

TRIBUNALE DI FIRENZE

Cancelleria Fallimentare



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI GAMBASSI TERME,



VIA DEI FRANTOI -

AL FALLIMENTO X IN LIQUIDAZIONE

R.F. 213/2015

- Giudice Delegato: Dott.ssa SILVIA GOVERNATORI
- Curatore: Dott.ssa MARIA GRAZIA RENIERI

Premesso

- che in data 27 ottobre 2015 il Giudice Delegato ha nominato la sottoscritta arch. Mara Magnani, con studio in Empoli, via Baccio da Montelupo n.44, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n.4143 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n.6061, perito per la valutazione degli immobili, la verifica della conformità catastale ed edilizia ecc. oltre alla trascrizione della sentenza di fallimento presso le varie Conservatorie dei Registri Immobiliari interessate, nella procedura di fallimento della società X;
- che il Curatore dott.ssa Maria Grazia Renieri ha provveduto a consegnare alla sottoscritta la documentazione relativa agli immobili in suo possesso;
- che la sottoscritta ha proceduto ad acquisire la documentazione catastale, edilizia ed urbanistica presso gli enti competenti anche tramite



servizio telematico ed ha richiesto per e-mail atti di provenienza alla società in liquidazione e/o agli studi notarili roganti, dagli stessi ricevuti;

- che la sottoscritta ha proceduto ad acquisire tramite servizio telematico presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra le ispezioni ordinarie, ipotecarie, l'elenco sintetico delle formalità, le note ed altra documentazione necessaria ed in data 15 dicembre 2015 ad eseguire la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento al n. 5980 di registro particolare (allegati 6.1 e 6.2);

- che, successivamente la sottoscritta ha effettuato altri accertamenti e ricerche presso i competenti enti per acquisire ulteriore e necessaria documentazione;

- che i beni immobili, in base alla loro distinta ubicazione ed alla loro diversa tipologia edilizio-architettonica, sono così costituiti: immobili ubicati nel Comune di Montaione via Giacomo Matteotti di cui alla perizia giurata in data 01 agosto 2016 cronologico n.45/16 ed inviata tramite posta certificata al Tribunale di Firenze in data 01 agosto 2016 (RTID:CTM1_2016_64263 e 64266); immobili ubicati nel Comune di Montaione, località Nicchio, via Palmiro Togliatti n.21; immobili ubicati nel Comune di Montaione, via Comiti; immobili ubicati nel Comune di Gambassi Terme, località Borgoforte; immobili ubicati nel Comune di Gambassi Terme, via dei Frantoi; complesso edilizio ubicato nel Comune di Volterra, località Mazzolla ed immobili ubicati nel Comune La Maddalena, Regione Guardioli. In base all'ubicazione degli immobili è redatta singola perizia estimativa per rendere facilmente comprensibile ed allegabile la relativa documentazione;

ciò premesso

la sottoscritta, esaminati gli atti e i documenti, effettuato il sopralluogo in data 03 agosto 2016 presso i beni ubicati nel Comune di Gambassi Terme, via dei Frantoi, alla presenza del sig.re X, per constatare visivamente gli immobili, presenta la propria

PERIZIA ESTIMATIVA

- IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI GAMBASSI TERME,

VIA DEI FRANTOI -

La stima degli immobili è stata determinata con il criterio del reale valore di mercato ed il metodo di comparazione tra beni simili in zona utilizzando come parametro la superficie lorda espressa in metro quadrato (mq), intendendo comprese le pareti perimetrali, i pilastri, le pareti interne, computate per metà le pareti a comune tra unità immobiliari. Pertanto la sottoscritta, dopo aver eseguito una accurata indagine sui prezzi medi di mercato praticati nella zona di ubicazione dei beni, per immobili simili, con analoghe caratteristiche, condizioni di uso e manutenzione, ha proceduto alla seguente valutazione:

Porzione di edificio plurifamiliare ubicato nel Comune di Gambassi Terme, via dei Frantoi, composta da tre unità immobiliari ad uso abitazione e da tre unità immobiliari ad uso garage (allegato 1: foto n.1, n.2, n.3 n.4 e n.5).

Tali beni sono distinti nei seguenti lotti:

- **Lotto A** costituito da un' unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo, accessibile dal numero civico 5 di detta via tramite scale di accesso ed ingresso a comune e successivo vano scala coperto a comune solo con l'unità abitativa di cui al lotto B, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 21 dalla particella 427 sub. 15** (allegato 1: foto n. 6, n.7, n.8, n.9, n.10, n.11 e n.12), e da un'unità ad uso garage posta al piano interrato con accesso da rampa carrabile e successivo spazio manovra a comune identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 21 dalla particella 427 sub. 2** (allegato 1: foto n.13 e n.14).

- **Lotto B** costituito da un' unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo, accessibile dal numero civico 9 di detta via tramite scale di accesso ed ingresso a comune e successivo vano scala

coperto a comune solo con l'unità abitativa di cui al lotto A, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 21 dalla particella 427 sub. 16** (allegato 1: foto n. 15, n.16, n.17, n.18, n.19 e n.20), e da un'unità ad uso garage posta al piano interrato con accesso da rampa carrabile e successivo spazio manovra a comune identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 21 dalla particella 427 sub.3** (allegato 1: foto n.21, e n.22).

