, essendo la stessa subordinata al pagamento degli oneri, sanzioni, diritti e interessi di cui al procedimento di riscossione coattiva del 27.09.2010 (vedi all. 8). Per il perfezionamento della pratica di condono è **dunque necessario procedere al suddetto pagamento**, il cui importo, approssimato a € 13.000,00 per tener conto degli ulteriori interessi maturati alla data odierna¹, sarà scorporato dal valore di mercato finale.

Ciò premesso, dai sopralluoghi effettuati si è riscontrata una sostanziale corrispondenza planimetrica e dimensionale con lo stato rilevato di cui alla Domanda di condono S/56308, nonché lo stato di cui alle planimetrie catastali. Si rileva unicamente il rifacimento dei servizi igienici, opere per le quali è necessaria la comunicazione di inizio lavori asseverata, trattandosi di manutenzione straordinaria, quindi attività edilizia libera. Per esse si evidenzia, quale profilo sanzionatorio, la corresponsione della sanzione pari a € 1.000,00 per opere in assenza di comunicazione inizio lavori, importo che sarà parimenti detratto dal valore di stima dell'immobile.

Eventuali lievi differenze dimensionali, contenute nelle tolleranze, non sono significative ai fini della conformità edilizia.

Come già accennato la Concessione edilizia n. 106/2001 - richiesta per l'ampliamento dell'immobile tramite la realizzazione di un ulteriore piano interrato e la sostituzione della recinzione e del cancello d'ingresso su via dei Massoni - non è più efficace non essendo mai stati realizzati i lavori previsti. Lo stato dei luoghi a cui riferirsi per la conformità è

¹ Si tenga presente che il calcolo degli interessi andrà comunque aggiornato al momento della effettiva corresponsione di oneri. La cifra qui indicata comprende, necessariamente, gli interessi fino alla data della redazione della presente stima.

quindi quello ante lavori, che di fatto coincide con lo stato modificato di cui alla precedente domanda di Condonò S/56308 (l'ultima pratica è, in ordine temporale, la DLA del 2005 per l'installazione del serbatoio gpl nel resede, che non riguarda il fabbricato).

C.6) Elencazione gravami

C.6.1) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

In seguito agli esiti delle ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli, gravanti sugli immobili:

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 04.03.2010, Reg. Part. 1565 Reg. Gen. 7949, Pubblico Ufficiale Notaio Vincenzo Muzj, Rep. 56205/9621 del 25.02.2010.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** per immobili siti in Firenze, Via dei Massoni n. 29, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 13, p.la 168 sub 1 e sub 2**.

Capitale: € 1.065.000,00

Tasso interesse annuo: 2,496%

Totale: € 2.130.000,00

Durata: 25 anni

A FAVORE: [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1.

La suindicata iscrizione è stata annotata nel 2013 per riduzione di somma e frazionamento in quota. L'ipoteca è stata ridotta da € 2.130.000,00 a € 1.065.000,00 ed il residuo debito in linea capitale, pari a € 1.039.380,34, frazionato in due quote, garantite da due ipoteche su due gruppi di immobili, fra i quali le unità immobiliari in via dei Massoni n. 29, Firenze (il secondo gruppo consiste negli immobili in Certaldo, loc. Ripalta, per i quali è stata iscritta ipoteca presso la conservatoria di Volterra, come più avanti specificato). Le annotazioni sono le

seguenti:

- **ANNOTAZIONE per RIDUZIONE DI SOMMA** del 13.12.2013, Reg. Part. 3645, Reg. Gen. 32993, Pubblico Ufficiale Notaio Vincenzo Vettori, Rep. 51622/14581, del 25.11.2013
- **ANNOTAZIONE per FRAZIONAMENTO IN QUOTA** del 13.12.2013, Reg. Part. 3646, Reg. Gen. 32994, Pubblico Ufficiale Notaio Vincenzo Vettori, Rep. 51622/14581, del 25.11.2013

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 31.12.2013, Reg. Part. 4423, Reg. Gen. 25688, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze, Rep. 5286/2013 del 07.08.2013.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per immobili siti in Firenze, Via dei Massoni n. 29, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 13, p.lla 168 sub 1 e sub 2** (oltre terreni in Barberino Val d'Elsa, al Catasto Terreni al foglio 5, p.lle 21, 22, 25)

Capitale: € 64.653,71

Totale: € 75.000,00

A FAVORE: [REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

CONTRO [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

N.B.: si precisa che il diritto sugli immobili di Firenze, Via dei Massoni è la nuda proprietà e non la proprietà, come scritto nella nota di iscrizione

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 31.12.2013, Reg. Part. 6070, Reg. Gen. 34772, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze, Rep. 13208 del 24.09.2013.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per immobili siti in Firenze, Via dei Massoni n. 29, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 13, p.lla 168 sub 1 e sub 2**.

Capitale: € 20.638,20

Totale: € 30.000,00

A FAVORE: [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1.

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 08.08.2014, Reg. Part. 4033, Reg. Gen. 24921, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze, Rep. 18950/2013 del 30.01.2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per immobili siti in Firenze, Via dei Massoni n. 29, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 13, p.lla 168 sub 1 e sub 2** (oltre terreni in Barberino Val d'Elsa, al Catasto

Terreni al foglio 5, p.lle 21, 22, 25)

Capitale: € 137.549,69

Totale: € 250.000,00

A FAVORE: [REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

N.B.: si precisa che il diritto sugli immobili di Firenze, Via dei Massoni è la nuda proprietà e non la proprietà, come scritto nella nota di iscrizione

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 11.06.2015, Reg. Part. 14636, Reg. Gen. 19885, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze, Rep. 7069/2015 del 28.05.2015.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per immobili siti in Firenze, Via dei Massoni n. 29, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 13, p.lla 168 sub 1 e sub 2**.

A FAVORE: [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà, per la quota di 1/1

CONTRO: [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni.

