

TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione Fallimentare

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

AL FALLIMENTO [REDACTED] di [REDACTED] e [REDACTED] & C. [REDACTED] in
liquidazione R.F. 93/2014

- Giudice Delegato: Dott.ssa SILVIA GOVERNATORI

- Curatore: Dott. MARCO SALVADORI

Premesso

- che in data 10 maggio 2014 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, per procedere alla stima del valore dei diritti reali sui beni immobili del socio accomandatario [REDACTED] [REDACTED] ubicati nel Comune di Cerreto Guidi, via Francesca n. 199/a (ex 201), come richiesto dal Curatore;
- che il Curatore dott. Marco Salvadori ha provveduto a consegnare alla sottoscritta documentazione relativa agli immobili in suo possesso;
- che la sottoscritta ha proceduto ad acquisire la documentazione catastale, edilizia ed urbanistica presso gli enti competenti;
- che la sottoscritta ha proceduto ad acquisire presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare ispezioni e note di trascrizione, anche tramite servizio telematico, e in data 24 luglio 2014 ad eseguire la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento al n.8088 di registro particolare e ad acquisire i certificati ipotecari ventennali;
- che in data 20 settembre 2014 la sottoscritta, in seguito alla richiesta di accesso agli atti inviata per fax in data 21 luglio 2014, al Comune di Cerreto Guidi, Ufficio Edilizia Privata, ha acquisito la documentazione

edilizia ed urbanistica necessaria per effettuare il sopralluogo e constatare la corrispondenza dei beni immobili con la documentazione di cui sopra;

- che in data 24 settembre 2014 è stato effettuato il sopralluogo presso i beni ubicati nel Comune di Cerreto Guidi, via Francesca n. 199/a, alla presenza, oltre della sottoscritta, della signora ██████████ ██████████, per documentare anche i danni agli immobili in oggetto, in seguito all'evento atmosferico verificatosi il giorno 19 settembre 2014 nel Comune di Cerreto Guidi ed in particolare nella frazione di Stabbia. Durante il sopralluogo la sottoscritta ha visionato e fotografato lo stato dei locali, in attesa della loro messa in sicurezza per la presenza di materiale pericoloso (cemento amianto) e pericolante, e verificato anche alcune misure riscontrando difformità rispetto alla documentazione edilizia e catastale acquisita;

- che in data 02 febbraio 2015 è stato effettuato il secondo sopralluogo presso gli immobili, alla presenza, oltre della sottoscritta, della signora ██████████ ██████████, durante il quale la sottoscritta, per le difformità già riscontrate durante il primo sopralluogo, ha ritenuto necessario effettuare il rilievo per una successiva restituzione grafica dello stato dei luoghi limitatamente ai locali non danneggiati dall'evento atmosferico del 19 settembre 2014, rinviando ad un ulteriore sopralluogo il rilievo dei locali danneggiati, in quanto non ancora rimosso il materiale pericoloso;

- che in data 06 maggio 2015, in seguito alla messa in sicurezza, è stato effettuato il sopralluogo per eseguire il rilievo della porzione mancante, alla presenza oltre della sottoscritta della sig.ra ██████████ ██████████

- che, successivamente la sottoscritta ha effettuato altri accertamenti e ricerche presso i competenti uffici comunali, per ulteriori informazioni;

ciò premesso

la sottoscritta, esaminati gli atti e i documenti, effettuati i sopralluoghi per constatare visivamente l'immobile, fotografare e rilevare lo stato dei luoghi, presenta la propria

PERIZIA ESTIMATIVA

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

Porzione immobiliare di un complesso edilizio ad uso artigianale-residenziale, articolato in due edifici aggregati e costruiti in epoche diverse, ubicata nel Comune di Cerreto Guidi, frazione Stabbia, via Francesca n. 199/a (ex 201) (allegato 1: foto n.1).

La porzione in oggetto è relativa al piano terra dell'edificio sviluppato all'interno della suddetta via, elevato in parte su due piani fuori terra oltre sottotetto ed in parte su un piano, con aree di pertinenza esclusiva e parti a comune con l'altro edificio (allegato 1: foto n.1, n.2 e n.3). Tale porzione è costituita da due unità immobiliari, e precisamente da :

- unità immobiliare ad uso magazzino artigianale posta al piano terra dell'edificio e nella parte centrale del complesso edilizio, con accesso pedonale e carrabile da via Francesca tramite resede a comune con l'intero complesso e successivi resede a comune, con le unità che compongono l'edificio in cui è posto tale bene, e resede esclusivo. L'unità immobiliare alla data dei sopralluoghi è adibita ad abitazione (allegato 1: foto n.1, n.2, n.3, n.7, n.8, n.9 e n.10);
- unità immobiliare ad uso magazzino artigianale, situata al piano terra dell'edificio, con accesso carrabile e pedonale da via Francesca tramite resede a comune con l'intero complesso edilizio e successivo resede a comune con le unità immobiliari che compongono l'edificio in cui è posto tale bene (allegato 1: foto n.1, n.2, n.3, n.4, n.5, n.6, n.11, n.12, n.13, n.14, n.15, n.16 e n.17).

Contesto insediativo

Il complesso edilizio, in cui è posta la porzione immobiliare in oggetto, insiste su un lotto di terreno pianeggiante e di forma irregolare, in un contesto insediativo con tessuto prevalentemente residenziale, periferico rispetto al centro urbano del Comune di Cerreto Guidi, ubicato nella frazione Stabbia, limitrofo al torrente Vinciarello, con buona presenza di servizi ed infrastrutture (allegato 1: foto n.1 e n.2).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

Il complesso edilizio presenta una tipologia costituita dall'aggregazione di due edifici, costruiti in epoca diversa, a destinazione mista (residenziale-artigianale), con relative aree di pertinenza esclusive e parti a comune. L'edificio posto a sinistra, guardando il fronte principale dell'intero complesso edilizio, ed internamente rispetto alla viabilità principale, è costituito al piano terra dalla porzione in oggetto ed ai piani primo e sottotetto da un'unità immobiliare ad uso abitazione accessibile da portico e scala esterna esclusivi, non oggetto della perizia. Tale edificio è elevato in parte su due piani fuori terra oltre sottotetto ed in parte su un piano fuori terra, con annesso resede di pertinenza ad uso anche parcheggio e spazio manovra (allegato 1: foto n.1, n.2, n.3, n.4 e n.5).

La tecnica costruttiva dell'edificio presenta una struttura in muratura, scala esterna e pilastri in cemento armato a vista, solai in latero-cemento (allegato 5.4.1), copertura a falda con manto in laterizio per la parte elevata su due piani, mentre per la parte elevata su un piano la copertura è piana con guaina impermeabilizzante a vista, posta in corrispondenza della porzione retrostante, ad esclusione di un locale di deposito privo di copertura, in quanto il manto in eternit è stato danneggiato dall'evento atmosferico verificatosi il 19 settembre 2014, e quindi rimosso successivamente, mentre risulta in essere la struttura metallica con sovrastante serbatoio per la raccolta e riciclo di acqua, che era utilizzata nell'esercizio dell'attività svolta dalla società in liquidazione (allegato 1: foto n.1, n.2, n.3, n.4, n.5, n.16, n.18 e n.19).

Le finiture esterne sono caratterizzate da pareti prevalentemente intonacate e tinteggiate e da porzioni prive di intonaco (allegato 1: foto n.3, n.4 e n.5). Sono presenti tettoie e pensiline che ai fini della conformità urbanistica ed edilizia , come descritto nel relativo paragrafo, devono essere rimosse (allegato 1: foto n. 3, n.4, n.5, n.6, n.11 e n.21).

Le finiture interne, dell'unità ad uso magazzino artigianale, adibita ad abitazione alla data dei sopralluoghi, sono costituite da pavimenti in ceramica, rivestimenti del bagno e del locale magazzino trasformato in posto cottura in ceramica, porte in legno, infissi in metallo, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati (allegato 1: foto n.7, n.8, n.9 e n.10).

Tale unità è dotata dell'impianto di riscaldamento autonomo con stufa a pellet, mentre l'impianto telefonico è a comune con l'unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano primo, non oggetto di perizia. L'impianto elettrico è dotato di autonomo contatore posto in apposito alloggio collocato sul muro di recinzione in cemento armato, che delimita il resede di pertinenza dell'edificio in cui è posto il bene in oggetto dal resede a comune con l'intero complesso edilizio (allegato1: foto n.1 e n.23). E' pertinenza dell'unità un resede antistante con finitura in cemento (allegato1: foto n.3 e n.21).

