

**STEFANO CRISOSTOMI  
INGEGNERE**

**3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.**

**3.I.B.1 Unità Immobiliare B1**

**3.I.B.1.1 Descrizione<sup>63</sup>**

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

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

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

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

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

piano terra: pranzo-soggiorno, due camere, bagno, disimpegno e vano scala;

piano I: n. 3 mansarde, con altezza minima pari a ml 1,60, sul fronte lato garage e ml 1,93 sul fronte opposto.

**3.I.B.1.2 Legittimità Urbanistica**

Nel garage al piano interrato non è stata eseguita l'apertura a bocca di lupo.

L'u.i. risulta sostanzialmente conforme ai titoli edilizi indicati nell'introduzione del paragrafo 3.I.B, eccetto alcune piccole

<sup>63</sup> V. All. G: Relazione Fotografica, paragrafo 2.1 - Unità Immobiliare B1.

STEFANO CRISOSTOMI  
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

differenze di seguito descritte.

L'ambiente denominato cantina, al piano seminterrato, ha una profondità inferiore di circa ml 1,00, rispetto alle planimetrie di progetto dello stato legittimo (Permesso a Costruire n. 228/2006 del 21.12.2006 - V.C.O. C.E. 117/2004), mentre la porzione garage, posta sul fronte ovest dell'appartamento, ha una profondità maggiore di circa ml 1,00. Il tramezzo del blocco scala, al piano interrato, è posto a circa ml 4 dal filo interno del muro di separazione con lo scannafosso. Lo stesso tramezzo, a piano primo, dista circa ml 4 dal filo interno della parete perimetrale lato giardini.

Si evince, pertanto, che nello stato legittimo il blocco scala al piano interrato, è stato rappresentato in posizione spostata di ovest di circa ml 1 verso ovest (lato accesso garage). Allo stato attuale il blocco scala è correttamente allineato verticalmente.

Al piano interrato sono state rilevate pareti perimetrali, di confine con lo scannafosso, con spessore pari a cm 12, in conformità a quanto indicato nel Capitolato dei Lavori<sup>64</sup>, mentre nelle planimetrie dello stato legittimo sono indicate con spessore pari a cm 30.

Non è presente l'apertura a bocca di lupo, indicata nello stato legittimo.

Per maggiori dettagli si rinvia alla scheda grafica dell'u.i.<sup>65</sup> rappresentativa delle variazioni sopra indicate.

<sup>64</sup> V. All. U.I. B6- B6-3 Capitolato Lavori allegato al preliminare Marradi, a pag. 5 si legge che "le tamponature a confine con lo scannafosso al piano interrato saranno realizzate con forati di 12 cm. intonacati e integgrati sul lato interno e grezzi sul lato scannafosso."

<sup>65</sup> V. All. U.I. B1: B1-1.



**STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE**

**3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.**

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

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

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

**3.I.B.1.3 Identificazione Catastale<sup>66</sup>**

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

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

Nell'edificio "A":

- al piano interrato, garage A1, A3, A5, A7, identificati negli elaborati relativi agli estratti dalla Legittimità Urbanistica<sup>67</sup>;

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

Nell'edificio "B":

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

<sup>66</sup> V. All. U.I. B1: B1-2.

<sup>67</sup> V. All. B1.

**STERANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE**

**3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.**

elaborati relativi agli estratti dalla Legittimità Urbanistica<sup>68</sup>;

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

identificate nei suddetti elaborati;

Nell'edificio "C":

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

relativi agli estratti dalla Legittimità Urbanistica<sup>69</sup>;

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

identificate nei suddetti elaborati;

In allegato B1-2 si riporta l'elaborato planimetrico, rispettivamente

del piano interrato, terra e primo, nel quale è indicata, con perimetro

rosso, l'u.i. in oggetto, ancorché catastalmente non identificata con

un numero specifico.

Per completare la pratica catastale sarà necessario predisporre una

procedura DOCFA, per ciascuna u.i. da aggiornare, a firma di

tecnico abilitato, per un importo presunto per ciascuna u.i.

(appartamento, autorimessa) di circa € 400,00 per spese tecniche

oltre a € 60,00 per tasse catastali.

Si ritiene che i suddetti aggiornamenti catastali (DOCFA) possano

essere posti a carico di parte acquirente.

**3.1.B.1.4 Valutazione**

Sup. commerciale u.i.: mq 162,21

Valore unitario adottato: €/mq 1.260,00

Valutazione u.i. B1: €/mq 1.260,00 x 162,21 = € 204.386,35

<sup>68</sup> V. All. B2.

<sup>69</sup> V. All. B3.

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

tel. 055/487005 - fax 055/585113 - e-mail: [stefano.grisostomi@tin.it](mailto:stefano.grisostomi@tin.it)

Pag 75 di 146

M-RFL-Rev.2 del 30.11.2010

\\Nalmsrv\id\Archivio\Archivio\in corso\0-2A\7210-22-12 Fallimento [redacted] - Relazione NT710 PERIZIA - 05-09-12-14.doc



**STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE**

**3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.**

**3.I.B.1.5 Gravami sul bene:**

L'u.i. risulta libera.

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

3.III per le indicazioni di dettaglio.

**ISCRIZIONI:**

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

**[REDACTED], contro [REDACTED]**

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

**[REDACTED] contro [REDACTED]**

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

**[REDACTED] contro [REDACTED]**

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

**[REDACTED] contro [REDACTED]**

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

**[REDACTED] contro [REDACTED]**

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

**[REDACTED]**

**[REDACTED] contro [REDACTED]**

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e/o SIGNIFICATIVE :**

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

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

**Conservativo a favore [REDACTED] contro [REDACTED]**

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



**STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE**

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

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

Conservativo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

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

Risoluzione di Contratto a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

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

Fallimento a favore massa dei Creditori del Fallimento

contro [REDACTED]

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

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

\*\*\*

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

Tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: [stefano.grisostomi@tin.it](mailto:stefano.grisostomi@tin.it)

M-REL-Rev 2 del 30.11.2010

\\Nas021\Info\Archivio\original\Set\Archivio In corso\0-2\AUT\10-2014-12\H\Invece\Relazione\RT10-PERIZIA-03-05-12-14.doc

Pag 77 di 146



**STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE**

**3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA,**



**3.1.B.2 Unità Immobiliare B2**

**3.1.B.2.1 Descrizione<sup>70</sup>**

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

Internamente le pareti sono state intonacate, ma sono prive della coloritura.

