

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE - SAN FIRENZE
GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA SILVIA GOVERNATORI
REGISTRO FALLIMENTO N. 142/2010

DITTA INDIVIDUALE " XXXXXXXXXX

CURATORE DOTT. MARCO FAZZINI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERITO D'UFFICIO

DOTT. ARCH. BERNARDO SIMONETTI

PERIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it
COPIA



Dott. Arch. Bernardo Simonetti
Via P. Nenni, 33
50023 Impruneta (FI)
Tel.fax 055 2312602
info@studiosimonetti.191.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE - SAN FIRENZE

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA SILVIA GOVERNATORI

REGISTRO FALLIMENTO N. 142/2010

DITTA INDIVIDUALE " [REDACTED]

CURATORE DOTT. MARCO FAZZINI

PERITO D'UFFICIO DOTT. ARCH. BERNARDO SIMONETTI

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Arch. Bernardo Simonetti, con studio in Impruneta (FI) alla via P. Nenni n. 33 - c.a.p. 50023, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze con numero 4222 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Firenze con numero 4014, a seguito di istanza del Curatore, dal Dott. E. Riviello in data 10/11/2010, è stato nominato Perito *per la stima del valore dei beni immobili di proprietà della procedura.*

In data 15/11/2010, lo scrivente veniva a conoscenza della presente nomina tramite comunicazione *via fax* da parte del Curatore. Lo stesso Curatore chiedeva allo scrivente, come da prassi, di verificare anche la regolarità edilizio-urbanistica dei beni e di effettuare ispezioni ipocatastali anche tramite ausiliario.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali di rito, dati i numerosi beni immobili da periziare, sono state numerose, delle quali molte fuori sede, e si sono articolare secondo il

Perito Dott. Arch. Bernardo Simonetti
Via P. Nenni, 33 - 50023 Impruneta (FI)
Tel./fax 055 2312602 - 338 3740414

pagina 1 di 50

segunte calendario:

1. in data 24/11/2010, ore 09:15 circa (inizio operazioni) - il Perito si recava presso lo studio del Curatore in Firenze;
2. in data 30/11/2010, il Perito si recava presso l'Agenzia del Territorio di Firenze per eseguire le visure catastali di rito;
3. in data 02/12/2010, ore 09:30 circa e seguenti - il Perito eseguiva il sopralluogo presso gli immobili (appartamento + autorimessa), posti in località Malmantile, Comune di Lastra a Signa (FI), alla via Vecchia Pisana n. 203/A;
4. in data 02/12/2010, lo scrivente si recava presso l'Ufficio tecnico del Comune di Lastra a Signa per prenotare le visure di rito (conformità dei beni);
5. in data 10/12/2010, ore 09:15 circa e seguenti - il Perito eseguiva il sopralluogo presso gli immobili (appartamento e terreni), posti in località Montalbano, Comune di Firenze, alla via Montalbano n. 14;
6. in data 14/12/2010, ore 10:00 circa e seguenti - il Perito eseguiva il sopralluogo presso l'immobile posto in località Maresca (appartamento in terra-tetto e giardino/resede), Comune di San Marcello Pistoiese (PT), alla via della Vittoria n. 102;
7. in data 14/12/2010, lo scrivente si recava presso l'Ufficio tecnico del Comune di San Marcello Pistoiese per prenotare le visure di rito (conformità dei beni) e per richiedere il certificato di destinazione urbanistica per il terreno;
8. in data 04/01/2011, lo scrivente si recava presso l'Ufficio tecnico del Comune di Lastra a Signa per prendere visione delle visure di rito

(conformità dei beni);

9. in data 20/01/2011, lo scrivente si recava presso l'Ufficio tecnico del Comune di San Marcello Pistoiese per prendere visione delle visure di rito (conformità dei beni) e per ritirare il certificato di destinazione urbanistica;

10. in data 07/02/2011, il Perito si recava presso l'Ufficio tecnico del Comune di Firenze per prenotare le visure di rito (conformità dei beni, compreso anche eventuali condoni edilizi);

11. in data 15 febbraio, il Perito si recava presso l'Ufficio tecnico del Comune di Firenze per richiedere il certificato di destinazione urbanistica per il terreni;

12. in data 02/03/2011, ore 09:00 circa e seguenti - il Perito si recava presso l'Ufficio tecnico del Comune di Firenze per eseguire le visure (prenotate) di rito (conformità dei beni) e per ritirare il certificato di destinazione urbanistica;

13. in data 08/03/2011, ore 09:00 circa e seguenti - il Perito si recava presso l'Ufficio tecnico del Comune di Firenze - Ufficio Condono edilizio - per eseguire le visure (prenotate) di rito (conformità dei beni);

14. in data 23/03/2011, ore 12:30 circa e seguenti - il Perito si recava presso lo studio del Curatore in Firenze;

15. In data 28/03/2011, il Perito si recava in Tribunale per il giuramento di rito della presente perizia davanti al G.D. Dott.ssa Governatori e per il deposito in Cancelleria della perizia medesima (lo scrivente ha, nel medesimo giorno, inviato copia della presente al Curatore).

Perito Dott. Arch. Bernardo Simonetti
Via P. Nenni, 33 - 50023 Impruneta (FI)
Tel./fax 055 2312602 - 338 3740414

pagina 3 di 50

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI



Premessa

I beni immobili, oggetto di procedura fallimentare, sono rappresentati da:

Beni immobili in Lastra a Signa, in località Malmantile alla via Vecchia

Pisana n. 203/A

Appartamento

- Appartamento, posto al piano secondo ed ultimo, facente parte di un più ampio fabbricato di tipo condominiale di recente costruzione.

Autorimessa

- Autorimessa tipo *box* auto, posta al piano seminterrato, facente parte di una più ampia autorimessa di tipo condominiale, a servizio del precedente appartamento.

Identificazioni catastali

Appartamento

L'appartamento è così rappresentato presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Lastra a Signa:

- foglio 19, particella 943, subalterno 13, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita € 426,08.

Intestati:

- ██████████ proprietà per 1/2;
- ██████████ proprietà per 1/2 (coniugi in comunione legale dei beni, almeno così si legge nelle visure catastali).

Autorimessa

L'autorimessa è così rappresentata presso l'Agenzia del Territorio, Catasto

Perito Dott. Arch. Bernardo Simonetti
Via P. Nenni, 33 - 50023 Impruneta (FI)
Tel./fax 055 2312602 - 338 3740414

pagina 4 di 50

Fabbricati del Comune di Lastra a Signa:

- foglio 19, particella 943, subalterno 22, categoria C/6, classe 7, consistenza 15 m², rendita € 48,03.

Intestati:

- ██████████ proprietà per 1/2;

- ██████████ proprietà per 1/2 (coniugi in comunione legale dei beni, almeno così si legge nelle visure catastali).

Si rimanda, comunque, alle visure catastali allegata alla presente perizia.

Beni immobili in Firenze alla via Montalbano n. 14

Appartamento

- Appartamento a tipologia terra-tetto, posto al piano terreno e primo (ultimo), facente parte di un più ampio fabbricato di antica costruzione.

Annesso esterno e giardino / resede

- Piccolo annesso esterno e giardino / resede di pertinenza dell'appartamento in oggetto.

Terreni

- Terreni agricoli nelle immediate vicinanze di suddetto appartamento. Alcuni di essi, di modestissima entità, costituiscono il naturale complemento del giardino / resede di pertinenza dell'abitazione in oggetto.

Identificazioni catastali

Perito Dott. Arch. Bernardo Simonetti
Via P. Nenni, 33 - 50023 Impruneta (FI)
Tel./fax 055 2312602 - 338 3740414

Appartamento

L'appartamento è così rappresentato presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Firenze:

- foglio 112, particella 115, subalterno 500, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita € 790,18.

Intestati:

- [redacted] usufrutto per 1/1 coniuge erede testamentario;

- [redacted] nuda proprietà per 1/1 erede testamentario.

Annesso esterno e giardino / resede

L'annesso esterno ed il giardino / resede è così rappresentato presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Firenze:

- foglio 112, particella 643, categoria C/2, classe 2, consistenza 6 m², rendita € 15,18.

Intestati:

- [redacted] usufrutto per 1/1;

- [redacted] nuda proprietà per 3/8 in regime di comunione dei beni con [redacted];

- [redacted] nuda proprietà per 3/8 in regime di comunione dei beni con [redacted];

- [redacted] nuda proprietà per 2/8 bene personale.

Terreni

I terreni sono così rappresentati presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Firenze:

1) foglio 112, particella 456, qualità uliveto, classe 1, superficie 327 m², reddito dominicale € 1,52, reddito agrario € 1,27.

Intestati:

- [redacted] usufrutto per 1/3;
- [redacted] proprietà per 24/72;
- [redacted] nuda proprietà per 3/24 in regime di comunione dei beni con [redacted]
- [redacted] nuda proprietà per 3/24 in regime di comunione dei beni con [redacted]
- [redacted] nuda proprietà per 2/24 in regime di comunione dei beni;
- [redacted] proprietà per 12/72 in regime di separazione dei beni;
- [redacted] proprietà per 12/72 in regime di separazione dei beni.

2) foglio 112, particella 465, qualità uliveto vigneto, classe 2, superficie 3 m², reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01.

Intestati:

- [redacted] proprietà per 16/24 marito erede;
- [redacted] proprietà per 3/24 madre erede;
- [redacted] proprietà per 3/24 padre erede;
- [redacted] proprietà per 2/24 fratello erede.