L'altra unità immobiliare ad uso magazzino artigianale è caratterizzata da pavimentazione prevalentemente in cemento, eccetto in alcuni locali in ceramica, pareti in parte intonacate e tinteggiate ed in parte al grezzo o non tinteggiate, porte interne di diverso materiale (legno o metallo) ed anche mancanti, infissi in metallo ad esclusione di una porta esterna precaria in legno.

L'unità immobiliare è priva di servizio igienico e l'impianto elettrico non è funzionante, in quanto danneggiato dall'evento atmosferico del 19 settembre 2014 (allegato 1: foto n.12, n.13, n.14, n.15, n.16 e n.17).

Si precisa che un locale di tale unità è privo di copertura per i motivi sopra esposti (allegato 1: foto n.16 e n.18).

Il resede a comune, in parte utilizzato a spazio manovra e parcheggio, posto sul fronte e lato dell'edificio, è sistemato prevalentemente con ghiaia (allegato 1: foto n.2 , n.3 e n. 5).

Stato di manutenzione e disponibilità degli immobili

La costruzione del complesso edilizio , di cui fa parte la porzione in oggetto, è iniziata alla fine degli anni sessanta.

L'unità ad uso magazzino artigianale, adibita ad abitazione del sig.re Bulleri Giulio alla data dei sopralluoghi, si trova in sufficiente stato di manutenzione eccetto la presenza di macchie di umidità, condensa e muffe in particolare nella porzione con copertura piana (allegato 1: foto n.7, n.8, n.9 e n.10).

L'altra unità immobiliare ad uso magazzino artigianale presenta uno stato di manutenzione scadente e risulta occupata da materiali ed attrezzature della ditta e vario materiale di risulta (allegato 1: foto n.12, n.13, n.14, n.15, n.16 e n.17).

Identificazione catastale - titolo di proprietà e provenienza

Le due unità immobiliari in oggetto risultano censite all'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio, Servizi Catastali, al Catasto Fabbricati del Comune di Cerreto Guidi e geometricamente rappresentate nel **Foglio di Mappa 6 dalla particella 472** (allegato 2.1) e dai seguenti subalterni:

- **sub.520**, via Francesca Sud n.201, piano T, categoria C/2 (*magazzini e locali di deposito*), classe 2 , consistenza mq 80, rendita catastale € 223,11, derivata dalla Variazione del 05/07/2010 n.17725.1/2010 (protocollo n.FI0196467) *ampliamento-ristrutturazione-frazionamento e fusione* (allegato 2.2) e intestata a [REDACTED] in usufrutto e a [REDACTED] per la nuda proprietà.

La planimetria catastale ultima in atti, protocollo n.FI0196467 del 05/07/2010 (allegato 2.3), corrisponde allo stato dei luoghi relativamente alla distribuzione interna dei locali ma con una destinazione abitativa alla data dei sopralluoghi e non a magazzino-deposito come indicato nella stessa planimetria , inoltre è indicata in alcuni locali un'altezza interna maggiore rispetto a quella rilevata.

Ai fini della conformità catastale lo stato dei luoghi dovrà essere conformato alla destinazione indicata nella planimetria catastale, in

quanto non legittimato da titolo edilizio il cambio di destinazione d'uso, come indicato nel relativo paragrafo e la lieve modifica dell' altezza interna ai sensi della Legge n. 122 del 30/07/2010 e della Circolare della Direzione dell' Agenzia del Territorio n.2 del 09/07/2010 Prot. n.36607, punto 3 lettera "e" non determina variazione del classamento, e quindi non comporta l'obbligo della presentazione di nuova planimetria catastale.

- **sub.522**, via Francesca Sud n.201, piano T, categoria C/2 (*magazzini e locali di deposito*), classe 2 , consistenza mq 201, rendita catastale € 560,56, derivata dalla Variazione del 05/07/2010 n.17725.1/2010 (protocollo n.FI0196467) *ampliamento-ristrutturazione-frazionamento e fusione* (allegato 2.4) ed intestata a ██████████ in piena proprietà.

La planimetria catastale ultima in atti, protocollo n.FI0196467 del 05/07/2010 (allegato 2.5), non corrisponde allo stato dei luoghi, per una diversa distribuzione interna, in quanto sono state realizzate delle partizioni interne e ricavato un disimpegno ed un nuovo locale, opere non ultimate alla data dei sopralluoghi. Inoltre, nella planimetria è rappresentato il locale di deposito, "ex tettoia chiusa", oggetto della pratica edilizia "Denuncia di Inizio Attività n.151/2001" presentata al Comune di Cerreto Guidi in data 22 settembre 2001 protocollo n.013428, nella quale era prevista la demolizione (allegati n. 5.9, 5.9.1 e 5.9.2).

Ai fini della conformità urbanistica ed edilizia , per i motivi descritti nel relativo paragrafo, il locale deposito (ex tettoia chiusa) dovrà essere demolito.

Pertanto, ai fini della conformità catastale dovranno essere presentate idonee pratiche catastali all' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio, Servizi Catastali.

Si precisa che per tali beni, derivati catastalmente dalla variazione n.17725.1/2010, di cui sopra, non risulta, dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti del Comune di Cerreto Guidi, titolo abilitativo edilizio che abbia legittimato urbanisticamente il frazionamento dell'unità immobiliare (sub. 510) in due unità (sub.520 e sub.522).

- Beni a comune non censibili relativi ad entrambe le unità immobiliari in oggetto: la corte interna , identificata nel Foglio di Mappa 6 dalla particella 472 sub.515 a comune tra i subalterni 509, 520 e 522 della particella 472; il resede direttamente comunicante con la via Francesca Sud e rappresentato nel Foglio di Mappa 6 dalla particella 472 sub. 518 a comune a tutto il complesso edilizio e precisamente a comune dei sub. 509, 511, 512, 519, 520 e 522 della particella 472 ; il resede rappresentato nel Foglio di Mappa 6 dalla particella 472 sub. 521 a comune alle unità immobiliari che compongono l'edificio in cui è posta la porzione in oggetto e precisamente a comune dei subalterni 519, 520 e 522 della particella 472 (allegati 2.6 e 3.4).

Tali beni a comune sono rappresentati nell'elaborato planimetrico del 05/07/2010 protocollo n. FI0196467 (allegato 2.6) e sono stati trasferiti con i diritti reali del relativo bene a cui si riferiscono (allegati 3.1, 3.4, 7.3 e 7.4).

Per la storia, al Catasto Fabbricati del Comune di Cerreto Guidi in data 14/06/1988 è stata presentata Costituzione prot. 112789 con cui sono state censite le unità immobiliari facenti parte dell'intero complesso edilizio e precisamente nel Foglio di Mappa 6 dalla particella 472 e dai seguenti subalterni: sub.1 (laboratorio artigianale piano terra) ; sub.2 (abitazione piano primo, facente parte del primo edificio costruito); sub.3 (abitazione piano primo, facente parte del secondo edificio costruito), oltre ai beni a comune non censibili (BCNC) individuati dal sub. 4 (resede comune ai sub.1,2,3 e 5) e dal sub.5 (centrale termica comune ai sub.1 e 2), (allegati 2.7 e 2.7.1).

Con Variazione del 12/09/2001 prot. n.290940, per frazionamento e successivo allineamento per attribuzione della proprietà, mantenendo alla particella il n. 472, così come individuata nel Tipo Mappale del 1988 n.101316, sono stati soppressi i sub. 1,2,3,4 e 5 e costituiti i subalterni 500 (BCNC resede), 501(BCNC centrale termica e veranda), 502 (appartamento p.T-1), 503 (unità in corso di definizione F/4), 504 (unità in corso di definizione F/4), 505 (area urbana di mq 204), 506 (unità in

corso di definizione F/4), 507 (unità in corso di definizione F/4) e 508 (area urbana di mq 61) , (allegati 2.8 e 2.8.1).