E' stata predisposta l'impiantistica (posa in opera delle tubazioni dell'impianto idro-termo-sanitario ed elettrico), ma non sono stati installati gli infissi, sia interni che esterni. La pavimentazione, compreso il massetto, risultano da realizzare.

I tamponamenti esterni sono intonacati, ma privi di coloritura.

Al piano interrato è presente il garage, con accesso direttamente dal resede comune del fabbricato. L'ambiente si presenta allo stato grezzo, privo di pavimentazione ed intonaci.

Il piano terra è così costituito: soggiorno-pranzo con zona cottura, n. 2 camere, bagno, disimpegno, terrazzo di accesso.

Si precisa che durante i rilievi effettuati, è stata riscontrata una parete divisoria tra il soggiorno e la zona pranzo, non prevista negli elaborati di progetto, nei quali il soggiorno e la zona pranzo, con angolo cottura risultavano un unico ambiente.

**3.1.B.2.2 Legittimità Urbanistica**

Per quanto riguarda l'appartamento posto al piano terra, rispetto alla



<sup>70</sup> V. All. G: Relazione Fotografica, paragrafo 2.2.- Unità Immobiliare B2.

STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

planimetria dello stato legittimo (P.C. n. 228/2006 del 21.12.2006 - V.C.O. C.E. 117/2004), il soggiorno e la zona cottura non risultano un unico ambiente, ma sono suddivisi in due vani distinti: è stata realizzata, infatti, una parete divisoria interna che divide la zona pranzo, con angolo cottura, dal soggiorno. Per consentire l'accesso alla zona pranzo, è stata modificata la geometria del tramezzo della camera, posta sul fronte est, aumentando la superficie del disimpegno.

Per quanto riguarda il garage, posto al piano interrato, non è stata rilevata l'apertura a bocca di lupo, indicata nelle tavole progettuali dello stato legittimo.

Al piano interrato sono state rilevate pareti perimetrali, di confine con lo scannafosso, con spessore pari a cm 12, in conformità a quanto indicato nel Capitolato dei Lavori<sup>71</sup>, mentre nelle planimetrie dello stato legittimo sono indicate con spessore pari a cm 30.

Per maggiori dettagli si rinvia alla scheda grafica dell'u.i.<sup>72</sup> rappresentativa delle variazioni sopra indicate.

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

Dal momento che l'u.i. è completata al grezzo, si ritiene che tale aggiornamento possa essere posto a carico di parte acquirente, che

<sup>71</sup> V. All. U.I. B6: B6-3 Capitolato Lavori allegato al preliminare Marradi; a pag. 5 si legge che "le tamponature a confine con lo scannafosso al piano interrato saranno realizzate con forati di 12 cm. intonacati e tinteggiati sul lato interno e grezzi sul lato scannafosso."

<sup>72</sup> V. All. U.I. B2: B2-1.



**STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE**

**3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.**

dovrà comunque predisporre una nuova SCIA per completare i lavori.

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

**3.1.B.2.3 Identificazione Catastale<sup>73</sup>**

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

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

Nell'edificio "A":

- al piano interrato, garage A1, A3, A5, A7, identificati negli elaborati relativi agli estratti dalla Legittimità Urbanistica<sup>74</sup>;
- al piano terra e piano primo, le uu.ii. A1, A3, A5, A7 anch'esse identificate nei suddetti elaborati;

Nell'edificio "B":

- al piano interrato, garage B1, B2, B4, B6, identificati negli elaborati relativi agli estratti dalla Legittimità Urbanistica<sup>75</sup>;
- al piano terra e piano primo, le uu.ii. B1, B2, B4, B6 anch'esse identificate nei suddetti elaborati;

Nell'edificio "C":

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

<sup>73</sup> V. All. U.I. B2; B2-2.

<sup>74</sup> V. All. B1.

<sup>75</sup> V. All. B2.

Via G. Pascoli, 15.50129 Firenze

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

M.R.E.L.-Rev 2 del 30.11.2010

Web site: [www.ingegnergristoni.it](http://www.ingegnergristoni.it) - tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it



STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

relativi agli estratti dalla Legittimità Urbanistica<sup>76</sup>;

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

In allegato B2-2 si riporta l'elaborato planimetrico del piano  
interrato e terra, nel quale è indicata, con perimetro rosso, l'u.i. in  
oggetto, ancorché catastalmente non identificata con un numero  
specifico.

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

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

3.I.B.2.4 Valutazione

Sup. commerciale u.i.:	mq	94,51
Valore unitario adottato:	€/mq	1.470,00
Valutazione u.i. B2: € /mq 1.470,00 x 94,51=	€	138.931,91

3.I.B.2.5 Gravami sul bene

L'u.i. risulta libera.

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

<sup>76</sup> V. All. B3.

STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.



**ISCRIZIONI:**

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

contro

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

contro

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

contro

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

contro

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

contro

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

contro

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e/o SIGNIFICATIVE :**

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

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

Conservativo a favore contro

– Tribunale di Firenze 10.7.2009 repertorio n. 8444

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

Conservativo a favore contro

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

Risoluzione di Contratto a favore



STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

██████████ contro ██████████

R.P. 13348 R.G. 18461 del 8.7.2013 Sentenza Dichiarativa di  
Fallimento a favore massa dei Creditori del Fallimento

██████████ contro ██████████

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

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

3.I.B.2.6 Preliminari / Atti di compravendita.<sup>77</sup>

In data 28/05/2007 è stato stipulato, presso la sede della società

██████████ promittente la vendita, contratto

preliminare di acquisto a favore del ██████████ residente in

██████████ all'immobile identificato, nel

preliminare, con la sigla A1 (sigla B2 indicata in All.B2 alla CTU) e

garage contraddistinto con sigla G1 (sigla B2 indicata in All.B2). Il

prezzo di vendita, relativo all'immobile ultimato, è convenuto in €

130.000,00 oltre IVA di legge.

Il suddetto preliminare non risulta trascritto alla Conservatoria dei

Publici Registri.

<sup>77</sup> V. All. U.I. B2: B2-3, Preliminare di vendita Sig. ██████████

STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

3.I.B.3 Unità Immobiliare B3

3.I.B.3.1 Descrizione<sup>78</sup>

L'unità immobiliare è posta al piano terra del fabbricato, in posizione speculare rispetto all'adiacente u.i. B2; l'accesso all'alloggio avviene dalla scala esterna, posta sul fronte lato garage. Il giardino è posto sul fronte tergale (fronte est) del fabbricato.