- **Lotto C** costituito da un' unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo, accessibile dal numero civico 11 di detta via tramite scale di accesso ed ingresso a comune e successivo vano scala coperto a comune, identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 21 dalla particella 427 sub. 17** (allegato 1: foto n.23, n.24, n.25, n.26, n.27 e n.28), e da un'unità ad uso garage posta al piano interrato con accesso da rampa carrabile e successivo spazio manovra a comune identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 21 dalla particella 427 sub. 6** (allegato 1: foto n.29 e n.30).

Contesto insediativo

L'edificio in cui sono poste le unità immobiliari in oggetto è collocato su un lotto di terreno con conformazione degradante, ubicato tra via delle Monache, via del Teatro e via dei Frantoi, in prossimità del centro storico, in un contesto insediativo prevalentemente residenziale, con presenza di servizi e parcheggi (allegato 1: foto n.1, n.2, n.3, n.4 e n.5).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

L'edificio di recente costruzione, presenta una tipologia a cinque corpi di fabbrica aggregati elevati su due piani fuori terra, oltre al piano interrato, con annesse aree scoperte di pertinenza.

La tecnica costruttiva presenta una struttura portante con travi e pilastri in cemento armato, solai del tipo a pannelli in laterizio, copertura a

capanna con manto in laterizio (allegato 1: foto n.1, n.2 , n.3, n.4, n.5, n.6, n.15 e n.23 ed allegati 5.8 e 5.8.1).

Le finiture esterne dell'edificio sono con tinteggiatura, infissi in legno con persiane al piano terra e primo ed in alluminio del tipo basculante al piano interrato (allegato 1: foto n.1, n.2, n.3, n.4, n.5, n.6, n.13, n.15, n.21, n.23 e n.29).

Le finiture interne dell'unità abitativa di cui al **lotto A** presentano pavimenti in ceramica nella zona giorno e nel bagno, mancanti i pavimenti nella zona notte e nel disimpegno ed il battiscopa in tutti i vani, rivestimento del bagno in ceramica, porte laccate, anche del tipo scorrevole, in parte posate ed in parte da posare, presenti sul luogo, pareti e soffitti tinteggiati. Il bagno è privo di apparecchi igienico-sanitari eccetto di piatto doccia (allegato 1: foto n.7, n.8, n.9, n.10, n.11 e n.12). L'unità è dotata degli impianti elettrico, video-citofono, idrico con approvvigionamento mediante acquedotto comunale, sanitario, di riscaldamento e raffrescamento autonomo del tipo a pannelli radianti a pavimento con caldaia a condensazione a gas metano posta nel vano cucina-pranzo, completa di bollitore solare e di pannello solare installato in copertura, mentre nel bagno è predisposto un termoarredo. Predisposizione anche degli impianti di allarme e di condizionamento (allegato 1: foto n.3, n.7, n.8, n.10 e n.11 ed allegati 5.15.2 e 5.15.5).

Le finiture interne dell'unità abitativa di cui al **lotto B** sono realizzate con pavimenti in ceramica nella zona notte e nel bagno ed in parquet nella zona notte, rivestimento del bagno in ceramica dotato anche di apparecchi igienico-sanitari, porte laccate, anche del tipo scorrevoli, pareti e soffitti tinteggiati (allegato 1: foto n.16, n.17, n.18, n.19 e n.20). L'unità è dotata degli impianti elettrico, video-citofono, idrico con approvvigionamento mediante acquedotto comunale, sanitario, di riscaldamento e raffrescamento autonomo del tipo a pannelli radianti a pavimento con caldaia a condensazione a gas metano posta nel

ripostiglio, completa di bollitore solare e di pannello solare installato in copertura, mentre nel bagno è presente un termoarredo. Predisposizione anche degli impianti di allarme e di condizionamento (allegato 1: foto n.3, n.16, n.17, n.18 e n.19 ed allegati 5.15.3 e 5.15.6).

Le finiture interne dell'unità abitativa di cui al **lotto C** sono realizzate con pavimenti in ceramica nella zona giorno e nel bagno ed in parquet nella zona notte, rivestimento del bagno in ceramica dotato anche di apparecchi igienico-sanitari, porte laccate, anche del tipo scorrevoli, pareti e soffitti tinteggiati (allegato 1: foto n.24, n.25, n.26, n.27 e n.28).

L'unità è dotata degli impianti elettrico, video-citofono, idrico con approvvigionamento mediante acquedotto comunale, sanitario, di riscaldamento e raffrescamento autonomo del tipo a pannelli radianti a pavimento con caldaia a condensazione a gas metano posta nel ripostiglio, completa di bollitore solare e di pannello solare installato in copertura, mentre nel bagno è predisposto un termoarredo. Predisposizione anche degli impianti di allarme e di condizionamento (allegato 1: foto n.3, n.24, n.25, n.26 e n.27 ed allegato 5.15.4 e 5.15.7).

Le unità immobiliari ad uso garage presentano porta di accesso in metallo, pareti e soffitti tinteggiati, pavimenti in ceramica e sono dotate di impianto elettrico (allegato 1: foto n.13, n.14, n.21, n.22, n.29 e n.30).

