

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

3. di provvedere, nell'eventualità che la Società fallita risulti titolare di diritti reali immobiliari alla data della dichiarazione di fallimento, alla redazione della perizia tecnico-estimativa completa delle informazioni e dei documenti necessari per la loro vendita e quindi:

I. a descrivere i beni immobili su cui la Società fallita risulti titolare dei diritti reali, anche con rilievi grafici e fotografici (allegando per ciascun lotto, fotografie esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, i certificati catastali, copia dell'atto di provenienza del bene e la restante documentazione necessaria), ad individuare catastalmente ciascuno dei beni predetti, indicando per ognuno tutti gli estremi necessari, specificando chi ne siano proprietari e/o titolari dei diritti reali anche in relazione al loro eventuale regime patrimoniale;

II. ad accertare con la massima precisione, sulla base della certificazione ipotecaria o dell'attestazione notarile sostitutiva in atti (che dovranno essere allegati alla perizia) e previo riscontro della completezza storica della documentazione (copertura delle formalità al nome dei vari proprietari succedutesi nel ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento), le iscrizioni e trascrizioni, in particolare le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli (sequestri, domande giudiziali, locazioni ultranovennali, precedenti pignoramenti, etc.), con precisazione della data di ciascuna di esse, dei soggetti interessati e del loro domicilio, e degli estremi del registro generale e del registro particolare risultanti dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze
tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

Pag 2 di 146

M-RDL-Rov 2 del 30/11/2010
URL: Archivio/Asti/1/volontari/Archivio la consoc/2A/1210-214-12/Pubblicazioni/4-Rolazim/1210-PERIZIA-03-05-12-14.doc



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

III. ad accertare oneri e vincoli di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente;

IV. a valutare i beni ai fini della vendita all'asta procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale;

V. a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà, ove non tutti i titolari del diritto siano falliti;

VI. a precisare se i beni stessi siano liberi oppure in uso allo stesso debitore o occupati (in quest'ultimo caso a quale titolo) e se i beni siano gravati da usufrutto o da altri diritti reali; in caso di contratto d'affitto o di locazione verificare la data di registrazione e dell'eventuale trascrizione del titolo stesso (da allegare in copia alla relazione), la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

VII. in caso di fabbricati urbani costruiti secondo la normativa urbanistica in vigore, a verificare la corrispondenza o meno con l'eventuale licenza o concessione edilizia e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti e a segnalare l'esistenza o meno di domande di condono;

VIII. ad accertare se detti beni siano sottoposti alla tutela delle cose di interesse storico e artistico;

IX. a predisporre, ove occorra, le prescritte demanze di variazione, tipi

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze
tel. 055/587008 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

Pag. 3 di 146

M-REL-Rov 2 del 30.11.2018

InfoVerch/veA/rel/vol/pratiche/Vend/Info in merito/DO-2017210-22-12-Padimonica/4-Relazione/7210-PERIZIA-05-05-1-14.doc

STEFANÒ GRISOSTOMI
INGEGNERE

mappali e/o frazionamento, provvedendo alla loro presentazione presso l'Agenzia del Territorio, e ciò anche in relazione ad eventuali altri mutamenti riscontrati e ad eseguire in ogni caso tutte le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

X. nel caso di fabbricati non ancora censiti al N.C.E.U., ad istruire, secondo la normativa vigente, la pratica di accatastamento e ad effettuare la relativa denuncia;

XI. a produrre, oltre all'eventuale suddetta documentazione catastale, ove del caso, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 della legge n. 47 del 1985;

XII. in caso di più lotti, al riepilogo generale con una sintetica descrizione di ciascuno di essi e l'indicazione del valore attribuito, al fine di facilitare la redazione dell'ordinanza di vendita;

XIII. a predisporre tutti i necessari elementi per la compilazione del decreto di trasferimento, quali la descrizione esatta degli immobili, l'indicazione delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni, con precisazione della data di ciascuna di esse, con gli estremi del registro generale e del registro particolare risultanti dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari;

XIV. a precisare se trattasi o meno di vendita soggetta ad I.V.A.;

Via G. Pascoli, 15-50129 Firenze
tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it
M-RRL-Rev 2 del 30/11/2010

Pag 4 di 146

\\na\c\tributo\Area\id\p\pratiche\Archivio In corso\VO-2\ART140-224-12\Fallimento\ [REDAZIONE] - Riferimento\210-FERUZIA-03-05-12-14.doc



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

XV. a indicare ogni altra eventuale notizia e documento necessari per poter effettuare tutti gli adempimenti per la vendita dei suddetti beni immobili;

XVI. a predisporre relazione anche su supporto informatico (corredata di fotografie e planimetrie) tale da consentire la pubblicazione via internet;

4. e di provvedere, successivamente alla vendita, alla cura degli adempimenti prescritti dalla legge presso la Conservatoria dei Pubblici registri Immobiliari (trascrizione del decreto di trasferimento e cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti) e presso il Catasto (vulture catastali)."



STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

INDICE.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

0. PREMESSA.....	8
1. VERIFICA TITOLARITA'.....	9
2. VERIFICA ATTI DI ALIENAZIONE.....	10
3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.....	11
3.I ACCERTAMENTI COMUNI AGLI IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO.....	15
3.I.A EDIFICIO "A".....	22
3.I.A.1 Unità Immobiliare A1.....	29
3.I.A.2 Unità Immobiliare A2.....	35
3.I.A.3 Unità Immobiliare A3.....	40
3.I.A.4 Unità Immobiliare A4.....	45
3.I.A.5 Unità Immobiliare A5.....	50
3.I.A.6 Unità Immobiliare A6.....	55
3.I.A.7 Unità Immobiliare A7.....	61
3.I.B EDIFICIO "B".....	68
3.I.B.1 Unità Immobiliare B1.....	72
3.I.B.2 Unità Immobiliare B2.....	78
3.I.B.3 Unità Immobiliare B3.....	84
3.I.B.4 Unità Immobiliare B4.....	89
3.I.B.5 Unità Immobiliare B5.....	95
3.I.B.6 Unità Immobiliare B6.....	101
3.I.C EDIFICIO "C".....	109
3.I.C.1 Unità Immobiliare C1.....	113
3.I.C.2 Unità Immobiliare C2.....	118

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze
tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it
M-RRL Rev. 2 del 30.11.2010
Un'attività Archivistica in Archivio in corso V-ZA/7210-224-(2) Fallimento [redacted] 14-Relazione 7210-PERIZIA-03-04-12-14.doc

Pag. 6 di 146



STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE



3.I.C.3 Unità Immobiliare C3.....	123
3.I.D TERRENO 1.....	130
3.I.E TERRENO 2.....	133
3.II VALORE DELL'AREA FABBRICABILE.....	135
3.III ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.....	139
3.IV ONERI E VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE.....	142
3.V POSSIBILITA' DI DIVISIONE DEI BENI.....	142



**STEFANO CRISOSTOMI
INGEGNERE**

0. PREMESSA.

0. PREMESSA.

Con sentenza n. 231/12 del 07.11.2012 (depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Firenze il 13.11.2012) del Tribunale Ordinario di Firenze, riunito in camera di consiglio e composto dai magistrati Dr. Isabella Mariani (presidente), Dr. Patrizia Pompei (Giudice Rel.), Dr. Silvia Governatori (Giudice), è stato dichiarato il fallimento di
con sede in _____ in _____
persona del legale rappresentante ed amministratore unico _____

STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

1. VERIFICA TITOLARITA'



1. VERIFICA TITOLARITA'

Non risulta trascritto il verbale di assemblea straordinaria del Notaio

Francesco Steidl 1.3.2005 repertorio n. 46166 con il quale la società

[REDACTED] diviene [REDACTED]

La [REDACTED] si era resa acquirente dei beni in oggetto con

la formalità n. 14663 del 29.6.2004 da [REDACTED] - Atto Notaio

Anna Putorti di Rignano sull'Arno 15.6.2004 repertorio n. 2753.



STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

2. VERIFICA ATTI DI ALIENAZIONE.

2. VERIFICA ATTI DI ALIENAZIONE.

Nessuna alienazione effettuata.

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

Pag 10 di 146

M-RRL-Rev 2 del 20/11/2010
Visto archiviato in corso d'opera in caso di fallimento

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

La stima, redatta dallo scrivente, riguarda gli immobili situati nel Comune di Reggello (FI), precisamente in località Pian di Rona.

Si tratta di n. 3 fabbricati, denominati Edificio "A", Edificio "B", Edificio "C" e n. 2 terreni, posti ad est dell'arteria autostradale A1 Milano-Napoli. Il contesto circostante è prevalentemente a destinazione industriale; nelle vicinanze è presente l'area urbanizzata della loc. Matassino, a destinazione d'uso perlopiù residenziale.

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

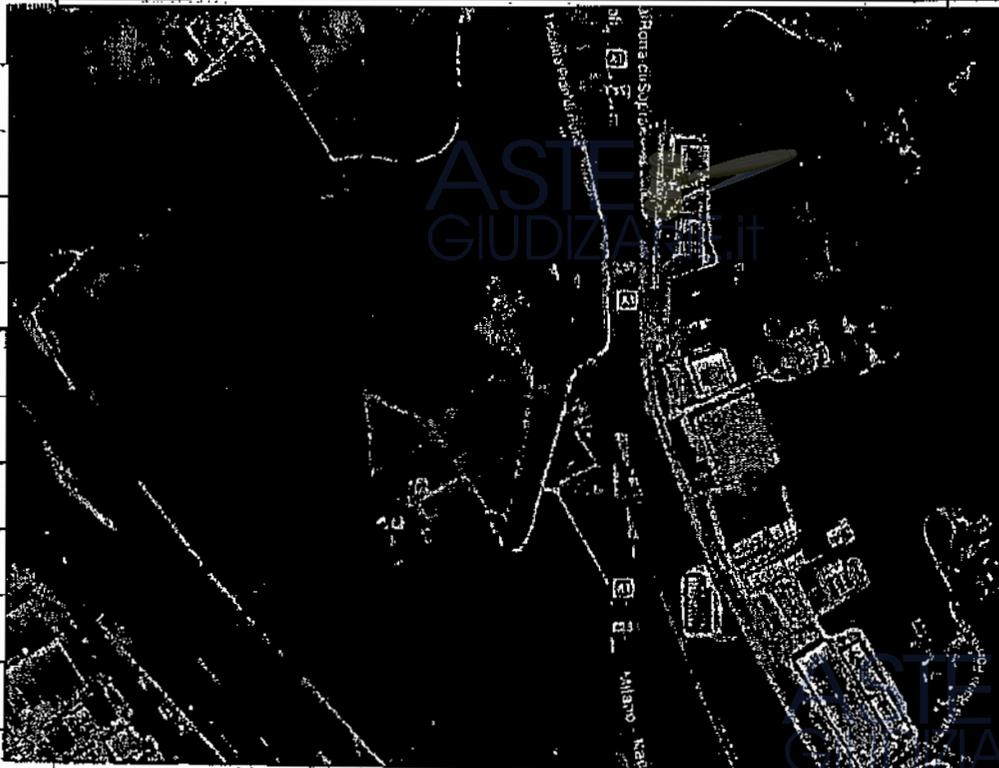


Immagine 1 - inquadramento dell'area in oggetto



STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.



Immagine 2 - planimetria fabbricati

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

Si sono reperite le Ispezioni ipotecarie e le note di trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, presso gli Uffici Provinciali di Firenze.

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 1° semestre 2013. Inoltre, sono state condotte indagini di mercato al fine di valutare il corrente prezzo di vendita di immobili con caratteristiche simili a quelli in questione.

Si precisa che per la determinazione del valore dei fabbricati, sono state



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

determinate le superfici commerciali¹, in accordo con quanto previsto dalle Istruzioni OMI².

¹ 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 mezzaria 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 questo è delimitata da un muro di confine in comunione, o da altro manufatto, fino alla mezzaria 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 mezzaria 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. Lo scalo interno è computato 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 mezzaria dello stesso. "

Autorimesse:

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzaria 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 utilizzato 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 mezzaria 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, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25. "

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



STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

Le suddette istruzioni, 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 commerciale³. Per la stima degli immobili è stata redatta una tabella di sintesi⁴ riepilogativa con le relative schede analitiche⁵.