Le pareti interne sono intonacate, ma prive della coloritura.

E' stata predisposta l'impiantistica (posa in opera delle tubazioni dell'impianto idro-termo-sanitario ed elettrico), ma non sono stati installati gli infissi, sia interni che esterni. La pavimentazione, compreso il massetto, risultano da realizzare.

I tamponamenti esterni sono intonacati, ma privi di coloritura.

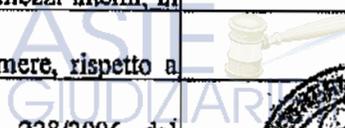
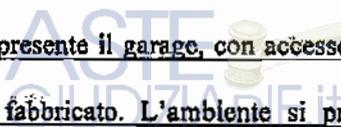
Al piano interrato è presente il garage, con accesso direttamente dal resede comune del fabbricato. L'ambiente si presenta allo stato grezzo, privo di pavimentazione ed intonaci.

Il piano terra è così costituito: cucina, soggiorno, n. 2 camere, bagno, disimpegno, ripostiglio, terrazzo di accesso.

3.I.B.3.2 Legittimità urbanistica

Nell'appartamento B3, posto al piano terra, sono state rilevate lievi modifiche, non sostanziali, alla distribuzione dei tramezzi interni, in corrispondenza del disimpegno di accesso alle camere, rispetto a quanto riportato nello stato legittimo (P.C. n. 228/2006 del 21.12.2006 - V.C.O. C.E. 117/2004).

<sup>78</sup>V. All. G: Relazione Fotografica, paragrafo 2.3 - Unità Immobiliare B3.



**STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE**

**3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.**

Il disimpegno, rispetto alla posizione indicata nello stato legittimo, è stato spostato verso ovest, riducendo la superficie della camera lato garage e aumentando, di uguale misura, la superficie della camera posta sul fronte est (lato giardini). Altra lieve variazione, non essenziale, è stata apportata alla parete divisoria tra la cucina ed il bagno, nella quale è stata ricavata una nicchia.

Nel garage al piano interrato non è stata eseguita l'apertura a bocca di lupo, sul muro di confine con lo scannafosso, indicata nelle planimetrie dello stato legittimo e sono state rilevate pareti perimetrali, di confine con lo scannafosso, con spessezze pari a cm 12, in conformità a quanto indicato nel Capitolato dei Lavori<sup>79</sup>, mentre nelle planimetrie dello stato legittimo sono indicate con spessezze pari a cm 30.

Per maggiori dettagli si rinvia alla scheda grafica dell'u.i.<sup>80</sup> rappresentativa delle variazioni sopra indicate.

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

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

<sup>79</sup> V. All. U.I. B6: B6-3 Capitolato Lavori allegato al preliminare Marradi, a pag. 5 si legge che "le lamponature a confine con lo scannafosso al piano interrato saranno realizzate con forati di 12 cm, intonacati e tinteggiati sul lato interno e grezzi sul lato scannafosso."

<sup>80</sup> V. All. U.I. B3: B3-1,



**STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE**

**3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.**

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

**3.I.B.3.3 Identificazione Catastale<sup>81</sup>**

Il bene in oggetto, è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Reggello (FI), al foglio di mappa n.104, particella n. 546, sub. 7 (u.i.) e sub. 8 (garage), entrambi in corso di costruzione.

In allegato B3-2 si riporta l'elaborato planimetrico del piano interrato e terra, nel quale è indicata, con perimetro rosso, l'u.i. in oggetto.

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

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

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

**3.I.B.3.4 Valutazione**

Sup. commerciale u.i.: mq 93,91

Valore unitario adottato: €/mq 1.470,00

<sup>81</sup> V. All. U.I. B3-B3-2.

Via G. Pascoli, 15/30129 Firenze

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

Pag 86 di 146

M-REL-Rev 2 del 30.11.2010

Un'opera che può essere consultata anche in formato elettronico in caso di P.20372/0424-12 Fallimento [redacted] e del Tribunale di PERIZIA - 03-05-12-14.doc

STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

Valutazione u.i. B3: €/mq 1.470,00 x 93,91= € 138.042,56

3.I.B.3.5 Gravami sul bene:

L'u.i. risulta libera.

Per quanto riguarda le iscrizioni e trascrizioni presenti su tutte le

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

3.III per le indicazioni di dettaglio.

**ISCRIZIONI:**

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

contro

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

contro

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

contro

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

contro

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

contro

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

contro

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e/o SIGNIFICATIVE :**

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

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

Conservativo a favore , contro

Via G. Paganelli, 15 50129 Firenze

Tel. 055/587905 - Fax 055/583113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

Pag 87 di 146

M-REL-Rev 2 del 30.11.2010

ValorechiodoArchivipratichedArchiVoInsepolo-2A(7)10-2B-12 Fallimento - Relazione(7)10-PERIZIA-01-05-12-14.doc



**STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE**

**3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.**



[REDACTED] Tribunale di Firenze 10.7.2009 repertorio n. 8444

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

**Conservativo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]**



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

**Risoluzione di Contratto a favore [REDACTED]**

**[REDACTED] contro [REDACTED]**

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

**Fallimento a favore massa dei Creditori del Fallimento**

**[REDACTED] contro [REDACTED]**

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

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

**[REDACTED]**



Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze  
Tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it  
M-NEL-Rev 2 del 30.11.2010  
WebArchivioAnelliVotantiWebArchivio In corso CO-BA1710-224-12 Fallimento [REDACTED] - Relazione AT210-PERIZIA-03-05-13-14.doc

**STEFANO CRISOSTOMI  
INGEGNERE**

**3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.**

**3.1.B.4 Unità Immobiliare B4**

**3.1.B.4.1 Descrizione<sup>82</sup>**

L'unità immobiliare, speculare all'alloggio B1, è posta all'estremità destra del fabbricato, rispetto al prospetto lato garage ed è dotata di giardino di proprietà esclusiva, disposto su due lati.

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

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

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

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

piano terra: pranzo-soggiorno, due camere, bagno, disimpegno e vano scala;

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

**3.1.B.4.2 Legittimità Urbanistica**

Per quanto riguarda l'u.i., lo stato di fatto risulta sostanzialmente conforme allo stato legittimo, costituito dal Permesso a Costruire n. 228/2006 del 21.12.2006 – V.C.O. C.B. 117/2004.