Per completezza si elencano anche le trascrizioni del decreto di ammissione al concordato preventivo (e successiva rettifica) e della sentenza di fallimento:

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 29.10.2015, Reg. Part. 32299, Reg. Gen. 42873, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze, Rep. 44/2015 del 30.09.2015.

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE AL CONCORDATO PREVENTIVO per immobili siti in Firenze, Via dei Massoni, n. 29, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 13, p.lla 168 sub 1 e sub 2**.

A FAVORE: Massa dei creditori della società [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di nuda proprietà, per la quota di 1/1

CONTRO: [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 01.07.2016, Reg. Part. 16174, Reg. Gen. 24276, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze, Rep. 44/2015 del 30.09.2015.

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE AL CONCORDATO PREVENTIVO per immobili siti in Firenze, Via dei Massoni n. 29, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 13, p.lla 168 sub 1 e sub 2** (oltre

terreni in Barberino Val d'Elsa, al Catasto Terreni al foglio 5, p.lle 21, 22, 25)

A FAVORE: Massa dei creditori della società [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di nuda proprietà, per la quota di 1/1

CONTRO: [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1

La presente trascrizione è stata effettuata in rettifica della precedente trascrizione Reg. Part. 32299 del 29.10.2015, aggiungendo nel quadro B i terreni in Barberino Val d'Elsa.

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 05.07.2016, Reg. Part. 16461, Reg. Gen. 24723. Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze, Rep. 36/2016 del 03.02.2016.

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO per immobili siti in Firenze, Via dei Massoni n. 29, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 13, p.lla 168 sub 1 e sub 2** (oltre terreni in Barberino Val d'Elsa, al Catasto Terreni al foglio 5, p.lle 21, 22, 25)

A FAVORE: Massa dei creditori del fallimento della società [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di nuda proprietà, per la quota di 1/1

CONTRO: [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1

C.7) Stima degli immobili

Gli immobili sono inseriti in una zona collinare panoramica e di pregio del comune di Firenze (colline di Careggi), molto apprezzata dal mercato immobiliare. L'immobile è di buona qualità costruttiva, riconducibile ad edilizia ordinaria, senza connotati di pregio o dotazioni proprie degli immobili di lusso, ma inserito in uno dei migliori contesti della città di Firenze. L'immobile possiede caratteristiche morfologiche e tipologiche tipiche del villino monofamiliare, con buona dotazione di vani accessori ed in buone condizioni di manutenzione. Rispetto agli immobili presenti nella zona si differenzia per un minor pregio, dovuto ad un lato controterra al piano seminterrato, alle dimensioni ordinarie dei singoli vani, all'assenza di finiture, materiali, dotazioni di impianti ed accessori (quali ad esempio la piscina) proprie delle dimore di lusso.

I valori pubblicati dall'OMI per la zona catastale di riferimento e per il primo semestre 2016 (vedi all. 11) riportano i seguenti intervalli:

- per ville e villini in normale stato di conservazione, l'intervallo di valori compreso fra **€/mq 3.000,00 e €/mq 4.900,00**
- per box auto l'intervallo di valori compreso fra **€/mq 1.600,00 e €/mq 2.400,00**

Si ritiene che il probabile valore di mercato, per le caratteristiche sopra esposte, possa attestarsi fra il medio ed il massimo valore dell'intervallo suindicato per l'abitazione e nel massimo valore per il box auto, che qui si indica in:

- *civile abitazione* **€/mq 4.600,00**
- *box auto* **€/mq 2.400,00**

La superficie commerciale dell'alloggio è calcolata quale somma della superficie utile lorda dei vani e della superficie omogeneizzata nelle seguenti percentuali:

terrazze e logge: 25% della superficie

vani accessori esterni e interni: 50% della superficie se comunicanti con l'alloggio, 25% se non comunicanti

giardino: 10% della superficie fino alla superficie commerciale dell'alloggio, 2% per l'eccedenza

Si richiamano le consistenze calcolate in precedenza:

piano terra: mq 64

piano seminterrato: mq 79 e mq 18 (cantina e vano adiacente)

terrazze: mq 56

vani accessori esterni: mq 24

loggia: mq 15

giardino: mq 1050

box auto: mq 26

La superficie commerciale dell'alloggio è così calcolata:

$$\text{mq } 64 + \text{mq } 79 + \text{mq } (18 \times 0.5) + \text{mq } (56 \times 0.25) + \text{mq } (24 \times 0.25) + \text{mq } (15 \times 0.25) = \\ \text{mq } 64 + \text{mq } 79 + \text{mq } 9 + \text{mq } 14 + \text{mq } 6 + \text{mq } 3,75 \approx \text{mq } 176$$

La superficie omogeneizzata del giardino ammonta a:

$$\text{mq } 176 \times 0.1 + (\text{mq } 1050 - \text{mq } 176) \times 0.02 \approx \text{mq } 35$$

Il più probabile valore di mercato del compendio è calcolato quindi in

$$\text{€}/\text{mq } 4.600,00 \times (\text{mq } 176 + \text{mq } 35) + \text{€}/\text{mq } 2.400,00 \times \text{mq } 26 = \text{€ } 970.600,00 + \text{€ } 62.400,00 \\ = \text{€ } 1.033.000,00.$$

Dal suddetto valore si scorporano gli oneri per il perfezionamento della domanda di condono e la regolarizzazione delle opere di edilizia libera, indicati rispettivamente in € 13.000,00 ed € 1.000,00:

$$\text{€ } 1.033.000,00 - (\text{€ } 13.000,00 + \text{€ } 1.000,00) = \text{€ } 1.019.000,00$$

C.8) Stima del valore della nuda proprietà

In caso di usufrutto vitalizio il valore della nuda proprietà, per età dell'usufruttuario (data di nascita [REDACTED] compresa fra 79 e 82 anni, è pari al 75% del valore di mercato, mentre i diritti di usufrutto incidono per il restante 25%, come da seguente tabella per il corrente anno 2016:

Anno di riferimento: 2016			
Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	475	95	5
da 21 a 30	450	90	10
da 31 a 40	425	85	15
da 41 a 45	400	80	20
da 46 a 50	375	75	25
da 51 a 53	350	70	30
da 54 a 56	325	65	35
da 57 a 60	300	60	40
da 61 a 63	275	55	45
da 64 a 66	250	50	50
da 67 a 69	225	45	55
da 70 a 72	200	40	60
da 73 a 75	175	35	65
da 76 a 78	150	30	70
da 79 a 82	125	25	75
da 83 a 86	100	20	80
da 87 a 92	75	15	85
da 93 a 99	50	10	90

Si avrà pertanto:

Valore della piena proprietà € 1.019.000,00

Età dell'usufruttuario: 82 anni

Valore dell'usufrutto (25%): € 254.750,00

Valore della nuda proprietà (75%): € 764.250,00

D) IMMOBILI IN CERTALDO, VIA ROMA N. 124 E 126

D.1) Descrizione degli immobili

Per questi immobili – tranne i locali al piano seminterrato, non visitabili per mancato reperimento delle chiavi - è stato eseguito il sopralluogo in data 07.03.2016 (vedi foto in all. 12). I dati relativi ai locali non visionati sono desunti dai documenti catastali e/o edilizi.

Nelle date del 21.09.2016 e 28.09.2016 è stato eseguito l'accesso agli atti edilizi presso il comune di Certaldo.

Trattasi di fabbricato ubicato nel centro abitato di Certaldo Basso, su tre livelli fuori terra,

oltre piano seminterrato e piano soffitta al livello del lastrico solare, con accesso principale dalla Via Roma e ulteriore accesso dalla retrostante Via Silvio Pellico. L'immobile è stato realizzato in più fasi a partire dal 1954, con struttura mista in laterizio armato, cls armato e muratura, facciate esterne intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in pietra faccia a vista (sulla facciata al piano terra prospettante la Via Roma), copertura piana praticabile (lastrico solare).



Foto satellitare da Google Maps

Il fabbricato è composto da quattro unità immobiliari, oltre parti comuni, e più precisamente:

- **Unità immobiliare ad uso magazzino, posta al piano seminterrato**, con accesso da via Silvio Pellico per mezzo di resede comune e accesso secondario dall'adiacente Via Stradella Vecchia, perpendicolare alla Via Roma. L'unità è composta da ampio vano principale, disimpegno, wc e ripostiglio. La superficie utile lorda è indicata in circa mq 167, l'altezza interna in circa cm 327.
- **Unità immobiliare ad uso laboratorio/magazzino, posta al piano terra**, con accesso dalla Via Roma al civico n. 124 e all'ingresso condominiale al civico n. 126, composta da ampio vano principale, locale uso uffici, wc, oltre cantina e due ripostigli al piano seminterrato, questi ultimi con accesso dall'ingresso condominiale suddetto. Vani e soffitti sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in

mattonelle di gres rosso. I locali sono dotati di infissi esterni metallici e saracinesche metalliche agli ingressi su Via Roma. L'area che ospita la zona uffici è suddivisa con pareti in metallo e vetro. L'altezza interna è indicata in circa cm 398. La superficie utile lorda è indicata in circa mq 243 al piano terreno e in circa mq 32 per i locali al seminterrato.

- **Unità immobiliare residenziale al piano primo**, con accesso dall'ingresso condominiale al civico n. 126 della Via Roma e vano scala comune, composto da ampio soggiorno, cucina, pranzo, tre camere, studio, due bagni, disimpegni, ripostiglio, oltre due terrazze e lavatoio, oltre piccolo vano soffitta al piano terzo (lastrico solare), quest'ultimo con accesso dal vano scala comune. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in parte rivestiti con moquette, in parte in graniglia, in parte materiale ceramico. Gli infissi esterni sono in legno con avvolgibili, quelli interni in legno tamburato. I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con materiali ceramici. L'altezza interna dei vani è indicata in circa cm 350. La superficie utile lorda è indicata in circa mq 204, oltre circa mq 60 di terrazze e circa mq 9 per la soffitta.
- **Unità immobiliare residenziale al piano secondo**, con accesso dall'ingresso condominiale al civico n. 126 della Via Roma e vano scala comune, composto da ampio soggiorno, cucina, pranzo, tre camere, uno studio, due bagni, un guardaroba (un bagno e guardaroba comunicanti con una delle camere) disimpegni, ripostiglio, oltre due terrazze e lavatoio, oltre piccolo vano soffitta al piano terzo (lastrico solare), quest'ultimo con accesso dal vano scala comune. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in parte rivestiti con moquette, in parte in graniglia, in parte materiale ceramico. Gli infissi esterni sono in legno con avvolgibili, quelli interni in legno tamburato. I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con materiali ceramici. L'altezza interna dei vani è indicata in circa cm 300. La superficie utile lorda è indicata in circa mq 208, oltre circa mq 26 di terrazze e circa mq 9 per la soffitta.

Fa parte del compendio un piccolo resede di fronte all'ingresso su via Roma, ed un più ampio resede tergale, con accesso dalla retrostante via Silvio Pellico, a comune con le unità al piano seminterrato, piano terra e piano primo. L'accesso al resede dalle unità al piano terra e primo avviene altresì per mezzo di scale esterne. Fra le parti comuni, oltre l'ingresso sulla via Roma ed i resedi, risulta anche la centrale termica al piano seminterrato.

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi da persone, da tempo disabitati, con presenza di mobilia e cospicua quantità di masserizie, in mediocri condizioni di manutenzione. Si rileva una generale obsolescenza di finiture ed impianti su tutte le unità immobiliari e diffusi fenomeni di infiltrazione di acque meteoriche ed umidità, in particolare nelle unità al piano terra ed al piano secondo, con danni manifesti quali efflorescenze e distacchi di intonaco. L'ammaloramento è particolarmente evidente al piano secondo, dove massive infiltrazioni di acque provenienti da ristagni dal lastrico solare, hanno causato il distacco di parte dell'intonaco del soffitto in una delle camere. Le unità dispongono di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa, impianti dei quali non è stato possibile verificare condizioni ed efficienza.