Si precisa infine, che ai fini della vendita, ciascun bene oggetto della stima dello scrivente è assimilabile ad un singolo lotto; in particolare, ai paragrafi 3.I.A, 3.I.B, 3.I.C, è stata indicata la stima per ciascun appartamento di ognuno dei 3 fabbricati, oltre alla valutazione economica per entrambi i terreni riportata nei paragrafi 3.I.D e 3.I.E.

³ Per i dettagli, riguardanti le percentuali da considerare per ciascuna tipologia di pertinenza, si rinvia a quanto indicato nelle tabelle analitiche riportate in All. B1 (Edificio "A"), B2 (Edificio "B"), B3 (Edificio "C"); i coefficienti moltiplicativi per ciascun locale, ivi indicati, fanno riferimento alle percentuali indicate nelle suddette Istruzioni OMI, precisamente al paragrafo 2.1, pag. 7, 8 (per u.i. parte di un edificio), al paragrafo 3.1, pag. 11, 12 (per intero edificio).

⁴ V. Allegato A.

⁵ V. Allegato B.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

Impruneta, Incisa in Val d'Arno, Figline Valdarno".

In tale documento è riportato il riferimento al D.M. del 23 giugno

1967, con il quale si decreta che "la fascia di terreno fiancheggiante

l'autostrada del sole nel territorio dei comuni di Cadenzano,

Barberino di Mugello, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio, Rignano,

Incisa Val d'Arno, Bagno a Ripoli, Impruneta, Figline Val d'Arno,

Scandicci, Firenze, ha notevole interesse pubblico ai sensi della legge

29 giugno 1939, numero 1497, ed è quindi sottoposta a tutte le

disposizioni contenute nella legge stessa. Tale zona è delimitata nel

modo seguente: 300 metri per ciascun lato dell'autostrada...".

3.1.2 Vincoli di interesse storico e artistico

Dalle indagini condotte, non sono risultati vincoli di natura storico-

artistica presenti sui beni oggetto della presente procedura di

fallimento.

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

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

Pag 16 di 146

M-RBL-Rev 2 del 30.11.2010

\\Nas\archivio\Archivio\Archivio in corso\DO-2A\17210324-12 Fallimento [REDACTED] 14-Relazione\NT210-PERIZIA-01-05-12-14.doc

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.



3.1.3 Vincoli Paesaggistici

L'area in oggetto non risulta soggetta a vincoli paesaggistici.

Per maggior chiarezza, si riporta di seguito la rappresentazione grafica⁷ (immagine 3) dei vincoli paesaggistici presenti nelle aree limitrofe, rispettivamente identificati come vincolo "aree boscate" (in verde) e "vincolo fiumi" (in azzurro), dalla quale risulta che le aree da qui sono escluse dai suddetti vincoli.

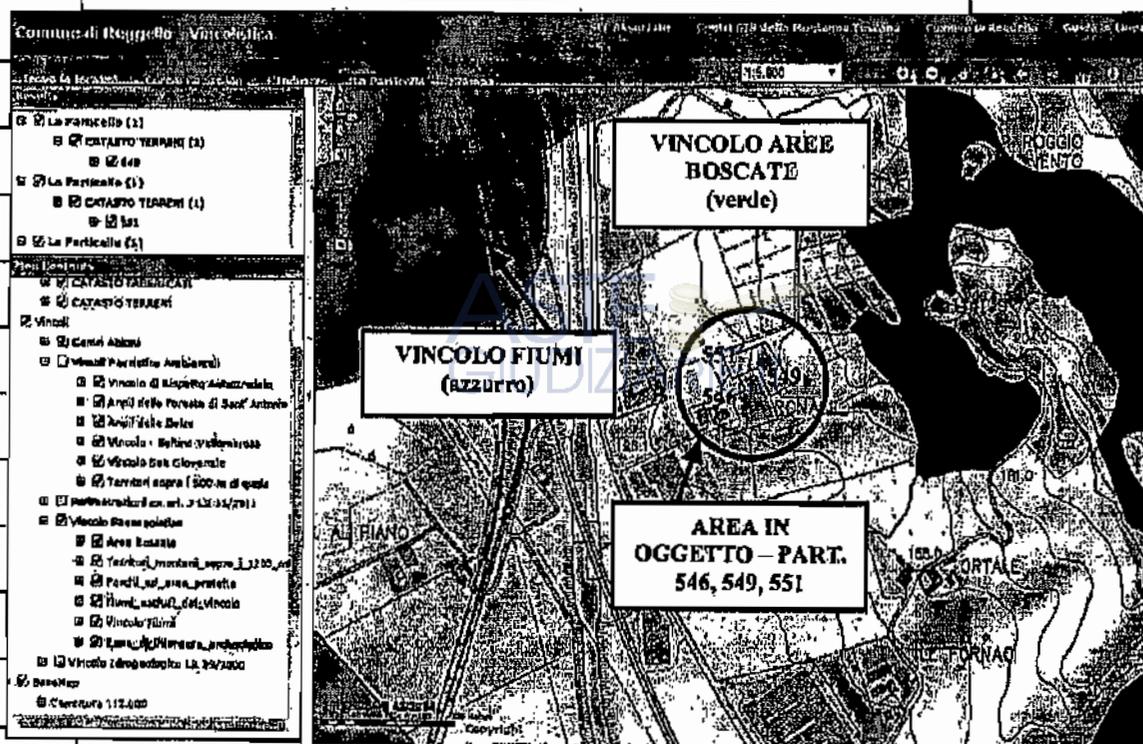


Immagine 3 - rappresentazione grafica dei vincoli paesaggistici



⁷ La rappresentazione grafica dei vincoli paesaggistici è riportata in All. E3.

STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

3.1.4 Vincoli di perimetrazione (ex. Art 7 L.R. 11/2011)

L'area costituita dalla particella sulla quale sono collocati i fabbricati

(part. 546) e le due particelle relative ai terreni (part. 549, 551), è

soggetta alle perimetrazioni ex art. 7 della L.R. n. 11 del 21.03.2011,

relativa alle "Disposizioni in materia di installazione di impianti di

produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di energia".⁸

Precisamente il suddetto art. 7 fa riferimento alle aree non idonee

all'installazione di impianti fotovoltaici a terra. Si riporta di seguito

una sintesi dei vincoli che limitano l'installazione dei suddetti sistemi

di energia rinnovabile:

- area non idonea alla installazione di impianti fotovoltaici a terra per

Diversa perimetrazione in aree DOP e IGP, comprendente le

particelle 546 (v. immagine 4) e part. 549 e 551 (v. immagine 5^a).

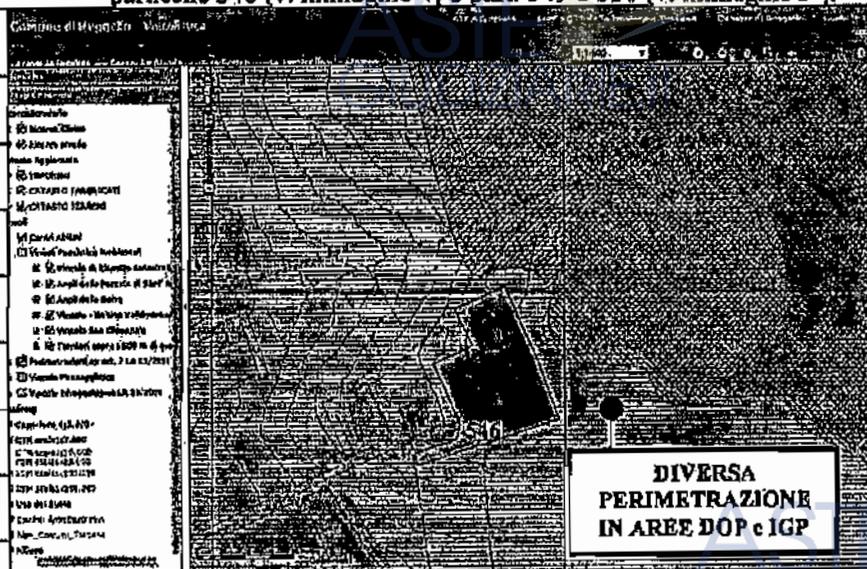


Immagine 4 – rappresentazione perimetrazioni ex. Art. 7 L.R. 11/2011 – part. 546

- area non idonea alla installazione di impianti fotovoltaici a terra per

⁸ V. All. E3.

⁹ La rappresentazione grafica dell'immagine 4 e5 è inserita in All. E3.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

zone all'interno di coni visivi e panoramici e aree agricole di
particolare pregio, ricadenti sulle part. 549 e 551 (v. immagine 5).

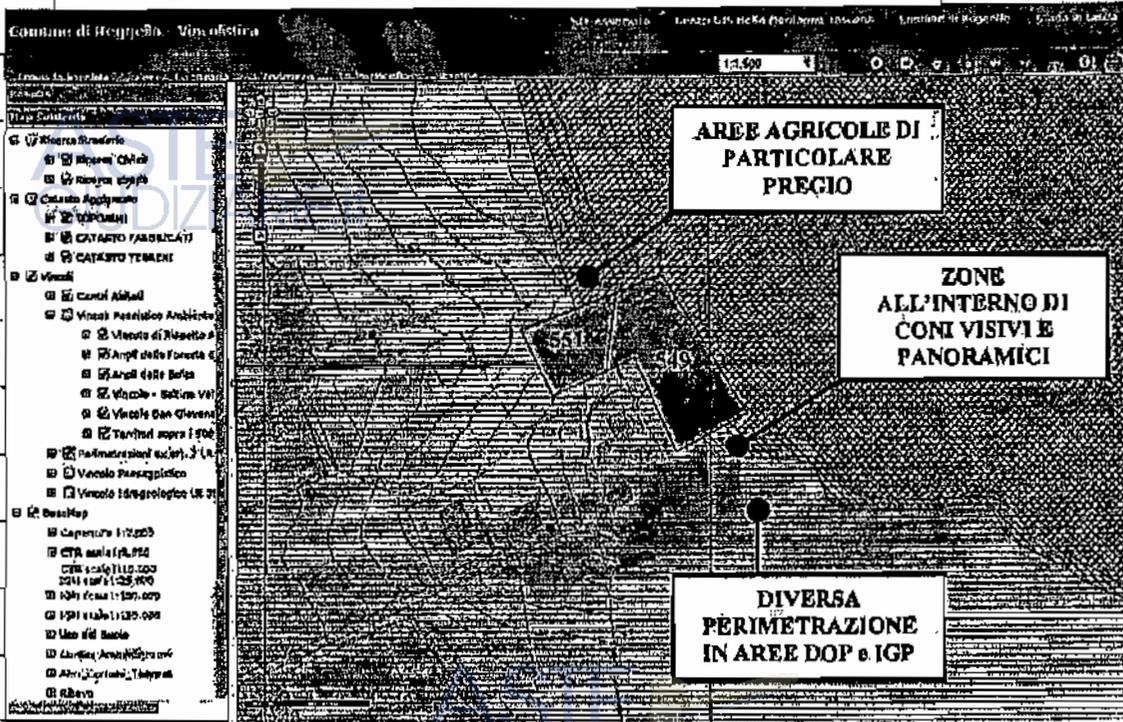


Immagine 5 – rappresentazione perimetrazioni ex. Art. 7 L.R. 11/2011 – part. 549, 551

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze
tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

3.1.5 Certificato di Destinazione Urbanistica

Al punto 3, comma 1, lett. XI, dell'Istanza presentata dal curatore

Dott. Scarafaggi, in data 08.02.2013, è richiesto di "produrre, ... ove

del caso, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18

della legge n. 47 del 1985".

Il suddetto art. 18, prescrive:

"Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad

oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione

di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere

stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti

stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica

contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i

terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto

edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di

pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati."

La suddette disposizioni sono riprese letteralmente dall'art. 30, comma

2 del D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001.

In riferimento a quanto sopra riportato, per i beni in oggetto di osserva

quanto segue.

I due terreni, sono censiti al Catasto del Comune di Reggello (FI), al

foglio di mappa n. 104, particella n. 549 (superficie pari a mq 2.527) e

particella n. 551 (superficie pari a mq 1.039)¹⁰.

¹⁰ V. All. F1.