Stato di manutenzione e disponibilità degli immobili

La porzione in oggetto, facente parte di un edificio di nuova costruzione, si trova in buono stato di manutenzione. Alla data del sopralluogo i beni risultano liberi ad esclusione dell'unità abitativa identificata dal sub. 15 della particella 427 del Foglio di Mappa 21, non completata, in cui sono presenti le porte da installare e l'unità ad uso garage, identificata catastalmente dal sub.3 della stessa particella e dello stesso foglio di mappa occupata prevalentemente da rimanenze di materiali edili impiegati nelle finiture (allegato 1: foto n.7 e n.22).

Identificazione catastale - titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia dell'Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, al Catasto Fabbricati del Comune di Gambassi Terme le unità immobiliari di cui sopra sono correttamente intestate alla ditta X con sede in Montaione, codice fiscale X in proprietà per 1/1 e sono geometricamente rappresentate nel **Foglio di Mappa 21 dalla particella 427** (allegato 2.1) dai seguenti subalterni:

- Lotto A -

- **sub. 15**, via dei Frantoi n.5, piano 1, categoria A/2 (*abitazione di tipo civile*), classe 5, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 89, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 84, rendita catastale € 542,28 (allegato 2.2).

La relativa planimetria catastale ultima in atti, del 05/10/2012 protocollo n. FI0221211, rappresenta rispetto allo stato dei luoghi una diversa configurazione della porzione della parete che separa il soggiorno dalla cucina, ove sono posti la caldaia ed il collettore, in quanto realizzata continua (allegato 1: foto n.10). Tale lieve modifica non ha rilevanza catastale, in quanto non variano il numero di vani e la loro funzionalità, come da Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 protocollo n.36607, pertanto ai fini della conformità si ritiene non necessario presentare nuova planimetria catastale (allegato 2.3).

- **sub. 2**, via dei Frantoi n.7, piano S1, categoria C/6 (*autorimessa*), classe 7, consistenza mq 19, superficie catastale totale mq 20, rendita catastale € 98,13 (allegato 2.4).

La relativa planimetria catastale ultima in atti, del 05/10/2012 protocollo n. FI0221211, corrisponde allo stato dei luoghi (allegato 2.5).

- *Confini unità immobiliare ad uso abitazione*: parti a comune, salvo se altri o migliori confini.

- *Confini unità immobiliare ad uso autorimessa*: parti a comune, salvo se altri o migliori confini.

- **Lotto B** -

- **sub. 16**, via dei Frantoi n.9, piano 1, categoria A/2 (*abitazione di tipo civile*), classe 5, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq 87, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 82, rendita catastale € 488,05 (allegato 2.6).

La relativa planimetria catastale ultima in atti, del 05/10/2012 protocollo n. FI0221211, rispetto allo stato dei luoghi rappresenta la parete del ripostiglio, frontale a quella da cui si accede, senza lo spazio di ingombro ove sono posti la caldaia ed il collettore, realizzato continuo (allegato 1: foto n.18). Tale lieve modifica non ha rilevanza catastale in quanto non variano il numero di vani e la loro funzionalità, come da Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 protocollo n.36607, pertanto si ritiene non necessario presentare nuova planimetria catastale (all. 2.7).

- **sub. 3**, via dei Frantoi n.7, piano S1, categoria C/6 (*autorimessa*), classe 7, consistenza mq 19, superficie catastale totale mq 21, rendita catastale € 98,13 (allegato 2.8).

La relativa planimetria catastale ultima in atti, del 05/10/2012 protocollo n. FI0221211, corrisponde allo stato dei luoghi (allegato 2.9).

- *Confini unità immobiliare ad uso abitazione*: stessa proprietà, parti a comune, salvo se altri o migliori confini.

- *Confini unità immobiliare ad uso autorimessa*: parti a comune, salvo se altri o migliori confini.

- **Lotto C** -

- **sub. 17**, via dei Frantoi n.11, piano 1, categoria A/2 (*abitazione di tipo civile*), classe 5, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq 87, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 82, rendita catastale € 488,05 (allegato 2.10).

La relativa planimetria catastale ultima in atti, del 05/10/2012 protocollo n. FI0221211, rispetto allo stato dei luoghi rappresenta la parete del ripostiglio, frontale a quella da cui si accede, senza lo spazio di ingombro ove sono posti la caldaia ed il collettore, realizzato continuo (allegato 1: foto n.26). Tale lieve modifica non ha rilevanza catastale in

quanto non variano il numero di vani e la loro funzionalità come da Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 protocollo n.36607, pertanto si ritiene non necessario presentare nuova planimetria catastale (allegato 2.11).

- **sub. 6**, via dei Frantoi n.13, piano S1, categoria C/6 (*autorimessa*), classe 7, consistenza mq 19, superficie catastale totale mq 21, rendita catastale € 98,13 (allegato 2.12).

La relativa planimetria catastale ultima in atti, del 05/10/2012 protocollo n. FI0221211, corrisponde allo stato dei luoghi (allegato 2.13).

- *Confini unità immobiliare ad uso abitazione*: stessa proprietà, parti a comune, salvo se altri o migliori confini.

- *Confini unità immobiliare ad uso autorimessa*: parti a comune, salvo se altri o migliori confini.