Si evidenzia per tutte le unità immobiliari, da tempo disabitate, la necessità di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il resede tergale, recintato con rete e paletti metallici, al momento del sopralluogo si presentava invaso da vegetazione erbacea incolta, con presenza di alberi d'alto fusto.

D.2) Riferimenti catastali

Quanto sopra risulta attualmente individuato, agli atti catastali del Comune di Certaldo, con i seguenti dati censuari² (vedi estratto di mappa in all. 13, visure in all. 2 e 14, planimetrie in all. 15):

Magazzino/laboratorio al piano seminterrato

² Si precisa che per l'immobile in oggetto non è stato rinvenuto l'elaborato planimetrico. Le indicazioni in merito alle parti comuni sono ricavate dalle visure catastali del sub 204 e sub 205.

Foglio 54, p.lla 187, **sub 203**, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 139 mq, Superficie catastale mq 167, Rendita € 538,41, Via Silvio Pellico, Piani S1.

Fanno parte della proprietà i **beni comuni non censibili**, catastalmente così identificati:

p.lla 187 sub 204– resede di accesso, vano scale, centrale termica, lastrico solare (piano S1, T, 1, 2)

p.lla 187 sub 205 – resede comune ai sub 200, 201, 203³ (piano T)

Confini: parti comuni, stessa proprietà, s.s.a.m.

Magazzino al piano terra

Foglio 54, p.lla 187, **sub 200**, Categoria C/3, Classe 8, Consistenza 250 mq, Superficie catastale mq 276, Rendita € 1.420,26, Via Roma n. 124, Piani S1-T.

Fanno parte della proprietà i **beni comuni non censibili**, catastalmente così identificati:

p.lla 187 sub 204– resede di accesso, vano scale, centrale termica, lastrico solare (piano S1, T, 1, 2)

p.lla 187 sub 205– resede comune ai sub 200, 201, 203 (piano T)

Confini: parti comuni, stessa proprietà, s.s.a.m.

Appartamento al piano primo

Foglio 54, p.lla 187, **sub 201**, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 11 vani, Superficie catastale mq 214 (escluse aree scoperte mq 204), Rendita € 1.193,02, Via Roma n. 126, Piani 1-3;

Fanno parte della proprietà i **beni comuni non censibili**, catastalmente così identificati:

p.lla 187 sub 204 – resede di accesso, vano scale, centrale termica, lastrico solare (piano S1, T, 1, 2)

p.lla 187 sub 205 – resede comune ai sub 200, 201, 203 (piano T)

Confini: parti comuni, stessa proprietà, s.s.a.m.

³ È erroneamente indicato in visura il sub 204

Appartamento al piano secondo

Foglio 54, p.lla 187, sub 202, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 11 vani, Superficie catastale mq 215 (escluse aree scoperte mq 208), Rendita € 1.193,02, Via Roma n. 126, Piani 2-3.

Fanno parte della proprietà i **beni comuni non censibili**, catastalmente così identificati:

p.lla 187 sub 204 – resede di accesso, vano scale, centrale termica, lastrico solare (piano S1, T, 1, 2)

Confini: parti comuni, stessa proprietà, s.s.a.m.

D.3) Provenienza

La Sig.ra [REDACTED] è pervenuta in possesso dell'immobile in seguito ai seguenti atti:

- nella quota di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà: per mezzo di atto di donazione del 29.11.1988, Notaio Pescatori, Rep. 11166, contro la Sig.ra [REDACTED] (usufruttuaria);
- ricongiungimento di usufrutto della quota di $\frac{1}{2}$: in data 16.09.1999, la quota precedentemente indicata di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà si ricongiunge all'usufrutto in seguito al decesso di [REDACTED] (usufruttuaria). La Sig.ra [REDACTED] diventa proprietaria di $\frac{1}{2}$ dei beni in oggetto;
- successione legittima nella quota di $\frac{1}{2}$: in data 19.03.2007 per decesso del Sig. [REDACTED] la Sig.ra [REDACTED] perviene in possesso dell'ulteriore quota di $\frac{1}{2}$ dei beni in oggetto (Denuncia di successione del 11.03.2008, Rep. 2/996; Accettazione tacita di eredità, trascritta il 02.05.2008, al Reg. Part. 2454; Certificato di denunciata successione trascritto il 21.05.2009 al Reg. Part. 2909).

D.4) Note urbanistiche e atti edilizi abilitativi

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Certaldo, l'immobile è inserito in area B1 – Ambito urbano di prima espansione (art. 39 delle NTA); il retrostante resede è invece inserito in area A1 – Ambito urbano storico a tessuto compatto (art. 38 delle NTA).

Il fabbricato è inserito altresì in *Classe C*, quale Edificio di interesse architettonico (art. 50⁴ delle NTA).

L'immobile è stato realizzato, e successivamente modificato, in forza dei seguenti atti abilitativi:

- **Licenza edilizia** n. 2476 del 25.10.1954 per demolizione di porzione di fabbricato esistente e ricostruzione di nuovo fabbricato di 2 piani 2 e 5 vani (vedi all. 16);
- **Licenza edilizia** n. 913 del 24.03.1962 per ampliamento di edificio per civile abitazione (vedi all. 17);
- **Abitabilità** n. 651 del 30.12.1963;
- **Licenza edilizia** n. 2031 del 27.07.1968 per sopraelevazione di edificio per civile abitazione (vedi all. 18);
- **Licenza edilizia** n. 2349 del 18.09.1969 modifica della facciata di edificio per

⁴ Art. 50 delle NTA comma 2.2 - Edifici di interesse architettonico – Classe C

La classe C comprende gli edifici ben inseriti all'interno dei tessuti storici o dell'intorno naturale e quindi rilevanti dal punto di vista culturale e ambientale.