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

Entrambi i terreni, pur avendo superficie inferiore a mq 5.000, non costituiscono pertinenze di edifici censiti al N.C.E.U. e, dunque, necessitano del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica da parte dell'A.C..

La particella n. 546, comprendente n. 3 fabbricati e rispettive pertinenze, ha una superficie complessiva pari a mq 3.835¹¹.

A tale riguardo, lo scrivente ha trasmesso al Comune di Reggello "Domanda per l'ottenimento del certificato di DESTINAZIONE URBANISTICA", per i beni immobili oggetto di fallimento, sopra indicati.

In allegato H è inserito il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 04/04/2014 dal Comune di Reggello, del quale si riporta un estratto:

Foglio di mappa n. 104 particella/e n. 849 - 551

DESTINAZIONI: zona "E" extraurbana (art. 31 N.T.A.), sottozona "E5" (agricola produttiva collinare - art. 36 N.T.A.).

Foglio di mappa n. 104 particella/e n. 546

DESTINAZIONI: Parte zona omogenea "B" di saturazione o completamento edilizio (art. 27 N.T.A.) sottozona B1 interventi diretti su edifici ed aree esistenti. Indici: If = 1,0; Rc = 40%; Hmax = 7,00 m], con prescrizioni di cui all'art. 2 comma 1 N.T.A. e parte zona "E" extraurbana (art. 31 N.T.A.), sottozona "E5" (agricola produttiva collinare - art. 36 N.T.A.).

¹¹ V. All. E3.

STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

3.1.A EDIFICIO "A"

Il fabbricato si sviluppa su n. 3 livelli così costituiti: al piano interrato sono presenti i garage e le cantine, n. 4 unità immobiliari sono collocate al piano terra e ulteriori n. 3 unità sono presenti al primo piano.

L'edificio è al grezzo per quanto riguarda le strutture, le partizioni interne sono prive di intonaco a differenza di quelle esterne di tamponamento che sono già intonacate, ma prive di coloritura.

Dal sopralluogo effettuato, solo n. 2 appartamenti, su n. 7 unità totali facenti parte dell'edificio, sono risultati completati¹².

Le suddette unità immobiliari, sono denominate rispettivamente A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, delle quali la A3 e la A4 sono risultate occupate.

Gli appartamenti possiedono quasi tutti un giardino di proprietà esclusiva, a piano terra, ad eccezione di due unità poste al piano primo, precisamente gli appartamenti A5 e A7, che sono dotati di un resede a comune, dove è presente la scala esterna che consente l'accesso agli alloggi.

In allegato G, Relazione Fotografica, al capitolo 1 si sono riportate le immagini relative all'edificio in questione.

■ Criteri per la valutazione degli immobili

Come descritto nella premessa del capitolo 3, è stata determinata, per ciascuna unità immobiliare del fabbricato, la superficie commerciale, comprensiva delle pertinenze accessorie o di ornamento.

Come valore unitario, espresso in €/mq, da assumere per la stima dei



¹² Vedi immagini riportate nella scheda grafica Edificio "A", riportata in All. B1.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

beni si è fatto riferimento sia alle quotazioni della banca dati OMI, sia ai valori determinati da indagini di mercato. In particolare le indagini di mercato¹³ sono state assunte come riferimento per la quotazione attuale di immobili con caratteristiche similari a quelli in oggetto. In particolare, si è desunto un valore unitario per un edificio in vendita allo stato grezzo, privo di impiantistica.

Si riporta una sintesi di quanto emerso:

valore unitario, da annuncio immobiliare:

€ 195.000,00 / mq 190,00 = €/mq 1.026,00

Per quanto riguarda il valore di mercato desunto dall'Agenzia del territorio, la ricerca è stata eseguita inserendo come riferimento i seguenti dati:

Periodo (1° semestre 2013), Provincia (Firenze), Comune (Reggello),

Fascia/zona (periferica), codice di zona (D1), microzona catastale (n. 1), tipologia prevalente (abitazioni civili), destinazione (residenziale).

La ricerca ha prodotto i risultati riportati di seguito e inseriti in All. C:

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

2013 Ville e villini min = 1.600 ; max = 2.600 → medio = 2.100,00

Ai fini della stima, si è assunto come parametro di riferimento, il valore medio delle quotazioni O.M.I., decurtato di una quota parte pari al 40%, per tener conto dello stato di completamento dell'edificio, con pareti esterne già intonacate.

Il parametro di riferimento assunto per la stima, per le unità

¹³ V. All. D.



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

immobiliari A1, A2, A5, A6, A7 è:

Valore medio:

€/mq 2.100 x 0,60 (- 40%) = €/mq 1.260,00

Per le unità immobiliari A3 e A4, che risultano già ultimate è stato adottato un valore unitario pari a € 2.100,00.

Tale valore risulta in linea con le quotazioni desunte dagli annunci di mercato, riportate in all. D, relative ad immobili ultimati: sono stati assunti come riferimento n. 4 immobili in vendita, anch'essi collocati nel Comune di Reggello, con caratteristiche simili alle uu.ii. in oggetto.

Di seguito si riporta una sintesi dei risultati emersi:

valore unitario, da annuncio immobiliare 1:

€ 148.000,00 / mq 65,00 = €/mq 2.277,00

valore unitario, da annuncio immobiliare 2:

€ 205.000,00 / mq 100,00 = €/mq 2.050,00

valore unitario, da annuncio immobiliare 3:

€ 220.000,00 / mq 108,00 = €/mq 2.037,00

valore unitario, da annuncio immobiliare 4:

€ 145.000,00 / mq 71,00 = €/mq 2.042,00

Per quanto sopra risulta un valore medio pari a:

€ (2.277,00 + 2.050,00 + 2.037,00 + 2.042,00) / 4 = €/mq 2.101,50

Per maggiori dettagli si rinvia alla stima analitica riportata nei successivi paragrafi, suddivisa per ciascuna unità immobiliare.



Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze
tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

Pag 24 di 146

M-BIL-Rev 2 del 30.11.2010

W:\semplici\via Archivio\pratiche\Archivio in corso\025A\7210-224-12 (5) (1) memo... - Colloquio 7210-PERIZIA-03-03-12 - 4.doc

STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.



■ Identificazione Catastale¹⁴

I beni in oggetto, sono censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di

Reggello (FI), al foglio di mappa n.104 dalle particelle:

- 546, sub. 1, in corso di costruzione – u.i., resede e cantina A4;

- 546, sub. 2, in corso di costruzione – u.i. A2;

- 546, sub. 3, in corso di costruzione – garage u.i. A4;

- 546, sub. 4, in corso di costruzione – garage u.i. A6;

- 546, sub. 5, in corso di costruzione – garage u.i. A2;

- 546, sub. 6, in corso di costruzione – u.i. e-resede A6;

- 546, sub. 10, in corso di costruzione;

La quota parte di proprietà che compete alla società [REDACTED]

[REDACTED] è pari al 100% (proprietà per 1/1).

Le identificazioni catastali, sopra riportate, risultano anche dalla nota

di trascrizione R.G. n.18461, R.G. n. 13348, del 08/07/2013¹⁵, in

referimento all'atto giudiziario r. rep. 359/2012 del 13/11/2012.

Dall'elaborato planimetrico e dall'elenco subalterno assegnati,

riportati in All. F1, per l'edificio "A" risulta quanto segue:

- Part. 546, sub. 12, bene comune non censibile ai sub. 4-5-10, rampa
di accesso ai garage.

Inoltre, dal confronto tra l'elaborato planimetrico e le planimetrie

allegate al Permesso a Costruire n. 227/2006, alcuni immobili non

risultano frazionati: con lo stesso subalterno sono identificati sia più di

un box, sia più unità immobiliari.



¹⁴ V. All. F1.

¹⁵ V. All. F2.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

J. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

In particolare, nell'edificio "A", si rileva che il subalterno n. 10,
identifica:

- al piano interrato, garage A1, A3, A5, A7;
- al piano terra e piano primo, le u.i. A1, A3, A5, A7;

Infine, per quanto riguarda le parti comuni, agli edifici "A", "B" e "C",
risulta:

- Foglio 104, part. 546, part. 16, bene comune non censibile ai sub. 1-
2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 e alla part. 456, strada di accesso.

Per quanto sopra emerso, si dovrà provvedere ad attivare procedure
DOCFA per effettuare i necessari aggiornamenti catastali.

■ Legittimità Urbanistica

Dalle verifiche condotte dallo scrivente, presso l'Amministrazione
Comunale di Reggello (FI), risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 227/2006 del 21.12.2006, Pratica n.
0508400/2005, rilasciato a [REDACTED] in qualità di
proprietario, a seguito dell'istanza presentata in data 11.04.2005 prot.
n. 08400 dal Sig. [REDACTED], con la quale veniva richiesto Permesso
di Costruire per i lavori di "Variante in corso d'opera alla C.E. n. 116
del 08/06/2004 per la costruzione di un edificio del tipo plurifamiliare
in un'area di Saturazione Edilizia "B-1" - Edificio "A", con
progetto, allegato alla domanda, a firma del progettista Ing. Luciano
Marradi.

- Il suddetto Permesso è rilasciato in seguito al "parere Favorevole
condizionato espresso dalla Commissione Comunale per il Paesaggio



STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

nella seduta del 29/04/2005 al punto n. 3", e "Vista l'Autorizzazione Ambientale n. 113/2005 del 28.12.2005 sulla quale la Soprintendenza di Firenze ha fatto trascorrere i 60 giorni previsti per il silenzio-assenso",

- Integrazioni con prot. 011279 del 10.05.2005 relative alla V.C.O. n. 1 alla C.E. n. 116 del 08/06/2004.

L'area sulla quale insistono i fabbricati, è classificata secondo il Regolamento Urbanistico del Comune di Reggello, approvato con D.C.C. n. 92 del 30.11.2006, come "Zona di saturazione o completamento edilizio ad uso prevalentemente residenziale "B1" (art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U).¹⁶

Il suddetto art. 27, al comma 1bis specifica che "All'interno di queste zone, oltre alla destinazione residenziale, sono ammesse destinazioni strettamente connesse con la residenza come: negozi, uffici, studi professionali, autorimesse, locali per esercizi pubblici e attività ricreative e culturali, ambulatori e simili, botteghe e laboratori artigianali. Non sono ammesse attività artigianali o industriali inquinanti (sotto il profilo dell'inquinamento atmosferico, acustico, da traffico, ecc...)".

Si riportano di seguito i parametri, previsti dalle N.T.A. per la sottozona B1.

"Tale sottozona è caratterizzata da edifici con tipologie omogenee, di recente edificazione, senza caratteri architettonici di particolare

¹⁶ V. rappresentazione grafica riportata in All. E1 e relativo estratto (art. 27) dalle N.T.A. del R.U.

STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

valore, ma inseriti in un ambiente meritevole di tutela.

In questa sottozona è ammessa pertanto l'edificazione di lotti liberi

purché i nuovi edifici si coordinino e uniformino alle caratteristiche

degli edifici preesistenti senza ridurre le visuali panoramiche e nel

rispetto dell'ambiente circostante; si applicano i seguenti parametri:

Indici urbanistici If 1,0 Rc 40% Hmax 7,00".

Ai fini dell'accertamento della regolarità e conformità delle opere

realizzate allo stato legittimo, si è condotto un confronto tra lo stato di

fatto come costruito, "as built", e quanto rappresentato negli elaborati

grafici allegati al Permesso a Costruire n. 227/2006 del 21.12.2006 -

V.C.O. C.E. 116/2004 (stato legittimo) relativo all'Edificio "A".

A tale proposito, è stato effettuato un sopralluogo, durante il quale è

stato eseguito un rilievo metrico delle varie unità immobiliari

costituenti l'edificio, al fine di verificare la rispondenza a quanto

previsto dai progetti suddetti.

Dalle verifiche effettuate sono emerse alcune differenze fra lo stato dei

luoghi rilevato e lo stato legittimo che, a parere dello scrivente, non

costituiscono "variazioni essenziali" ai sensi dell'art. 32 del D.P.R.

380/2001¹⁷ e art. 133 della L.R. 1/2005¹⁸; nelle schede delle singole

u.u., riportate nei successivi sottoparagrafi, saranno analizzate nel

dettaglio.