Beni comuni non censibili (BCNC) sono rappresentati **nel Foglio di Mappa 21 dalla particella 427** dai seguenti subalterni (allegato 2.14):

- **sub.21**, via dei Frantoi n.5-9, piano T, scala di accesso e ingresso comuni ai sub 10,11,15 e 16;

- **sub.23**, via dei Frantoi n.5-9, piani T-1, vano scale comune ai sub 15 e 16;

- **sub.24**, via dei Frantoi n.11-15, piano T, scala di accesso e ingresso comuni ai sub 12,13,17 e 18;

- **sub.26**, via dei Frantoi n.11-15, piani T-1, vano scale comune ai sub 17 e 18;

- **sub.27**, via dei Frantoi n.7, piano S1, rampa e spazio di manovra comuni ai sub 1,2,3 e 4;

- **sub.28**, via dei Frantoi n.13, piano S1, rampa e spazio di manovra comuni ai sub 5,6,7 e 8.

Si precisa che l'area urbana di mq 7, identificata nel Foglio di Mappa 21 dalla particella 430, rappresentata nell'elaborato planimetrico e descritta nell'elenco subalterni del 05/10/2012 prot. FI0221211 (allegato 2.14) è stata ceduta al Comune di Gambassi Terme con atto del 09 maggio 2012 repertorio 4364/3821 (allegati 3.5 e 2.22).

L'area su cui insiste l'intero edificio con le relative pertinenze esterne è al Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme rappresentata nel Foglio di Mappa 21 dalla particella 427, (comprensiva delle particelle 400, 407, 418 e 428 dello stesso Foglio di Mappa), qualità Ente Urbano, superficie mq 1436, in seguito al Frazionamento del 01/12/2011 protocollo n. FI0322254 in atti dal 01/12/2011 (n.322254.1/2011) (allegato 2.15).

Ai fini della continuità catastale si precisa che la particella 427 di mq 1436 deriva dall'originaria particella 92 di mq 4030 dello stesso Foglio di Mappa, la quale in seguito al Frazionamento del 29/06/2006 protocollo n. FI0134185 in atti dal 29/06/2006 (n. 134185.1/2006) è stata soppressa originando le particelle 398 di mq 60 e 399 di mq 3970 (allegato 3.3). Successivamente con il Tipo Mappale del 11/10/2006 protocollo n. FI0203492 in atti dal 11/10/2006 (n.203492.1/2006) la particella 399 è stata soppressa e sono state originate le particelle 400 di mq 13 e 401 di mq 3957 (allegati 2.16 e 2.17). Con il Tipo Mappale del 27/05/2011 protocollo n. FI0179034 in atti dal 27/05/2011 presentato il 26/05/2011 (n.179034.1/2011) la particella 401 è stata soppressa e sono state originate le particelle 427 di mq 930, 428 di mq 440 e 429 di mq 2587 (allegati 2.15, 2.18 e 2.19).

Con lo stesso Tipo Mappale sono state sopprese ed unite alla particella 427 di mq 930 le particelle 400 di mq 13, 428 di mq 440, 407 di mq 40 e 418 di mq 20, per una superficie catastale complessiva di mq 1443 (allegati 2.15, 2.16, 2.18, 2.20 e 2.21). Con il Frazionamento del 01/12/2011 protocollo n. FI0322254 in atti dal 01/12/2011 presentato il 01/12/2011 (n.322254.1/2011) la particella 427 di mq 1443 ha originato la particella 427 di mq 1436 (comprensiva delle particelle 400, 407, 418 e 428 di cui sopra) e la particella 430 di mq 7 (allegati 2.15 e 2.22).

Quanto sopra è pervenuto alla società X **in piena proprietà** in seguito ai seguenti atti:

- Atto rogato Giovanni Cerbioni, notaio in Lastra a Signa, del 26 giugno 2014 repertorio n.337, raccolta n.253, registrato a Firenze 1 in data 30 giugno 2014 al n.10863/1T, modifica denominazione sociale da "X." ad "X" (allegato 3.1).

- Alla società X i beni erano pervenuti con atto di trasformazione della società "X di X" rogato notaio Fabrizio Riccardo Frediani in data 30 dicembre 2010 repertorio n.30.801 raccolta n.15.932, registrato a Empoli in data 11 gennaio 2011 al n.184 serie 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 26 gennaio 2011 al registro particolare 380 (allegato 3.2).

- Alla società "X di X" i beni erano pervenuti, in seguito all'atto di compravendita rogato Stella Bartoletti, notaio in Certaldo, del 07 dicembre 2006 repertorio n.23879, raccolta n.8736, registrato a Empoli il 20 dicembre 2006 al n. 6285 serie 1T, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 21 dicembre 2006 ai nn.7492 e 7493 del registro particolare (allegato 3.3), con il quale veniva acquistato il terreno identificato al Catasto Terreni nel Foglio di Mappa 21 dalla particella 401 (allegato 2.17), con locale ad uso deposito identificato al Catasto Fabbricati dello stesso Foglio di Mappa dalla particella 400 (allegato 2.23) e con successivo atto di compravendita rogato Fabrizio Riccardo Frediani del 12 febbraio 2010 repertorio n. 30251 raccolta n.15541, registrato a Empoli il 05 marzo 2010 al n.697 serie 1T, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 08 marzo 2010 al n.1217 del registro particolare (allegato 3.4), con il quale veniva acquistato il terreno identificato al Catasto Terreni nel Foglio di Mappa 21 dalla particella 407 (allegato 2.20) e l'area urbana identificata al Catasto Fabbricati dalla particella 418 dello stesso Foglio di Mappa (allegato 2.24).