3) foglio 112, particella 467, qualità uliveto vigneto, classe 2, superficie 2 m², reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01.

Intestati:

- [redacted] proprietà per 16/24 marito erede;
- [redacted] proprietà per 3/24 madre erede;
- [redacted] proprietà per 3/24 padre erede;

- [redacted] proprietà per 2/24 fratello erede.

4) foglio 112, particella 641, qualità uliveto vigneto, classe 2, superficie 77 m², reddito dominicale € 0,32, reddito agrario € 0,22.

Intestati:

- [redacted] usufrutto per 1/1;

- [redacted] nuda proprietà per 3/8 in regime di comunione dei beni con [redacted]

- [redacted] nuda proprietà per 3/8 in regime di comunione dei beni con [redacted]

- [redacted] nuda proprietà per 2/8 bene personale.

Si rimanda, comunque, alle visure catastali allegata alla presente perizia.

Beni immobili in San Marcello Pistoiese, località Maresca, alla via della Vittoria n. 102 (ex 18)

Appartamento

- Appartamento a tipologia terra-tetto, posto al piano terreno e primo (ultimo), facente parte di un fabbricato di vecchia costruzione.

Giardino / resede

- Giardino / resede di pertinenza dell'appartamento in oggetto.

Identificazioni catastali

Appartamento

L'appartamento è così rappresentato presso l'Agenzia del Territorio, Cata-

sto Fabbricati del Comune di San Marcello Pistoiese:

- foglio 65, particella 177, subalterno 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 160,10.

Intestati:

- [redacted] usufrutto per 1/2 cousufrutto generale con il marito;

- [redacted] nuda proprietà per 3/56 in regime di comunione dei beni con [redacted];

- [redacted] usufrutto per 1/2 cousufrutto generale con la moglie;

- [redacted] nuda proprietà per 3/56 in regime di comunione dei beni con [redacted];

- [redacted] nuda proprietà per 50/56 bene personale.

Giardino / resede

Il giardino / resede è così rappresentato presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Terreni del Comune di San Marcello Pistoiese:

- foglio 65, particella 861, qualità frutteto, classe 1, superficie 600 m², reddito dominicale € 4,65, reddito agrario € 2,48.

Intestati:

- [redacted] usufrutto per 1/2 cousufrutto generale con il marito;

- [redacted] nuda proprietà per 3/56 in regime di comunione dei beni con [redacted];

- [redacted] usufrutto per 1/2 cousufrutto generale con la moglie;

- [redacted] nuda proprietà per 3/56 in regime di comunione dei beni con [redacted];

- [redacted] nuda proprietà per 50/56 bene personale.

Si rimanda, comunque, alle visure catastali allegate alla presente perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA DEI BENI

Beni immobili in Lastra a Signa, in località Malmantile alla via Vecchia Pisana n. 203/A

A seguito di ricerche presso l'Ufficio tecnico del Comune di Lastra a Signa, è emerso che l'appartamento ed il garage, facenti parte di un più ampio complesso edilizio di tipo condominiale, sono stati edificati in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Pratica edilizia n. 1966 - Concessione edilizia n. 17 del 14/06/2002, concessa a [redacted]

- Pratica edilizia n. 2487 - Variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n. 17 del 14/06/2002, concessa a [redacted]

- Abitabilità (pratica n. 1966) di cui al prot. 19480 del 05/10/2004 (certificazione del tecnico).

I beni, oggetto della presente perizia, non sono conformi. Infatti, da un confronto con lo stato attuale e lo stato autorizzato, si rilevano alcune difformità sia interne sia esterne. Ad esempio, per l'appartamento alcune misure risultano oltre le "normali" tolleranze dimensionali, in particolare per la zona giorno; per l'autorimessa è presente un ampliamento non autorizzato (aumento di volume).

Per la conformità, sarà necessaria la presentazione di una pratica onerosa

Perito Dott. Arch. Bernardo Simonetti
Via P. Nenni, 33 - 50023 Impruneta (FI)
Tel./fax 055 2312602 - 338 3740414

pagina 10 di 50

a sanatoria presso il Comune di Lastra a Signa o la messa in pristino dei luoghi secondo lo stato autorizzato.

In caso di presentazione di una pratica a sanatoria onerosa ai sensi dell'art. 140 (doppia conformità dell'abuso) - *accertamento di conformità* - della Legge Regionale Toscana n. 1/05 e s.m.i., se l'abuso risulterà sanabile, sarà dovuto, tra gli altri, il pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione ed anche il pagamento della relativa sanzione amministrativa (minimo € 516,00, massimo € 5.164,00). Successivamente, sarà necessario anche l'aggiornamento delle planimetrie catastali. Il costo complessivo della sanatoria viene determinato dal Comune di Lastra a Signa dopo la presentazione della pratica stessa (escluso oneri relativi al professionista incaricato e catastali) ed, al momento, è quindi indeterminato.

In caso di presentazione di una pratica a sanatoria onerosa ai sensi dell'art. 139 - *opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire* - della Legge Regionale Toscana n. 1/05 e s.m.i., il Comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere valutato dall'ufficio tecnico comunale, e comunque in misura non inferiore a euro 516,00. Successivamente, sarà necessario anche l'aggiornamento delle planimetrie catastali. Il costo complessivo della sanatoria viene determinato dal Comune di Lastra a Signa dopo la presentazione della pratica stessa (escluso oneri relativi al professionista incaricato e catastali) ed, al momento, è quindi indeterminato.

Si evidenzia come tale sanatoria (art. 139) sia di gran lunga molto più costosa della precedente (art. 140).

Tali affermazioni ed ipotesi di sanabilità sono da ritenersi puramente orien-

tative e non comportano alcuna assunzione di responsabilità di qualsivoglia natura da parte dello scrivente, in quanto solo, previa presentazione della pratica, la Commissione Edilizia comunale può dare certezze sulla sanabilità o meno ed anche su i relativi costi.



Beni immobili in Firenze alla via Montalbano n. 14

A seguito di ricerche presso l'Ufficio tecnico del Comune di Firenze (Ufficio edilizia + Ufficio condono), è emerso che i beni, facenti parte di un più ampio complesso edilizio, sono stati edificati in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- data la vetustà degli stessi (sicuramente anteriori al 1°/09/1967) non è stato possibile rintracciare la licenza edilizia originaria.

- Pratica edilizia (busta) n. 2400/1981 - opere di manutenzione straordinaria (rifacimento del tetto), art. 48, L. n. 47/85, Autorizzazione edilizia n. 6406 del 08/01/1982, concessa a [REDACTED] (fabbricato rurale);

- Pratica edilizia (busta) n. 1771/1983 - costruzione di servizio igienico e consolidamento strutture, Autorizzazione edilizia n. 3840/1984 del 26/06/1984, concessa a [REDACTED] (fabbricato colonico);

- Pratica edilizia (busta) n. 368/1988 (620/88) - modifiche interne ed esterne e divisione in n. 3 appartamenti con cambio di destinazione da fabbricato rurale a civile abitazione (una porzione a piano terreno resta rurale),

Concessione edilizia n. 182 del 13/12/1988, concessa ad [REDACTED] ved. [REDACTED] (volturata poi a [REDACTED])

- Pratica edilizia (busta) n. 1658/1989 - variante in corso d'opera del



Perito Dott. Arch. Bernardo Simonetti
Via P. Nenni, 33 - 50023 Impruneta (FI)
Tel./fax 055 2312602 - 338 3740414

18/12/1989 alla C.E. n. 182/88, art. 15 L. n. 47/85, concessa a

per la propria porzione di immobile (persiste la porzione a piano terreno rurale);

- Condono edilizio C/6012 del 01/03/1995 (art. 39 L. n. 724/94), prot. n. 20673/1995, Concessione edilizia in sanatoria n. 6641/C del 03/03/2008, concessa a Con tale sanatoria, si autorizza la realizzazione del piccolo manufatto in muratura (piccolo annesso esterno) nel giardino / resede.

- Condono edilizio C/6428 del 01/03/1995 (art. 39 L. n. 724/94), prot. n. 21797/1995, Concessione edilizia in sanatoria n. 6845/C del 07/09/2009, concessa a Con tale sanatoria, riguardante il piano terreno, si esegue, tra l'altro, il cambio di destinazione d'uso dei locali ancora rurali a piano terreno.

I beni, oggetto della presente perizia, non sono conformi. Infatti, da un confronto con lo stato attuale e lo stato autorizzato o condonato, si rilevano alcune modeste difformità sia interne sia esterne, soprattutto a piano primo non oggetto di condono edilizio (ad esempio, alcune misure risultano oltre le "normali" tolleranze dimensionali); inoltre l'elaborato planimetrico relativo al piano primo, di cui alla Pratica edilizia (busta) n. 1658/1989, non riporta le dovute quote (misure).

Per la conformità, sarà necessaria la presentazione di una pratica onerosa a sanatoria presso il Comune di Firenze o la messa in pristino dei luoghi secondo lo stato autorizzato/condonato.

In caso di presentazione di una pratica a sanatoria onerosa ai sensi dell'art. 140 (doppia conformità dell'abuso) - accertamento di conformità - della

Perito Dott. Arch. Bernardo Simonetti
Via P. Nenni, 33 - 50023 Impruneta (FI)
Tel./fax 055 2312602 - 338 3740414

pagina 13 di 50

Legge Regionale Toscana n. 1/05 e s.m.i., se l'abuso risulterà sanabile, potrebbe essere dovuto, tra gli altri, il pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione. Sarà anche dovuto il pagamento della relativa sanzione amministrativa (minimo € 516,00, massimo € 5.164,00). Il costo complessivo della sanatoria viene determinato dal Comune di Firenze dopo la presentazione della pratica stessa (escluso oneri relativi al professionista incaricato) ed, al momento, è quindi indeterminato.