¹⁷ Art. 32, comma 2 del D.P.R. 380/2001:

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

¹⁸ 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".

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

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

Pag 28 di 146

M-RBL-Rgs 2 del 30.11.2010

\\hsz\red\info\Archivi\info\pratiche\Archivio In corso\O-2\AVT110-214-72\Pallinamento Inm\...elazioni\7210-PERIZIA-01-05-12-14.doc

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.I.A.1 Unità Immobiliare A1

3.I.A.1.1 Descrizione¹⁹

L'unità immobiliare è posta all'estremità destra del fabbricato, rispetto al prospetto lato garage ed è dotata di giardino di proprietà esclusiva, disposto su due lati.

L'appartamento internamente si presenta ad uno stato grezzo, in quanto risulta privo di intonaci, pavimentazioni ed impiantistica.

Esternamente le murature risultano intonacate, ma prive di coloritura. Anche nella porzione del garage, le strutture sono allo stato grezzo, prive di intonaci, impianti ed infissi, interni ed esterni.

Si sviluppa su n. tre livelli, rispettivamente piano interrato, piano terra e piano primo, così costituiti:

piano interrato: garage con vano scala interno di comunicazione con gli ambienti posti al piano terra;

piano terra: pranzo-soggiorno, n. 2 camere, bagno, disimpegno, vano scala;

piano primo: n. 3 mansarde, con altezza minima pari a ml 1,60, sul fronte tergale e ml 1,93 sul fronte principale.

3.I.A.1.2 Legittimità urbanistica

L'u.i. risulta sostanzialmente conforme ai titoli edilizi indicati nell'introduzione del paragrafo 3.I.A., eccetto alcune piccole differenze di seguito descritte.

Le camere poste sul fronte ovest hanno una profondità inferiore di



¹⁹ V. All. G: Relazione Fotografica, paragrafo 1.2 - Unità Immobiliare A1.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

circa cm 20, rispetto alle planimetrie di progetto dello stato legittimo (Permesso a Costruire n. 227/2006 del 21.12.2006 - V.C.O. C.E. 116/2004), mentre la porzione pranzo/soggiorno, posta sul fronte est dell'appartamento, ha una profondità maggiore di circa 20 cm: è stato traslato, di cm 20 verso ovest, il blocco centrale dell'u.i., vano scala e bagno. Tale spostamento del blocco centrale comprendente la scala, è stato rilevato anche al piano interrato e al piano primo.

Al piano interrato sono state rilevate pareti perimetrali, di confine con lo scannafosso, con spessore pari a cm 12, in conformità a quanto indicato nel Capitolato dei Lavori²⁰, mentre nelle planimetrie dello stato legittimo sono indicate con spessore pari a cm 30.

Per maggiori dettagli si rinvia alla scheda grafica dell'u.i.²¹ rappresentativa delle variazioni sopra indicate.

Si tratta di variazioni non essenziali, ai sensi dell'art. 133 della L.R. n. 1/2005, regolarizzabili mediante il deposito di SCIA dello stato dell'opera come effettivamente realizzata ad oggi.

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

La spese tecniche per predisporre una SCIA per lo stato attuale sono prevedibili in € 1.000,00.

²⁰ V. All. U.I. B6-B6-3 Capitolato Lavori allegato al preliminare Marradi: a pag. 5 si legge che "le tamponature a confin con lo scannafosso al piano interrato saranno realizzate con forati di 12 cm. intonacati e tinteggiati sul lato interno e grezzi sul lato scannafosso."

²¹ V. All. U.I. A1: A1-1.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.



3.I.A.1.3 Identificazione Catastale²²

Il bene in oggetto, è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Reggello (FI), al foglio di mappa n.104, particella n. 546, sub. 10, in corso di costruzione.

Il sub. 10 identifica tuttavia, sia box/autorimesse posti al piano interrato, sia unità immobiliari poste al piano terra e primo, unità non ancora frazionate catastalmente, di seguito elencate:

Nell'edificio "A":

- al piano interrato, garage A1, A3, A5, A7, identificati negli elaborati relativi agli estratti dalla Legittimità Urbanistica²³;

- al piano terra e piano primo, le uu.ii. A1, A3, A5, A7 anch'esse identificate nei suddetti elaborati;

Nell'edificio "B":

- al piano interrato, garage B1, B2, B4, B6, identificati negli elaborati relativi agli estratti dalla Legittimità Urbanistica²⁴;

- al piano terra e piano primo, le uu.ii. B1, B2, B4, B6 anch'esse identificate nei suddetti elaborati;

Nell'edificio "C":

- al piano interrato, garage C1, C2, C3, identificati negli elaborati relativi agli estratti dalla Legittimità Urbanistica²⁵;

- al piano terra e piano primo, le uu.ii. C1, C2, C3 anch'esse identificate nei suddetti elaborati;



²² V. All. U.I. A1: A1-2.

²³ V. All. B1.

²⁴ V. All. B2.

²⁵ V. All. B3.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

In allegato A1-2 si riporta l'elaborato planimetrico, rispettivamente del piano interrato, terra e primo, nel quale è indicata, con perimetro rosso, l'u.i. in oggetto, ancorché catastalmente non identificata con un numero specifico.

Per completare la pratica catastale sarà necessario predisporre una procedura DOCFA, per ciascuna u.i. da aggiornare, a firma di tecnico abilitato, per un importo presunto per ciascuna u.i. (appartamento, autorimessa) di circa € 400,00 per spese tecniche, oltre a € 60,00 per tasse catastali.

Si ritiene che i suddetti aggiornamenti catastali (DOCFA) possano essere posti a carico di parte acquirente.

3.I.A.1.4 Valutazione²⁶

Sup. commerciale u.i.:	mq	162,55
Valore unitario adottato:	€/mq	1.260,00
Valutazione u.i. A1: € /mq 1.260,00 x 162,55 =	€	204.814,72

3.I.A.1.5 Gravami sul bene.

L'u.i. risulta libera.

Per quanto riguarda le iscrizioni e trascrizioni presenti su tutte le uu.ii. si riporta di seguito l'elenco sintetico rinviando al paragrafo 3.III per le indicazioni di dettaglio.

ISCRIZIONI:

R.P. 4638, R.G. 21846 del 5.5.2006 Ipoteca Volontaria a favore

██████████, contro ██████████



²⁶ V. All. B1: schede analitiche e grafiche di stima.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.



R.P. 5314 R.G. 32686 del 20.7.2009 Decreto Ingiuntivo a favore

[REDACTED] contro [REDACTED]

R.P. 6401 R.G. 40895 del 16.9.2009 Decreto Ingiuntivo a favore

[REDACTED] contro [REDACTED]



R.P. 904 R.G. 4701 del 9.2.2010 Decreto Ingiuntivo a favore

[REDACTED] contro [REDACTED]

R.P. 905 R.G. 4702 del 9.2.2010 Decreto Ingiuntivo a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

R.P. 1706 R.G. 8713 del 10.3.2010 Ipoteca volontaria a favore

[REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e/o SIGNIFICATIVE :

R.P. 5594 R.G. 8868 del 4.3.2008 Preliminare di vendita

R.P. 20423 R.G. 31651 del 13.7.2009 Ordinanza di Sequestro

Conservativo a favore de [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] - Tribunale di Firenze 10.7.2009 repertorio n. 8444

R.P. 31346 R.G. 46412 del 19.10.2009 Ordinanza di Sequestro

Conservativo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]

R.P. 31710 R.G. 46967 del 21.10.2009 Domanda Giudiziale per

Risoluzione di Contratto a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

R.P. 13348 R.G. 18461 del 8.7.2013 Sentenza Dichiarativa di

Fallimento a favore massa dei Creditori del Fallimento



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

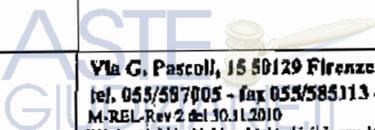
3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

[REDACTED], contro [REDACTED]

I beni di cui in consistenza risultano pervenuti con la formalità:

R.P. 14663 R.G. 23333 del 29.6.2014 Acquisto della [REDACTED]

da [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

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.I.A.2 Unità Immobiliare A2

3.I.A.2.1 Descrizione²¹

L'unità immobiliare è posta al piano terra del fabbricato, con accesso dal fronte lato garage mediante scala esterna. Sul fronte opposto (prospetto est) è posto il resede di proprietà esclusiva.

L'appartamento internamente si presenta ad uno stato grezzo, privo di intonaci, pavimentazioni, impiantistica, infissi interni ed esterni.

I tamponamenti esterni risultano intonacati, ma privi di coloritura.

Il piano terra è così costituito: pranzo-soggiorno, n. 2 camere, bagno, disimpegno, loggia di accesso.

Al piano interrato è presente il garage (non collegato internamente con l'u.i.) al quale si accede direttamente dal resede esterno a comune del fabbricato.

3.I.A.2.2 Legittimità urbanistica

Per quanto riguarda l'appartamento, lo stato di fatto risulta sostanzialmente conforme allo stato legittimo (Permesso a Costruire n. 227/2006 del 21.12.2006 - V.C.O. C.E. 116/2004).

Nel garage è stata rilevata una variazione nella collocazione della porta sul tramezzo interno che separa l'autorimessa dalla porzione cantina.

Al piano interrato sono state rilevate pareti perimetrali, di confine con lo scannafosso, con spessore pari a cm 12, in conformità a



²¹ V. All. G; Relazione Fotografica, paragrafo J.2 - Unità Immobiliare A2.

STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

quanto indicato nel Capitolato dei Lavori²⁸, mentre nelle planimetrie dello stato legittimo sono indicate con spessore pari a cm 30.

Al piano terra, la loggia posta sul fronte ovest presenta il pilastro centrale di larghezza, in prospetto, pari a cm 98, maggiore di circa cm 60 rispetto allo stato legittimo.

Per maggiori dettagli si rinvia alla scheda grafica dell'u.i.²⁹ rappresentativa delle variazioni sopra indicate.

Si tratta di variazioni non essenziali, ai sensi dell'art. 133 della L.R. n. 1/2005, regolarizzabili mediante il deposito di SCIA dello stato dell'opera come effettivamente realizzata ad oggi.

Dal momento che l'u.i. è completata al prezzo, si ritiene che tale aggiornamento possa essere posto a carico di parte acquirente, che dovrà comunque predisporre una nuova SCIA per completare i lavori.

La spese tecniche per predisporre di una SCIA per lo stato attuale sono prevedibili in € 1.000,00.

3.1.A.2.3 Identificazione Catastale³⁰

Il bene in oggetto, è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Reggello (FI), al foglio di mappa n.104, particella n. 546, sub. 2 (u.i.) e sub. 5 (garage), entrambi in corso di costruzione.

In allegato A2-2 si riporta l'elaborato planimetrico del piano interrato e terra, nel quale è indicata, con perimetro rosso, l'u.i. in

²⁸ V. All. U.I. B6-B6-3 Capitolato Lavori allegato al preliminare Martedì a pag. 5 si legge che "le tamponature a confine con lo scannafosso al piano interrato saranno realizzate con forati di 12 cm. intonacati e tinteggiati sul lato interno e grezzi sul lato scannafosso."

²⁹ V. All. U.I. A2: A2-1.

³⁰ V. All. U.I. A2: A2-2.

STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.



oggetto.

Anche se sono già stati definiti i subalterni, per garage e u.i., si ritiene necessario eseguire l'aggiornamento dei suddetti subalterni, in funzione della denominazione che sarà assegnata alle altre uu.ii. dei 3 fabbricati.



Per completare la pratica catastale sarà necessario predisporre una procedura DOCFA, per ciascuna u.i. da aggiornare, a firma di tecnico abilitato, per un importo presunto per ciascuna u.i. (appartamento, autorimessa) di circa € 400,00 per spese tecniche, oltre a € 60,00 per tasse catastali.

Si ritiene che i suddetti aggiornamenti catastali (DOCFA) possano essere posti a carico di parte acquirente.

3.I.A.2.4 Valutazione



Sup. commerciale u.i.:	mq	89,97
Valore unitario adottato:	€/mq	1.260,00
Valutazione u.i. A2	€/mq	1.260,00 x 89,97 =
	€	113.367,24

3.I.A.2.5 Gravami sul bene

L'u.i. risulta libera.
Per quanto riguarda le iscrizioni e trascrizioni presenti su tutte le uu.ii. si riporta di seguito l'elenco sintetico rinviano al paragrafo 3.III per le indicazioni di dettaglio.