Successivamente in data 08/05/2008 con Variazione n.11394.1/2008 (protocollo n. FI0248830), per ristrutturazione- frazionamento e fusione, sono stati soppressi i sub. 500, 502, 503, 504, 505, 506, 507 e 508 e costituiti i sub. 509 (magazzino p.T), 510 (unità in corso di definizione), 511 (abitazione p.T-1), 512 (magazzino p.T), 513 (unità in corso di definizione), 514 (BCNC portico), 515 (BCNC corte interna), 516 (BCNC resede), 517 (BCNC resede) e 518 (BCNC resede) (allegati 2.9, 2.9.1 e 2.9.2).

In data 05/07/2010 con Variazione (prot.n.FI0196468) sono stati soppressi i sub.513 e 514 e costituito il sub.519 relativo all'appartamento posto al piano primo del secondo edificio costruito con portico esclusivo al piano terra (allegato 2.10).

In pari data rispettivamente con Variazione n.17725.1/2010 (protocollo n.FI0196467), per ampliamento-ristrutturazione-frazionamento e fusione, sono stati soppressi i sub.510 e 516 e sono stati costituiti i sub.520 (magazzino-locale di deposito piano terra con resede esclusivo), 521 (BCNC resede a comune dei sub.519, 520 e 522) e 522 (magazzino-locale di deposito piano terra), subalterni oggetto di perizia (allegato 2.6).

L'area su cui insiste l'intero complesso edilizio, di cui fanno parte anche i beni in oggetto, con le relative pertinenze è al Catasto Terreni del Comune di Cerreto Guidi rappresentata nel Foglio di Mappa 6 dalla particella 472 , qualità Ente Urbano , superficie mq 2.290, in seguito al Tipo Mappale n.101316.555/1988 in atti dal 27/10/1998, con cui sono state accorpate le particelle 472 (ex 48 rata "b") di mq 1.630 e 473 (ex 48 "c") di mq 660, con formazione della particella 472 di mq 2.290 (allegati 2.11, 2.11.1 e 2.11.2).

- *Confini unità immobiliare sub.520*: proprietà XXXXXXXXXX su più lati, beni a comune su più lati , salvo se altri o migliori confini (allegato 2.6).

- *Confini unità immobiliare sub.522*: proprietà [redacted] e [redacted] beni a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini (allegato 2.6).

Il bene identificato catastalmente dal **sub.520** della particella 472 del Foglio di Mappa 6 del Comune di Cerreto Guidi è pervenuto a [redacted] **in usufrutto** (generale vitalizio per se e dopo di se a favore del coniuge [redacted], deceduta) e a [redacted] **in nuda proprietà** con atto di trasferimento di piena proprietà e di nuda proprietà di immobili del 04 agosto 2010 repertorio n.126.841, raccolta 29.591 rogato notaio Leonardo Ruta e trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 12 agosto 2010 al registro particolare n. 10154 (allegati 3.4 e 7.3).

Nella sua consistenza attuale tale bene è derivato dalla variazione catastale n. 17725.1/2010 (prot.FI0196467), ma non risulta, dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti del Comune di Cerreto Guidi, titolo edilizio che abbia legittimato urbanisticamente il frazionamento dell' unità immobiliare (porzione "A", ex sub.510), derivata dall'intervento edilizio di cui alla Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Cerreto Guidi in data 23 aprile 2008 protocollo n. 7533 (pratica n. 195/08), in due unità immobiliari identificate catastalmente dai sub.520 e 522 (allegato 5.11).

Tale bene era pervenuto a [redacted] in piena proprietà a seguito degli atti sottoindicati per il sub.522.

Il bene identificato catastalmente dal **sub. 522** della particella 472 del foglio di Mappa 6 del Comune di Cerreto Guidi è pervenuto a [redacted] **in piena proprietà**, in seguito ai seguenti atti:

- atto di compravendita del 29 ottobre 1966 repertorio n. 28.698, raccolta n.3.273, rogato notaio Giuseppe Gunnella e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 15 novembre 1966 al n. 6531 di registro particolare, (con il quale veniva acquistato il terreno, di mq 1.630 particella 48 rata "b" del Foglio di Mappa 6, su cui è stato edificato parte del complesso edilizio), (allegati 3.1 e 3.1.1);

- scrittura privata di compravendita del 05 gennaio 1985 repertorio n. 2.420, fascicolo n. 1.445 con autentica di firme notaio Giuseppe Marcello Mariani, con la quale [redacted] acquistava da [redacted] [redacted] porzione di fabbricato artigianale in fase di ultimazione lavori costruita sulla particella 473 (ex 48 "c") di mq 660 del Foglio di Mappa 6 del Comune di Cerreto Guidi, pervenuta a [redacted] con atto di compravendita del 19 ottobre 1968 repertorio n.34.123, raccolta n.4.286 rogato notaio Giuseppe Gunnella e trascritto a Pisa il 28 ottobre 1968 al n. 7856 di registro particolare (allegati 3.2 e 3.3). Scrittura privata, registrata all'Ufficio del Registro di Empoli il 23 gennaio 1985 al n.265 e revocata in data 03 luglio 1996 dal Tribunale di Firenze con sentenza n.1825/96, in seguito al fallimento del sig.re [redacted] [redacted] dichiarato dallo stesso Tribunale con sentenza del 14 maggio 1985; per cui la porzione di terreno corrispondente alla particella 473 del Foglio di Mappa 6, con quanto vi era stato costruito sopra, tornava di proprietà di [redacted] (allegato 7.1);

- atto di transazione del 08 ottobre 2002 repertorio n.87894 trascritto all'Agenzia del Territorio- Ufficio Provinciale di Pisa, Servizi di Pubblicità Immobiliare il 30 ottobre 2002 al n. 14308 di registro particolare (allegato 7.1) e contestuale atto di compravendita ai rogiti del notaio Pier Antonio Donnini repertorio n. 87894 trascritto il 30 ottobre 2002 al n.14309 di registro particolare, con il quale [redacted] acquista la piena proprietà delle porzioni di [redacted] diventato così proprietario dell'intero complesso edilizio (allegato 7.2).

Nella sua consistenza attuale tale bene è derivato dalla variazione catastale n. 17725.1/2010 (prot.FI0196467), ma risulta come per il sub. 520, realizzato in assenza di titolo edilizio abilitativo.

Nell'atto di compravendita del 22 luglio 2008, repertorio n. 122.140, raccolta n.26.472 rogato notaio Leonardo Ruta, trascritto all'Agenzia del Territorio- Ufficio Provinciale di Pisa, Servizi di Pubblicità Immobiliare il 05 agosto 2008 al n. 11086 di registro particolare, è costituita servitù di poter sopraelevare lungo la linea di confine a favore dei subalterni 520

e 522 (ex 510) della particella 472 del Foglio di Mappa 6 ed a carico del subalterno 509 della stessa particella e dello stesso Foglio di Mappa e reciproca servitù a favore del subalterno 509 ed a carico dei subalterni 522 e 520 (ex 510), (allegato 3.5).

Situazione urbanistico-edilizia

Il complesso edilizio è inserito nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cerreto Guidi, approvato con Delibera del Consiglio Comunale del 21/12/2011, n. 42 in “ *tessuto urbano prevalentemente residenziale consolidato (B1)* ” di cui all’ art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione (allegati 4.1 e 4.2) .