L'ambiente denominato cantina, al piano seminterrato, ha una

<sup>82</sup> V. All. G; Relazione Fotografica, paragrafo 2.4 – Unità immobiliare B4.



STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

profondità inferiore di circa ml 1,00, rispetto alle planimetrie di progetto dello stato legittimo, mentre la porzione garage, posta sul fronte ovest dell'appartamento, ha una profondità maggiore di circa ml 1,00. Il tramezzo del blocco scala, al piano interrato, è posto a circa ml 4 dal filo interno del muro di separazione con lo scannafosso. Lo stesso tramezzo, a piano primo, dista circa ml 4 dal filo interno della parete perimetrale lato giardini.

Si evince, pertanto, che nello stato legittimo il blocco scala al piano interrato, è stato rappresentato in posizione spostata di ovest di circa ml 1 verso ovest (lato accesso garage). Allo stato attuale il blocco scala è correttamente allineato vorticalmente.

Al piano interrato sono state rilevate pareti perimetrali, di confine con lo scannafosso, con spessore pari a cm 12, in conformità a quanto indicato nel Capitolato dei Lavori<sup>83</sup>, mentre nelle planimetrie dello stato legittimo sono indicate con spessore pari a cm 30.

Non è presente l'apertura a bocca di lupo, indicata nello stato legittimo.

Per maggiori dettagli si rinvia alla scheda grafica dell'u.i.<sup>84</sup> rappresentativa delle variazioni sopra indicate.

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

<sup>83</sup> V. All. U.I. B6 B6-3: Capitolato Lavori allegato al preliminare Murradi: a pag. 5 si legge che "le tamponature a confine con lo scannafosso al piano interrato saranno realizzate con forati di 12 cm. intonacati e tinteggiati sul lato interno e grezzi sul lato scannafosso."

<sup>84</sup> V. All. U.I. B4 B4-1.

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

tel. 055/587095 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

Mc-REL-Rov 2 del 30.11.2010

Q:\Archivio\Archivio\Archivio in corso\Q-2\AVZ10-224-12 File\mod\ [redacted] -Relazione\T210-PERIZIA-03-05-12-14.doc

Pag 90 di 146



**STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE**

**3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.**

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

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

**3.I.B.4.3 Identificazione Catastale<sup>85</sup>**

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

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

Nell'edificio "A":

- al piano interrato, garage A1, A3, A5, A7, identificati negli elaborati relativi agli estratti dalla Legittimità Urbanistica<sup>86</sup>;
- al piano terra e piano primo, le uu.ii. A1, A3, A5, A7 anch'esse identificate nei suddetti elaborati;

Nell'edificio "B":

- al piano interrato, garage B1, B2, B4, B6, identificati negli elaborati relativi agli estratti dalla Legittimità Urbanistica<sup>87</sup>;
- al piano terra e piano primo, le uu.ii. B1, B2, B4, B6 anch'esse identificate nei suddetti elaborati;

<sup>85</sup> V. All. U.I. B4: B4-2.

<sup>86</sup> V. All. B1.

<sup>87</sup> V. All. B2.





**STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE**

**3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.**

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

3.III per le indicazioni di dettaglio.

**ISCRIZIONI:**

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

**[REDACTED] contro [REDACTED]**

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

**[REDACTED] contro [REDACTED]**

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

**[REDACTED], contro [REDACTED]**

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

**[REDACTED], contro [REDACTED]**

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

**[REDACTED] contro [REDACTED]**

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

**[REDACTED]**

**[REDACTED] contro [REDACTED]**

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e/o SIGNIFICATIVE :**

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

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

**Conservativo a favore [REDACTED] contro [REDACTED]**

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

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

**Conservativo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]**

**[REDACTED]**



**STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE**

**3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.**

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

**Risoluzione di Contratto a favore**

**contr**

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

**Fallimento a favore massa dei Creditori del Fallimento**

**contro**

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

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

\*\*\*

Via G. Pagli, 15 50129 Firenze

tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: [stefano.grisostomi@tin.it](mailto:stefano.grisostomi@tin.it)

Pag 94 di 146

M:REL-Rév 2 del 30.11.2010

Relazione di Perizia Tecnico-estimativa in corso (O-2ATT210-224-13 Fallimento) - Relazione RT310-PERIZIA-03-05-13-14.doc

STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

3.1.B.5 Unità Immobiliare B5

3.1.B.5.1 Descrizione<sup>89</sup>

L'unità immobiliare è posta al piano primo del fabbricato, l'accesso all'alloggio avviene dalla scala esterna, posta sul fronte lato garage.

L'appartamento non è dotato di giardino.

Internamente le pareti sono state intonacate, ma sono prive della coloritura.

E' stata predisposta l'impiantistica (posa in opera delle tubazioni dell'impianto idro-termo-sanitario ed elettrico), ma non sono stati installati gli infissi, sia interni che esterni.

La pavimentazione, compreso il massetto, risultano da realizzare.

I tamponamenti esterni sono intonacati, ma privi di coloritura.

Al piano interrato è presente il garage, con accesso direttamente dal resede comune del fabbricato. L'ambiente risulta allo stato grezzo, privo di pavimentazione ed intonaci.

Il piano primo è costituito da soggiorno-pranzo, angolo cottura, due camere, bagno, disimpegno, terrazzi su entrambi i fronti dell'u.i..

3.1.B.5.2 Legittimità Urbanistica

Per quanto riguarda l'u.i., lo stato di fatto risulta sostanzialmente conforme allo stato legittimo, costituito dal Permesso a Costruire n. 228/2006 del 21.12.2006 - V.C.O. C.E. 117/2004, ad eccezione delle variazioni di seguito indicate.

Nel garage al piano interrato non è stata eseguita l'apertura a bocca

<sup>89</sup> V. All. G: Relazione Fotografica, paragrafo 2.5 - Unità Immobiliare B5.

STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

di lupo e sono state rilevate pareti perimetrali, di confine con lo scannafosso, con spessore pari a cm 12, in conformità a quanto indicato nel Capitolato dei Lavori<sup>90</sup>, mentre nelle planimetrie dello stato legittimo sono indicate con spessore pari a cm 30. Inoltre è presente un pilastro, adiacente alla parete a confine con l'autorimessa identificata con sigla B2, non indicato nello stato legittimo.