ISCRIZIONI:

R.P. 4638, R.G. 21846 del 5.5.2006 Ipoteca Volontaria a favore [redacted] contro [redacted]



**STEFANO CRISOSTOMI
INGEGNERE**

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

R.P. 5314 R.G. 32686 del 20.7.2009 Decreto Ingiuntivo a favore

[REDACTED] contro [REDACTED]

R.P. 6401 R.G. 40895 del 16.9.2009 Decreto Ingiuntivo a favore

[REDACTED] contro [REDACTED]

R.P. 904 R.G. 4701 del 9.2.2010 Decreto Ingiuntivo a favore

[REDACTED] contro [REDACTED]

R.P. 905 R.G. 4702 del 9.2.2010 Decreto Ingiuntivo a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

R.P. 1706 R.G. 8713 del 10.3.2010 Ipoteca volontaria a favore

[REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e/o SIGNIFICATIVE :

R.P. 5594 R.G. 8868 del 4.3.2008 Preliminare di vendita

R.P. 20423 R.G. 31651 del 13.7.2009 Ordinanza di Sequestro

Conservativo a favore de [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] - Tribunale di Firenze 10.7.2009 repertorio n. 8444

R.P. 31346 R.G. 46412 del 19.10.2009 Ordinanza di Sequestro

Conservativo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]

R.P. 31710 R.G. 46967 del 21.10.2009 Domanda Giudiziale per

Risoluzione di Contratto a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

R.P. 13348 R.G. 18461 del 8.7.2013 Sentenza Dichiarativa di

Fallimento a favore massa dei Creditori del Fallimento



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.



Immobiliare Colombo Srl, contro [REDACTED]

I beni di cui in consistenza risultano pervenuti con la formalità:

R.P. 14663 R.G. 23333 del 29.6.2014 Acquisto della [REDACTED]

[REDACTED] la [REDACTED]





Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze
tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it
M-RBL-Rev 2 del 30.11.2010

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

3.I.A.3 Unità Immobiliare A3

3.I.A.3.1 Descrizione³¹

Tale unità immobiliare è speculare rispetto all'alloggio denominato

A2. Anch'essa è posta al piano terra del fabbricato, con accesso dal

fronte lato garage mediante scala esterna e resede di proprietà

esclusiva collocato sul fronte est.

Su tale u.i. non è stato possibile accedere internamente per verificare

la distribuzione interna e lo stato di completamento, in quanto

occupata.

L'appartamento esternamente risulta ultimato: i tamponamenti

esterni risultano intonacati, è stata posta in opera la coloritura, sono

stati posati gli infissi esterni ed è stata installata la caldaia

all'esterno, in corrispondenza della loggia di accesso.

Per quanto si evince dalle planimetrie allegate allo stato legittimo

(Permesso a Costruire n. 227/2006 del 21.12.2006 - V.C.O. C.E.

116/2004), il piano terra è così costituito: pranzo-soggiorno, n. 2

camere, bagno, disimpegno, loggia di accesso. Al piano interrato è

presente il garage, non collegato internamente con l'u.i., al quale si

accede direttamente dal resede a comune del fabbricato.

3.I.A.3.2 Legittimità urbanistica

Come indicato al punto precedente, durante il rilievo, effettuato dallo

scrivente sull'intero fabbricato "A", non è stato possibile eseguire

l'accesso, sia all'u.i., sia al garage, per poter verificare la conformità

³¹ V. All. G: Relazione Fotografica, paragrafo 1.3 - Unità Immobiliare A3.

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

tel. 055/587995 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

M-REL - Rev. 2 del 30.11.2010

Website: www.astejudiziarie.it Archiviazione in camera: 0-34/0210-214-12 Fallimento [redacted] Relazione AT210-PERIZIA-01-05-12-14.doc

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

dello stato di fatto allo stato legittimo (Permesso a Costruire n. 2277/2006 del 21.12.2006 - V.C.O. C.E. 116/2004), in quanto l'immobile è risultato occupato.

Per maggiori dettagli si rinvia alla scheda grafica dell'u.i.³².

3.I.A.3.3 Identificazione Catastale³³

Il bene in oggetto, è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Reggello (FI), al foglio di mappa n.104, particella n. 546, sub. 10, in corso di costruzione.

Il sub. 10 identifica tuttavia, sia box/autorimesse posti al piano interrato, sia unità immobiliari poste al piano terra e primo, unità non ancora frazionate catastalmente, di seguito elencate:

Nell'edificio "A":

- al piano interrato, garage A1, A3, A5, A7, identificati negli elaborati relativi agli estratti dalla Legittimità Urbanistica³⁴;
- al piano terra e piano primo, le uu.ii. A1, A3, A5, A7 anch'esse identificate nei suddetti elaborati;

Nell'edificio "B":

- al piano interrato, garage B1, B2, B4, B6, identificati negli elaborati relativi agli estratti dalla Legittimità Urbanistica³⁵;
- al piano terra e piano primo, le uu.ii. B1, B2, B4, B6 anch'esse identificate nei suddetti elaborati;

Nell'edificio "C":

³² V. All. U.I. A3: A3-1.

³³ V. All. U.I. A3: A3-2.

³⁴ V. All. B1.

³⁵ V. All. B2.

Via G. Pascal, 15 50129 Firenze

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

M-RSL-Rev 2 del 30.11.2010

Archivio/Arele/vigilanza/Archivio in corso/O-2A07210-214-13 Follinco/Relazioni/7210-PERIZIA-03-05-12-14.doc



STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

- al piano interrato, garage C1, C2, C3, identificati negli elaborati
relativi agli estratti dalla Legittimità Urbanistica³⁶;

- al piano terra e piano primo, le uu.ii. C1, C2, C3 anch'esse
identificate nei suddetti elaborati;

In allegato A3-2 si riporta l'elaborato planimetrico del piano
interrato e terra, nel quale è indicata, con perimetro rosso, l'u.i. in
oggetto, ancorché catastalmente non identificata con un numero
specifico.

Per completare la pratica catastale sarà necessario predisporre una
procedura DOCFA, per ciascuna u.i. da aggiornare, a firma di
tecnico abilitato, per un importo presunto per ciascuna u.i.
(appartamento, autorimessa) di circa € 400,00 per spese tecniche,
oltre a € 60,00 per tasse catastali.

Si ritiene che i suddetti aggiornamenti catastali (DOCFA) possano
essere posti a carico di parte-acquirente.

3.I.A.3.4 Valutazione

Sup. commerciale u.i.:	mq	90,01
Valore unitario adottato:	€/mq	2.100,00
Valutazione u.i. A3: € /mq 2.100,00 x 90,01 =	€	189.016,80

3.I.A.3.5 Gravami sul bene:

L'u.i. risulta occupata.

Per quanto riguarda le iscrizioni e trascrizioni presenti su tutte le
uu.ii. si riporta di seguito l'elenco sintetico, rinviando al paragrafo

³⁶ V. All. B3.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.III per le indicazioni di dettaglio.

ISCRIZIONI:

R.P. 4638, R.G. 21846 del 5.5.2006 Ipoteca Volontaria a favore

contro

R.P. 5314 R.G. 32686 del 20.7.2009 Decreto Ingiuntivo a favore

contro

R.P. 6401 R.G. 40895 del 16.9.2009 Decreto Ingiuntivo a favore

contro

R.P. 904 R.G. 4701 del 9.2.2010 Decreto Ingiuntivo a favore

contro

R.P. 905 R.G. 4702 del 9.2.2010 Decreto Ingiuntivo a favore

contro

R.P. 1706 R.G. 8713 del 10.3.2010 Ipoteca volontaria a favore

contro

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e/o SIGNIFICATIVE :

R.P. 5594 R.G. 8868 del 4.3.2008 Preliminare di vendita

R.P. 20423 R.G. 31651 del 13.7.2009 Ordinanza di Sequestro

Conservativo a favore di contro

- Tribunale di Firenze 10.7.2009 repertorio n. 8444

R.P. 31346 R.G. 46412 del 19.10.2009 Ordinanza di Sequestro

Conservativo a favore di contro

R.P. 31710 R.G. 46967 del 21.10.2009 Domanda Giudiziale per



Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

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

Pag 43 di 146

M. R.R. - Rev 1 del 30.11.2010

Web: www.astejudiziarie.it - Incontro 24/02/10 24/10/10 Fallimento - Tribunale di Firenze PERIZIA 01/05/10-14/09/10

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

Risoluzione di Contratto a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

R.P. 13348 R.G. 18461 del 8.7.2013 Sentenza Dichiarativa di

Fallimento a favore massa dei Creditori del Fallimento

[REDACTED] contro "[REDACTED]"

I beni di cui in consistenza risultano pervenuti con la formalità:

R.P. 14663 R.G. 23333 del 29.6.2014 Acquisto della [REDACTED]

[REDACTED] da [REDACTED]

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

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

M-REB-Rev 2 del 30.11.2010

UNIVERSITÀ ARCHITETTURA E INGEGNERIA - Via Inghilterra 2/A - 50139 Firenze - Tel. 055/241710-241711-241712 - Fax 055/241713-241714

Pag. 44 di 146

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.I.A.4 Unità Immobiliare A4

3.I.A.4.1 Descrizione³⁷

L'unità immobiliare, speculare all'alloggio denominato A1, è posta all'estremità sinistra del fabbricato, rispetto al prospetto lato garage ed è dotata di giardino di proprietà esclusiva, disposto su due lati.

Su tale u.i. non è stato possibile accedere internamente per verificare la distribuzione interna e lo stato di completamento, in quanto occupata.

L'appartamento esternamente risulta ultimato: i tamponamenti esterni risultano intonacati, è stata posta in opera la coloritura, sono stati posati gli infissi esterni ed è stata installata la caldaia all'esterno, sul fronte lato garage.

Per quanto si evince dalle planimetrie allegate allo stato legittimo (Permesso a Costruire n. 227/2006 del 21.12.2006 - V.C.O. C.E. 116/2004), l'immobile risulta speculare all'u.i. A1: si sviluppa su tre livelli, rispettivamente piano interrato, piano terra e piano primo, così costituiti:

interrato: garage con vano scala interno di comunicazione con gli ambienti posti al piano terra;

piano terra: pranzo-soggiorno, n. 2 camere, bagno, disimpegno, vano scala;

piano primo: n. 3 mansarde.

3.I.A.4.2 Legittimità urbanistica

³⁷ V. All. G: Relazione Fotografica, paragrafo 1.4 - Unità Immobiliare A4.

Via G. Pascoli, 15/50129 Firenze

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

M-RBL-Rev.2 del 30.11.2010

WebSite: www.astejudiziarie.it Archivio: www.astejudiziarie.it/Archivio In caso di Distanza 110-334-12 Fallimenti [redacted] 14-Relazione 17290-PERIZIA-03-08-12-14.pdf



STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

Come indicato al punto precedente, durante il rilievo, effettuato dallo scrivente sull'intero fabbricato "A", non è stato possibile eseguire l'accesso, sia all'u.i., sia al garage, per poter verificare la conformità dello stato di fatto allo stato legittimo (Permesso a Costruire n. 227/2006 del 21.12.2006 - V.C.O. C.E. 116/2004), in quanto l'immobile è risultato occupato.

Per maggiori dettagli si rinvia alla scheda grafica dell'u.i.³⁸.

3.I.A.4.3 Identificazione Catastale³⁹

Il bene in oggetto, è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Reggello (FI), al foglio di mappa n.104, particella n. 546, sub. 1 (u.i. e cantina) e sub. 3 (garage), entrambi in corso di costruzione.

In allegato A4-2 si riporta l'elaborato planimetrico del piano interrato, terra e primo, nel quale è indicata, con perimetro rosso, l'u.i. in oggetto.

Anche se sono già stati definiti i subalterni, per garage e u.i., si ritiene necessario eseguire l'aggiornamento dei suddetti subalterni, in funzione della denominazione che sarà assegnata alle altre u.i. dei 3 fabbricati.