Il complesso edilizio di cui fa parte la porzione in oggetto, risulta essere stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Nulla Osta n.167 rilasciato a [REDACTED] dal Sindaco del Comune di Cerreto Guidi in data 13 giugno 1967 (allegato 5.1);
- Certificato di Collaudo riguardante le opere in cemento armato del 04 aprile 1969 (allegato 5.1.1);
- Permesso di Costruire n. 167 anno 1971 rilasciato a [REDACTED] dal Sindaco del Comune di Cerreto Guidi in data 27 marzo 1971, per variante al permesso n.167 del 1967 (allegato 5.2);
- Permesso di Abitabilità n.167 anno 1967, rilasciato a [REDACTED] dal Sindaco in data 30 marzo 1971 (allegato 5.3);
- Permesso di Costruire n.884 rilasciato ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] dal Sindaco del Comune di Cerreto Guidi in data 28 gennaio 1973 per “*ampliareil laboratorio artigianale*” (allegato 5.4);
- Certificato di Collaudo delle opere in cemento armato relative all’ampliamento di edificio ad uso laboratorio artigianale depositato all’Ufficio del Genio Civile di Firenze in data 26 aprile 1984 n. 1195 (allegato 5.4.1);
- Concessione Edilizia n.1.183 rilasciata ai sigg. [REDACTED] [REDACTED] in data 31 dicembre 1984, a variante della C.E. n.884 del 1973 (allegati 5.5 e 5.5.1);

- Permesso di Abitabilità e di Uso n. 884 anno 1973, rilasciato ai sigg. [redacted] e [redacted] dal Sindaco del Comune di Cerreto Guidi in data 26 luglio 1989 per il laboratorio artigianale (allegato 5.6);
- Concessione Edilizia n.1.333, rilasciata a [redacted] dal Sindaco del Comune di Cerreto Guidi in data 08 maggio 1986 per “*ampliamento del fabbricato di civile abitazione*” (allegato 5.7);
- Certificato di Collaudo delle opere in cemento armato relative alla sopraelevazione di edificio per civile abitazione redatto in data 21 settembre 1987 (allegato 5.7.1);
- Permesso di Abitabilità o di Uso n. 1.333 anno 1986, rilasciato a [redacted] dal Sindaco in data 16 dicembre 1989 per la sopraelevazione di abitazione civile (allegato 5.8);
- Denuncia di Inizio Attività presentata da [redacted] al Comune di Cerreto Guidi in data 22 settembre 2001 protocollo n. 013428 (pratica edilizia D.I.A. n. 151/2001) per “*Demolizione di tettoia chiusa e di pensilina in onduline – ripristino di una porta e di una finestra al posto di un portone*”, per ripristinare la situazione architettonica di cui alle licenze n.167/67 e n. 884/73 e rispettive varianti e di cui alla C.E. n.1333/86 (allegati 5.9, 5.9.1 e 5.9.2). Tali “superfetazioni” risultano in essere alla data dei sopralluoghi anche se danneggiate dall’evento atmosferico del 19 settembre 2014 (allegato 1: foto n.4, n.5, n.6 e n.11);
- Denuncia di Inizio Attività presentata da [redacted] al Comune di Cerreto Guidi in data 24 maggio 2003 protocollo n. 008022 (pratica edilizia n. D.I.A. 211/03) per “*Modifiche interne ad un fabbricato ad uso artigianale*” (allegati 5.10, 5.10.1 e 5.10.2);
- Denuncia di Inizio Attività presentata da [redacted] al Comune di Cerreto Guidi in data 23 aprile 2008 protocollo n. 7533 (pratica n. 195/08) per “*Frazionamento di porzione di fabbricato artigianale in due unità*” (allegato 5.11). Trattasi di “*frazionamento di un’unità artigianale esistente in due unità sempre a destinazione artigianale*”, porzioni “A” e “B” (allegati 5.11.1, 5.11.2 e 5.11.3);
- Voltura presentata al Comune di Cerreto Guidi in data 05 novembre

2008 prot. n. 20166 della pratica edilizia D.I.A. n.195/2008 intestata a [REDACTED] a E [REDACTED], in seguito all'atto di compravendita del 22 luglio 2008 repertorio 122.140/26.472 rogato notaio Leonardo Ruta, con il quale la società E [REDACTED] l. ha acquistato da [REDACTED] la porzione "B" oltre all'abitazione sovrastante (allegati 3.5 e 5.12).

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Cerreto Guidi, relativamente alla D.I.A. n.195 del 2008 (scaduta, in quanto decorsi tre anni dalla presentazione) non sono emerse eventuali varianti e/o comunicazione di ultimazione lavori e/o certificato di conformità.

Lo stato dei luoghi della porzione immobiliare in oggetto non è conforme sotto l'aspetto urbanistico ed edilizio, in quanto, dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti del Comune di Cerreto Guidi, il frazionamento dell'unità immobiliare artigianale posta al piano terra (porzione "A", derivata dalla D.I.A. n.195 del 2008), in due unità immobiliari identificate catastalmente dai subalterni 520 e 522 oggetto della perizia, risulta essere stato realizzato in assenza di titolo abilitativo edilizio, anche se l'unità identificata catastalmente dal subalterno 520 è stata oggetto di trasferimento del diritto di nuda proprietà con atto del 04 agosto 2010 repertorio n.126.841/ 29.591 rogato notaio Leonardo Ruta (allegato 3.4).

In tale atto sono indicati gli estremi delle pratiche edilizie rilasciate e dei provvedimenti autorizzativi rilasciati e/o presentati relativi all'intero complesso immobiliare, ma non pertinenti al frazionamento di cui sopra, in quanto realizzato senza titolo edilizio abilitativo, ma oggetto di Variazione catastale presentata all'Agenzia del Territorio in data 05/07/2010 n.17725.1/2010 (prot.FI0196467), da cui si desume che il frazionamento sia stato realizzato in tale data.

Il frazionamento, non legittimato, ha comportato una diversa distribuzione interna oltre a modifiche interne ed esterne ad entrambe le unità derivate, e di conseguenza non rispondenza tra lo stato di fatto e la documentazione edilizia.

Le modifiche interne consistono nella demolizione e realizzazione di pareti, chiusura ed allargamento di aperture esistenti, nuove aperture

anche su pareti portanti, variazione di alcune altezze , non realizzato il bagno e relativo antibagno previsto, realizzato invece un servizio igienico in altro locale ed inoltre alcune misure rilevate risultano differenti rispetto alle quotature nominali riportate nelle pratiche edilizie in atti.

Le modifiche esterne consistono nella variazione e/o tamponamento di alcune aperture.

Ai fini della conformità edilizia ed urbanistica non ricorrono le condizioni legittimanti l'applicazione della procedura di sanatoria edilizia, ai sensi della Legge del 28 febbraio 1985 n.47 e s.m.i. e della Legge Regione Toscana del 20/10 /2004 n.53, pertanto si rende necessario presentare al Comune di Cerreto Guidi domanda di " Attestazione di Conformità in Sanatoria " ai sensi dell'art. 209 della Legge Regione Toscana n. 65 del 10/11/2014 in quanto trattasi di intervento di frazionamento (con incremento carico urbanistico) realizzato in assenza di titolo abilitativo , conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigenti sia al momento della realizzazione, che si desume alla data della denuncia di variazione catastale presentata il 05/07/2010 e sia al momento della presentazione della domanda, fermo restando quanto previsto dall'art.182 della stessa legge per interventi eseguiti in zona sismica, in quanto l'intervento ha interessato anche parti strutturali dell'edificio.

La tettoia e la pensilina in onduline, oggetto di demolizione di cui alla D.I.A. n.151/2001 (allegato 5.9), ma ancora in essere la loro struttura metallica alla data dell'ultimo sopralluogo (allegato 1: foto n.4,n.5, n.6 e n.11), ai fini della regolarità urbanistico-edilizia dovranno essere rimosse, con conseguente smaltimento del materiale di risulta in discarica autorizzata. Dovrà essere rimossa anche la struttura a copertura del resede esclusivo dell'unità immobiliare identificata catastalmente dal sub.520, già esistente al sopralluogo del 24/09/2014 (allegato 1: foto n.20), danneggiata dall'evento atmosferico del 19/09/2014 e sostituita con nuova struttura in metallo e sovrastante pannello in materiale plastico come si evince dalla documentazione fotografica effettuata all'ultimo sopralluogo del 06/05/2015 (allegato 1: foto n.3 e n.21), in quanto realizzata in assenza di atto autorizzativo e

non conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.

Inoltre, alla data dell'ultimo sopralluogo risultano realizzati senza pratica edilizia un muro in cemento armato con sovrastante ringhiera ed un cancello in alluminio zincato, a delimitare il resede di pertinenza dell'edificio in cui è posta la porzione in oggetto, dal resede a comune con l'intero complesso edilizio, non presente al sopralluogo del 24/09/2014 (allegato 1: foto n. 22, n.23 e n.1). Pertanto ai fini della regolarità urbanistica ed edilizia si rende necessario presentare al Comune di Cerreto Guidi domanda di " Attestazione di Conformità in Sanatoria " ai sensi dell'art. 209 della Legge Regione Toscana n. 65 del 10/11/2014 in quanto trattasi di intervento realizzato in assenza di titolo abilitativo, conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigenti sia al momento della realizzazione, che si desume alla data dell'ultimo sopralluogo avvenuto il 06/05/2015, che al momento della presentazione della domanda, fermo restando quanto previsto dall'art.182 della stessa legge per interventi eseguiti in zona sismica.