Si precisa che con l'atto del 07/12/2006 rep. 23879/8736, di cui sopra,

è stata anche costituita a favore dei beni oggetto della vendita *servitù perpetua di inedificabilità* e contro il terreno di proprietà dei venditori, all'epoca identificato catastalmente nel Foglio di Mappa 21 dalla particella 398, esclusa la porzione già edificata, con l'impegno da parte venditrice a lasciare tale area asservita come area a verde. Inoltre dall'atto si riporta che *"la parte venditrice garantisce che per l'accesso al terreno venduto sussiste diritto di passo pedonale e carrabile sull'area rappresentata nel foglio 21 dalla particella 100"* (allegati 3.3 e 6.2).

Situazione urbanistica

Nel Secondo Regolamento Urbanistico Comunale (R.U.C.) vigente, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.31 del 01 agosto 2015, l'area su cui insiste l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è inserita nell'Unità Territoriale Organica Elementare (U.T.O.E.) n.7 *"Urbana di Gambassi Terme"* e classificata, nella cartografia Tav.PR.SI05 - Capoluogo in zona *"TR.3 : Tessuto insediativo ad assetto recente con palazzine pluripiano arretrate rispetto al filo stradale o isolate nel lotto"* di cui all' art. 72 delle Norme Tecniche di Attuazione (allegati 4.1 e 4.2).

L'edificio, risulta essere stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n.440 rilasciata dal Sindaco del Comune di Gambassi Terme al sig.re Martini Pier-Francesco, in qualità di comproprietario all'epoca, in data 16 maggio 1991 per lavori di *"Realizzazione di un locale ad uso deposito e magazzino"* (allegato 5.1).
- Denuncia di Inizio Attività presentata dalla sig.ra Simoncini Maria Rita al Comune di Gambassi Terme in data 20 novembre 2009 protocollo n.7780 per *"Demolizione di porzione di fabbricato ad uso magazzino"* , pratica n.2009/189 (allegato 5.2).
- Permesso di Costruire n.6 rilasciato dal Responsabile del Servizio Assetto ed Uso del Territorio il 02 febbraio 2009, pratica edilizia n. 2007/189 per i lavori di *"Realizzazione di un fabbricato ad uso civile abitazione"* con la condizione speciale di cedere al Comune l'area del parcheggio e della strada prevista dal Regolamento Urbanistico in luogo

del pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria (all. 5.3 e 5.3.1).

- Deposito nuovo progetto all'Ufficio Regionale per la Tutela dell'Acqua e del Territorio di Firenze, Regione Toscana, in data 19 febbraio 2008 n.132554 "*Realizzazione di edifici residenziali (Blocchi 1,2 e 3)*" (allegato 5.4). Si precisa che il blocco 3 ivi indicato non è stato realizzato (allegato 5.8.1) e non oggetto del Permesso di Costruire di cui sopra (all.5.3.1).

- Deposito variante/integrazione n.1 al progetto n.132554 del 19/02/2008 all'Ufficio Tecnico del Genio Civile Area Vasta di Firenze, Prato, Pistoia e Arezzo, sede di Firenze, Regione Toscana, in data 30 giugno 2009 "*Realizzazione di edifici residenziali (Blocchi 1,2 e 3) - Variazione ingombro blocco 2*" (allegato 5.5).

- Progetto di escavazione ed utilizzo di terre e rocce presentato al Comune di Gambassi Terme in data 02 marzo 2010 protocollo n.1637 (allegato 5.6).

- Deposito variante/integrazione n.2 al progetto n.132554 del 19/02/2008 all'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Firenze, Regione Toscana, in data 09 agosto 2011 "*Realizzazione di edifici residenziali*" (allegato 5.7).

- Verbale di Visita – Certificato di Collaudo – *Collaudo Parziale: Blocco 2* depositato all'Ufficio del Genio Civile di Firenze, Regione Toscana, in data 07 settembre 2011 e Relazione di Fine Lavori, Certificazione di Rispondenza, fine lavori parziale: Blocco 2, presentata all'Ufficio del Genio Civile di Firenze, Regione Toscana, in stessa data e Verbale di Visita – Certificato di Collaudo – *Collaudo Parziale: Blocco 1 e muri a retta* depositato all'Ufficio del Genio Civile di Firenze, Regione Toscana, in data 29 dicembre 2011 e Relazione di Fine Lavori, Certificazione di Rispondenza, fine lavori parziale: Blocco 1 e muri in c.a, presentata all'Ufficio del Genio Civile di Firenze, Regione Toscana, in data 03 dicembre 2011 (allegati 5.8 e 5.8.1).

- Permesso di Costruire n.56 rilasciato dal Responsabile del Servizio Assetto ed Uso del Territorio il 21 novembre 2011, pratica edilizia n.2011/200, per i lavori di "*Variante al Permesso di Costruire n.6 del 02/02/2009*" (allegato 5.9).

- Comunicazione di Fine dei Lavori ed Attestazione di Conformità Parziale e contestuale Variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 e/o art.142 della L.R. n.1/2005 riferita ai Permessi di Costruire n. 06 del 02/02/2009 e n.56 del 21/11/2011 presentata al Comune di Gambassi Terme in data 30 novembre 2011 protocollo n. 5719 relativa a porzione di edificio non oggetto della perizia (all. 5.10).