Per completare la pratica catastale sarà necessario predisporre una procedura DOCFA, per ciascuna u.i. da aggiornare, a firma di tecnico abilitato, per un importo presunto per ciascuna u.i. (appartamento, autorimessa) di circa € 400,00 per spese tecniche, oltre a € 60,00 per tasse catastali.

³⁸ V. All. U.I. A4: A4-1.

³⁹ V. All. U.I. A4: A4-2.

STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

Si ritiene che i suddetti aggiornamenti catastali (DOCFA) possano essere posti a carico di parte acquirente.

3.I.A.4.4 Valutazione

Sup. commerciale u.i.: mq 159,45

Valore unitario adottato: €/mq 2.100,00

Valutazione u.i. A4: €/mq 2.100,00 x 159,45 = € 334.842,90

3.I.A.4.5 Gravami sul bene

L'u.i. risulta occupata.

Per quanto riguarda le iscrizioni e trascrizioni presenti su tutte le uu.ii. si riporta di seguito l'elenco sintetico rinviando al paragrafo

3.III per le indicazioni di dettaglio.

3.I.A.4.5.1 Per quanto riguarda le iscrizioni e trascrizioni presenti su tutte le

uu.ii. si riporta di seguito l'elenco sintetico rinviando al paragrafo

3.III per le indicazioni di dettaglio.

ISCRIZIONI:

R.P. 4638, R.G. 21846 del 5.5.2006 Ipoteca Volontaria a favore

contro

R.P. 5314 R.G. 32686 del 20.7.2009 Decreto Ingiuntivo a favore

contro

R.P. 6401 R.G. 40895 del 16.9.2009 Decreto Ingiuntivo a favore

contro

R.P. 904 R.G. 4701 del 9.2.2010 Decreto Ingiuntivo a favore

contro

R.P. 905 R.G. 4702 del 9.2.2010 Decreto Ingiuntivo a favore

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

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

Pag 47 di 146

M.F.I.T. - Rev 2 del 30.11.2010

W:\archivio\Archivio\pratiche\pratiche\concordo\DA\7210-234-13 Faldimem\ [redacted] - R\settim\7210-234-13-14.doc

STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

[REDACTED] contro [REDACTED]

R.P. 1706 R.G. 8713 del 10.3.2010 Ipoteca volontaria a favore

[REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e/o SIGNIFICATIVE :

R.P. 5594 R.G. 8868 del 4.3.2008 Preliminare di vendita

R.P. 20423 R.G. 31651 del 13.7.2009 Ordinanza di Sequestro

Conservativo a favore de [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] - Tribunale di Firenze 10.7.2009 repertorio n.

8444

R.P. 31346 R.G. 46412 del 19.10.2009 Ordinanza di Sequestro

Conservativo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]

R.P. 31710 R.G. 46967 del 21.10.2009 Domanda Giudiziale per

Risoluzione di Contratto a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

R.P. 13348 R.G. 18461 del 8.7.2013 Sentenza Dichiarativa di

Fallimento a favore massa dei Creditori del Fallimento

[REDACTED] contro [REDACTED]

I beni di cui in consistenza risultano pervenuti con la formalità:

R.P. 14663 R.G. 23333 del 29.6.2014 Acquisito della [REDACTED]

[REDACTED] da [REDACTED]

3.1.A.4.5.2 Si riportano le trascrizioni pregiudizievoli e/o significative relative

esclusivamente al bene de quo:



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e/o SIGNIFICATIVE

R.P. 8550 R.G. 13351 del 17.3.2009 Domanda Giudiziale per

Accertamento Giudiziale Sottoscrizione Atti a favore

contro

relativo agli immobili identificati catastalmente F. 104, Part. 546,

Sub. 1, 3, fabbricati in corso di costruzione, identificati con la sigla

A4 (u.i. e garage).

- Atto Tribunale di Firenze 7.3.2009 repertorio n. 6124/2009 -

R.P. 14372 R.G. 21945 del 22.6.2011 Sentenza Accertamento

Sottoscrizione Atti a favore

contro

- Atto Tribunale di Firenze 30.4.2010 repertorio n. 1345/2010 -

R.P. 22198 R.G. 33343 del 3.10.2011 Domanda Giudiziale per

Esecuzione in Forma Specifica a favore

contro

- Atto Tribunale di Firenze 27.7.2011 repertorio n. 9580/2011 -

Via G. Puccini, 15 50129 Firenze

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

M-REEL-Rev 2 del 30.11.2010

WebArchivioArchivioPraticheArchivioIp.como/O-20/12/10-224-12 Fallim

Pag.49 di 146

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

3.1.A.5 Unità Immobiliare A5

3.1.A.5.1 Descrizione⁴⁰

L'unità immobiliare è posta al piano primo del fabbricato, con accesso, dal fronte est, mediante la scala esterna collocata nel resede a comune con l'u.i. A7.

L'appartamento internamente si presenta ad uno stato grezzo, privo di intonaci, pavimentazioni, impiantistica, infissi interni ed esterni.

I tamponamenti esterni risultano intonacati, ma privi di coloritura.

L'appartamento internamento è così costituito: zona soggiorno-letto con angolo cottura, bagno con antibagno, terrazzo sul fronte lato garage;

Al piano interrato è presente il garage, al quale si accede direttamente dal resede esterno comune al fabbricato.

3.1.A.5.2 Legittimità urbanistica

Per quanto riguarda l'appartamento, lo stato di fatto risulta sostanzialmente conforme allo stato legittimo (Permesso a Costruire n. 227/2006 del 21.12.2006 - V.C.O. C.E. 116/2004).

Nel garage è stata rilevata una minima variazione nella collocazione della porta sul tramezzo interno che separa l'autorimessa dalla porzione cantina e sono state rilevate pareti perimetrali, di confine con lo scannafosso, con spessore pari a cm 12, in conformità a



⁴⁰ V. All. G: Relazione Fotografica, paragrafo 1.5 - Unità Immobiliare A5

**STERANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

quanto indicato nel Capitolato dei Lavori⁴¹, mentre nelle planimetrie

dello stato legittimo sono indicate con spessore pari a cm 30.

Per maggiori dettagli si rinvia alla scheda grafica dell'u.i.⁴²

rappresentativa delle variazioni sopra indicate.

Si tratta di variazioni non essenziali, ai sensi dell'art. 133 della L.R.

n. 1/2005, regolarizzabili mediante il deposito di SCIA dello stato

dell'opera come effettivamente realizzata ad oggi.

Dal momento che l'u.i. è completata al grezzo, si ritiene che tale

aggiornamento possa essere posto a carico di parte acquirente, che

dovrà comunque predisporre una nuova SCIA per completare i

lavori.

La spese tecniche per predisporre una SCIA per lo stato attuale sono

prevedibili in € 1.000,00.

3.I.A.5.3 Identificazione Catastale⁴³

Il bene in oggetto, è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di

Reggello (FI), al foglio di mappa n.104, particella n. 546, sub. 10, in

corso di costruzione.

Il sub. 10 identifica tuttavia, sia box/autorimesse posti al piano

interrato, sia unità immobiliari poste al piano terra e primo, unità non

ancora frazionate catastalmente, di seguito elencate:

Nell'edificio "A":

- al piano interrato, garage A1, A3, A5, A7, identificati negli

⁴¹ V. All. U.I. B6- B6-3 Capitolato Lavori allegato al preliminare Marradi: a pag. 5 si legge che "le tamponature a confine con lo scannafosso al piano interrato saranno realizzate con forati di 12 cm. intonacati e tinteggiati sul lato interno e grezzi sul lato scannafosso."

⁴² V. All. U.I. A5: A5-1.

⁴³ V. All. U.I. A5: A5-2.

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

UnifichirichArchivioArchivioIn corso di 24/12/12-12 Fd/Rimedio [redacted] zioni/7310-PERIZIA-01-05-12-14.doc



STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

elaborati relativi agli estratti dalla Legittimità Urbanistica⁴⁴;

- al piano terra e piano primo, le uu.ii. A1, A3, A5, A7 anch'esse

identificate nei suddetti elaborati;

Nell'edificio "B":

- al piano interrato, garage B1, B2, B4, B6, identificati negli

elaborati relativi agli estratti dalla Legittimità Urbanistica⁴⁵;

- al piano terra e piano primo, le uu.ii. B1, B2, B4, B6 anch'esse

identificate nei suddetti elaborati;

Nell'edificio "C":

- al piano interrato, garage C1, C2, C3, identificati negli elaborati

relativi agli estratti dalla Legittimità Urbanistica⁴⁶;

- al piano terra e piano primo, le uu.ii. C1, C2, C3 anch'esse

identificate nei suddetti elaborati;

In allegato A5-2 si riporta l'elaborato planimetrico del piano interrato e primo, nel quale è indicata, con perimetro rosso, l'u.i. in oggetto, ancorché catastalmente non identificata con un numero specifico.

Per completare la pratica catastale sarà necessario predisporre una procedura DOCFA, per ciascuna u.i. da aggiornare, a firma di tecnico abilitato, per un importo presunto per ciascuna u.i. (appartamento, autorimessa) di circa € 400,00 per spese tecniche, oltre a € 60,00 per tasse catastali.

⁴⁴ V. All. B1.

⁴⁵ V. All. B2.

⁴⁶ V. All. B3.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.



Si ritiene che i suddetti aggiornamenti catastali (DOCA) possano essere posti a carico di parte acquirente.

3.I.A.5.4 Valutazione

Sup. commerciale u.i.:	mq	42,46
Valore unitario adottato:	€/mq	1.260,00
Valutazione u.i. A5: €/mq 1.260,00 x 42,46 =	€	53.501,49

3.I.A.5.5 Gravami sul bene

L'u.i. risulta libera.

Per quanto riguarda le iscrizioni e trascrizioni presenti su tutte le u.u.ii. si riporta di seguito l'elenco sintetico rinviando al paragrafo

3.III per le indicazioni di dettaglio.

ISCRIZIONI:

R.P. 4638, R.G. 21846 del 5.5.2006 Ipoteca Volontaria a favore
[redacted] contro [redacted]

R.P. 5314 R.G. 32686 del 20.7.2009 Decreto Ingiuntivo a favore
[redacted] contro [redacted]

R.P. 6401 R.G. 40895 del 16.9.2009 Decreto Ingiuntivo a favore
[redacted] contro [redacted]

R.P. 904 R.G. 4701 del 9.2.2010 Decreto Ingiuntivo a favore
[redacted], contro [redacted]

R.P. 905 R.G. 4702 del 9.2.2010 Decreto Ingiuntivo a favore
[redacted] contro [redacted]

R.P. 1706 R.G. 8713 del 10.3.2010 Ipoteca volontaria a favore
[redacted]



Via G. Pascoli, 15-50129 Firenze

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

M-FRELL-Rev 2 del 29.11.2010

\\Netarchivio\Archivio\pratiche\Archivio In corso\2011\2011-12\Fellicciotti\Relazioni\T210-PERIZIA-03-05-12-16.doc

STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

██████████ contro ██████████

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e/o SIGNIFICATIVE :

R.P. 5594 R.G. 8868 del 4.3.2008 Preliminare di vendita

R.P. 20423 R.G. 31651 del 13.7.2009 Ordinanza di Sequestro

Conservativo a favore de ██████████, contro ██████████

██████████ Tribunale di Firenze 10.7.2009 repertorio n. 8444

R.P. 31346 R.G. 46412 del 19.10.2009 Ordinanza di Sequestro

Conservativo a favore di ██████████ contro ██████████

██████████

R.P. 31710 R.G. 46967 del 21.10.2009 Domanda Giudiziale per

Risoluzione di Contratto a favore ██████████

██████████ contro ██████████

R.P. 13348 R.G. 18461 del 8.7.2013 Sentenza Dichiarativa di

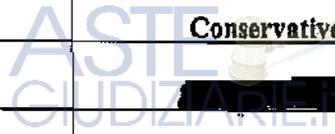
Fallimento a favore massa dei Creditori del Fallimento

██████████ contro ██████████

I beni di cui in consistenza risultano pervenuti con la formalità:

R.P. 14663 R.G. 23333 del 29.6.2014 Acquisto della ██████████

██████████ da ██████████



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.



3.1.A.6 Unità Immobiliare A6

3.1.A.6.1 Descrizione⁴⁷

Appartamento collocato al primo ed ultimo piano del fabbricato, con accesso dalla scala esterna collocata nel resede esclusivo, posto sul fronte est dell'edificio.