In caso di presentazione di una pratica a sanatoria onerosa ai sensi dell'art. 139 - *opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire* - della Legge Regionale Toscana n. 1/05 e s.m.i., il Comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere valutato dall'ufficio tecnico comunale, e comunque in misura non inferiore a euro 516,00. Il costo complessivo della sanatoria viene determinato dal Comune di Firenze dopo la presentazione della pratica stessa (escluso oneri relativi al professionista incaricato) ed, al momento, è quindi indeterminato.

Si evidenzia come tale sanatoria (art. 139) sia di gran lunga molto più costosa della precedente (art. 140).

Tali affermazioni ed ipotesi di sanabilità sono da ritenersi puramente orientative e non comportano alcuna assunzione di responsabilità di qualsivoglia natura da parte dello scrivente, in quanto solo, previa presentazione della pratica, la Commissione Edilizia comunale può dare certezze sulla sanabilità o meno ed anche su i relativi costi.

Per quanto attiene ai terreni, si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione

Perito Dott. Arch. Bernardo Simonetti
Via P. Nenni, 33 - 50023 Impruneta (FI)
Tel./fax 055 2312602 - 338 3740414

pagina 14 di 50

zione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Firenze.

Beni immobili in San Marcello Pistoiese, località Maresca, alla via della Vittoria n. 102 (ex 18)

A seguito di ricerche presso l'Ufficio tecnico del Comune di San Marcello Pistoiese, è emerso che l'edificio è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Data la vetustà dell'immobile, molto probabilmente *ante* 1942, certamente *ante* 1° settembre 1967, non è stato possibile reperire l'autorizzazione originaria;
- Pratica edilizia n. 196/2007 - DIA prot. n. 15203 del 23/10/2007 (Messa in opera di cancello pedonale e carrabile), [REDACTED]
- Pratica edilizia n. 56/1994 - DIA prot. n. 4586 del 14/04/1997 (opere di manutenzione straordinaria alla copertura), [REDACTED]
- Pratica edilizia n. 204/94 - Autorizzazione Edilizia del 15/11/1994 (Rifacimento del bagno, delle pavimentazioni interne e dell'impianto elettrico, installazione di impianto di riscaldamento), [REDACTED]
- Art. 26 L. n. 47/85 prot. n. 10713 del 11/10/1994 (modifiche interne a piano primo), [REDACTED]

I beni, oggetto della presente perizia, non sono conformi. Infatti, da un confronto con lo stato attuale e lo stato autorizzato, si rilevano alcune difformità sia interne sia esterne. Ad esempio, per l'appartamento alcune misure risultano oltre le "normali" tolleranze dimensionali, inoltre la distribuzione interna presenta alcune difformità.

Per la conformità, sarà necessaria la presentazione di una pratica onerosa

a sanatoria presso il Comune di San Marcello Pistoiese o la messa in pristino dei luoghi secondo lo stato autorizzato.

In caso di presentazione di una pratica a sanatoria onerosa ai sensi dell'art. 140 (doppia conformità dell'abuso) - *accertamento di conformità* - della Legge Regionale Toscana n. 1/05 e s.m.i., se l'abuso risulterà sanabile, potrebbe essere dovuto, tra gli altri, il pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione. Sarà anche dovuto il pagamento della relativa sanzione amministrativa (minimo € 516,00, massimo € 5.164,00). Il costo complessivo della sanatoria viene determinato dal Comune di San Marcello Pistoiese dopo la presentazione della pratica stessa (escluso oneri relativi al professionista incaricato) ed, al momento, è quindi indeterminato.

In caso di presentazione di una pratica a sanatoria onerosa ai sensi dell'art. 139 - *opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire* - della Legge Regionale Toscana n. 1/05 e s.m.i., il Comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere valutato dall'ufficio tecnico comunale, e comunque in misura non inferiore a euro 516,00. Il costo complessivo della sanatoria viene determinato dal Comune di San Marcello Pistoiese dopo la presentazione della pratica stessa (escluso oneri relativi al professionista incaricato) ed, al momento, è quindi indeterminato.

Si evidenzia come tale sanatoria (art. 139) sia di gran lunga molto più costosa della precedente (art. 140).

Tali affermazioni ed ipotesi di sanabilità sono da ritenersi puramente orientative e non comportano alcuna assunzione di responsabilità di qualsivoglia

natura da parte dello scrivente, in quanto solo, previa presentazione della pratica, la Commissione Edilizia comunale può dare certezze sulla sanabilità o meno ed anche su i relativi costi.

Per quanto attiene il terreno (resede / giardino), si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di San Marcello Pistoiese.

DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI IMMOBILI

Lotto 1 - Beni immobili in Lastra a Signa, in località Malmantile alla via Vecchia Pisana n. 203/A

Descrizione

Le unità immobiliari (appartamento + autorimessa), precedentemente descritte, ad uso civile abitazione e garage, edificate nei primissimi anni 2000, risultano essere, nel complesso una costruzione gradevole. Infatti, il manufatto, si trova nella piacevole frazione di Malmantile a poca distanza dall'abitato di Lastra a Signa (FI). L'appartamento, posto al piano secondo ed ultimo di un più ampio fabbricato di tipo condominiale con ascensore, è così composto: ingresso / soggiorno con zona cottura, piccolo ripostiglio, camera matrimoniale, camera singola, disimpegno, servizio igienico con finestra e due balconi. L'appartamento è dotato di riscaldamento singolo con anche produzione di acqua calda tramite caldaia combinata (con cronotermostato) alimentata da gas metano di rete, i corpi scaldanti sono costituiti da radiatori in alluminio e scaldasalviette (tipo termoarredo). I pavimenti sono in monocottura (30 x 30 cm.) nella zona giorno ed in legno (parquet a listelli

Perito Dott. Arch. Bernardo Simonetti
Via P. Nenni, 33 - 50023 Impruneta (FI)
Tel./fax 055 2312602 - 338 3740414

pagina 17 di 50

montati a spina di pesce) nella zona notte (nel servizio igienico monocottura). Nel servizio igienico è presente una vasca idromassaggio. Gli infissi interni (porte) sono in legno tamburato, gli infissi esterni (finestre e portefinestre) in legno con vetro camera e persiane in legno. L'unità immobiliare non è dotata di attestato di certificazione energetica. L'appartamento è in ottimo stato uso e di manutenzione. L'altezza netta interna dell'unità immobiliare è di cm. 270.

Per quanto attiene al *garage*, questo è posto al piano seminterrato con accesso sia dall'interno del condominio sia da rampa carrabile esterna. È composto da un unico vano di forma rettangolare con altezza netta interna di cm. 240. La pavimentazione è composta da piastrelle in monocottura / gres (30 x 30 cm.). Come già esposto, è stata praticata un'apertura con la realizzazione di un ulteriore vano (ampliamento *garage*) a scapito del terrapieno. Nell'atto di acquisto del bene (atto notaio F. Caramia del 07/06/2004), si legge che tale porzione di terrapieno, non accessibile, è stato regolarmente acquistato dai sigg.ri [REDACTED]. Trattasi, comunque, di un abuso edilizio, si veda quanto sopra esposto. Si notano sul pavimento e sulle murature evidenti tracce di acqua di risalita dal terreno sottostante.

Stima

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto della presente relazione, il C.T.U. ritiene di adottare come criterio di stima quello diretto - sintetico, vale a dire per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e

quelle riportate sulla stampa locale, il C.T.U. reputa di usare come parametro di comparazione il metro quadrato (mq.), come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca il C.T.U. ha evidenziato, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il seguente valore medio di mercato.

Sviluppo superfici nette:

Appartamento: mq. 70,27

• mq. 70,27 x €/mq. 2.600,00 = € 182.702,00

La superficie commerciale netta è data da: mq. 65,99 x 100 % (appartamento) + mq. 17,12 x 25 % (balconi) = mq. 70,27.

Garage: mq. 14,80

• mq. 14,80 x €/mq. 1.300,00 = € 19.240,00

Valore complessivo € 182.702,00 + € 19.240,00 = € 201.942,00 valore arrotondabile per eccesso a € **202.000,00** (diconsi euro un duecentodue-mila/00 che rappresenta il più probabile attuale valore di mercato delle unità immobiliari libere).

In tale valore non si è tenuto conto dell'ampliamento dell'autorimessa, in quanto opera abusiva.

Dato che nessuna stima può essere perfetta, un valore equo può essere compreso tra il 10 % in più od in meno e cioè tra € **222.200,00** ed € **181.800,00**.

Un iniziale valore a base d'asta del bene potrebbe essere decurtando ca. un 5 % da suddetto valore, ottenendo la cifra di ca. € 190.000,00.

I beni immobili risultavano, al momento del sopralluogo, legittimamente occupati dal sig. [redacted] e famiglia.

Nell'eventualità che le unità immobiliari venissero alienate "occupate", si dovrebbe operare una decurtazione sul prezzo sopra indicato (immobili liberi) pari a ca. un 25 ÷ 30 % del valore (locazioni regolari con contratti registrati e duraturi nel tempo). L'oscillazione segnalata dipende anche dalla redditività della locazione stessa.