L'espletamento delle pratiche catastali ed edilizie sopraindicate comporta costi relativi sia agli onorari dei tecnici abilitati per gli adempimenti necessari presso i vari uffici, sia quelli relativi al pagamento di sanzioni e di oneri edilizi determinati dagli stessi enti interessati e dei diritti di segreteria vigenti, oltre ai costi relativi alle opere di demolizione, rimozione e ripristino stimabili complessivamente in circa **€ 14.000,00 (Euro quattordicimila/00)**, da attribuire in parti uguali ai beni oggetto di perizia.

A completezza di esposizione si precisa che per l' unità immobiliare identificata catastalmente dal sub.520, con accesso dal fronte dell'edificio ed adibita ad abitazione, non legittimata da titolo edilizio, ai sensi dell'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti il cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale risulta ammissibile , nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari previsti dal Regolamento Edilizio Comunale e dal Decreto Ministeriale del 05/07/1975 e di quanto previsto dalla normativa vigente.

L'eventuale cambio di destinazione d'uso, consentito urbanisticamente,

comporta costi aggiuntivi , non compresi nel costo sopra stimato, relativi agli oneri edilizi, alle spese tecniche per espletamento delle pratiche edilizie e catastali, ai diritti di segreteria ed eventuali costi per opere edili ed impiantistiche necessarie ai fini del rispetto dei requisiti igienico-sanitari e delle normative vigenti.

Documentazione ipotecaria

La sottoscritta ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ispezioni ipotecarie relative ai beni oggetto della perizia ed in data 24 luglio 2014 ha proceduto alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento al n. 8088 di registro particolare (allegato 6).

Inoltre sono stati acquisiti in data 06 agosto 2014 i certificati ipotecari con copia delle trascrizioni, iscrizioni e annotazioni, relativi ai beni oggetto della perizia, negli ultimi venti anni e precisamente dal 01 gennaio 1994 al 05 agosto 2014 , esaminando quindi anche i soggetti che in tali periodi risultavano proprietari del bene in oggetto (allegato 7).

Formalità dal 01 gennaio 1994 al 05 agosto 2014 contro [REDACTED]

Non sono state rilevate iscrizioni ma solo quattro trascrizioni e precisamente:

- Nota di trascrizione di Atto tra vivi – Atto di Transazione , registro particolare n. 14308 del 30/10/2002 a favore di [REDACTED] (allegato 7.1).
- Nota di trascrizione di Atto tra vivi – Compravendita, registro particolare n.10154 del 12/08/2010 a favore di [REDACTED] (allegato 7.3).
- Nota di trascrizione di Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, registro particolare n. 10155 del 12/08/2010 a favore di [REDACTED], deceduta (allegato 7.4).
- Nota di trascrizione di Atto Giudiziario - Sentenza dichiarativa di Fallimento , registro particolare n. 8088 del 24/07/2014 a favore della Massa dei Creditori del fallimento di [REDACTED] [REDACTED]. (allegato 7.5).

Formalità dal 01 gennaio 1994 al 05 agosto 2014 contro [REDACTED]

Non sono state rilevate iscrizioni ma solo due trascrizioni e precisamente:

- Nota di trascrizione di Atto tra vivi - Atto di Transazione, registro particolare n. 14308 del 30/10/2002 a favore di [REDACTED] (allegato 7.1).

- Nota di trascrizione di Atto tra vivi - Compravendita, registro particolare n. 14309 del 30/10/2002 a favore di [REDACTED] (allegato 7.2).

Consistenza

La porzione in oggetto è così costituita:

- Unità immobiliare ad uso magazzino artigianale posta al piano terra, avente accesso da resede a comune con l'intero complesso edilizio e successivi resede a comune con le unità facenti parte dell'edificio in cui è posta e resede esclusivo.

Tale unità, adibita ad abitazione, è composta da cinque locali, oltre disimpegno e servizio igienico, con un'altezza interna minima di circa ml 3.50 e massima di circa ml 3.75, ed una superficie lorda di circa mq 95. Annesso resede esclusivo frontale, con finitura in cemento della superficie di circa mq 18 (allegato 1: foto n.3, n. 7, n.8, n.9, n.10 e n.21).

- Unità immobiliare ad uso magazzino artigianale posta al piano terra, con accesso da resede a comune con l'intero complesso edilizio e successivo resede a comune con le unità facenti parte dell'edificio in cui è posta, della superficie lorda complessiva di mq 174, costituita da vari locali, alcuni comunicanti tra loro e con più ingressi indipendenti da resede a comune.

Tale unità è composta in parte da due locali magazzino-deposito oltre a disimpegno e piccolo locale con lavori edili non ultimati, comunicanti tra loro e con unico ingresso da resede a comune, aventi un'altezza interna di circa ml 3.75 ed una superficie lorda di circa mq 72, ed in parte da tre locali magazzino-deposito comunicanti tra loro, della superficie lorda di circa mq 102, di cui due con ingresso indipendente da

resede a comune, e con un'altezza interna variabile da circa ml 3.75 a circa ml 3.80, eccetto un locale di deposito privo di copertura.

L'unità è priva di servizio igienico (allegato 1: foto n.3, n.4 n.5,n.11, n.12, n.13, n.14, n.15, n.16, n.17 e n.18).

Si precisa che nella consistenza di tale unità non è considerato il locale di deposito (ex tettoia chiusa) oggetto di rimozione, per quanto sopra esposto (allegato 1: foto n. 5 e n. 6).

Inoltre ai fini di una migliore comprensione si rimanda all'allegato n. 8 "Rilievo stato dei luoghi".

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 in particolare per quelli usati, ed un'offerta superiore alla domanda;
- che, in seguito alle difformità rilevate devono essere effettuati gli adempimenti necessari per la conformità urbanistico-edilizia e catastale, oltre ad opere di demolizione, rimozione e ripristino stimati per un costo complessivo di circa € 14.000,00 (Euro quattordicimila/00), da attribuire in parti uguali ai beni oggetto di perizia;
- che, per l'unità immobiliare ad uso magazzino artigianale adibita ad abitazione alla data dei sopralluoghi, si ritiene di stimare tale bene considerando la suscettibilità dello stesso alla trasformazione in residenziale, in quanto non legittimata l'utilizzazione a cui è adibita;
- 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, determinando quanto di seguito:
 - Per l'unità immobiliare identificata dal **sub.520**, **in diritto di usufrutto**, si ritiene di stimare un valore al metro quadrato (mq) di

superficie lorda, comprensivo dell'incidenza del resede esclusivo e riferito al valore della piena proprietà di €/mq 1000,00:

- unità sub. 520 mq 95 circa a €/mq 1000,00 = € **95.000,00**
in lettere (**Euro novantacinquemila/00**)

Determinazione del valore dell'usufrutto

Il valore dell'usufrutto vitalizio è calcolato ai sensi dell'art.1 punto 3 del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 22/12/2014, come segue:

- Valore della piena proprietà = € 95.000,00
- Saggio di interesse legale in vigore dal 01/01/2015 (ai sensi dell'art. 1 del Decreto Ministero dell'Economia e delle Finanze del 11/12/2014) = 0,5%
- Età dell'usufruttuario = 82 anni compiuti [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
- Coefficiente corrispondente all'età del beneficiario (allegato "A" al Decreto Ministero dell'Economia e delle Finanze del 22/12/2014) = 50
- Valore usufrutto € (95.000,00 x 0,5% x 50)= € 23.750,00

Pertanto si ottiene un valore dell'usufrutto vitalizio di € **23.750,00 (Euro ventitremilasettecentocinquanta/00).**

- Per l'unità immobiliare identificata dal **sub. 522, in diritto di piena proprietà**, si ritiene di stimare un valore al metro quadrato (mq) di superficie lorda di €/mq 500,00 :

- unità sub. 522 mq 174 circa a €/mq 500,00 = € 87.000,00
in lettere (**Euro ottantasettemila/00**)

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita con incanto, si ritiene di attribuire al valore delle unità immobiliari in oggetto un coefficiente di riduzione di circa il 20%. Pertanto, per l'unità ad uso magazzino artigianale identificata dal sub. 520 il valore dell'usufrutto è stimato per un valore di partenza dell'incanto

di € [€ 23.750,00 - (€ 23.750,00 x 20%) - € 7.000,00] = **€ 12.000,00 (Euro dodicimila/00)**, al netto del costo per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale compreso opere di demolizione, rimozione e ripristino di cui sopra attribuito per metà al bene in oggetto, escluso l'eventuale cambio di destinazione d'uso; mentre l'unità ad uso magazzino artigianale identificata dal sub. 522 in piena proprietà è stimata per un valore di partenza dell'incanto, al netto del costo stimato per la regolarizzazione computato per metà, di € [€ 87.000,00 - (€ 87.000,00 x 20%) - € 7.000,00] = € 62.600,00 arrotondato per eccesso ad **€ 63.000,00 (Euro sessantatremila/00)**.