L'u.i. internamente risulta al grezzo, priva di intonaci, pavimentazioni, impiantistica, infissi interni ed esterni.

I tamponamenti esterni risultano intonacati, ma privi di coloritura.

L'alloggio è costituita nel modo seguente: pranzo soggiorno con zona cottura, bagno, disimpegno, n. 2 camere, terrazzo sul fronte lato garage, loggia di accesso sul fronte est.

Al piano interrato del fabbricato, è collocato il garage, con accesso dall'esterno, direttamente dal resede a comune dell'edificio.

3.1.A.6.2 Legittimità urbanistica

Nell'appartamento è stata rilevata una diversa geometria dei tramezzi interni che separano le camere dall'ambiente soggiorno pranzo: è stato eliminato il disimpegno, previsto nelle planimetrie dello stato legittimo (Permesso a Costruire n. 227/2006 del 21.12.2006 - V.C.O. C.E. 116/2004), ampliando la superficie a favore del soggiorno. Una diversa geometria è stata rilevata nei muri della terrazza/loggia posta sul fronte ovest: il pilastro centrale ha una larghezza maggiore rispetto a quanto indicato nei grafici del titolo edilizio.



⁴⁷ V. All. G: Relazione Fotografica, paragrafo 1.6 - Unità Immobiliare A6.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

Nel garage è stata rilevata una minima variazione nella collocazione della porta sul tramezzo interno che separa l'autorimessa dalla porzione cantina. La porta, per la presenza di un pilastro, è stata spostata a filo della parete a confine con l'autorimessa denominata A7, mentre nello stato legittimo è indicata in posizione centrale rispetto a tale partizione interna.

Sempre al piano interrato, si sono rilevate pareti a confine con lo scannafosso con spessore pari a cm 12, conformi a quanto indicato nel Capitolato dei Lavori⁴⁸, mentre nelle planimetrie dello stato legittimo sono indicate con spessore pari a cm 30.

Si tratta di variazioni non essenziali, ai sensi dell'art. 133 della L.R. n. 1/2005, regolarizzabili mediante il deposito di SCIA dello stato dell'opera come effettivamente realizzata ad oggi.

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

La spese tecniche per predisporre di una SCIA per lo stato attuale sono prevedibili in € 1.000,00.

3.I.A.6.3 Identificazione Catastale⁴⁹

Il bene in oggetto, è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Reggello (FI), al foglio di mappa n.104, particella n. 546, sub. 6

⁴⁸ V. All. U.I. B6: B6-3 Capitolato Lavori allegato al preliminare Marradi: a pag. 5 si legge che "le tamponature a confine con lo scannafosso al piano interrato saranno realizzate con forati di 12 cm. intonacati e fintecciati sul lato interno e grezzi sul lato scannafosso."

⁴⁹ V. All. U.I. A6: A6-2.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

(u.i.) e sub. 4 (garage), entrambi in corso di costruzione.

In allegato A6-2 si riporta l'elaborato planimetrico del piano interrato e piano, nel quale è indicata, con perimetro rosso, l'u.i. in oggetto.

Anche se sono già stati definiti i subalterni, per garage e u.i., si ritiene necessario eseguire l'aggiornamento dei suddetti subalterni, in funzione della denominazione che sarà assegnata alle altre uu.ii. dei 3 fabbricati.

Per completare la pratica catastale sarà necessario predisporre una procedura DOCFA, per ciascuna u.i. da aggiornare, a firma di tecnico abilitato, per un importo presunto per ciascuna u.i. (appartamento, autorimessa) di circa € 400,00 per spese tecniche, oltre a € 60,00 per tasse catastali.

Si ritiene che i suddetti aggiornamenti catastali (DOCFA) possano essere posti a carico di parte acquirente.

3.I.A.6.4. Valutazione

Sup. commerciale u.i.:	mq	81,05
Valore unitario adottato:	€/mq	1.260,00
Valutazione u.i. A6: € /mq 1.260,00 x 81,05 =	€	102.121,49

3.I.A.6.5 Gravami sul bene

L'u.i. risulta libera.

3.I.A.6.5.1 Per quanto riguarda le iscrizioni e trascrizioni presenti su tutte le uu.ii. si riporta di seguito l'elenco sintetico rinviando al paragrafo

3.III per le indicazioni di dettaglio.

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

www.astejudiziarie.it



STEFANO CRISOSTOMI
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

ISCRIZIONI:

R.P. 4638, R.G. 21846 del 5.5.2006 Ipoteca Volontaria a favore

contro

R.P. 5314 R.G. 32686 del 20.7.2009 Decreto Ingiuntivo a favore

"contro "

R.P. 6401 R.G. 40895 del 16.9.2009 Decreto Ingiuntivo a favore

contro

R.P. 904 R.G. 4701 del 9.2.2010 Decreto Ingiuntivo a favore

, contro

R.P. 905 R.G. 4702 del 9.2.2010 Decreto Ingiuntivo a favore

contro

R.P. 1706 R.G. 8713 del 10.3.2010 Ipoteca volontaria a favore

contro

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e/o SIGNIFICATIVE :

R.P. 5594 R.G. 8868 del 4.3.2008 Preliminare di vendita

R.P. 20423 R.G. 31651 del 13.7.2009 Ordinanza di Sequestro

Conservativo a favore contro

-- Tribunale di Firenze 10.7.2009 repertorio n.

8444

R.P. 31346 R.G. 46412 del 19.10.2009 Ordinanza di Sequestro

Conservativo a favore di contro

R.P. 31710 R.G. 46967 del 21.10.2009 Domanda Giudiziale per

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.crisostomi@fin.it

M-RBL-Rev.2 del 30.11.2010

\\Wc\archivio\Archivio\pratiche\Archivio in corso\C-2A\7210-224-12\Tutimex\ - Relazione\7110-PERIZIA-03-05-12-14.doc

Pag 58 di 146



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Risoluzione di Contratto a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

R.P. 13348 R.G. 18461 del 8.7.2013 Sentenza Dichiarativa di

Fallimento a favore massa dei Creditori del Fallimento

[REDACTED] contro [REDACTED]

I beni di cui in consistenza risultano pervenuti con la formalità:

R.P. 14663 R.G. 23333 del 29.6.2014 Acquisto della [REDACTED]

[REDACTED] la [REDACTED]

3.I.A.6.5.2 Si riportano le trascrizioni pregiudizievoli e/o significative relative

esclusivamente al bene de quo:

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e/o SIGNIFICATIVE

R.P. 4123 R.G. 6371 del 13.2.2008 Preliminare di vendita

registrato il 06/02/2008 Rep. 53131, Racc.13241 da notaio

Francesco Steidl a favore del [REDACTED] residente in

[REDACTED] relativo all'u.i. identificata con la sigla A6

(Edificio A) e garage contrassegnato con sigla G4.

R.P. 4108 R.G. 6707 del 23.2.2010 Domanda Giudiziale per

Esecuzione in Forma Specifica per trasferire la piena proprietà

dell'immobile u.i. (A6) e autorimessa (G4), a favore Sig. [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

- Atto Tribunale di Firenze 15.2.2010 repertorio n. 3536 -

R.P. 4109 R.G. 6708 del 23.2.2010 Domanda Giudiziale per

Risoluzione di Contratto e Preliminare di compravendita registrato

il 06/02/2008 Rep. 53131, Racc.13241 da notaio Francesco Steidl.



Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

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

Pag 59 di 146

M-RBL-Riv 2 del 30/11/2010

W:\archivio\Archivio pratici del Archivio in corso ID-2A\3210-324-12 Fallimento [REDACTED] \Relezioni\1210-PERIZIA-01-01-13-14.doc

STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

trascritto in data 13/02/08 R.P. 4123, a favore Sig. [REDACTED]

contro [REDACTED]

- Atto Tribunale di Firenze 15.2.2010 repertorio n. 3536 -

3.I.A.6.6 Preliminari / Atti di compravendita.⁵⁰

In data 06/02/2008 è stato stipulato preliminare di vendita, Rep. 53131, Racc. 13241, a firma del notaio Francesco Steidl, registrato a Firenze in data 11/02/2008 al n. 1940, serie AT, fra il sig. [REDACTED]

[REDACTED] qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società [REDACTED] promittente la vendita, ed il sig. [REDACTED] promittente acquirente, residente in [REDACTED]

[REDACTED] relativo all'immobile identificato con la sigla A6 e garage contraddistinto con sigla G4⁵¹. Il prezzo di vendita, convenuto tra le parti, è pari a € 145.000,00 oltre IVA di legge.

Il preliminare risulta trascritto in data 13/02/2008, presso la Conservatoria dei Pubblici Registri, con R.P. 4123 R.G. 6371.

⁵⁰ V. Atto U.I. A6: A6-3. Preliminare di vendita. Sig. [REDACTED]

⁵¹ Nella planimetria dello stato legittimo, il garage, indicato con la sigla G4, nel preliminare del 06/02/08, è contraddistinto dalla sigla A6.



STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.I.A.7 Unità Immobiliare A7

3.I.A.7.1 Descrizione⁵²

L'unità immobiliare è posta al piano primo del fabbricato, con accesso, dal fronte est, mediante la scala esterna collocata nel resede a comune con l'u.i. A5.

L'appartamento internamente risulta allo stato grezzo, privo di intonaci, pavimentazioni, impiantistica, infissi interni ed esterni.

I tamponamenti esterni risultano intonacati, ma privi di coloritura.

L'alloggio è così costituito: zona giorno con angolo cottura, camera, bagno, ripostiglio, terrazzo sul fronte lato garage.

Al piano interrato è presente il garage, al quale si accede direttamente dall'esterno.

3.I.A.7.2 Legittimità urbanistica

Per quanto riguarda l'appartamento, lo stato di fatto risulta sostanzialmente conforme allo stato legittimo (Permesso a Costruire n. 227/2006 del 21.12.2006 - V.C.O. C.E. 116/2004).

Nel garage è stata rilevata una minima variazione nella collocazione della porta sul tramezzo interno che separa l'autorimessa dalla porzione cantina e sono state rilevate pareti perimetrali, di confine con lo scannafosso, con spessore pari a cm 12, in conformità a quanto indicato nel Capitolato dei Lavori⁵³, mentre nelle planimetrie dello stato legittimo sono indicate con spessore pari a cm 30.

⁵² V. All. G: Relazione Fotografica, paragrafo 1.7 - Unità Immobiliare A7.

⁵³ V. All. H.L. B6: B6-3 Capitolato Lavori allegato al preliminare Marradi; a pag. 5 si legge che "le tamponature a confine con lo scannafosso al piano interrato saranno realizzate con farati di 12 cm, intonacati e integgiati sul lato interno e grezzi sul lato scannafosso."

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

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

M-BUL-Rev 2 del 30.11.2010

Visita sul sito Anich.it per la procedura di acquisto in oggetto: 25A/210-224-12 Felimeri [redacted] [redacted] AT210-PERIZIA-03-05-12-14.doc



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

Nell'appartamento al piano primo non è stata eseguita la porzione di tramezzo, a confine con l'u.i. A6, che separa il soggiorno dal ripostiglio.

Per maggiori dettagli si rinvia alla scheda grafica dell'u.i.⁵⁴ rappresentativa delle variazioni sopra indicate.

Si tratta di variazioni non essenziali, ai sensi dell'art. 133 della L.R. n. 1/2005, regolarizzabili mediante il deposito di SCIA dello stato dell'opera come effettivamente realizzata ad oggi.

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

Le spese tecniche per predisporre una SCIA per lo stato attuale sono prevedibili in € 1.000,00.

3.1.A.7.3 Identificazione Catastale⁵⁵

Il bene in oggetto, è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Reggello (FI), al foglio di mappa n.104, particella n. 546, sub. 10, in corso di costruzione.

Il sub. 10 identifica tuttavia, sia box/autorimesse posti al piano interrato, sia unità immobiliari poste al piano terra e primo, unità non ancora frazionate catastalmente, di seguito elencate:

Nell'edificio "A":

- al piano interrato, garage A1, A3, A5, A7, identificati negli

⁵⁴ V. All. U.I. A7: A7-1.