Detratto, quindi, ca. 25 ÷ 30 % da € 202.000,00, si ottiene: € 151.500,00 ÷ € 141.400,00.

Quota sig. [REDACTED] € 202.000,00 / 2 = € 101.000,00.

I beni in Lastra a Signa, sopra descritti, sono pervenuti al sig. [REDACTED] ed alla sig.ra [REDACTED] coniugi in regime di comunione dei beni, a seguito di atto di compravendita notaio Fedele Caramia del giorno 07/06/2004, registrato in Firenze, atti civili, il giorno 08/06/2004 al n. 2917.

Per i criteri di valutazione delle superfici e dei relativi coefficienti di ponderazione si è tenuto conto dei principi generali di estimo civile, di quanto suggerito dalle norme UNI 10750:2005 e dal D.P.R. n. 138/98 (allegato C).

Lotto 2 - Beni immobili in Firenze, in località Castello di Montalbano alla via Montalbano n. 14

Descrizione

L'unità immobiliare, precedentemente descritta, ad uso civile abitazione, edificata ante 1° settembre 1967, risulta essere, nel complesso una costruzione gradevole. Infatti, il manufatto, si trova nelle immediate vicinanze del

Castello o Villa di Montalbano (già Rocca Tedalda), praticamente in campagna, a poca distanza dall'abitato di Firenze (zona Rovezzano). Il bene, infatti, costituiva, anticamente, la parte agricola del castello, ovvero fienili, stalle, scuderie, abitazioni rurali, etc.

L'appartamento in oggetto, libero su più lati (angolare), è posto su due livelli: al piano terreno e primo (ultimo). Il bene, facente parte di un più ampio fabbricato, è così composto: al piano terreno, ingresso / disimpegno con camino, cucina, soggiorno doppio e piccolo servizio igienico; al piano primo (al quale si accede tramite scala interna in legno), camera doppia, servizio igienico, disimpegno con palco morto ed ulteriore vano di passaggio (studio). Completano la proprietà: l'ampio giardino / resede con accesso sia internamente dalla cucina sia dall'esterno dalla via Montalbano, un piccolo annesso (magazzino / sbratto) posto nel giardino / resede medesimo ed alcuni appezzamenti di terreno agricolo, dei quali si segnala la particella n. 456 (mq. 327) - gli altri appezzamenti di terreno sono il naturale complemento del giardino / resede e sono di modestissima estensione.

L'appartamento è dotato di riscaldamento singolo con anche produzione di acqua calda tramite caldaia combinata alimentata da gas metano di rete, i corpi scaldanti sono costituiti da radiatori in ghisa. I pavimenti sono in cotto nella zona giorno a piano terreno ed in legno (*parquet* a listelli) nella zona notte a piano primo (nel servizio igienico ceramica / monocottura). Nel servizio igienico è presente una vasca idromassaggio. Gli infissi interni (porte) sono in legno, gli infissi esterni (finestre e portefinestre) in legno ed alcune con persiane in legno. L'unità immobiliare non è dotata di attestato di certificazione energetica. L'appartamento è in buono/ottimo stato uso e di ma-

nutenzione. L'altezza netta interna dell'unità immobiliare è variabile, circa cm. 280 - 330 al piano terreno e circa cm. 354 - 229 (camera) al piano primo.

La particella a terreni 456, della quale, unitamente alle altre, si allega certificato di destinazione urbanistica, risulta catastalmente coltivata ad uliveto, ma risulta effettivamente usata, in prevalenza, anche come parcheggio a servizio dell'abitazione.

Stima

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto della presente relazione, il C.T.U. ritiene di adottare come criterio di stima quello diretto - sintetico, vale a dire per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il C.T.U. reputa di usare come parametro di comparazione il metro quadrato (mq.), come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca il C.T.U. ha evidenziato, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il seguente valore medio di mercato.

Date le diverse quote / diritti gravanti su i vari beni immobili, si procederà per lotti secondo le individuazioni catastali già in atti.

Sviluppo superfici nette:

Appartamento: mq. 113,51 (sub. 500)

- mq. 113,51 x €/mq. 4.200,00 = € 476.742,00, valore arrotondabile per eccesso ad € **480.000,00** (immobile libero).

Dato che nessuna stima può essere perfetta, un valore equo può essere

Perito Dott. Arch. Bernardo Simonetti
Via P. Nenni, 33 - 50023 Impruneta (FI)
Tel./fax 055 2312602 - 338 3740414

pagina 22 di 50

compreso tra il 5 % in più od in meno e cioè tra € 504.000,00 ed € 456.000,00.

Un iniziale valore a base d'asta del bene potrebbe essere decurtando ca. un 5 % da suddetto valore, ottenendo la cifra di ca. € 450.000,00.

I beni immobili risultavano, al momento del sopralluogo, legittimamente occupati dal sig. [REDACTED] e famiglia.

Nell'eventualità che l'unità immobiliare venisse alienata "occupata", si dovrebbe operare una decurtazione sul prezzo sopra indicato (immobile libero) pari a ca. un 25 ÷ 30 % del valore (locazioni regolari con contratti registrati e duraturi nel tempo). L'oscillazione segnalata dipende anche dalla redditività della locazione stessa.

Detratto, quindi, ca. 25 ÷ 30 % da € 480.000,00, si ottiene un range di € 360.000,00 ÷ € 336.000,00.

Valutazione della quota [REDACTED] relativa al lotto 2 (beni in Firenze)

A seguito di "stralcio divisionale", fornito in copia allo scrivente dal Curatore, ovvero scrittura privata autenticata dal notaio Claudio Ficozzi (alla quale si rimanda per i dettagli e per la provenienza dei beni) in data 10 ed 11 marzo 2009, repp. nn. 11892 e 11894, fasc. n. 6234, si evincerebbe quanto di seguito riportato. Alcuni beni, tra i quali l'appartamento (sub. 500), risulterebbero pervenuti per successione testamentaria a seguito del decesso della sig.ra [REDACTED] sorella del sig. [REDACTED].

Appartamento

L'appartamento, rappresentato presso l'Agenzia del Territorio, Catasto

Perito Dott. Arch. Bernardo Simonetti
Via P. Nenni, 33 - 50023 Impruneta (FI)
Tel./fax 055 2312602 - 338 3740414

pagina 23 di 50

Fabbricati del Comune di Firenze, al foglio 112, particella 115, subalterno 500, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita € 790,18.

Quota [REDACTED] nuda proprietà per 1/1.

Calcolo nuda proprietà ed usufrutto

Usufrutto

Per il calcolo dell'usufrutto, di tipo vitalizio, si può far riferimento, per semplicità, a quanto previsto dalla normativa in materia fiscale, la quale prevede che l'usufrutto sia determinato moltiplicando il valore di mercato del bene per il saggio d'interesse legale. Il prodotto ottenuto deve essere moltiplicato per un coefficiente tabellato legato all'età dell'usufruttuario ed anche al corrente tasso d'interesse legale.

In altre parole, si avrebbe un calcolo come segue:

$$U = V \times r \times k$$

dove:

U, valore usufrutto;

V, valore bene senza usufrutto;

r, saggio di interesse legale;

k, coefficiente tabellato.

Nella fattispecie, si avrebbe:

sig. [REDACTED] (usufrutto per 1/1);

nato il giorno 01/06/1952 (anni da 57 a 60);

saggio corrente di interesse legale: 1,50 %.

Per la determinazione del coefficiente tabellato, lo scrivente C.T.U. ha reperito il seguente dato: k = 39

Pertanto, si ottiene (in caso di immobile libero):

Perito Dott. Arch. Bernardo Simonetti
Via P. Nenni, 33 - 50023 Impruneta (FI)
Tel./fax 055 2312602 - 338 3740414

pagina 24 di 50

€ 480.000,00 x 1,50 % x 39 = € 280.800,00 (usufrutto vitalizio, ovvero pari al 58,50 % del valore dell'immobile - immobile libero).

In caso di immobile occupato:

€ 360.000,00 x 1,50 % x 39 = € 210.600,00 (usufrutto vitalizio, ovvero pari al 58,50 % del valore dell'immobile - immobile occupato).

Tutte le altre combinazioni possibili sono semplici operazioni aritmetiche.

Nuda proprietà

In relazione a quanto sopra esposto, il calcolo della nuda proprietà si ottiene per differenza tra il valore del bene senza usufrutto ed il valore dell'usufrutto, secondo la seguente formula:

$$V_{np} = V - U$$

dove:

V_{np} , valore nuda proprietà;

V , valore bene senza usufrutto;

U , valore usufrutto.

Nello specifico, si ottiene quindi (in caso di immobile libero):

$V_{np} = € 480.000,00 - € 280.800,00 = € 199.200,00$ (nuda proprietà per 1/1, ovvero pari al 41,50 % del valore dell'immobile - immobile libero).

In caso di immobile occupato:

$V_{np} = € 360.000,00 - € 210.600,00 = € 149.400,00$ (nuda proprietà per 1/1, ovvero pari al 41,50 % del valore dell'immobile - immobile occupato).

Tutte le altre combinazioni possibili sono semplici operazioni aritmetiche.

Annesso esterno e giardino / resede

Perito Dott. Arch. Bernardo Simonetti
Via P. Nenni, 33 - 50023 Impruneta (FI)
Tel./fax 055 2312602 - 338 3740414

Si procederà sempre secondo i dati correnti catastali, con la fondata perplessità che se i presenti beni in parola non venissero alienati insieme all'appartamento, gli stessi non troverebbero una reale collocazione sul mercato.