RIEPILOGO VALORE PARTENZA INCANTO
- Unità immobiliare sub.520 valore usufrutto € 12.000,00
- Unità immobiliare sub.522 piena proprietà € 63.000,00

Descrizione sintetica

Porzione immobiliare di un complesso edilizio con destinazione mista artigianale e residenziale, costituito dall'aggregazione di due edifici costruiti in epoca diversa, ubicata nel Comune di Cerreto Guidi, frazione Stabbia, via Francesca n. 199/a (ex 201), in un contesto insediativo con tessuto prevalentemente residenziale, periferico rispetto al centro urbano del Comune di Cerreto Guidi, limitrofo al torrente Vinciarello, con buona presenza di servizi ed infrastrutture.

La porzione in oggetto è relativa al piano terra dell'edificio sviluppato all'interno della suddetta via, elevato in parte su due piani fuori terra oltre sottotetto ed in parte su un piano, con aree di pertinenza esclusiva e parti a comune con l'altro edificio.

La tecnica costruttiva dell'edificio presenta una struttura in muratura, scala esterna e pilastri in cemento armato a vista, solai in latero-cemento, copertura a falda con manto in laterizio per la parte elevata su due piani e copertura piana con guaina impermeabilizzante a vista per la parte elevata su un piano, ad esclusione di un locale di deposito privo di copertura, in quanto il manto in eternit è stato danneggiato dall'evento atmosferico verificatosi il 19 settembre 2014 e successivamente rimosso.

La porzione in oggetto è così costituita:

- Unità immobiliare ad uso magazzino artigianale posta al piano terra, avente accesso da resede a comune con l'intero complesso edilizio e successivi resede a comune con le unità facenti parte dell'edificio in cui è posta e resede esclusivo, adibita ad abitazione alla data dei sopralluoghi, composta da cinque locali, oltre disimpegno e servizio igienico, della superficie lorda di circa mq 95 e con un'altezza interna minima di circa ml 3.50. Le finiture interne sono costituite da pavimenti in ceramica, rivestimenti del bagno e del locale magazzino trasformato in posto cottura in ceramica, porte in legno, infissi in metallo, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Tale unità è dotata dell'impianto di riscaldamento autonomo con stufa a pellet, autonomo contatore per l'impianto elettrico ed impianto telefonico a comune con l'unità ad uso abitazione posta al piano primo e sottotetto, non oggetto di perizia. E' pertinenza dell'unità un resede antistante con finitura in cemento, della superficie di circa mq 18 .

Tale unità immobiliare si trova in sufficiente stato di manutenzione eccetto la presenza di macchie di umidità, condensa e muffe in particolare nella porzione con copertura piana .

All'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Cerreto Guidi quanto sopra risulta intestato a [REDACTED] in usufrutto ed a [REDACTED] per la nuda proprietà ed è geometricamente rappresentato nel **Foglio di Mappa 6 dalla particella 472 sub. 520**, via Francesca Sud n.201,

piano T, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 2 , consistenza mq 80, rendita catastale € 223,11.

La planimetria catastale ultima in atti, protocollo n. FI0196467 del 05/07/2010, corrisponde allo stato dei luoghi relativamente alla distribuzione interna dei locali ma con una destinazione abitativa alla data dei sopralluoghi e non a magazzino-deposito come indicato nella stessa planimetria.

Ai fini della conformità catastale lo stato dei luoghi dovrà essere conformato alla destinazione indicata nella planimetria catastale, in quanto non legittimato da titolo edilizio il cambio di destinazione d'uso e l'altezza interna indicata nella planimetria catastale per alcuni locali maggiore rispetto a quella rilevata, non comporta variazioni del classamento.

Confini: proprietà [redacted] su più lati, beni a comune su più lati , salvo se altri o migliori confini.

Il bene sopradescritto è pervenuto a [redacted] in usufrutto (generale vitalizio per se e dopo di se a favore del coniuge Innocenti Bruna , deceduta) e a [redacted] in nuda proprietà con atto di trasferimento di piena proprietà e di nuda proprietà di immobili del 04 agosto 2010 repertorio n.126.841, raccolta 29.591 rogato notaio Leonardo Ruta e trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 12 agosto 2010 al registro particolare n. 10154 .

Tale bene era pervenuto a [redacted] in piena proprietà a seguito degli atti indicati per il bene sottodescritto.

- Unità immobiliare ad uso magazzino artigianale posta al piano terra, con accesso da resede a comune con l'intero complesso edilizio e successivo resede a comune con le unità facenti parte dell'edificio in cui è posta, della superficie lorda complessiva di mq 174.

Tale unità è composta in parte da due locali magazzino-deposito oltre disimpegno e piccolo locale con lavori edili non ultimati alla data dei

sopralluoghi, comunicanti tra loro e con unico ingresso da resede a comune, aventi un'altezza interna di circa ml 3.75 ed una superficie lorda di circa mq 72 ed in parte da tre locali magazzino-deposito comunicanti tra loro, della superficie lorda di circa mq 102 , di cui due aventi ingresso indipendente, con un'altezza interna minima di circa ml 3.75, eccetto un locale di deposito privo di copertura.

L'unità è priva di servizio igienico.

Le finiture interne sono caratterizzate da pavimentazione prevalentemente in cemento, eccetto alcuni locali in ceramica, pareti in parte intonacate e tinteggiate ed in parte al grezzo o non tinteggiate, porte interne di diverso materiale ed anche mancanti, infissi in metallo ad esclusione di una porta esterna precaria in legno; l'impianto elettrico non è funzionante, in quanto danneggiato dall'evento atmosferico del 19 settembre 2014 .

Tale unità immobiliare si trova in scadente stato di manutenzione e risulta occupata da vario materiale di risulta ed attrezzature relative all'attività esercitata dalla società in liquidazione.

All'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Cerreto Guidi quanto sopra risulta intestato a ██████████ in piena proprietà ed è geometricamente rappresentato **nel Foglio di Mappa 6 dalla particella 472 sub.522**, via Francesca Sud n.201, piano T, categoria C/2 (*magazzini e locali di deposito*), classe 2 , consistenza mq 201, rendita catastale € 560,56.

La planimetria catastale ultima in atti, protocollo n.FI0196467 del 05/07/2010 , non corrisponde allo stato dei luoghi, per una diversa distribuzione interna, in quanto sono state realizzate delle partizioni interne ricavando un disimpegno ed un nuovo locale, opere non ultimate.

Si precisa inoltre che nella planimetria è rappresentato il locale di deposito, "ex tettoia chiusa", oggetto della Denuncia di Inizio Attività n. 151/2001, presentata al Comune di Cerreto Guidi in data 22

settembre 2001 protocollo n.013428, nella quale era prevista la demolizione.

Ai fini della conformità urbanistica ed edilizia , per i motivi di seguito descritti, si rende necessario ripristinare la situazione legittimata e pertanto il locale deposito (ex tettoia chiusa) o quanto ancora in essere dovrà essere demolito.

Pertanto, ai fini della conformità catastale dovranno essere presentate idonee pratiche all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio, Servizi Catastali.

Per la continuità storico-catastale i subalterni 520 e 522 della particella 472 del Foglio di Mappa 6 , sono stati originati dal frazionamento dei subalterni 510 e 516 della stessa particella e dello stesso Foglio di Mappa in seguito alla Variazione per ampliamento, ristrutturazione, frazionamento e fusione del 05/07/2010 n.17725.1/2010 in atti dal 05/07/2010 (protocollo n.FI0196467).