- Permesso di Costruire n.60 rilasciato dal Responsabile del Servizio Assetto ed Uso del Territorio il 09 dicembre 2011, pratica edilizia n.2011/248, per i lavori di "*Realizzazione di un tratto di strada*" (allegato 5.11) e relativa Comunicazione di fine lavori presentata al Comune di Gambassi Terme in data 22 dicembre 2011 protocollo n.6070 con dichiarata la stessa data di ultimazione lavori (allegato 5.11.1).

- Comunicazione di Fine dei Lavori ed Attestazione di Conformità Parziale e contestuale Variante in corso d'opera ai sensi dell'art.83 comma 12 e/o art.142 della L.R. n.1/2005 riferita ai Permessi di Costruire n. 06 del 02/02/2009 e n.56 del 21/11/2011 presentata al Comune di Gambassi Terme in data 03 febbraio 2012 protocollo n. 452 relativa a porzione di edificio non oggetto della presente perizia, eccetto per le parti a comune (allegato 5.12).

- Comunicazione di Fine dei Lavori ed Attestazione di Conformità Parziale e contestuale Variante in corso d'opera ai sensi dell'art.83 comma 12 e/o art.142 della L.R. n.1/2005 riferita ai Permessi di Costruire n. 06 del 02/02/2009 e n.56 del 21/11/2011 presentata al Comune di Gambassi Terme in data 04 settembre 2012 protocollo n. 4069 relativa a porzione di edificio non oggetto della presente perizia , eccetto per le parti a comune (allegato 5.13).

- Comunicazione di Fine dei Lavori ed Attestazione di Conformità Parziale e contestuale Variante in corso d'opera ai sensi dell'art.83 comma 12 e/o art.142 della L.R. n.1/2005 riferita ai Permessi di Costruire n. 06 del 02/02/2009 e n.56 del 21/11/2011 presentata al Comune di Gambassi Terme in data 03 ottobre 2012 protocollo n. 4559, relativa alla porzione oggetto della presente perizia, con stessa data di ultimazione lavori (allegati 5.14, 5.14.1, 5.14.2, 5.14.3 e 5.14.4).

- Attestazione di abitabilità/agibilità presentata al Comune di Gambassi Terme in data 03 ottobre 2012 protocollo n. 4560 (allegato 5.15), in particolare con allegati dichiarazione del tecnico sulla conformità alla normativa vigente relativa al superamento delle barriere architettoniche (allegato 5.15.1); dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico da parte della ditta installatrice, rispettivamente per le unità abitative di cui ai lotti A (allegato 5.15.2), B (allegato 5.15.3) e C (allegato 5.15.4); dichiarazioni di conformità dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento a pannelli radianti, impianto solare per la produzione di acqua calda sanitaria, predisposizione condizionamento da parte della ditta installatrice, dichiarazione di conformità dell'impianto di adduzione gas metano e dichiarazione di conformità dell'impianto idrico sanitario e scarichi relative alle unità abitative di cui ai lotti A (allegato 5.15.5), B (allegato 5.15.6) e C (allegato 5.15.7); Attestati di Certificazione Energetica (A.C.E.) con indicato "*edificio di classe B*" rispettivamente per le unità abitative identificate dal sub. 15 (allegato 5.15.8), dal sub.16 (allegato 5.15.9) e dal sub. 17 (allegato 5.15.10) della particella 427 del Foglio di Mappa 21.

Ai fini della normativa relativa al superamento ed all'eliminazione delle barriere architettoniche, si precisa che alla data del sopralluogo non risultano installati i servoscala previsti per rendere accessibili le parti a comune come indicato nel relativo elaborato grafico (allegato 1:foto n. 6, n.15 e n.23 ed allegato 5.14.5).

Si precisa che con atto di Cessione Gratuita rogato Paola Capodarca, notaio in Carmignano, in data 09 maggio 2012 repertorio n.4364, raccolta n. 3821, registrato all'Agenzia delle Entrate di Prato in data 10 maggio 2012 al n.5033 serie 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate-Servizi di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 11 maggio 2012 al n. 2405 di registro particolare (allegati 3.5 e 6.2), la società "F X" ha ceduto e trasferito al Comune di Gambassi Terme un appezzamento di terreno destinato a parcheggio pubblico e strada, a scomputo

degli oneri di urbanizzazione primaria ed identificato dalle particelle 429 e 430 del Foglio di Mappa 21, derivate rispettivamente dalla particella 401, in seguito al Tipo Mappale del 27/05/2011 protocollo n. FI0179034 in atti dal 27/05/2011 presentato il 26/05/2011 (n.179034.1/2011) (allegato 2.19) e dalla particella 427 in seguito al Frazionamento del 01/12/2011 protocollo n. FI0322254 in atti dal 01/12/2011 presentato il 01/12/2011 (n.322254.1/2011) (allegato 2.22).

Consistenza

La porzione immobiliare in oggetto è così costituita:

- Lotto A -

- Unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta al piano primo con aperture su quattro lati, avente accesso dal numero civico 5 di via dei Frantoi tramite scala di accesso ed ingresso a comune e successivo vano scale coperto a comune, della superficie lorda di circa mq 84, composta da soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, bagno, due camere, un terrazzo frontale ed un balcone tergale della superficie di circa mq 18 (allegato 1: foto da n.6 a n.12). Tale unità è identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 21 dalla particella 427 sub. 15**. Si precisa che tale unità abitativa risulta con finiture interne da completare in quanto non installati gli apparecchi igienico-sanitari nel bagno eccetto il piatto doccia, le porte interne e da realizzare i pavimenti nella zona notte e nel disimpegno ed il battiscopa in tutti i vani.