Per maggiori dettagli si rinvia alla scheda grafica dell'u.i.<sup>91</sup> rappresentativa delle variazioni sopra indicate.

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

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

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

3.I.B.5.3 Identificazione Catastale<sup>92</sup>

Il bene in oggetto, è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Reggello (FI), al foglio di mappa n.104, particella n. 546, sub. 11 (u.i.) e sub. 9 (garage), entrambi in corso di costruzione.

<sup>90</sup> V. All. U.I. B6: B6-3 Capitolato Lavori allegato al preliminare Marradi: a pag. 5 si legge che "le lamponature a confine con lo scannafosso al piano interrato saranno realizzate con forati di 12 cm. intonacati e tinteggiati sul lato interno e grezzi sul lato scannafosso."

<sup>91</sup> V. All. U.I. B5: B5-1.

<sup>92</sup> V. All. U.I. B5: B5-2.

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

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

Pag 96 di 146

M:REL-Rev 2 del 30.11.2010

V:\Archivi\60\Amministrativa\Archivi in corso\G-2A\5710-234-12-Fallimento [REDACTED] \Relazioni\5710-PERIZIA-03-05-12-14.doc

**STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE**

**3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.**

In allegato B5-2 si riporta l'elaborato planimetrico del piano interrato e terra, nel quale è indicata, con perimetro rosso, l'u.i. in oggetto.

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

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

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

**3.I.B.5.4 Valutazione**

Sup. commerciale u.i.:	mq	89,73
Valore unitario adottato:	€/mq	1.470,00
Valutazione u.i. B5: €/mq 1.470,00 x 89,73=	€	131.908,86

**3.I.B.5.5 Gravami sul bene:**

L'u.i. risulta libera.

3.I.B.5.5.1 Per quanto riguarda le iscrizioni e trascrizioni presenti su tutte le uu.ii. si riporta di seguito l'elenco sintetico rinviando al paragrafo 3.III per le indicazioni di dettaglio.

**ISCRIZIONI:**



**STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE**

**3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.**

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

**[REDACTED] contro [REDACTED]**

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

**[REDACTED] contro [REDACTED]**

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

**[REDACTED] contro [REDACTED]**

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

**[REDACTED], contro [REDACTED]**

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

**[REDACTED] contro [REDACTED]**

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

**[REDACTED] contro [REDACTED]**

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e/o SIGNIFICATIVE :**

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

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

**Conservativo a favore [REDACTED] contro [REDACTED]**

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

**8444**

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

**Conservativo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]**

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

**Risoluzione di Contratto a favore [REDACTED]**

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

Pag 98 di 146

M-REL-Rev 2 del 30.11.2010

Il Registro di Tribunale di Firenze in corso O. Zucchi 17310-214-12, Pdl numero [REDACTED] Relazione 17210-PERIZIA-02-09-13-14.doc

**STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE**

**3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.**

██████████ contro ██████████

R.P. 13348 R.G. 18461 del 8.7.2013 Sentenza Dichlarativa di  
Fallimento a favore massa dei Creditori del Fallimento

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

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

3.1.B.5.5.2 Si riportano le trascrizioni pregiudizievoli e/o significative relative  
esclusivamente al bene de quo:

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e/o SIGNIFICATIVE**

R.P. 15345 R.G. 23619 del 18.5.2009 Preliminare di vendita  
registrato il 13/05/2009 Rep. 56032 Racc. 14693 da notaio  
Francesco Steidl.

Non è accertabile con precisione se la trascrizione sopra indicata fa  
riferimento al preliminare di compravendita, stipulato il 13/05/09  
da Notaio Francesco Steidl, a favore del ██████████  
residente in ██████████ relativo  
agli immobili identificati catastalmente F. 104, Part. 546, Sub. 11  
(appartamento identificato con la sigla B5 in All.B2 alla CTU),  
sub. 9 (autorimessa identificata con la sigla B5in All.B2 alla CTU),  
in quanto nel citato preliminare non sono indicati il n. di repertorio  
ed il n. di raccolta (V. All. B5-3).

R.P. 1650 R.G. 2389 del 21.1.2011 Domanda Giudiziale per  
Esecuzione in Forma Specifica a favore ██████████



STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

contro

- Atto Tribunale di Firenze 13.12.2010 repertorio n. 28244 -

3.I.B.5.6 Preliminari / Atti di compravendita<sup>93</sup>.

In data 13/05/2009 è stato stipulato preliminare di vendita, a firma

del notaio Francesco Steidl, fra il sig. [redacted] in qualità di

Amministratore Unico e legale rappresentante della società

[redacted] promittente la vendita, ed il sig.

[redacted] promittente acquirente, residente [redacted]

[redacted] relativo all'appartamento in

corso di ultimazione identificato con la sigla B5 corredato di garage

contraddistinto con sigla G2 (sigla B5 indicato in All.B2 alla CTU),

identificati al catasto urbano del Comune di Reggello al Foglio n.

104, Part. 546, sub. 11 (appartamento) e sub. 9 (garage). Il prezzo di

vendita, convenuto tra le parti, è pari a € 150.000,00 oltre IVA di

legge.

\*\*\*

<sup>93</sup> V. All. U.I. B5: B5-3 Preliminare di vendita Sig. [redacted]

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

tel. 055/587805 - fax 055/585113 - e-mail: [stefano.grisostomi@fin.it](mailto:stefano.grisostomi@fin.it)

M-R21-Rev 2 del 30.11.2010

W:\archivio\Archivio\procedura\in corso\10-2\AT210-224-47\firmato [redacted] 4-RiferiscNT210-PERIZIA-0105-12-14.doc

STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

3.1.B.6 Unità Immobiliare B6

3.1.B.6.1 Descrizione<sup>94</sup>

L'unità immobiliare è posta al piano primo del fabbricato, in  
posizione speculare rispetto all'alloggio B5 adiacente.

L'accesso all'alloggio avviene dalla scala esterna, posta sul fronte  
lato garage e l'appartamento non è dotato di giardino.

Le pareti interne sono state intonacate, ma sono prive della  
coloritura.

E' stata predisposta l'impiantistica (posa in opera delle tubazioni  
dell'impianto idro-termo-sanitario ed elettrico), ma non sono stati  
installati gli infissi, sia interni che esterni.

La pavimentazione, compreso il massetto, risultano da realizzare.