Per tali beni,oggetto di perizia, derivati catastalmente dalla variazione sopra indicata , non risulta, dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti del Comune di Cerreto Guidi, titolo abilitativo edilizio che abbia legittimato urbanisticamente il frazionamento dell' unità immobiliare , porzione "A" (ex sub. 510), derivata dall'intervento edilizio di cui alla Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Cerreto Guidi in data 23 aprile 2008 protocollo n. 7533 (pratica n. 195/08), in due unità immobiliari identificate catastalmente dai sub.520 e 522 .

Confini: proprietà [REDACTED] beni a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

Beni a comune non censibili relativi ad entrambe le unità immobiliari in oggetto: la corte interna , identificata nel Foglio di Mappa 6 dalla particella 472 sub.515 a comune tra i subalterni 509, 520 e 522 della particella 472; il resede direttamente comunicante con la via Francesca Sud e rappresentato nel Foglio di Mappa 6 dalla particella 472 sub. 518

a comune a tutto il complesso edilizio; il resede rappresentato nel Foglio di Mappa 6 dalla particella 472 sub. 521 a comune tra le unità immobiliari che compongono l'edificio in cui è posta la porzione in oggetto e precisamente a comune dei subalterni 519, 520 e 522 della particella 472 .

L'unità immobiliare sopradescritta (sub. 522) è pervenuta a [REDACTED] **in piena proprietà**, in seguito ai seguenti atti:

atto di compravendita del 29 ottobre 1966 repertorio n. 28.698, raccolta n.3.273, rogato notaio Giuseppe Gunnella e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 15 novembre 1966 al n. 6531 di registro particolare;

scrittura privata di compravendita del 05 gennaio 1985 repertorio n. 2.420, fascicolo n. 1.445 con autentica di firme notaio Giuseppe Marcello Mariani, registrata all'Ufficio del Registro di Empoli il 23 gennaio 1985 al n.265 e revocata in data 03 luglio 1996 dal Tribunale di Firenze con sentenza n.1825/96;

atto di transazione del 08 ottobre 2002 repertorio n.87894 trascritto all'Agenzia del Territorio- Ufficio Provinciale di Pisa, Servizi di Pubblicità Immobiliare il 30 ottobre 2002 al n. 14308 di registro particolare e contestuale atto di compravendita ai rogiti del notaio Pier Antonio Donnini repertorio n. 87894 trascritto il 30 ottobre 2002 al n.14309 di registro particolare, con il quale [REDACTED] è diventato proprietario dell'intero complesso edilizio.

A favore e contro la porzione immobiliare in oggetto , con atto rogato notaio Leonardo Ruta del 22 luglio 2008, repertorio n. 122.140 raccolta n.26.472, trascritto all'Agenzia del Territorio- Ufficio Provinciale di Pisa, Servizi di Pubblicità Immobiliare il 05 agosto 2008 al n. 11086 di registro particolare, è stata costituita servitù di poter sopraelevare lungo la linea di confine a favore dei subalterni 520 e 522 (ex 510) della particella 472 del Foglio di Mappa 6 ed a carico del subalterno 509 della stessa particella e dello stesso Foglio di Mappa e reciproca servitù a favore del subalterno 509 ed a carico dei subalterni 522 e 520 (ex 510).

Il complesso edilizio , di cui fa parte la porzione in oggetto, è inserito nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Cerreto Guidi, approvato con Delibera del Consiglio Comunale del 21/12/2011, n. 42 in " *tessuto urbano prevalentemente residenziale consolidato (B1)* " di cui all' art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione e risulta essere stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Nulla Osta n.167 rilasciato dal Sindaco del Comune di Cerreto Guidi in data 13 giugno 1967;
- Certificato di Collaudo delle opere in cemento armato del 04 aprile 1969 ;
- Permesso di Costruire n. 167 anno 1971 rilasciato dal Sindaco del Comune di Cerreto Guidi in data 27 marzo 1971 per variante al permesso n.167/1967 ;
- Permesso di Abitabilità n.167 anno 1967, rilasciato dal Sindaco del Comune di Cerreto Guidi in data 30 marzo 1971 ;
- Permesso di Costruire n.884 rilasciato dal Sindaco del Comune di Cerreto Guidi in data 28 gennaio 1973;
- Certificato di Collaudo delle opere in cemento armato depositato all'Ufficio del Genio Civile di Firenze in data 26 aprile 1984 n. 1195;
- Concessione Edilizia n.1.183 rilasciata dal Sindaco del Comune di Cerreto Guidi in data 31 dicembre 1984 a variante della C.E. n.884/1973;
- Permesso di Abitabilità e di Uso n. 884 anno 1973, rilasciato dal Sindaco del Comune di Cerreto Guidi in data 26 luglio 1989;
- Concessione Edilizia n.1.333, rilasciata dal Sindaco del Comune di Cerreto Guidi in data 08 maggio 1986;
- Certificato di Collaudo delle opere in cemento armato redatto in data 21 settembre 1987 ;
- Permesso di Abitabilità e di Uso n. 1.333 anno 1986, rilasciato dal Sindaco del Comune di Cerreto Guidi in data 16 dicembre 1989;
- Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Cerreto Guidi in data 22 settembre 2001 protocollo n. 013428 (pratica edilizia D.I.A. n. 151/2001) ;

- Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Cerreto Guidi in data 24 maggio 2003 protocollo n. 008022 (pratica edilizia n. D.I.A. 211/03) ;
- Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Cerreto Guidi in data 23 aprile 2008 protocollo n. 7533 (pratica n. 195/08);
- Voltura presentata al Comune di Cerreto Guidi in data 05 novembre 2008 prot. n. 20166 della pratica edilizia DIA n.195/2008.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Cerreto Guidi , relativamente alla DIA n.195 del 2008 (scaduta, in quanto decorsi tre anni dalla presentazione) non sono emerse eventuali varianti e/o comunicazione di ultimazione lavori e/o certificato di conformità .

Lo stato dei luoghi della porzione immobiliare in oggetto non è conforme sotto l'aspetto urbanistico-edilizio, in quanto, dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti del Comune di Cerreto Guidi , il frazionamento dell'unità immobiliare artigianale posta al piano terra (porzione "A", ex sub.510), derivata dalla DIA n.195 del 2008, in due unità immobiliari identificate catastalmente dai subalterni 520 e 522 oggetto della perizia , risulta essere stato realizzato in assenza di titolo abilitativo edilizio, anche se l'unità identificata catastalmente dal subalterno 520 è stata oggetto di trasferimento del diritto di nuda proprietà con atto del 04 agosto 2010 repertorio n.126.841/ 29.591 rogato notaio Leonardo Ruta .

Il frazionamento, non legittimato, ha comportato una diversa distribuzione interna oltre a modifiche interne ed esterne ad entrambe le unità derivate, e di conseguenza non rispondenza tra lo stato di fatto e la documentazione edilizia in atti.

Ai fini della conformità edilizia ed urbanistica si rende necessario presentare al Comune di Cerreto Guidi domanda di " Attestazione di Conformità in Sanatoria " ai sensi dell'art. 209 della Legge Regione Toscana n. 65 del 10/11/2014 in quanto trattasi di intervento realizzato in assenza di titolo abilitativo , conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigenti sia al momento della realizzazione, che si desume alla data della denuncia di variazione catastale presentata il 05/07/2010 e

sia al momento della presentazione della domanda, fermo restando quanto previsto dall'art.182 della stessa legge per interventi eseguiti in zona sismica, in quanto l'intervento ha interessato anche parti strutturali dell'edificio.

La tettoia e la pensilina in onduline, oggetto di demolizione di cui alla DIA n.151/2001, ma ancora in essere la loro struttura metallica alla data dell'ultimo sopralluogo, ai fini della regolarità urbanistico-edilizia dovranno essere demolite, con conseguente smaltimento del materiale di risulta in discarica autorizzata. Dovrà essere rimossa anche la struttura in metallo con sovrastante pannello in materiale plastico a copertura del resede esclusivo dell'unità immobiliare identificata catastalmente dal sub.520, in quanto realizzata in assenza di pratica edilizia e non conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.