Si tratta spesso di edifici con facciate ricche di elementi decorativi e prevalentemente impostate a criterio di simmetria rispetto ad un asse centrale, che hanno subito modificazioni per effetto di interventi successivi più o meno corretti, oppure di edifici di impianto non antico e sostanzialmente con limitati valori di testimonianza architettonica e tipologica.

Per gli edifici di questa classe si definiscono misure di salvaguardia indirizzate soprattutto ai valori ambientali che tali unità esprimono in rapporto al loro intorno.

Si consentono di conseguenza gli interventi in grado di adeguare gli edifici alle esigenze funzionali previste, in termini di standards igienico-sanitari e di distribuzione interna. Sono ammessi tutti gli interventi riferibili alle categorie della manutenzione ordinaria e straordinaria e alla ristrutturazione edilizia, limitatamente a quanto previsto alla categoria <R2> dell'art. 19 delle presenti norme, con le limitazioni previste per ogni singola sottozona.

Sono sempre ammessi gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche e gli adeguamenti funzionali e tecnologici purché sia garantito il mantenimento dei caratteri architettonici originari.

Qualora all'interno dell'edificio esistano elementi di valore architettonico o decorativo originali, essi dovranno essere rispettati e valorizzati negli interventi ammessi.

Fermo restando il rispetto di quanto disposto dal comma 1 dall'art. 17 delle presenti norme, relativamente ai limiti di superficie utile lorda (SUL) per ciascuna unità abitativa, l'eventuale frazionamento in più unità immobiliari è consentito solo se non si introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'immobile.

E' comunque fatta salva la facoltà dell'autorità comunale competente di concedere deroghe, limitatamente a specifici casi in cui sia comprovato che il rispetto del limite di superficie utile lorda (SUL) sopra specificato risulti incompatibile con le esigenze di tutela dell'immobile.

Le denunce di inizio dell'attività per gli interventi su tali immobili, fermo restando quanto espressamente disciplinato dal D.Lgs. 42/2004, sono subordinate alla preventiva acquisizione di atti di assenso da parte della Commissione Edilizia qualora siano previsti interventi di modifica dei prospetti principali, secondo quanto previsto dall'art. 19.

civile abitazione (vedi all. 19).

In data 30.06.1987, al n. prot. 10686, sono state depositate le seguenti Domande di sanatoria edilizia, ex Legge 47/85:

- Domanda di sanatoria n. **C/4398**, per ampliamento del seminterrato per costruzione di ripostiglio in difformità dalla Licenza edilizia n. 2476/54 (vedi all. 20).

In data 17.08.2012 gli uffici tecnici comunali inviavano **richiesta di documentazione integrativa** e determinavano l'importo definitivo dell'oblazione (Lire 139.000), comunque già corrisposta nel 1987, oltre bollo (€ 14,62) e diritti di segreteria (€ 150,00). La concessione in sanatoria sarebbe stata quindi rilasciata a titolo gratuito.

- Domanda di sanatoria n. **C/4399**, per realizzazione di lavatoio al piano secondo (vedi all. 21). In data 17.08.2012 gli uffici tecnici comunali inviavano **richiesta di documentazione integrativa** e determinavano l'importo definitivo dell'oblazione (Lire 278.000), comunque già corrisposta nel 1987, oltre bollo (€ 14,62) e diritti di segreteria (€ 150,00). La concessione in sanatoria sarebbe stata quindi rilasciata a titolo oneroso, per oneri calcolati nel 18.06.1991 in Lire 857.443, pari a € 442,82 (comunque suscettibili di aumenti - fino al 100% per ritardi non oltre i 60 giorni successivi al termine indicato - in seguito alla mancata corresponsione dei termini indicati, al momento non prevedibili).

- Domanda di sanatoria n. **C/4400** (collegata alla Domanda di sanatoria n. C/4577), per realizzazione di ripostiglio al piano soffitta in difformità dalla Licenza edilizia n. 2031/68 e dalla Licenza edilizia n. 2349/69 (vedi all. 22). In data 17.08.2012 gli uffici tecnici comunali inviavano **richiesta di documentazione integrativa** e determinavano l'importo definitivo dell'oblazione (Lire 278.000), comunque già corrisposta nel 1987, oltre bollo (€ 14,62) e diritti di segreteria (€ 150,00). La concessione in sanatoria sarebbe stata quindi rilasciata a titolo oneroso, per oneri calcolati nel 18.06.1991 in Lire 540.013, pari a € 278,89 (comunque suscettibili di aumenti - fino al 100% per ritardi non oltre i 60 giorni successivi al termine

indicato - in seguito alla mancata corresponsione dei termini indicati, al momento non prevedibili).

- Domanda di sanatoria n. **C/4401**, per variante in corso d'opera al piano seminter-rato, pT, P1 e piano soffitta, in difformità dalla Licenza edilizia n. 2476/54 (vedi all. 23). In data 17.08.2012 gli uffici tecnici comunali inviavano **richiesta di documentazione integrativa** e determinavano l'importo definitivo dell'oblazione (Lire 139.000), comunque già corrisposta nel 1987, oltre bollo (€ 14,62) e diritti di segreteria (€ 150,00). La concessione in sanatoria sarebbe stata quindi rilasciata a titolo gratuito.
- Domanda di sanatoria n. **C/4402**, per variante in corso d'opera piano secondo e piano soffitta, in difformità dalla Licenza edilizia n. 2031/68 e dalla Licenza edilizia n. 2349/69 (vedi all. 24). In data 17.08.2012 gli uffici tecnici comunali inviavano **richiesta di documentazione integrativa** e determinavano l'importo definitivo dell'oblazione (Lire 278.000), superiore a quanto già corrisposto nel 1987, con relativo conguaglio pari a € 159,04, oltre bollo (€ 14,62) e diritti di segreteria (€ 150,00). La concessione in sanatoria sarebbe stata quindi rilasciata a titolo gratuito.
- Domanda di sanatoria n. **C/4577** (collegata alla Domanda di sanatoria n. C/4400), per realizzazione di ripostiglio al piano soffitta in difformità dalla Licenza edilizia n. 2031/68 e dalla Licenza edilizia n. 2349/69 (vedi all. 25). In data 17.08.2012 gli uffici tecnici comunali inviavano **richiesta di documentazione integrativa** e determinavano l'importo definitivo dell'oblazione (Lire 278.000), superiore a quanto già corrisposto nel 1987, con relativo conguaglio pari a € 159,04, oltre bollo (€ 14,62) e diritti di segreteria (€ 150,00). La concessione in sanatoria sarebbe stata quindi rilasciata a titolo oneroso, per oneri calcolati nel 18.06.1991 in Lire 540.013, pari a € 278,89 (comunque suscettibili di aumenti - fino al 100% per ritardi non oltre i 60 giorni successivi al termine indicato - in seguito alla mancata corresponsione dei termini indicati, al momento non prevedibili).