I tamponamenti esterni sono intonacati, ma privi di coloritura.

Al piano interrato è presente il garage, con accesso direttamente dal  
resede comune del fabbricato. L'ambiente risulta allo stato grezzo,  
privo di pavimentazione ed intonaci.

Il piano primo è così costituito: soggiorno, cucina, n. 2 camere,  
bagno, disimpegno, terrazzi su entrambi i fronti dell'edificio.

Si precisa che durante il sopralluogo effettuato, si è riscontrata una  
variazione rispetto a quanto previsto dagli elaborati progettuali  
allegati al titolo edilizio P.C. n. 228/2012.

La parete divisoria tra soggiorno e camera matrimoniale non è stata  
realizzata: i due vani risultano un unico ambiente soggiorno con

<sup>94</sup> V. All. G: Relazione Fotografica, paragrafo 2.6 – Unità Immobiliare B6.



STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

zona cottura.

3.1.B.6.2 Legittimità urbanistica

Nell'appartamento, posto al piano primo, non è stata eseguita la parete divisoria interna di separazione tra il soggiorno e la camera matrimoniale, creando un unico ambiente.

Le predisposizione impiantistiche per l'angolo cottura, sono state collocate sulla parete di confine con l'u.i. adiacente, denominata B5.

Inoltre, il tramezzo che separa il soggiorno dal vano posto sul fronte est (a confine con l.u.i B4) è stato allineato alla parete interna che divide lo stesso ambiente soggiorno dalla camera matrimoniale: è stata aumentata la profondità del vano lato giardini (fronte est) di circa cm 40.

Nel garage al piano interrato non è stata eseguita l'apertura a bocca di lupo e sono state rilevate pareti perimetrali, di confine con lo scannafosso, con spessore pari a cm 12, in conformità a quanto indicato nel Capitolato dei Lavori<sup>95</sup>, mentre nelle planimetrie dello stato legittimo sono indicate con spessore pari a cm 30. Inoltre è presente un pilastro, adiacente alla parete a confine con l'autorimessa identificata con sigla B3, non indicato nello stato legittimo.

Per maggiori dettagli si rinvia alla scheda grafica dell'u.i.<sup>96</sup> rappresentativa delle variazioni sopra indicate.

<sup>95</sup> V. All. U.I. B6: B6-3: Capitolato Lavori allegato al preliminare Martadi: a pag. 5 si legge che "Le tamponature a confine con lo scannafosso al piano interrato saranno realizzate con forati di 12 cm, intonacati e tinteggiati sul lato interno e grezzi sul lato scannafosso."

<sup>96</sup> V. All. U.I. B5: B5-1.

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

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

M-RDL-Rev 2 del 30/11/2010

Workshop/Via Arch. Ingegnere Archivio in corso U-25A/1210-224-12 (fillimed) - DocimA7210-PERIZIA-03-09-12-14.doc



**STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE**

**3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.**

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

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

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

**3.I.B.6.3 Identificazione Catastale<sup>97</sup>**

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

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

Nell'edificio "A":

- al piano interrato, garage A1, A3, A5, A7, identificati negli elaborati relativi agli estratti dalla Legittimità Urbanistica<sup>98</sup>;

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

Nell'edificio "B":

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

<sup>97</sup> V. All. U.I. B6:B6-2.

<sup>98</sup> V. All. B1.



**STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE**

**3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.**

elaborati relativi agli estratti dalla Legittimità Urbanistica<sup>99</sup>;

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

identificate nei suddetti elaborati;

Nell'edificio "C":

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

relativi agli estratti dalla Legittimità Urbanistica<sup>100</sup>;

- al piano terra e piano primo, le u.i. C1, C2, C3 anch'esse

identificate nei suddetti elaborati;

In allegato B6-2 si riporta l'elaborato planimetrico del piano

interrato e primo, nel quale è indicata, con perimetro rosso, l'u.i. in

oggetto, ancorché catastalmente non identificata con un numero

specifico.

Per completare la pratica catastale sarà necessario predisporre una

procedura DOCEA, per ciascuna u.i. da aggiornare, a firma di

tecnico abilitato, per un importo presunto per ciascuna u.i.

(appartamento, autorimessa) di circa € 400,00 per spese tecniche

oltre a € 60,00 per tasse catastali.

Si ritiene che i suddetti aggiornamenti catastali (DOCEA) possano

essere posti a carico di parte acquirente.

**3.I.B.6.4 Valutazione**

Sup. commerciale n.i.: mq 89,73

Valore unitario adottato: €/mq 1.470,00

Valutazione u.i. B6: €/mq 1.470,00 x 89,73= € 131.908,86

<sup>99</sup> V. All. B2.

<sup>100</sup> V. All. B3.

**STEFANO CRISOSTOMI  
INGEGNERE**

**3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.**

**3.I.B.6.5 Gravami sul bene**

L'u.i. risulta libera.

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

3.III per le indicazioni di dettaglio.

**ISCRIZIONI:**

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

contro

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

contro

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

contro

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

contro

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

contro

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

contro

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e/o SIGNIFICATIVE :**

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

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

**Conservativo a favore** contro

**- Tribunale di Firenze 10.7.2009 repertorio n. 8444**

STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

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

Conservativo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

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

Risoluzione di Contratto a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

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

Fallimento a favore massa dei Creditori del Fallimento

contro [REDACTED]

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

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

3.I.B.6.6 Preliminari / Atti di compravendita.<sup>101</sup>

In data 15/10/2007 è stato stipulato, in Firenze, preliminare di vendita fra il [REDACTED] qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società [REDACTED] promittente la vendita, e [REDACTED] promittente acquirente, residente in [REDACTED] relativo all'immobile identificato con la sigla B6 (appartamento corredato di garage contraddistinto con sigla G3 (sigla B6 indicato in All.B2 alla CTU). Il prezzo di vendita, convenuto tra le parti, è pari a € 180.000,00 oltre IVA di legge.

Il suddetto preliminare non risulta trascritto alla Conservatoria dei

<sup>101</sup> V. AJL N.

Via G. Pascoli, 15.50129 Firenze -

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

M-REL-Rev 2 del 30.11.2010

W:\rel\dir\Archivio\pm\rel\rel\rel in cons\IO.ZAN710-224-12-Fallimento [REDACTED]

Relazione AT710-PERIZIA-03-05-12-M.doc

Pag 106 di 146



**STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE**

**3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.**

Publici Registri.