Inoltre, risulta realizzato senza pratica edilizia anche un muro in cemento armato con sovrastante ringhiera, completato da cancello in alluminio zincato, a delimitare il resede di pertinenza dell'edificio, in cui è posta la porzione in oggetto, dal resede a comune con l'intero complesso edilizio, presente all'ultimo sopralluogo del 06/05/2015. Pertanto ai fini della regolarità urbanistica ed edilizia si rende necessario presentare al Comune di Cerreto Guidi domanda di " Attestazione di Conformità in Sanatoria " ai sensi dell'art. 209 della Legge Regione Toscana n. 65 del 10/11/2014 in quanto trattasi di intervento realizzato in assenza di titolo abilitativo, conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigenti sia al momento della realizzazione, che si desume alla data dell'ultimo sopralluogo avvenuto il 06/05/2015, che al momento della presentazione della domanda, fermo restando quanto previsto dall'art.182 della stessa legge per interventi eseguiti in zona sismica.

Per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale di cui sopra si stima un costo di circa **€ 14.000,00 (Euro quattordicimila/00)**, da attribuire in parti uguali ai beni oggetto di perizia, comprensivo degli adempimenti necessari, delle spese tecniche, delle sanzioni, degli oneri edilizi, dei diritti di segreteria e delle opere di demolizioni, rimozioni e ripristino.

A completezza di esposizione si precisa che per l'unità immobiliare identificata catastalmente dal sub.520, con accesso dal fronte dell'edificio ed adibita ad abitazione, ai sensi dell'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti il cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale risulta ammissibile, nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari previsti dal Regolamento Edilizio Comunale e dal Decreto Ministeriale del 05/07/1975 e di quanto previsto dalle normative vigenti.

L'eventuale cambio di destinazione d'uso, consentito urbanisticamente, comporta costi aggiuntivi, non compresi nel costo sopra stimato, relativi agli oneri edilizi, alle spese tecniche per espletamento delle pratiche edilizie e catastali, ai diritti di segreteria ed eventuali costi per opere edili ed impiantistiche necessarie ai fini del rispetto dei requisiti igienico-sanitari e delle normative vigenti.

Per l'unità immobiliare identificata catastalmente dal sub.520 della particella 472 del Foglio di Mappa 6 il valore dell'usufrutto è stimato per un valore di partenza dell'incanto di **€ 12.000,00 (Euro dodicimila/00)**, al netto delle costi di cui sopra computati per metà, mentre l'unità immobiliare identificata catastalmente dal sub. 522 della particella 472 del Foglio di Mappa 6, in piena proprietà, è stimata per un valore di partenza dell'incanto di **€ 63.000,00 (Euro sessantatremila/00)**, al netto dei costi di cui sopra attribuiti per metà.

La sottoscritta ritiene, con la presente relazione che si compone di n.30 pagine, n.8 allegati compresa la documentazione fotografica composta da n. 23 di fotografie, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Curatore e del Giudice Delegato per qualsiasi chiarimento.

Empoli, 06 luglio 2015

Il C.T.U.
(arch. Mara Magnani)
Firmato digitalmente da

mara magnani

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO: [REDACTED]

CURATORE: Dott. MARCO SALVADORI

NL 93/2014 R.F.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VERBALE DI GIURAMENTO

01/07/2015

L'anno duemilaquindici (2015) e questo di 13
del mese di luglio dinanzi al G.D./Dr. Montini
è comparso il perito arch. MARA MAGNANI il quale dichiara di voler
asseverare la redatta perizia.

Fatto serio monito sulle pene comminate dalla legge, il perito ha
pronunciato la seguente formula:

"GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE
OPERAZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR
CONOSCERE AL GIUDICE LA VERITÀ".

L.C.S.
IL PERITO
[Signature]

IL GIUDICE DELEGATO

[Signature]
Il Funzionario
Dott. *[Signature]*
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- **Allegato 1:** Documentazione fotografica composta da n. 23 fotografie

- **Allegato 2:** Documentazione catastale

2.1 Estratto Foglio di Mappa Foglio 6 particella 472

2.2 Visura storica Catasto Fabbricati Foglio di Mappa 6 particella 472 sub. 520

2.3 Planimetria catastale (particella 472 sub. 520) prot.FI0196467 del 05/07/2010

2.4 Visura storica Catasto Fabbricati Foglio di Mappa 6 particella 472 sub. 522

2.5 Planimetria catastale (particella 472 sub. 522) prot.FI0196467 del 05/07/2010

2.6 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni prot.FI0196467 del 05/07/2010

2.7 Elaborato planimetrico prot.112789 del 14/06/1988

2.7.1 Visura storica Catasto Fabbricati Foglio di Mappa 6 particella 472 sub.1

2.8 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni prot. 290940 del 12/09/2001

2.8.1 Visura storica Catasto Fabbricati Foglio di Mappa 6 particella 472 sub.503

2.9 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni prot. FI0248830 del 08/05/2008

2.9.1 Visura storica Catasto Fabbricati Foglio di Mappa 6 particella 472 sub.510

2.9.2 Visura storica Catasto Fabbricati Foglio di Mappa 6 particella 472 sub. 516

2.10 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni prot. FI0196468 del 05/07/2010

2.11 Visura storica Catasto Terreni Foglio di Mappa 6 particella 472

2.11.1 Visura storica Catasto Terreni Foglio di Mappa 6 particella 473

2.11.2 Visura storica Catasto Terreni Foglio di Mappa 6 particella 48

- **Allegato 3:** Atti di provenienza

3.1 Atto di compravendita del 29/10/1966 rep. 28.698/3.273

3.1.1 Nota di trascrizione del 15/11/1966 registro part. 6531

3.2 Atto di compravendita del 19/10/1968 rep. 34.123/4.286

3.3 Scrittura privata con autentica di firme del 05/01/1985 rep.2.420/1.445

3.4 Atto di trasferimento di piena e di nuda proprietà del 04/08/2010 rep.126.841/29.591

3.5 Atto di compravendita del 22/07/2008 rep.122.140/26.472

- **Allegato 4:** Estratti strumenti urbanistici comunali

4.1 Estratto Regolamento Urbanistico Comunale

4.2 Estratto Norme Tecniche di Attuazione

- **Allegato 5:** Documentazione edilizia

5.1 Nulla Osta n.167 del 13/06/1967

5.1.1 Certificato di collaudo opere in cemento armato del 04/04/1969

5.2 Permesso di costruire n.167 del 27/03/1971 (variante al permesso 167/67)

5.3 Permesso di abitabilità n.167 del 30/03/1971

5.4 Permesso di Costruire n.884 del 28/01/1973

5.4.1 Certificato di collaudo deposito del 26/04/1984 n. 1195

5.5 Concessione Edilizia n.1.183 del 31/12/1984 (variante al permesso 884/73)

5.5.1 Tavola : Stato di Progetto

5.6 Permesso di abitabilità e di uso n. 884 del 26/07/1989

5.7 Concessione Edilizia n.1.333 del 08/05/1986

5.7.1 Certificato di collaudo opere in cemento armato del 21/09/1987

5.8 Permesso di abitabilità o di uso n. 1.333 del 16/12/1989

5.9 Denuncia di Inizio Attività del 22/09/2001 prot. 013428 (pratica edilizia n. 151/2001)

5.9.1 Relazione tecnica

5.9.2 Tavola 2

5.10 Denuncia di Inizio Attività del 24/05/2003 prot. 008022 (pratica edilizia n. 211/03)

5.10.1 Relazione tecnica

5.10.2 Tavola 2

5.11 Denuncia di Inizio Attività del 23/04/ 2008 prot.7533 (pratica n. 195/08)

5.11.1 Relazione tecnica

5.11.2 Estratto Tavola 3

5.11.3 Estratto Tavola 4: Pianta e sezione

5.12 Voltura del 05/11/ 2008 prot. 20166 (relativa alla DIA n.195/08)

- **Allegato 6:** Nota di trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento

- **Allegato 7:** Certificati ipotecari ventennali

7 Richiesta e Note certificati ipotecari ventennali

7.1 Nota di trascrizione del 30/10/2002 registro part. 14308

7.2 Nota di trascrizione del 30/10/2002 registro part. 14309

7.3 Nota di trascrizione del 12/08/2010 registro part. 10154

7.4 Nota di trascrizione del 12/08/2008 registro part. 10155

7.5 Nota di trascrizione del 24/04/2014 registro part. 8088

- Allegato 8: Rilievo stato dei luoghi



Firmato digitalmente da

Il C.F.U.
(arch. M.
mara magnani

O = Ordine degli Architetti
PPC di Firenze/80010790485
C = IT