Sviluppo superfici nette:

Resede / giardino: mq. 141,52 (circa, part. 643)

Annesso esterno: mq. 6,20

- mq. 17,25 x €/mq. 4.200,00 = € 72.450,00, valore arrotondabile per eccesso ad € 73.000,00 (immobile libero).

La superficie commerciale netta è data da: mq. 141,52 x 10 % (resede / giardino) + mq. 6,20 x 50 % (annesso esterno) = mq. 17,25.

Dato che nessuna stima può essere perfetta, un valore equo può essere compreso tra il 10 % in più od in meno e cioè tra € 80.300,00 ed € 65.700,00.

Un iniziale valore a base d'asta del bene potrebbe essere decurtando ca. un 10 % da suddetto valore, ottenendo la cifra di ca. € 65.000,00.

I beni immobili risultavano, al momento del sopralluogo, legittimamente occupati dal sig. [REDACTED] e famiglia.

Nell'eventualità che l'unità immobiliare venisse alienata "occupata", si dovrebbe operare una decurtazione sul prezzo sopra indicato (immobile libero) pari a ca. un 25 ÷ 30 % del valore (locazioni regolari con contratti registrati e duraturi nel tempo). L'oscillazione segnalata dipende anche dalla redditività della locazione stessa.

Detratto, quindi, ca. 25 ÷ 30 % da € 73.000,00, si ottiene un range di € 54.750,00 ÷ € 51.100,00.

Perito Dott. Arch. Bernardo Simonetti
Via P. Nenni, 33 - 50023 Impruneta (FI)
Tel./fax 055 2312602 - 338 3740414

pagina 26 di 50

Valutazione della quota [redacted] **relativa al lotto 2 (beni in Fi-**
renze)

A seguito di "stralcio divisionale", fornito in copia allo scrivente dal Curatore, ovvero scrittura privata autenticata dal notaio Claudio Ficozzi in data 10 ed 11 marzo 2009, repp. nn. 11892 e 11894, fasc. n. 6234, si evincerebbe quanto di seguito riportato.

Annesso esterno e giardino / resede

Annesso e giardino, rappresentato presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, al foglio 112, particella 643, categoria C/2, classe 2, consistenza 6 m², rendita € 15,18.

Quota [redacted]: nuda proprietà per 2/8.

Calcolo nuda proprietà ed usufrutto

Usufrutto

$$U = V \times r \times k$$

sig. [redacted] (usufrutto per 1/1);

nato il giorno 01/06/1952 (anni da 57 a 60);

saggio corrente di interesse legale: 1,50 %;

coefficiente tabellato: k = 39.

Pertanto, si ottiene (in caso di immobile libero):

€ 73.000,00 x 1,50 % x 39 = € **42.705,00** (usufrutto vitalizio, ovvero pari al 58,50 % del valore dell'immobile - immobile libero).

In caso di immobile occupato:

€ 54.750,00 x 1,50 % x 39 = € **32.028,75** (usufrutto vitalizio, ovvero pari al 58,50 % del valore dell'immobile - immobile occupato).

Perito Dott. Arch. Bernardo Simonetti
Via P. Nenni, 33 - 50023 Impruneta (FI)
Tel./fax 055 2312602 - 338 3740414

Tutte le altre combinazioni possibili sono semplici operazioni aritmetiche.

Nuda proprietà

$$V_{np} = V - U$$

Nello specifico, si ottiene quindi (in caso di immobile libero):

$V_{np} = € 73.000,00 - € 42.705,00 = € 30.295,00$ (nuda proprietà per 1/1, ovvero pari al 41,50 % del valore dell'immobile - immobile libero).

Quota di nuda proprietà pari a 2/8: $€ 30.295,00 \times 2/8 = € 7.573,75$.

In caso di immobile occupato:

$V_{np} = € 54.750,00 - € 32.028,75 = € 22.721,25$ (nuda proprietà per 1/1, ovvero pari al 41,50 % del valore dell'immobile - immobile occupato).

Quota di nuda proprietà pari a 2/8: $€ 22.721,25 \times 2/8 = € 5.680,31$.

Tutte le altre combinazioni possibili sono semplici operazioni aritmetiche.

Terreni agricoli

I terreni agricoli, di cui le particelle 641, 465 e 467, rappresentano il naturale complemento del giardino / resede dell'abitazione in precedenza descritta. La particella 456 costituisce un modesto appezzamento di terreno agricolo (qualità catastale uliveto, classe 1) di ca. 327 mq. a poca distanza dall'abitazione.

Data la diversità di quote/diritti, si procederà alla stima per singoli terreni.

Dato che le particelle a terreni costituenti il giardino / resede non troverebbero una autonoma collocazione sul mercato, la stima verrà effettuata come, di fatto, pertinenze dell'abitazione.

Particella 641 (mq. 77, si considera un 10 % dell'estensione)

Perito Dott. Arch. Bernardo Simonetti
Via P. Nenni, 33 - 50023 Impruneta (FI)
Tel./fax 055 2312602 - 338 3740414

pagina 28 di 50

- mq. 7,70 x €/mq. 2.000,00 = € 15.400,00, valore arrotondabile per difetto ad € 15.000,00.

Dato che la particella 641 rappresenta una porzione scoscesa del giardino / resede, si applica un valore più basso. Ovviamente, tale valutazione deve essere vista in un'ottica generale, unitamente all'abitazione ed al resto del giardino / resede di pertinenza.

Dato che nessuna stima può essere perfetta, un valore equo può essere compreso tra il 10 % in più od in meno e cioè tra € 16.500,00 ed € 13.500,00.

Un iniziale valore a base d'asta del bene potrebbe essere decurtando ca. un 10 % da suddetto valore, ottenendo la cifra di ca. € 13.000,00.

I beni immobili risultavano, al momento del sopralluogo, legittimamente in uso dal sig. [REDACTED] e famiglia.

Benché per i terreni, in generale, non abbia molto senso di parlare di beni "occupati", in analogia con quanto sopra stimato riguardo il giardino / resede, si procederà proponendo una decurtazione. Nell'eventualità, infatti, che l'unità immobiliare venisse alienata "occupata", si dovrebbe operare una decurtazione sul prezzo sopra indicato (immobile libero) pari a ca. un 25 ÷ 30 % del valore (locazioni regolari con contratti registrati e duraturi nel tempo). L'oscillazione segnalata dipende anche dalla redditività della locazione stessa.

Detratto, quindi, ca. 25 ÷ 30 % da € 15.000,00, si ottiene un range di € 11.250,00 ÷ € 10.500,00.

Valutazione della quota [REDACTED] relativa al lotto 2 (beni in Fi-

Perito Dott. Arch. Bernardo Simonetti
Via P. Nenni, 33 - 50023 Impruneta (FI)
Tel./fax 055 2312602 - 338 3740414

pagina 29 di 50

renze)

A seguito di "stralcio divisionale", fornito in copia allo scrivente dal Curatore, ovvero scrittura privata autenticata dal notaio Claudio Ficozzi in data 10 ed 11 marzo 2009, repp. nn. 11892 e 11894, fasc. n. 6234, si evincerebbe quanto di seguito riportato.

Terreni agricoli

Terreni, rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Firenze al foglio 112, particella 641, qualità uliveto vigneto, classe 2, superficie 77 m², reddito dominicale € 0,32, reddito agrario € 0,22.

Quota [redacted] nuda proprietà per 2/8.

Calcolo nuda proprietà ed usufrutto

Usufrutto

$$U = V \times r \times k$$

sig. [redacted] (usufrutto per 1/1);

nato il giorno 01/06/1952 (anni da 57 a 60);

saggio corrente di interesse legale: 1,50 %;

coefficiente tabellato: k = 39.

Pertanto, si ottiene (in caso di immobile libero):

$$\text{€ } 15.000,00 \times 1,50 \% \times 39 = \text{€ } 8.775,00 \text{ (usufrutto vitalizio, ovvero pari al } 58,50 \% \text{ del valore dell'immobile - immobile libero).}$$

In caso di immobile occupato:

$$\text{€ } 11.250,00 \times 1,50 \% \times 39 = \text{€ } 6.581,25 \text{ (usufrutto vitalizio, ovvero pari al } 58,50 \% \text{ del valore dell'immobile - immobile libero - immobile occupato).}$$

Tutte le altre combinazioni possibili sono semplici operazioni aritmetiche.

Nuda proprietà

$$V_{np} = V - U$$

Nello specifico, si ottiene quindi (in caso di immobile libero):

$V_{np} = € 15.000,00 - € 8.775,00 = € 6.225,00$ (nuda proprietà 1/1, ovvero pari al 41,50 % del valore dell'immobile - immobile libero).

Quota di nuda proprietà pari a 2/8: $€ 6.225,00 \times 2/8 = € 1.556,25$.

In caso di immobile occupato:

$V_{np} = € 11.250,00 - € 6.581,25 = € 4.668,75$ (nuda proprietà 1/1, ovvero pari al 41,50 % del valore dell'immobile - immobile occupato).

Quota di nuda proprietà pari a 2/8: $€ 4.668,75 \times 2/8 = € 1.167,19$.

Tutte le altre combinazioni possibili sono semplici operazioni aritmetiche.

Terreni, rappresentati al foglio 112, particella **465**, qualità uliveto vigneto, classe 2, superficie 3 m², reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01.

Quota [redacted] proprietà per 2/24.

Terreni, rappresentati al foglio 112, particella **467**, qualità uliveto vigneto, classe 2, superficie 2 m², reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01.