\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze  
Tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: [stefano.grisostomi@tin.it](mailto:stefano.grisostomi@tin.it)  
M-REL - Rev 2 del 30/11/2010  
Web: [www.astejudiziarie.it](http://www.astejudiziarie.it) Archivio in corso D.2A/17210/224-12 Fallimento [redacted] 14-Ratuloa/AT710-PERIZIA-03-05-12-14.doc

Pag 107 di 146

**STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE**

**3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.**



Per semplicità di lettura, si riporta un riepilogo della stima di ciascuna unità

immobiliare del corpo di fabbrica "B":

u.i. B1 €/mq 1.260,00 x 162,21 = € 204.386,35

u.i. B2 €/mq 1.470,00 x 94,51 = € 138.931,91

u.i. B3 €/mq 1.470,00 x 93,91 = € 138.042,56

u.i. B4 €/mq 1.260,00 x 163,97 = € 206.602,69

u.i. B5 €/mq 1.470,00 x 89,73 = € 131.908,86

u.i. B6 €/mq 1.470,00 x 89,73 = € 131.908,86

**TOTALE STIMA CORPO DI FABBRICA "B" € 951.781,23**

Per maggiori dettagli si rinvia all'allegato B2, nel quale sono state riportate

analiticamente le superfici calcolate e la valutazione per ciascuna unità

immobiliare.



Via G. Pascoli, 13 50129 Firenze

tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: [stefano.grisostomi@ita.it](mailto:stefano.grisostomi@ita.it)

M-RR-L-Rev.2 del 30.11.2010

Webarchivio Anarchico Archivio In corso O-247110-234-12 76/10/10 - Relazione AT10-PERIZIA-03-08-12-14.doc

STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

3.1. EDIFICIO "C"

Il fabbricato si sviluppa su n. 3 livelli così costituiti: al piano interrato sono presenti i garage e le cantine, al piano terra sono collocate n. 2 unità immobiliari simmetriche, ed infine al primo piano è posto un unico appartamento. L'edificio risulta completato al grezzo per quanto riguarda le strutture, le partizioni interne e le murature esterne di tamponamento sono prive di intonaco. Gli impianti sono completamente da predisporre.

Le suddette unità immobiliari, sono denominate rispettivamente C1, C2, C3 e ciascuna possiede accesso indipendente e giardino esclusivo di pertinenza.

Nel capitolo 3 della relazione fotografica, allegato G, sono riportate le immagini relative all'edificio "C".

■ Criteri per la valutazione degli Immobili

E' stata determinata, per ciascuna unità immobiliare del fabbricato, la superficie commerciale, comprensiva delle pertinenze accessorie o di ornamento.

Ai fini della stima, si è assunto il valore medio delle quotazioni O.M.I., decurtato di una quota parte pari al 50%, per tener conto dello stato di completamento dell'edificio.

Valore medio:

€/mq 2.100 x 0,50 (- 50%) = €/mq 1.050,00

Tale valore risulta in linea con la quotazione, desunta da indagini di mercato per un edificio simile, anch'esso in vendita allo stato grezzo

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze  
tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it  
M-RRL-Rev 1 del 30.11.2010

Pag 109 di 146

\\Na\archivio\Archivio\perizia\Archivio\to\com\O-2\ATTI\O-24-12\Follinca\ [redacted] -Relazione\T2\O-PELIZIA-03-03-12-14.doc

STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

e privo di impiantistica. Per tale immobile, di superficie pari a mq 190,

come già indicato al paragrafo 3.1.A, la quotazione è pari a :

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

Per quanto sopra, si ritiene corretto assumere il valore di €/mq  
1.050,00.

■ **Identificazione Catastale**<sup>102</sup>.

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

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

Dall'analisi dell'elaborato planimetrico, l'edificio "C" non risulta  
frazionato in singole unità immobiliari, come invece è rappresentato  
nelle planimetrie allegate al Permesso a Costruire n. 229/2006.

In particolare, risulta quanto di seguito riportato.

Il subalterno n. 10, identifica:

- al piano interrato, garage C1, C2, C3;

- al piano terra, le u.i. C1 e C2;

..al piano primo l'u.i. C3.

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

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

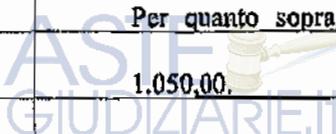
Per quanto sopra emerso, si dovrà provvedere ad attivare procedure

DOCFA per effettuare i necessari aggiornamenti catastali.

■ **Legittimità Urbanistica (punto VII)**

Risultano le seguenti pratiche edilizie:

<sup>102</sup> V. All. PI.



STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

- Permesso di Costruire n. 229/2006 del 21.12.2006, Pratica n. 0508402/2005, rilasciato a [redacted] in qualità di proprietario, a seguito dell'istanza presentata in data 11.04.2005 prot. n. 08402 dal Sig. [redacted] con la quale veniva richiesto

Permesso di Costruire per i lavori di "Variante alla C.E. n. 118 del 08/06/2004 per la realizzazione di un edificio ricadente in zona di Saturazione Edilizia - Edificio "C", con progetto, allegato alla domanda, a firma del progettista Ing. Luciano Marradi.

- Il suddetto Permesso è rilasciato in seguito al "parere Favorevole condizionato espresso dalla Commissione Comunale per il Paesaggio nella seduta del 16/06/2005 al punto n. 2", e "Vista l'Autorizzazione Ambientale n. 115/2005 del 28.12.2005 sulla quale la Soprintendenza di Firenze ha fatto trascorrere i 60 giorni previsti per il silenzio-assenso".

L'area su cui insiste l'edificio "C" è classificata secondo il R.U. del Comune di Reggello come Zona B1 di saturazione o completamento edilizio.

Ai fini dell'accertamento della regolarità e conformità delle opere realizzate allo stato legittimo, si è condotto un confronto tra lo stato di fatto come costruito, "as built", e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al Permesso a Costruire n. 229/2006 del 21.12.2006 -

V.C.O. C.E. 118/2004 (stato legittimo) relativo all'Edificio "C".

A tale proposito, è stato effettuato un sopralluogo, durante il quale è stato eseguito un rilievo metrico delle varie unità immobiliari



**STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE**

**3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.**

costituenti l'edificio, al fine di verificare la rispondenza a quanto previsto dai progetti suddetti.