Infine, in data 21.10.1999, risulta depositata:

- Pratica edilizia n. 651/99, n. registro 77, per esecuzione di opere interne per la formazione di locali ad uso ripostiglio e wc, al piano seminterrato (vedi all. 26).

D.5) Regolarità urbanistica e catastale

Dal confronto fra lo stato dei luoghi con i titoli edilizi depositati e le planimetrie catastali, si rileva una sostanziale corrispondenza planimetrica sia con lo stato realizzato di cui alle domande di condono sia con le planimetrie catastali.

Le Concessioni edilizie di cui alle domande di condono non sono state prodotte, in carenza del perfezionamento delle pratiche, come da comunicazioni del 2012 dei competenti uffici già richiamate al par. D.4. In merito all'archiviazione delle domande di condono in caso di inottemperanza a quanto richiesto dai competenti uffici e non risultando la proprietà aver prodotto le integrazioni e corrisposto i conguagli delle oblazioni, sono stati contattati i tecnici del comune di Certaldo, dai quali è emerso che l'iter dell'archiviazione non è stato ancora intrapreso e che le pratiche sono "congelate" in attesa di definizione.

Ai fini della conformità edilizia, collegata alla definizione delle domande di condono, è necessario pertanto provvedere al perfezionamento delle pratiche suddette, con produzione di tutte le integrazioni richieste e pagamento delle oblazioni. Gli oneri tecnici e amministrativi occorrenti per detti adempimenti, da scorporarsi dal valore di mercato dell'immobile, sono qui prudenzialmente indicati in complessivi **€ 20.000,00**.

Per quanto concerne il piano seminterrato, oggetto della successiva Pratica n. 651/99, le difficoltà di accesso, non hanno permesso, al momento, di eseguire le opportune verifiche della corrispondenza tra stato dei luoghi e stato di cui alla Pratica 651/99 suddetta. Trattando la medesima pratica la realizzazione di opere interne, si ritiene che eventuali differenze fra lo stato dei luoghi e la pratica suddetta possano ricondursi ad opere di manutenzione straordinaria, ora edilizia libera ai sensi del DPR

380/20011, la regolarizzazione delle quali potrebbe essere effettuata mediante comunicazione tardiva di attività edilizia libera, sanzionata per l'entità di € 1.000,00, oltre oneri tecnici che qui si indicano in € 2.000,00. A titolo prudenziale sarà presa qui in considerazione l'ipotesi più sfavorevole, ossia la presenza delle difformità ipotizzate, scorporando dal valore di mercato dell'immobile l'ammontare pari a **€ 3.000,00**.

La p.lla 650 del foglio 54, che risulta catastalmente intestata alla Sig.ra [REDACTED] in realtà risulta essere parte della sede stradale, come si evince dalla visura (vedi all. 14) e dal tipo di frazionamento allegato alla Domanda di condono C/4398 (vedi all. 20), dunque ai fini estimativi non sarà considerata nel compendio in oggetto. Si ritiene comunque opportuno provvedere alla cessione all'amministrazione comunale della particella, previa le opportune verifiche, ed al conseguente aggiornamento degli atti catastali.

Si ritiene infine opportuna la redazione di elaborato planimetrico e la revisione dei dati catastali relativi alla p.lla 187, sub 205 (resede comune tergaie).

D.6) Elencazione gravami

D.6.1) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

In seguito agli esiti delle ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli, gravanti sugli immobili:

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 02.05.2008, Reg. Part. 796 Reg. Gen. 3865, Pubblico Ufficiale Notaio Paola Capodarca, Rep. 1194/1066 del 30.04.2008.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per immobili siti in Certaldo, Via Roma n. 124 e 126 e Via S. Pellico snc, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 54, p.lla 187 sub 200, 201, 202, 203.**

Capitale: € 400.000,00

Tasso interesse annuo: 5,75%

Totale: € 800.000,00

Durata: 11 anni

A FAVORE: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 26.08.2013, Reg. Part. 870, Reg. Gen. 5785, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze, Rep. 5286/2013 del 07.08.2013.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per immobili siti in Certaldo, Via Roma n. 124 e 126 e Via S. Pellico snc, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 54, p.lla 187 sub 200, 201, 202, 203** e al Catasto Terreni **al foglio 54, p.lla 650** (oltre a terreni e fabbricati il Certaldo, loc. Ripalta, come più avanti esposto).

Capitale: € 64.653,71

Totale: € 75.000,00

A FAVORE: [REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 31.12.2013, Reg. Part. 1330, Reg. Gen. 8639, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze, Rep. 13208 del 24.09.2013.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per immobili siti in Certaldo, Via Roma n. 124 e 126 e Via S. Pellico snc, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 54, p.lla 187 sub 200, 201, 202, 203**.

Capitale: € 20.638,20

Totale: € 30.000,00

A FAVORE: [REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 11.08.2014, Reg. Part. 813, Reg. Gen. 5205, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze, Rep. 18950/2013 del 30.01.2014.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per immobili siti in Certaldo, Via Roma n. 124 e 126 e Via S. Pellico snc, classificati al Catasto Fabbricati al foglio 54, p.lla 187 sub 200, 201, 202, 203 e al Catasto Terreni al foglio 54, p.lla 650 (oltre a terreni e fabbricati il Certaldo, loc. Ripalta, come più avanti esposto).