- Unità immobiliare ad uso garage, posta al piano interrato con accesso dal numero civico 7 di via dei Frantoi tramite rampa e successivo spazio manovra a comune, della superficie lorda di circa mq 20, composta da unico locale (allegato 1: foto da 13 a n.14). Tale unità è identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 21 dalla particella 427 sub. 2**.

- Lotto B -

- Unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta al piano primo con aperture su tre lati, avente accesso dal numero civico 9 di via dei Frantoi tramite scala di accesso e ingresso a comune e successivo vano

scale coperto a comune, della superficie lorda di circa mq 82, composta da soggiorno-cucina-pranzo, ripostiglio, disimpegno, bagno, due camere, un terrazzo frontale ed un balcone tergale della superficie di circa mq 18 (allegato 1: foto da n.15 a n.20). Tale unità è identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 21 dalla particella 427 sub. 16.**

- Unità immobiliare ad uso garage, posta al piano interrato con accesso dal numero civico 7 di via dei Frantoi tramite rampa e successivo spazio manovra a comune, della superficie lorda di circa mq 21, composta da unico locale (allegato 1: foto da 21 a n.22). Tale unità è identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 21 dalla particella 427 sub. 3.**

- Lotto C -

- Unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta al piano primo con aperture su tre lati, avente accesso dal numero civico 11 di via dei Frantoi tramite scala di accesso e ingresso a comune e successivo vano scale coperto a comune, della superficie lorda di circa mq 82 , composta da soggiorno-cucina-pranzo, ripostiglio, disimpegno, bagno, due camere un terrazzo frontale ed un balcone tergale della superficie di circa mq 18 (allegato 1: foto da 23 a n.28). Tale unità è identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 21 dalla particella 427 sub. 17.**

- Unità immobiliare ad uso garage, posta al piano interrato con accesso dal numero civico 13 di via dei Frantoi tramite rampa e successivo spazio manovra a comune, della superficie lorda di circa mq 21, composta da unico locale (allegato 1: foto da 29 a n.30). Tale unità è identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 21 dalla particella 427 sub.6.**

Determinazione del valore di mercato

Per quanto sopra esposto e considerando :

- che l'attuale situazione del mercato immobiliare in generale, ed in particolare nella zona in oggetto, mostra una contrazione delle transazioni, una dilazione dei tempi di vendita, un ribasso dei prezzi degli immobili ed un'offerta superiore alla domanda di immobili in genere;

- che le unità abitative in oggetto risultano dal rispettivo Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E.) in classe energetica "B";
- che, sulla base delle indagini effettuate sul mercato nella zona in oggetto per beni simili e con analoghe caratteristiche, condizioni di uso e di manutenzione, si ritiene di stimare un valore al metro quadrato (mq) di superficie lorda, comprensivo dell'incidenza dei beni comuni, determinando quanto di seguito:

Lotto A

- Unità ad uso civile abitazione identificata nel F.M. 21 p.Ila 427 sub. 15 -

- abitazione p. 1°	mq 84 circa	a €/mq 2.100,00	€ 176.400,00
- balcone e terrazzo p.1°	mq 18 circa	a €/mq 500,00	€ 9.000,00
TOTALE			€ 185.400,00
Arrotondamento per difetto ad			€ 185.000,00

in lettere (**Euro centoottantacinquemila/00**)

- Unità ad uso autorimessa identificata nel F.M. 21 p.Ila 427 sub. 2 -

- garage p. S1	mq 20 circa	a €/mq 1.050,00	€ 21.000,00
TOTALE			€ 21.000,00

in lettere (**Euro ventunmila/00**)

Totale valore di mercato Lotto A € (185.000,00 + 21.000,00) = **€ 206.000,00** in lettere (**Euro duecentoseimila/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita con incanto, si ritiene di attribuire al valore dei beni stimati un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il rispettivo valore di partenza dell'incanto, determinando quanto di seguito:

- L'unità immobiliare ad uso civile abitazione viene stimata per un valore di partenza dell'incanto di € 166.500,00 arrotondato per difetto ad **€ 166.000,00 (Euro centosessantaseimila/00)**.
- L'unità immobiliare ad uso garage viene stimata per un valore di partenza dell'incanto di € 18.900,00 arrotondato per eccesso ad **€ 19.000,00 (Euro diciannovemila/00)**.

Il valore di partenza dell'incanto del Lotto A è stimato in € **185.000,00**
(Euro centoottantacinquemila/00).