Quota [redacted]: proprietà per 2/24.

Particelle 465 e 467 (mq. 5, si considera un 10 % dell'estensione)

• mq. 0,50 x €/mq. 2.000,00 = € 1.000,00.

Dato che nessuna stima può essere perfetta, un valore equo può essere compreso tra il 15 % in più od in meno e cioè tra € 1.150,00 ed € 850,00.

Un iniziale valore a base d'asta del bene potrebbe essere decurtando ca. un 15 % da suddetto valore, ottenendo la cifra di ca. € 800,00.

I beni immobili risultavano, al momento del sopralluogo, legittimamente in

uso dal sig. ██████████ e famiglia.

Nell'eventualità, infatti, che l'unità immobiliare venisse alienata "occupata", si dovrebbe operare una decurtazione sul prezzo sopra indicato (immobile libero) pari a ca. un 25 ÷ 30 % del valore (locazioni regolari con contratti registrati e duraturi nel tempo). L'oscillazione segnalata dipende anche dalla redditività della locazione stessa.

Detratto, quindi, ca. 25 ÷ 30 % da € 1.000,00, si ottiene un *range* di € 750,00 ÷ € 700,00.

Quota ██████████ € 1.000,00 x 2/24 = € 83,33 (immobile libero)

Quota ██████████ € 750,00 x 2/24 = € 62,50 (immobile occupato).

Terreno, rappresentato al foglio 112, particella 456, qualità uliveto, classe 1, superficie 327 m², reddito dominicale € 1,52, reddito agrario € 1,27.

Quota ██████████: nuda proprietà per 2/24.

Particella 456 (mq. 327, si considera a valore agricolo)

- mq. 327,00 x €/mq. 12,00 = € 3.924,00, valore arrotondabile per eccesso ad € 4.000,00.

Dato che nessuna stima può essere perfetta, un valore equo può essere compreso tra il 10 % in più od in meno e cioè tra € 4.400,00 ed € 3.600,00.

Un iniziale valore a base d'asta del bene potrebbe essere decurtando ca. un 10 % da suddetto valore, ottenendo la cifra di ca. € 3.600,00.

I beni immobili risultavano, al momento del sopralluogo, legittimamente in uso dal sig. ██████████ e famiglia.

Calcolo nuda proprietà ed usufrutto

Usufrutto

Perito Dott. Arch. Bernardo Simonetti
Via P. Nenni, 33 - 50023 Impruneta (FI)
Tel./fax 055 2312602 - 338 3740414

$$U = V \times r \times k$$

sig. ██████████ (usufrutto per 1/3);

nato il giorno 01/06/1952 (anni da 57 a 60);

saggio corrente di interesse legale: 1,50 %;

coefficiente tabellato: $k = 39$.

Pertanto, si ottiene:

$€ 4.000,00 \times 1,50 \% \times 39 = € 2.340,00$ (usufrutto vitalizio per 1/1, ovvero pari al 58,50 % del valore dell'immobile).

Quota di usufrutto ██████████ $€ 2.340,00 \times 1/3 = € 780,00$.

Tutte le altre combinazioni possibili sono semplici operazioni aritmetiche.

Nuda proprietà

$$V_{np} = V - U$$

Nello specifico, si ottiene quindi:

$V_{np} = € 4.000,00 - € 2.340,00 = € 1.660,00$ (nuda proprietà per 1/1 ovvero pari al 41,50 % del valore dell'immobile).

Quota di nuda proprietà pari a 2/24: $€ 1.660,00 \times 2/24 = € 138,33$.

Tutte le altre combinazioni possibili sono semplici operazioni aritmetiche.

Risulta evidente la difficoltà nella commercializzazione di immobili con simili gravami (usufrutto e nuda proprietà) e con quote diverse di diritti.

Lotto 3 - Beni immobili in San Marcello Pistoiese, località Maresca, alla via della Vittoria n. 102 (ex 18)

Descrizione

Perito Dott. Arch. Bernardo Simonetti
Via P. Nenni, 33 - 50023 Impruneta (FI)
Tel./fax 055 2312602 - 338 3740414

L'unità immobiliare, precedentemente descritta, ad uso civile abitazione, edificata ante 1° settembre 1967 e forse anche ante 1942, risulta essere, nel complesso una costruzione modesta, tipica dei luoghi. Il manufatto edilizio, con struttura prevalente in pietra, si trova nel centro della frazione di Maresca, nel Comune di San Marcello Pistoiese (PT), ed ha una tipologia tipica di abitazione di montagna, caratterizzata da semplicità. Il notevole e piacevole giardino / resede esclusivo, con la presenza anche di alberi di alto fusto, contribuisce alla determinazione del più probabile valore di mercato.

L'appartamento, in oggetto, in fabbricato terra-tetto libero su tre lati (angolo), è posto su due livelli (due unità immobiliari distinte): la prima al piano terreno di cui al civico n. 102/b e la seconda al piano primo (ultimo) di cui al civico n. 102/a. Il bene, facente parte di un più ampio fabbricato, è così composto: al piano terreno (unità immobiliare di cui al sub. 1), ingresso, cucina, servizio igienico, corridoio / disimpegno, camera doppia e camera singola; al piano primo (al quale si accede tramite scala esterna, unità immobiliare di cui al sub. 2), soggiorno / tinello con zona cottura, corridoio / disimpegno, servizio igienico e due camere; completa l'unità immobiliare un livello sottotetto (al grezzo) con accesso, tramite botola (senza scala retrattile), dal sottostante soggiorno / tinello.

L'appartamento al piano terra è privo di riscaldamento; l'unità è dotata di impianto elettrico ed idrico. In cucina, sono presenti un piccolo scaldacqua elettrico (boiler) ed una "cucina economica" con funzioni anche di stufa. I pavimenti sono in piastrelle di graniglia e gli infissi sono in legno con vetro singolo. L'altezza netta interna dell'unità immobiliare è circa cm. 285. L'uni-

tà immobiliare non è dotata di attestato di certificazione energetica. L'appartamento è, compatibilmente con la propria tipologia, in medio stato uso e di manutenzione; sono presenti alcune tracce e macchie di umidità.

L'appartamento al piano primo ed ultimo è dotato di impianto di riscaldamento singolo tramite caldaia alimentata da gas GPL con serbatoio interrato nel giardino / resede, i corpi scaldanti sono costituiti da radiatori in ghisa.

I pavimenti sono in monocottura. Gli infissi interni (porte) sono in legno, gli infissi esterni (finestre) in legno con vetro singolo. Il sottotetto è al grezzo, ovvero privo di intonaci, pavimento, impianti, etc. L'unità immobiliare non è dotata di attestato di certificazione energetica. L'appartamento è in medio/buono stato uso e di manutenzione. L'altezza netta interna dell'unità immobiliare è variabile, circa cm. 280 nella zona notte e circa cm. 280 - 303 - 4,01 nella zona giorno.

L'accesso principale alla proprietà avviene tramite una servitù di passo, anche carrabile, attraverso la particella 859. Sussiste un'altra servitù di solo passo pedonale attraverso la particella 862 (cfr. contratto di compravendita del 09/01/1984).

Stima

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto della presente relazione, il C.T.U. ritiene di adottare come criterio di stima quello diretto - sintetico, vale a dire per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il C.T.U. reputa di usare come parametro di comparazione il metro quadrato (mq.), come quello più consono al

fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca il C.T.U. ha evidenziato, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il seguente valore medio di mercato.

Dati sia la modesta estensione delle due unità immobiliari sia che in una ipotetica divisione il giardino / resede diverrebbe un bene a comune tra le due unità sia i modesti valori di mercato della zona, lo scrivente procederà ad una stima dell'intero bene. Infatti, nel caso di una divisione (in due unità), il giardino / resede che costituisce il "valore aggiunto" della proprietà diverrebbe un bene a comune non censibile e, questo, potrebbe anche comportare una svalutazione dei beni immobili stessi.

Sviluppo superfici nette:

Appartamento: mq. 115,94 (piano terra, sub. 1 e piano primo, sub. 2)

Sottotetto: mq. 44,26 x 0,30 % \cong mq. 13,28

Giardino / resede: ca. mq. 600 x 5 % = mq. 30,00 (giardino gradevole e molto fruibile, particolarmente nelle giornate estive, con presenza anche di piante di alto fusto).

Totale commerciale netta: mq. 159,22

• mq. 159,22 x €/mq. 1.000,00 = € 159.220,00, valore arrotondabile per eccesso ad € **160.000,00** (immobile libero).

In tale valore rientrano anche due piccole "corti" pavimentate annesse alla particella 177. Dato che nessuna stima può essere perfetta, un valore equo può essere compreso tra il 10 % in più od in meno e cioè tra € **176.000,00** ed € **144.000,00**.

Un iniziale valore a base d'asta del bene potrebbe essere decurtando ca. un 10 % da suddetto valore, ottenendo la cifra di ca. € 140.000,00.

Perito Dott. Arch. Bernardo Simonetti
Via P. Nenni, 33 - 50023 Impruneta (FI)
Tel./fax 055 2312602 - 338 3740414

pagina 36 di 50

I beni immobili risultavano, al momento del sopralluogo, liberi (con uso sal-
tuario e stagionale - in particolare estivo - da parte del padre e della madre
del sig. [REDACTED] nonché anche da parte del sig. [REDACTED] p me-
desimo e famiglia.