Capitale: € 137.549,69

Totale: € 250.000,00

A FAVORE: [REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 26.05.2015, Reg. Part. 561, Reg. Gen. 3585, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze, Rep. 14198 del 06.03.2015.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per immobili siti in Certaldo, Via Roma n. 124 e 126 e Via S. Pellico snc, classificati al Catasto Fabbricati al foglio 54, p.lla 187 sub 200, 201, 202, 203 e al Catasto Terreni al foglio 54, p.lla 650 (oltre a terreni e fabbricati il Certaldo, loc. Ripalta, come più avanti esposto).

Capitale: € 48.077,96

Interessi: € 15.000,00

Spese: € 16.922,04

Totale: € 80.000,00

A FAVORE: [REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 31.12.2015, Reg. Part. 1398, Reg. Gen. 8753, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze, Rep. 5987/2015 del 21.10.2015.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per immobili siti in Certaldo, Via Roma n. 124 e 126 e Via S. Pellico snc, classificati al Catasto Fabbricati al foglio 54, p.lla 187 sub 200, 201, 202, 203 (oltre a terreni e fabbricati il Certaldo, loc. Ripalta, come più avanti esposto).

Capitale: € 48.077,96

Interessi: € 15.000,00

Spese: € 16.922,04

Totale: € 80.000,00

A FAVORE: [REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Per completezza si elencano anche le trascrizioni di atto di destinazione per fini meritevoli di tutela, del decreto di ammissione al concordato preventivo e della sentenza di fallimento:

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 27.02.2015, Reg. Part. 1071, Reg. Gen. 1420, Pubblico Ufficiale Notaio Leonardo Ruta, Rep. 133923/34532 del 02.02.2015.

ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 2645 TER C.C., per immobili siti in Certaldo, Via Roma n. 124 e 126 e Via S. Pellico snc, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 54, p.lla 187 sub 200, 201, 202, 203** e al Catasto Terreni **al foglio 54, p.la 650**.

CONTRO: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 27.05.2016, Reg. Part. 3041, Reg. Gen. 4293, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze, Rep. 44/2015 del 30.09.2015.

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE AL CONCORDATO PREVENTIVO per immobili siti in Certaldo, Via Roma n. 124 e 126 e Via S. Pellico snc, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 54, p.la 187 sub 200, 201, 202, 203** e al Catasto Terreni **al foglio 54, p.la 650** (oltre a terreni e fabbricati il Certaldo, loc. Ripalta, come più avanti esposto).

A FAVORE: Massa dei creditori della società [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

CONTRO: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 01.07.2016, Reg. Part. 3757, Reg. Gen. 5296, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze, Rep. 36/2016 del 03.02.2016.

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

per immobili siti in Certaldo, Via Roma n. 124 e 126 e Via S. Pellico snc, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 54, p.lla 187 sub 200, 201, 202, 203** e al Catasto Terreni **al foglio 54, p.lla 650** (oltre a terreni e fabbricati il Certaldo, loc. Ripalta, come più avanti esposto).

A FAVORE: Massa dei creditori del fallimento della società [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

CONTRO: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

D.7) Stima degli immobili

Il fabbricato, pur disabitato da tempo e necessitando di opere di riparazione e manutenzione, possiede caratteristiche apprezzabili, che si individuano principalmente nella buona posizione al margine del centro cittadino, dunque in un tessuto urbano consolidato, urbanizzato e ben collegato – in fregio alla Via Roma e a circa 600 ml dalla locale stazione ferroviaria - e nel taglio delle singole unità, ossia ampi appartamenti con impianto planimetrico funzionale, con buona dotazione di accessori, luminosi e panoramici. Può essere ugualmente apprezzata la buona posizione del laboratorio al piano terra e del magazzino al piano seminterrato, con affacci sulla via Roma e sul resede comune prospiciente la retrostante via Silvio Pellico.

L'immobile nel suo complesso possiede altresì caratteri tipologici e architettonici tali da inserire il medesimo, nel vigente Regolamento Urbanistico comunale, in *Classe C – Edificio di interesse architettonico*.

I valori pubblicati dall'OMI per la zona catastale di riferimento e per il primo semestre 2016 (vedi all. 27) riportano i seguenti intervalli:

- per civili abitazioni in normale stato di conservazione, l'intervallo di valori compreso fra €/mq 1.100,00 e €/mq 1.550,00

- per magazzini/laboratori in normale stato di conservazione, l'intervallo di valori compreso fra €/mq 500,00 e €/mq 900,00

Per le caratteristiche sopra esposte si ritiene che il probabile valore di mercato, possa indicativamente attestarsi nei seguenti valori unitari:

- *civile abitazione* €/mq 1.300,00
- *magazzini* €/mq 700,00

La superficie commerciale è calcolata quale somma della superficie utile lorda dei vani e della superficie omogeneizzata nelle seguenti percentuali:

terrazze: 25% della superficie

soffitte, vani accessori non comunicanti: 25% della superficie

Si avranno pertanto i seguenti valori:

Magazzino al piano seminterrato

Richiamata la superficie dell'unità in circa mq 167, il più probabile valore di mercato è calcolato in

$$(\text{€/mq } 700,00 \times \text{mq } 167) = \text{€ } 116.900,00 \approx \text{€ } \underline{\underline{117.000,00}}$$

Magazzino al piano terra

Si richiamano le consistenze per il calcolo della superficie commerciale ragguagliata:

SUL al PT: mq 243

Sup. accessoria al PS: mq 32

Si avrà pertanto: $\text{mq } 243 + \text{mq } 32 \times 0,25 = \text{mq } 251$

Il più probabile valore di mercato è calcolato in

$$(\text{€/mq } 700,00 \times \text{mq } 251) = \text{€ } 175.700,00 \approx \text{€ } 176.000,00$$