Lotto B

- **Unità ad uso civile abitazione identificata nel F.M. 21 p.IIIa 427 sub. 16 -**

- abitazione p. 1°	mq 82 circa	a €/mq 2.100,00	€ 172.200,00
- balcone e terrazzo p.1°	mq 18 circa	a €/mq 500,00	€ 9.000,00
TOTALE			€ 181.200,00

Arrotondamento per difetto ad € **181.000,00**

in lettere (Euro centoottantunmila/00)

- **Unità ad uso autorimessa identificata nel F.M. 21 p.IIIa 427 sub. 3 -**

- garage p. S1	mq 21 circa	a €/mq 1.050,00	€ 22.050,00
TOTALE			€ 22.050,00

Arrotondamento per difetto ad € **22.000,00**

in lettere (Euro ventidueemila/00)

Totale valore di mercato Lotto B € (181.000,00 + 22.000,00) = € **203.000,00** in lettere (Euro duecentotremila/00).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita con incanto, si ritiene di attribuire al valore dei beni stimati un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il rispettivo valore di partenza dell'incanto, determinando quanto di seguito:

- L'unità immobiliare ad uso civile abitazione viene stimata per un valore di partenza dell'incanto di € 162.900,00 arrotondato per eccesso ad € **163.000,00** (Euro centosessantatremila/00).

- L'unità immobiliare ad uso garage viene stimata per un valore di partenza dell'incanto di € 19.800,00 arrotondato per eccesso ad € **20.000,00** (Euro ventimila/00).

Il valore di partenza dell'incanto del Lotto B è stimato in € (163.000,00 + 20.000,00) = € **183.000,00** (Euro centoottantatremila/00).

Lotto C

- Unità ad uso civile abitazione identificata nel F.M. 21 p.IIIa 427 sub. 17 -

- abitazione p. 1°	mq 82 circa	a €/mq 2.100,00	€ 172.200,00
- balcone e terrazzo p.1°	mq 18 circa	a €/mq 500,00	€ 9.000,00

TOTALE € 181.200,00

Arrotondamento per difetto ad € **181.000,00**

in lettere (**Euro centoottantunmila/00**)

- Unità ad uso autorimessa identificata nel F.M. 21 p.IIIa 427 sub. 6 -

- garage p. S1	mq 21 circa	a €/mq 1.050,00	€ 22.050,00
----------------	-------------	-----------------	-------------

TOTALE € 22.050,00

Arrotondamento per difetto ad € **22.000,00**

in lettere (**Euro ventiduemila/00**)

Totale valore di mercato Lotto C € (181.000,00 + 22.000,00) = €

203.000,00 in lettere (**Euro duecentotremila/00**).

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita con incanto, si ritiene di attribuire al valore dei beni stimati un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il rispettivo valore di partenza dell'incanto, determinando quanto di seguito:

- L'unità immobiliare ad uso civile abitazione viene stimata per un valore di partenza dell'incanto di € 162.900,00 arrotondato per eccesso ad € **163.000,00 (Euro centosessantatremila/00)**.

- L'unità immobiliare ad uso garage viene stimata per un valore di partenza dell'incanto di € 19.800,00 arrotondato per eccesso ad € **20.000,00 (Euro ventimila/00)**.

Il valore di partenza dell'incanto del Lotto C è stimato in € (163.000,00 + 20.000,00) = € **183.000,00 (Euro centoottantatremila/00)**.

La porzione immobiliare in oggetto è stimata per un valore di mercato complessivo di € (Lotto A € 206.000,00 + Lotto B € 203.000,00 + Lotto C € 203.000,00) = € **612.000,00 (Euro seicentododicimila/00)** e per un valore complessivo di partenza dell'incanto di € (lotto A € 185.000,00 + Lotto B € 183.000,00 + Lotto C € 183.000,00) = € **551.000,00 (Euro cinquecentocinquantomila/00)**.

RIEPILOGO VALUTAZIONE - IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI GAMBASSI TERME, VIA DEI FRANTOI -	
- Lotto A -	
- abitazione F.M. 21 p.IIIa 427 sub. 15 - Valore di mercato € 185.000,00 Valore di partenza dell'incanto € 166.000,00	
- autorimessa F.M. 21 p.IIIa 427 sub. 2 - Valore di mercato € 21.000,00 Valore di partenza dell'incanto € 19.000,00	
TOTALE Valore di mercato € 206.000,00 TOTALE Valore di partenza dell'incanto € 185.000,00	
- Lotto B -	
- abitazione F.M. 21 p.IIIa 427 sub. 16 - Valore di mercato € 181.000,00 Valore di partenza dell'incanto € 163.000,00	
- autorimessa F.M. 21 p.IIIa 427 sub. 3 - Valore di mercato € 22.000,00 Valore di partenza dell'incanto € 20.000,00	
TOTALE Lotto B Valore di mercato € 203.000,00 TOTALE Lotto B Valore di partenza dell'incanto € 183.000,00	
- Lotto C -	
- abitazione F.M. 21 p.IIIa 427 sub. 17 - Valore di mercato € 181.000,00 Valore di partenza dell'incanto € 163.000,00	
- autorimessa F.M. 21 p.IIIa 427 sub. 6 - Valore di mercato € 22.000,00 Valore di partenza dell'incanto € 20.000,00	
TOTALE Lotto C Valore di mercato € 203.000,00 TOTALE Lotto C Valore di partenza dell'incanto € 183.000,00	
TOTALE Valore di mercato € 612.000,00 TOTALE Valore di partenza dell'incanto € 551.000,00	

La sottoscritta ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 22 pagine, n. 6 allegati compresa la documentazione fotografica composta da n.30 fotografie, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Curatore e del Giudice Delegato per qualsiasi chiarimento.

Empoli, 14 settembre 2016



Il C.T.U.
(arch. Mara Magnani)