I beni in Maresca, sopra descritti, sono pervenuti al sig. [REDACTED] al
sig. [REDACTED] alla sig.ra [REDACTED], al sig. [REDACTED] ed alla
sig.ra [REDACTED] a seguito di atto di compravendita notaio
Giulio Chiostrini del giorno 09/01/1984, rep. n. 3883, fasc. n. 2049, registra-
to in Pistoia, il giorno 25/01/1984 al n. 438.

**Valutazione della quota [REDACTED] relativa al lotto 3 (beni in San
Marcello Pistoiese)**

A seguito di "stralcio divisionale", fornito in copia allo scrivente dal Curato-
re, ovvero scrittura privata autenticata dal notaio Claudio Ficozzi in data 10
ed 11 marzo 2009, repp. nn. 11892 e 11894, fasc. n. 6234, si evincerebbe
quanto di seguito riportato.

Appartamento

L'appartamento, rappresentato presso l'Agenzia del Territorio, Catasto
Fabbricati del Comune di San Marcello Pistoiese:

- piano terreno: al foglio 65, particella 177, subalterno 1, categoria A/3,
classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 160,10;

- piano primo e sottotetto: al foglio 65, particella 177, subalterno 2, catego-
ria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 199,87.

Quota [REDACTED] nuda proprietà per 50/56.

Perito Dott. Arch. Bernardo Simonetti
Via P. Nenni, 33 - 50023 Impruneta (FI)
Tel./fax 055 2312602 - 338 3740414

Calcolo nuda proprietà ed usufrutto

Usufrutto

$$U = V \times r \times k$$

Nella fattispecie, si avrebbe:

sig.ra [redacted] (usufrutto per 1/2);

nata il giorno 16/01/1931 (anni da 79 a 82);

saggio corrente di interesse legale: 1,50 %;

coefficiente tabellato: $k = 14,50$.

La sig.ra [redacted] usufruttuaria per 1/2;

Il sig. [redacted] (marito della sig.ra [redacted]) è usufruttuario per 1/2.

Per il calcolo complessivo dell'usufrutto si prenderà in esame la speranza

di vita - più lunga - della sig.ra [redacted]

Pertanto, si ottiene (in caso di immobile libero):

$$€ 160.000,00 \times 1,50 \% \times 14,50 = € 34.800,00 \text{ (usufrutto vitalizio per } 1/1,$$

ovvero pari al 21,75 % del valore dell'immobile).

Nuda proprietà

$$V_{np} = V - U$$

Nello specifico, si ottiene quindi (in caso di immobile libero):

$$V_{np} = € 160.000,00 - € 34.800,00 = € 125.200,00 \text{ (nuda proprietà } 1/1, \text{ ovve-}$$

ro pari al 78,25 % del valore dell'immobile).

$$\text{Quota di nuda proprietà pari a } 50/56: € 125.200,00 \times 50/56 = € 111.785,71.$$

CONCLUSIONI

Riepilogo dei lotti e quote del sig. [redacted]:

Perito Dott. Arch. Bernardo Simonetti
Via P. Nenni, 33 - 50023 Impruneta (FI)
Tel./fax 055 2312602 - 338 3740414

- lotto 1 - Immobili in Lastra a Signa:

| | |
|--|---------------------------|
| Valore complessivo: | € 202.000,00 |
| Valore occupato: | € 151.500,00 ÷ 141.400,00 |
| Quota Galtieri Orazio (1/2): | € 101.000,00 (libero) |
| | € 75.750,00 (occupato) |
| Immobile pervenuto al sig. ██████████ ed alla sig.ra ██████████ coniugi in comunione legale dei beni, con atto di compravendita. | |

- lotto 2 - Immobili in Firenze:

| | |
|-----------------------------------|---------------------------|
| - App. (sub. 500): | € 480.000,00 |
| Valore occupato: | € 360.000,00 ÷ 336.000,00 |
| Quota ██████████ (n.p. per 1/1): | € 199.200,00 (libero) |
| | € 149.400,00 (occupato) |
| - Annesso e giardino (part. 643): | € 73.000,00 |
| Valore occupato: | € 54.750,00 ÷ 51.100,00 |
| Quota ██████████ (n.p. per 2/8): | € 7.573,75 (libero) |
| | € 5.680,31 (occupato) |
| - Terreni (part. 641): | € 15.000,00 |
| Valore occupato: | € 11.250,00 ÷ € 10.500,00 |
| Quota ██████████ (n.p. per 2/8): | € 1.556,25 (libero) |
| Quota ██████████ (n.p. per 2/8): | € 1.167,19 (occupato) |
| - Terreni (part. 465 + 467): | € 1.000,00 |
| Valore occupato: | € 750,00 ÷ 700,00 |
| Quota ██████████ (p. per 2/24): | € 83,33 (libero) |
| Quota ██████████ (p. per 2/24): | € 62,50 (occupato) |
| - Terreni (part. 456): | € 4.000,00 |

Quota [redacted] per 2/24): € 138,33.

- lotto 3 - Immobili in San Marcello Pistoiese:

Valore complessivo: € 160.000,00 (libero)

Quota [redacted] (n.p. per 50/56): € 111.785,71.

ASTE GIUDIZIARIE.it *****
VISURE IPOTECARIE

Premessa

Come da esplicita richiesta del Curatore, sono state eseguite, tramite ausiliario di fiducia del Perito d'Ufficio, ispezioni ipotecarie nei confronti del sig. [redacted] sia presso sia l'Ufficio Provinciale (Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Firenze dell'Agenzia del Territorio sia presso sia l'Ufficio Provinciale (Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Pistoia dell'Agenzia del Territorio.

Ufficio Provinciale di Firenze

Tale ispezioni sono aggiornate al giorno 04 marzo 2011.

Iscrizioni ipotecarie:

1. Reg. part. 4987 del 09/06/2004;

a favore: Banca Toscana Spa;

contro: [redacted] (per la quota di 1/2 della intera piena proprietà) ed [redacted] (per la quota di 1/2 della intera piena proprietà);

titolo: nota di iscrizione di ipoteca volontaria (mutuo);

somma: € 390.000,00 (di cui € 195.000,00 di capitale);

L'ipoteca colpisce - esclusivamente e per l'intera piena proprietà - gli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Lastra a Signa rappresentati nel

Perito Dott. Arch. Bernardo Simonetti
Via P. Nenni, 33 - 50023 Impruneta (FI)
Tel./fax 055 2312602 - 338 3740414

foglio di mappa 19 con la particella 943 rispettivamente subalterno 13 e subalterno 22.

2. Reg. part. 6946 del 23/09/2010;

a favore: Cassa di Risparmio di San Miniato Spa;

contro:

titolo: nota di iscrizione di ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo);

somma: € 20.000,00 (di cui € 16.437,71 di capitale);

L'ipoteca colpisce esclusivamente:

a) (complessivamente) per l'intera piena proprietà gli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Lastra a Signa rappresentati nel foglio di mappa 19 con la particella 943 rispettivamente subalterno 13 e subalterno 22;

b) per la quota di 2/24 (due ventiquattresimi) dell'intera piena proprietà l'immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze rappresentato nel foglio di mappa 112 con la particella 115 subalterno 4;

c) per l'intera nuda proprietà l'immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze rappresentato nel foglio di mappa 112 con la particella 115 subalterno 1;

d) per la quota di 2/8 (due ottavi) dell'intera nuda proprietà:

1) l'immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze rappresentato nel foglio di mappa 112 con la particella 643;

2) l'immobile al Catasto Terreni del Comune di Firenze rappresentato nel foglio di mappa 112 con la particella 641;

e) per la quota di 2/24 (due ventiquattresimi) dell'intera nuda proprietà l'immobile al Catasto Terreni del Comune di Firenze rappresentato nel foglio di mappa 112 con la particella 456.

Perito Dott. Arch. Bernardo Simonetti
Via P. Nenni, 33 - 50023 Impruneta (FI)
Tel./fax 055 2312602 - 338 3740414

pagina 41 di 50

Si precisa che, attualmente, i subaltermi 1 e 4 della particella 115 (foglio 112) sono stati soppressi ed hanno generato il nuovo subalterno 500 (si vedano visure storiche allegate).

Trascrizioni pregiudizievoli ed altre:

1. Reg. part. 20781 del 10/09/2010;

a favore: Fashion Box Spa;

contro: [REDACTED]

titolo: nota di iscrizione di trascrizione di verbale di pignoramento immobili;

somma: € 17.317,56 (credito precettato);

La trascrizione colpisce esclusivamente:

a) per la quota di 1/2 (un mezzo) dell'intera piena proprietà gli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Lastra a Signa rappresentati nel foglio di mappa 19 con la particella 943 rispettivamente subalterno 13 e subalterno 22;

b) per l'intera piena proprietà l'immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze rappresentato nel foglio di mappa 112 con la particella 115 subalterno 500.

2. Reg. part. 26656 del 02/12/2010;

a favore: Massa dei Creditori del Fallimento di [REDACTED]

contro: [REDACTED]

titolo: nota di iscrizione di trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Firenze (Sentenza n. 145/10 del 15/09/2010).

La trascrizione è stata effettuata con riferimento esclusivamente:

a) all'intera nuda proprietà dell'immobile al Catasto Fabbricati del Comune

Perito Dott. Arch. Bernardo Simonetti
Via P. Nenni, 33 - 50023 Impruneta (FI)
Tel./fax 055 2312602 - 338 3740414

pagina 42 di 50

di Firenze rappresentato nel foglio di mappa 112 con la particella 115 subaltemo 500;

b) alla quota di 2/8 (due ottavi) dell'intera nuda proprietà dell'immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze rappresentato nel foglio di mappa 112 con la particella 643;

c) alla quota di 1/2 (un mezzo) (e "in regime di comunione legale") dell'intera nuda proprietà degli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Lastra a Signa rappresentati nel foglio di mappa 19 con la particella 943 rispettivamente subaltemo 13 e subaltemo 22.