Al suindicato valore si applica un abbattimento del valore del 10%, per i danni conseguenti alle infiltrazioni di acque meteoriche:

$$\text{€ } 176.000,00 \times 0,90 = \text{€ } 158.400,00 \approx \text{€ } \underline{\underline{158.000,00}}$$

Appartamento al piano primo

Si richiamano le consistenze per il calcolo della superficie commerciale ragguagliata:

SUL al P1: mq 204

terrazze: mq 60

soffitta: mq 9

Si avrà pertanto: mq 204 + mq (60 + 9) x 0,25 ≈ mq 221

Il più probabile valore di mercato è calcolato in

(€/mq 1.300,00 x mq 221) = € 287.300,00 ≈ **€ 287.000,00**

Appartamento al piano secondo

Si richiamano le consistenze per il calcolo della superficie commerciale ragguagliata:

SUL al P I: mq 208

terrazze: mq 26

soffitta: mq 9

Si avrà pertanto: mq 208 + mq (26 + 9) x 0,25 ≈ mq 217

(€/mq 1.300,00 x mq 217) = € 282.100,00 ≈ € 282.000,00

Al suindicato valore si applica un abbattimento del valore del 15%, per i danni conseguenti alle infiltrazioni di acque meteoriche:

€ 282.000,00 x 0,85 = € 239.700,00 ≈ **€ 240.000,00**

Il valore totale del compendio è calcolato in complessivi:

€ 117.000,00 + € 158.000,00 + € 287.000,00 + € 240.000,00 = € 802.000,00

Al valore calcolato si sottraggono infine gli oneri occorrenti per il perfezionamento delle pratiche di condono, indicati in complessivi € 20.000,00 e per l'eventuale regolarizzazione edilizia per il piano seminterrato

€ 802.000,00 - (€ 20.000,00 + € 3.000,00) = **€ 779.000,00**

██

██

██

██

██

██

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]



[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]



- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

- [REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

- [REDACTED]



[REDACTED]



- [REDACTED]



- [REDACTED]



- [REDACTED]



- [REDACTED]



[REDACTED]



• [REDACTED]



[REDACTED]

• [REDACTED]

• [REDACTED]



• [REDACTED]

• [REDACTED]

[REDACTED]

• [REDACTED]

• [REDACTED]



• [REDACTED]

• [REDACTED]

• [REDACTED]

• [REDACTED]



• [REDACTED]

• [REDACTED]



- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



- [REDACTED]



[REDACTED]



- [REDACTED]



[REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]



- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]



- [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



- [REDACTED]
- [REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



- [REDACTED]



[REDACTED]

- [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]



• [REDACTED]



[REDACTED]

• [REDACTED]



[REDACTED]

• [REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



al piano seminterrato, laboratorio al piano terra, appartamento al piano primo e appartamento al piano secondo

- Foglio 54, p.lla 187, **sub 203**, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 139 mq, Superficie catastale mq 167, Rendita € 538,41, Via Silvio Pellico, Piani S1;
- Foglio 54, p.lla 187, **sub 200**, Categoria C/3, Classe 8, Consistenza 250 mq, Superficie catastale mq 276, Rendita € 1.420,26, Via Roma n. 124, Piani S1-T;
- Foglio 54, p.lla 187, **sub 201**, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 11 vani, Superficie catastale mq 214 (escluse aree scoperte mq 204), Rendita € 1.193,02, Via Roma n. 126, Piani 1-3;
- Foglio 54, p.lla 187, **sub 202**, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 11 vani, Superficie catastale mq 215 (escluse aree scoperte mq 208), Rendita € 1.193,02, Via Roma n. 126, Piani 2-3

Valore di mercato € 779.000,00

Valore a base d'asta € 779.000,00 x 0,90 = € 701.100,00 ≈ **€ 701.000,00**

Valore del Lotto 2 a base d'asta:

€ 701.000,00 (euro settecentounomila/00).

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



• [REDACTED]



• [REDACTED]

• [REDACTED]



• [REDACTED]

• [REDACTED]

• [REDACTED]

• [REDACTED]

[REDACTED]



• [REDACTED]

• [REDACTED]

• [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



Il Tecnico estimatore, espletato quanto richiesto, rassegna la presente relazione, restando a disposizione dell' Ill.mo Giudice Delegato per qualsiasi eventuale chiarimento.

Con osservanza,

Firenze, 03.01.2017

IL Tecnico

Arch. Alessandra Rinaldi



Firmato digitalmente da

ALESSANDRA RINALDI

O = Ordine degli Architetti PPC di

Firenze/80010790485

C = IT



ALLEGATI

Immobili in Firenze, Via dei Massoni

1. *Documentazione fotografica*
2. *Visure catastali*
3. *Estratto di mappa*
4. *Elaborato planimetrico*
5. *Planimetrie catastali*
6. *Stralcio del Permesso di abitabilità del 18.10.1966*
7. *Stralcio della Domanda di Condono edilizio n. S/56308 del 08.05.1986*
8. *Comunicazione di avvio del procedimento del 22.09.2010*
9. *Stralcio della Concessione edilizia n. 106/2001*
10. *Stralcio della DIA n. 4530/2005*
11. *Valori OMI – I semestre 2016*

Immobili in Certaldo, Via Roma

12. *Documentazione fotografica*
13. *Estratto di mappa*
14. *Visure catastali*
15. *Planimetrie catastali*
16. *Stralcio della Licenza edilizia n. 2476/1954*
17. *Stralcio della Licenza edilizia n. 913/1962*
18. *Stralcio della Licenza edilizia n. 2031/1968*
19. *Stralcio della Licenza edilizia n. 2349/1969*
20. *Stralcio della Domanda di Sanatoria C/4398 del 30.06.1987*
21. *Stralcio della Domanda di Sanatoria C/4399 del 30.06.1987*
22. *Stralcio della Domanda di Sanatoria C/4400 del 30.06.1987*
23. *Stralcio della Domanda di Sanatoria C/4401 del 30.06.1987*
24. *Stralcio della Domanda di Sanatoria C/4402 del 30.06.1987*