⁵⁵ V. All. U.I. A7: A7-2.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.



elaborati relativi agli estratti dalla Legittimità Urbanistica⁵⁶;

- al piano terra e piano primo, le uu.ii. A1, A3, A5, A7 anch'esse

identificate nei suddetti elaborati;

Nell'edificio "B":

- al piano interrato, garage B1, B2, B4, B6, identificati negli elaborati relativi agli estratti dalla Legittimità Urbanistica⁵⁷;

- al piano terra e piano primo, le uu.ii. B1, B2, B4, B6 anch'esse

identificate nei suddetti elaborati;

Nell'edificio "C":

- al piano interrato, garage C1, C2, C3, identificati negli elaborati relativi agli estratti dalla Legittimità Urbanistica⁵⁸;

- al piano terra e piano primo, le uu.ii. C1, C2, C3 anch'esse

identificate nei suddetti elaborati;

In allegato A7-2 si riporta l'elaborato planimetrico del piano interrato e primo, nel quale è indicata, con perimetro rosso, l'u.i. in oggetto, ancorché catastalmente non identificata con un numero specifico.

Per completare la pratica catastale sarà necessario predisporre una procedura DOCPA, per ciascuna u.i. da aggiornare, a firma di tecnico abilitato, per un importo presunto per ciascuna u.i. (appartamento, autorimessa) di circa € 400,00 per spese tecniche, oltre a € 60,00 per tasse catastali.



⁵⁶ V. All. B1.
⁵⁷ V. All. B2.
⁵⁸ V. All. B3.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

Si ritiene che i suddetti aggiornamenti catastali (DOCFA) possano essere posti a carico di parte acquirente.

3.I.A.7.4 Valutazione

Sup. commerciale u.i.: mq 42,28

Valore unitario adottato: €/mq 1.260,00

Valutazione u.i. A5: €/mq 1.260,00 x 42,28 = € 53.273,81

3.I.A.7.5 Gravami sul bene

L'u.i. risulta libera.

Per quanto riguarda le iscrizioni e trascrizioni presenti su tutte le u.u.ii. si riporta di seguito l'elenco sintetico rinviando al paragrafo

3.III per le indicazioni di dettaglio.

ISCRIZIONI:

R.P. 4638, R.G. 21846 del 5.5.2006 Ipoteca Volontaria a favore

██████████, contro ██████████

R.P. 5314 R.G. 32686 del 20.7.2009 Decreto Ingintivo a favore

██████████, contro ██████████

R.P. 6401 R.G. 40895 del 16.9.2009 Decreto Ingintivo a favore

██████████, contro ██████████

R.P. 904 R.G. 4701 del 9.2.2010 Decreto Ingintivo a favore

██████████, contro ██████████

R.P. 905 R.G. 4702 del 9.2.2010 Decreto Ingintivo a favore

██████████, contro ██████████

R.P. 1706 R.G. 8713 del 10.3.2010 Ipoteca volontaria a favore

██████████, contro ██████████



Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze
tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e/o SIGNIFICATIVE :

R.P. 5594 R.G. 8868 del 4.3.2008 Preliminare di vendita

R.P. 20423 R.G. 31651 del 13.7.2009 Ordinanza di Sequestro

Conservativo a favore de [redacted] contro [redacted]

[redacted] -- Tribunale di Firenze 10.7.2009 repertorio n. 8444

R.P. 31346 R.G. 46412 del 19.10.2009 Ordinanza di Sequestro

Conservativo a favore di [redacted] contro [redacted]

R.P. 31710 R.G. 46967 del 21.10.2009 Domanda Giudiziale per

Risoluzione di Contratto a favore [redacted]

[redacted] contro [redacted]

R.P. 13348 R.G. 18461 del 8.7.2013 Sentenza Dichiarativa di

Fallimento a favore massa dei Creditori del Fallimento

[redacted] contro [redacted]

I beni di cui in consistenza risultano pervenuti con la formalità:

R.P. 14663 R.G. 23333 del 29.6.2014 Acquisto della [redacted]

[redacted] da [redacted]

3.I.A.7.6 Preliminari / Atti di compravendita.⁵⁹

In data 26/06/2006 è stato stipulato, presso la sede della società

[redacted] promittente la vendita, contratto

preliminare di acquisto a favore della società [redacted] on

sede [redacted] relativo



⁵⁹ V. All. U.I. A7: A7-3, Preliminare di vendita Eurua Scavi.

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

all'immobile identificato con la sigla A7 e garage contraddistinto
con sigla G3 (sigla A7 in all.B1 alla CTU). Il prezzo di vendita
relativo all'immobile ultimato, è convenuto in € 85.000,00 oltre IVA
di legge.

Il suddetto preliminare non risulta trascritto alla Conservatoria dei
Pubblici Registri.

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze
tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it
M-REL-Roy 2 Del 30.11.2010
Website: www.AsteGiudiziarie.it Archivio in formato PDF n° 1710-20-12 Fallimento [REDACTED] Relazione n° 1710-PERIZIA-01-05-13-14.doc

Pag. 66 di 146

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.



Per semplicità di lettura, si riporta, di seguito, il riepilogo della stima di ciascuna unità immobiliare del corpo di fabbrica A:

u.i. A1	€/mq 1.260,00 x 162,55 =	€ 204.814,72
u.i. A2	€/mq 1.260,00 x 89,97 =	€ 113.367,24
u.i. A3	€/mq 2.100,00 x 90,01 =	€ 189.016,80
u.i. A4	€/mq 2.100,00 x 159,45 =	€ 334.842,90
u.i. A5	€/mq 1.260,00 x 42,46 =	€ 53.501,49
u.i. A6	€/mq 1.260,00 x 81,05 =	€ 102.121,49
u.i. A7	€/mq 1.260,00 x 42,28 =	€ 53.273,81
TOTALE STIMA CORPO DI FABBRICA "A" €		1.050.938,45

Per maggiori dettagli si rinvia all'allegato B1, nel quale sono state riportate analiticamente le superfici calcolate e la valutazione per ciascuna unità immobiliare.



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

3.1.B EDIFICIO "B"

Il fabbricato si sviluppa su n. 3 livelli organizzati nel modo seguente: al piano interrato sono presenti i garage e le cantine, n. 4 unità immobiliari sono collocate al piano terra e ulteriori n. 2 unità sono presenti al primo piano.

L'edificio è completato al grezzo per quanto riguarda le strutture e più precisamente le pareti dei garage e delle cantine al piano interrato sono prive di intonaco, così come le partizioni interne delle unità al piano terra, poste alle estremità del fabbricato denominate B1 e B4.

Le murature esterne di tamponamento di tutto il fabbricato risultano intonacate, ma prive di coloritura; nello stesso stato di completamento sono le partizioni interne dei due appartamenti centrali posti al piano terra, denominati B2 e B3 e dei due appartamenti posti al piano primo, denominati B5, B6.

Gli appartamenti situati al piano terra, possiedono un giardino di proprietà esclusiva; gli accessi a tutti gli immobili sono posti sul fronte dei garage, mediante n. 2 scale esterne per lato (destra e sinistra) che si sviluppano a partire dalla quota del piano interrato.

Per le rappresentazioni grafiche dell'edificio "B", si rinvia a quanto riportato nel capitolo 2 della relazione fotografica di cui all'allegato G.

■ Criteri per la valutazione degli immobili

Per la stima si è adottato lo stesso criterio indicato per l'edificio A; in particolare, il valore medio desunto dalle quotazioni O.M.I., in questo caso è stato ridotto di una quota parte percentuale pari al 30%, per

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

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

M. 84/L. Reg. 2 del 30.11.2010

WebArchivioArchiviato: In corso di ASTA 19-224-12 Fallimento [redacted] Relazione 1710-PERIZIA-07-05-11-14.doc

Pag 68 di 146

**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

tener conto delle partizioni interne delle unità centrali, piano terra e piano primo, già intonacate.

Il parametro di riferimento assunto per la stima, è di seguito riportato.

Valore medio:

€/mq $2.100 \times 0,70 (-30\%) =$ €/mq 1.470,00

Per le u.i. poste alle estremità del fabbricato, denominate B1 e B4, che presentano partizioni interne da intonacare, è stato adottato il valore di riferimento come per l'edificio "A", precisamente:

Valore medio:

€/mq $2.100 \times 0,60 (-40\%) =$ €/mq 1.260,00

Per maggiori dettagli si rinvia alla stima analitica riportata nei successivi paragrafi, suddivisa per ciascuna unità immobiliare.

■ **Identificazione Catastale⁶⁰**

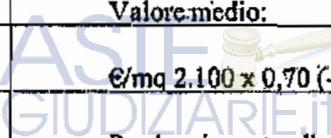
I beni in oggetto, sono censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Reggello (FI), al foglio di mappa n.104 dalle particelle:

- 546, sub. 8, in corso di costruzione;
- 546, sub. 9, in corso di costruzione;
- 546, sub. 10, in corso di costruzione;

Come già indicato per l'edificio "A", alcuni immobili non risultano frazionati. Confrontando l'elaborato planimetrico con le planimetrie allegare al Permesso a Costruire n. 228/2006, risulta quanto di seguito sintetizzato.

Per l'edificio "B", il subalterno n. 10, identifica:

⁶⁰ V. All. F1.



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

- al piano interrato, garage B1, B3, B4, B5;

- al piano terra e piano primo, le u.l. B1, B2, B4, B6;

La società [redacted] detiene la proprietà per 1/1.

Per quanto sopra emerso, si dovrà provvedere ad attivare procedure

DOCFA per effettuare i necessari aggiornamenti catastali.

■ **Legittimità Urbanistica (punto VII)**

Dalle verifiche effettuate sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 228/2006 del 21.12.2006, Pratica n.

0508401/2005, rilasciato a [redacted] in qualità di

proprietario, a seguito dell'istanza presentata in data 11.04.2005

prot. n. 08401 dal Sig. [redacted] con la quale veniva richiesto

Permesso di Costruire per i lavori di "Variante alla C.E. n. 117 del

08/06/2004 per la realizzazione di un edificio del tipo plurifamiliare

in un'area di Saturazione Edilizia - Edificio "B", con progetto

allegato alla domanda, a firma del progettista Ing. Luciano Marradi.

- Il suddetto Permesso è rilasciato in seguito al "parere Favorevole

condizionato espresso dalla Commissione Comunale per il

Paesaggio nella seduta del 29/04/2005 al punto n. 4", e "Vista

l'Autorizzazione Ambientale n. 114/2005 del 28.12.2005 sulla quale

la Soprintendenza di Firenze ha fatto trascorrere i 60 giorni previsti

per il silenzio-assenso",

- Integrazioni con prot. 011280 del 10.05.2005 relative alla V.C.O. n.

1 alla C.E. n. 117 del 08/06/2004.

L'area su cui insiste l'edificio "B" è classificata secondo il R.U. del

Via C. Pascoli, 15/50129 Firenze

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

M-RRL-Rev 2 del 30.11.2010

\\W4\archiv\Archivio\pratiche\Archivio\lo.com\0-2457210234-12\Pratiche\ [redacted] - Redazione\1210-PERIZIA_03-05-12-14.doc

Pag 70 di 146



**STEFANO GRISOSTOMI
INGEGNERE**

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

Comune di Reggello come Zona B1 di saturazione o completamento edilizio.

Ai fini dell'accertamento della regolarità e conformità delle opere realizzate allo stato legittimo, si è condotto un confronto tra lo stato di fatto come costruito, "as built", e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al Permesso a Costruire n. 228/2006 del 21.12.2006 - V.C.O. C.E. 117/2004 (stato legittimo) relativo all'Edificio "B".

A tale proposito, è stato effettuato un sopralluogo, durante il quale è stato eseguito un rilievo metrico delle varie unità immobiliari costituenti l'edificio, al fine di verificare la rispondenza a quanto previsto dai progetti suddetti.

Dalle verifiche effettuate sono emerse alcune differenze fra lo stato dei luoghi rilevato e lo stato legittimo che, a parere dello scrivente, non costituiscono "variazioni essenziali" ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 380/2001⁶¹ e art. 133 della L.R. 1/2005⁶²; nelle schede delle singole uu.ii., riportate nei successivi sottoparagrafi, saranno analizzate nel dettaglio.

⁶¹ 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".

⁶² 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".