Il suddetto signor ██████████ risulta intestatario esclusivamente dei seguenti diritti immobiliari ovvero:

a) della quota di 1/2 (un mezzo) dell'intera piena proprietà (ovvero del diritto spettante a soggetto acquirente in regime di comunione legale dei beni) degli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Lastra a Signa rappresentati nel foglio di mappa 19 con la particella 943 rispettivamente subaltemo 13 e subaltemo 22;

b) della quota di un 1/12 dell'intera piena proprietà degli immobili al Catasto Terreni del Comune di Firenze rappresentati nel foglio di mappa 112 rispettivamente con la particella 465 e con la particella 467;

c) dell'intera nuda proprietà dell'immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze rappresentato nel foglio di mappa 112 con la particella 115 subaltemo 500 (derivante dalla fusione del subaltemo 1 e del subaltemo 4 della stessa particella del medesimo foglio di mappa, si veda paragrafo successivo);

Perito Dott. Arch. Bernardo Simonetti
Via P. Nenni, 33 - 50023 Impruneta (FI)
Tel./fax 055 2312602 - 338 3740414

pagina 43 di 50

d) della quota di 1/4 (un quarto) della intera nuda proprietà:

1) dell'immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze rappresentato nel foglio di mappa 112 con la particella 643;

2) dell'immobile al Catasto Terreni del Comune di Firenze rappresentato nel foglio di mappa 112 con la particella 641;

e) della quota di 1/12 (un dodicesimo) dell'intera nuda proprietà dell'immobile al Catasto Terreni del Comune di Firenze rappresentato nel foglio di mappa 112 con la particella 456.

Per quanto riguarda gli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze (già) rappresentati nel foglio di mappa 112 con la particella 115 rispettivamente subalterno 1 e subalterno 4:

a) l'intera piena proprietà di essi risulta essere appartenuta alla signora:

- [redacted] e deceduta a [redacted]

b) in ordine al decesso della signora [redacted] si è rinvenuta la:

- **trascrizione 9 febbraio 2009 numero 4512 R.P.** di certificato di denunziata successione relativo alla denuncia di successione registrata a Firenze (Firenze 3) il 2 agosto 2007 al numero 19, volume 120;

c) dalla trascrizione di cui alla lettera b) immediatamente precedente l'intera piena proprietà dell'immobile (allora) rappresentato nel foglio di mappa 112 con la particella 115 subalterno 4 risulta essersi devoluta:

1) quanto alla quota di 16/24, al signor:

[redacted] (coniuge della defunta);

Perito Dott. Arch. Bernardo Simonetti
Via P. Nenni, 33 - 50023 Impruneta (FI)
Tel./fax 055 2312602 - 338 3740414

pagina 44 di 50

2) quanto alla quota di 2/24, al suddetto signor:

██████████ (fratello della defunta);

3) quanto alla quota di 3/24, al signor:

██████████ padre della defunta);

4) quanto alla quota di 3/24, alla signora:

- ██████████ (madre della defunta);

d) dalla trascrizione di cui alla lettera b) immediatamente precedente l'intera piena proprietà dell'immobile (allora) rappresentato nel foglio di mappa 112 con la particella 115 subalterno 1 risulta essersi devoluta:

1) quanto all'intero usufrutto, al suddetto signor:

██████████ (coniuge della defunta);

2) quanto all'intera nuda proprietà, al suddetto signor:

██████████ (fratello della defunta);

e) la defunta signora ██████████ aveva lasciato testamento olografo in data 20 febbraio 2006, pubblicato con Verbale (di pubblicazione e deposito di testamento olografo) redatto in data 3 aprile 2007 con il numero 26.855/12.390 di repertorio dal Notaio Ernesto Cudia di Firenze, registrato a Firenze (Firenze 3) il 5 aprile 2007 al numero 1984 e trascritto nei Registri Immobiliari di Firenze il 12 aprile 2007 al numero 9678 R.P., quale "Verbale di pubblicazione testamento";

f) con il testamento olografo di cui alla precedente lettera e) la signora ██████████ lasciava la "casa di Via Montalbano 14" in Firenze "come proprietà" al fratello signor ██████████ ed "in usufrutto" al marito ██████████ finché sarà in grado di intendere e di volere";

g) contestualmente alla pubblicazione del testamento olografo in questione e con il medesimo strumento il suddetto signor [REDACTED] (comparente nel Verbale in questione) dichiarava che "l'oggetto dei due legati contenuti nel suddetto testamento - legato specifico di nuda proprietà e legato specifico di usufrutto -" era la "piena ed intera proprietà del seguente immobile" e cioè "quartiere per abitazione posto in Firenze, Via Montalbano n. 14, articolato su due piani, per complessivi quattro vani, con adiacente porzione rurale, al piano terreno", con la seguente rappresentazione al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze:

1) foglio di mappa 112 particella 115 subalterno 4, giusta denuncia di variazione numero 112169 del 18 aprile 1988 (protocollo numero 591287), il quartiere;

2) foglio di mappa 112 particella 115 subalterno 1 - in corso di definizione - per non ancora eseguito l'accertamento della denuncia di accampionamento n. M00273 del 28 febbraio 1988, la porzione rurale;

h) la trascrizione del Verbale in esame è stata effettuata con riferimento agli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze rappresentati nel foglio di mappa 112 con la particella 115 rispettivamente subalterno 4 e subalterno 1, a favore del suddetto signor:

[REDACTED] per l'intero usufrutto;

e del suddetto signor:

[REDACTED] per la intera nuda proprietà;

i) in ordine al decesso della signora [REDACTED] si è rinvenuta anche la:

- trascrizione 29 aprile 2009 numero 13706 R.P.;

di accettazione di eredità, eseguita - a favore rispettivamente del suddetto signor [REDACTED] del suddetto signor [REDACTED] del suddetto signor [REDACTED] e della suddetta signora [REDACTED] - in forza di atto (di stralcio divisionale, per scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni) in data 10 marzo 2009 repertorio numero 11.892 - e in data 11 marzo 2009 repertorio numero 11.894/6.234 del Notaio Claudio Ficozzi di Firenze, registrato a Firenze (Firenze 2) l'8 aprile 2009 al numero 3739 e nei Registri Immobiliari di Firenze trascritto altresì il 29 aprile 2009 rispettivamente al numero 13707 R.P., quale divisione a stralcio, al numero 13708 R.P., quale costituzione di diritti reali a titolo oneroso, e al numero 13709 R.P., quale costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

Ufficio Provinciale di Pistoia

Tale ispezioni sono aggiornate al giorno 04 marzo 2011.

Iscrizioni ipotecarie:

Non risultano gravare iscrizioni ipotecarie a carico del sig. [REDACTED]

Trascrizioni pregiudizievoli ed altre:

2. Reg. part. 6110 del 09/12/2010;

a favore: Massa dei Creditori del Fallimento di [REDACTED]

contro: [REDACTED]

titolo: nota di iscrizione di trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Firenze (Sentenza n. 145/10 del 15/09/2010).

La trascrizione è stata effettuata con riferimento con riferimento alla quota di 50/56 (cinquanta cinquantaseiesimi) della intera nuda proprietà:

a) degli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello Pistoiese

Perito Dott. Arch. Bernardo Simonetti
Via P. Nenni, 33 - 50023 Impruneta (FI)
Tel./fax 055 2312602 - 338 3740414

pagina 47 di 50

GIUDIZIARIE.it

se rappresentati nel foglio di mappa 65 con la particella 77 rispettivamente subalterno 1 e subalterno 2;

b) dell'immobile al Catasto Terreni del Comune di San Marcello Pistoiese rappresentato nel foglio di mappa 65 con la particella 861;

Il suddetto signor ██████████ risulta intestatario esclusivamente del seguente diritto immobiliare ovvero della quota di 50/56 della intera nuda proprietà:

a) degli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello Pistoiese rappresentati nel foglio di mappa 65 con la particella 77 rispettivamente subalterno 1 e subalterno 2;

b) dell'immobile al Catasto Terreni del Comune di San Marcello Pistoiese rappresentato nel foglio di mappa 65 con la particella 861.

Il Perito, ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica composta da n. 50 pagine comprensive di asseverazione (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati.

Allegati:

- estratti di mappa, visure e planimetrie catastali;
- certificato di destinazione urbanistica - Firenze;
- certificato di destinazione urbanistica - San Marcello Pistoiese;
- contratto di compravendita - Lastra a Signa;
- contratto di compravendita - San Marcello Pistoiese;

Perito Dott. Arch. Bernardo Simonetti
Via P. Nenni, 33 - 50023 Impruneta (FI)
Tel./fax 055 2312602 - 338 3740414

pagina 48 di 50

- documentazione fotografica;
- stralcio divisionale del marzo 2009;
- stralcio divisionale del giugno 2009;
- pubblicazione di testamento olografo;
- ispezioni ipotecarie.

Impruneta, li 28 marzo 2011



Il Perito d'Ufficio

Dott. Arch. Bernardo Simonetti



Perito Dott. Arch. Bernardo Simonetti
Via P. Nenni, 33 - 50023 Impruneta (FI)
Tel./fax 055 2312602 - 338 3740414