Dalle verifiche effettuate sono emerse alcune differenze fra lo stato dei luoghi rilevato e lo stato legittimo che, a parere dello scrivente, non costituiscono "variazioni essenziali" ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 380/2001<sup>103</sup> e art. 133 della L.R. 1/2005<sup>104</sup>: nelle schede delle singole uu.ii., riportate nei successivi sottoparagrafi, saranno analizzate nel dettaglio.

\*\*\*

<sup>103</sup> Art. 32, comma 2 del D.P.R. 380/2001;

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

<sup>104</sup> Art. 133, comma 3 della L.R. 1/2005:

*"Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle superfici relative ai vani accessori e ai volumi tecnici, nonché sulla e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative".*

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

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

M-RBL-Rev 2 del 30.11.2010

Archivio: C:\Archivio\Archivio\cassa\10-2011\19-219-12 Pallipon - Relazione\7210-2011\PERIZIA-10-05-12-14.doc

STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

**3.I.C.1 Unità Immobiliare C1**

**3.I.C.1.1 Descrizione<sup>105</sup>**

L'unità immobiliare è posta sul lato sinistro del fabbricato, rispetto al prospetto lato garage (fronte ovest) ed è dotata di giardino di proprietà disposto su due lati.

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

Anche nella porzione del garage, le strutture sono al grezzo, prive di intonaci, impianti ed infissi, interni ed esterni.

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

piano interrato: garage e cantina;

piano terra: pranzo-soggiorno, n. 2 camere, bagno, ripostiglio, loggia sul fronte principale.

**3.I.C.1.2 Legittimità Urbanistica**

Per quanto riguarda l'u.i., lo stato di fatto risulta sostanzialmente conforme allo stato legittimo, costituito dal Permesso a Costruire n. 229/2006 del 21.12.2006 - V.C.O. C.E. 118/2004, eccetto per alcune differenze di seguito elencate.

Nel garage al piano interrato è stata variata la geometria della parete a confine con il garage denominato C3, in quanto, rispetto allo stato legittimo, è stato prolungato il muro divisorio, tra i due garage, fino

<sup>105</sup> V. All. G: Relazione Fotografica, paragrafo 3.1 - Unità Immobiliare C1.

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

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

M-REL-Rev 2 del 30.11.2010

W:\Archi\Archivio\Archivio in corso\0-25\1710-24\12 Fallimento [redacted] - Relazione\1710-PERIZIA-09-05-12-14.doc



STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

all'intersezione con la parete a confine con lo scannafosso.

Inoltre, sono state rilevate pareti perimetrali, di confine con lo scannafosso, con spessore pari a cm 12, in conformità a quanto indicato nel Capitolato dei Lavori<sup>106</sup>, mentre nelle planimetrie dello stato legittimo sono indicate con spessore pari a cm 30. Per maggiori dettagli si rinvia alla scheda grafica dell'u.i.<sup>107</sup>, rappresentativa delle variazioni sopra indicate.

Lo scrivente ritiene che tali variazioni possano identificarsi come non essenziali, ai sensi dell'art. 133 della L.R. n. 1/2005, regolarizzabili mediante il deposito di SCIA dello stato dell'opera come effettivamente realizzata ad oggi.

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

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

3.1.C.1.3 Identificazione Catastale<sup>108</sup>

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

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

<sup>106</sup> V. All. U.I. B6: B6-3: Capitolato Lavori allegato al preliminare Murradt, a pag. 3 si legge che "le tamponature a confine con lo scannafosso al piano interrato saranno realizzate con forati di 12 cm. intonacati e tinteggiati sul lato interno e grezzi sul lato scannafosso."

<sup>107</sup> V. All. U.I. C1: C1-1,

<sup>108</sup> V. All. U.I. C1: C1-2.

STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

interrato, sia unità immobiliari poste al piano terra e primo, unità non ancora frazionate catastalmente, di seguito elencate:

Nell'edificio "A":

- al piano interrato, garage A1, A3, A5, A7, identificati negli elaborati relativi agli estratti dalla Legittimità Urbanistica<sup>109</sup>;

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

Nell'edificio "B":

- al piano interrato, garage B1, B2, B4, B6, identificati negli elaborati relativi agli estratti dalla Legittimità Urbanistica<sup>110</sup>;

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

Nell'edificio "C":

- al piano interrato, garage C1, C2, C3, identificati negli elaborati relativi agli estratti dalla Legittimità Urbanistica<sup>111</sup>;

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

In allegato C1-2 si riporta l'elaborato planimetrico del piano interrato e terra, nel quale è indicata, con perimetro rosso, l'u.i. in oggetto, ancorché catastalmente non identificata con un numero specifico.

Per completare la pratica catastale sarà necessario predisporre una procedura DOCFA, per ciascuna u.i. da aggiornare, a firma di

<sup>109</sup> V. All. B1.

<sup>110</sup> V. All. B2.

<sup>111</sup> V. All. B3.

**STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE**

**3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.**

tecnico abilitato, per un importo presunto per ciascuna u.i.  
(appartamento, autorimessa) di circa € 400,00 per spese tecniche,  
oltre a € 60,00 per tasse catastali.

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

**3.I.C.1.4 Valutazione**

Sup. commerciale u.i.:	mq	104,91
Valore unitario adottato:	€/mq	1.050,00
Valutazione u.i. C1: €/mq 1.050,00 x 104,91=	€	110.157,81

**3.I.C.1.5 Gravami sul bene**

L'u.i. risulta libera.

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

**ISCRIZIONI:**

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

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

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

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

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



STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

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

[REDACTED] contro [REDACTED]

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e/o SIGNIFICATIVE :

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

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

Conservativo a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

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

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

Conservativo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

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

Risoluzione di Contratto a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

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

Fallimento a favore massa dei Creditori del Fallimento

[REDACTED] contro [REDACTED]

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

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

[REDACTED] da [REDACTED]

\*\*\*

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

Pag 117 di 146

M-RBL-Rev 2 del 30.11.2010

Un'archivio telematico di archivio giudiziario in formato PDF (10-25A/12) 0-224-12 Fallimento [REDACTED] di [REDACTED] N° 1210-PR/22A-03-03-12-14.doc

**STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE**

**3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**3.I.C.2 Unità Immobiliare C2**

**3.I.C.2.1 Descrizione<sup>112</sup>**

L'unità immobiliare è posta sul lato destro del fabbricato, in posizione speculare rispetto all'alloggio C1, ed è dotata di giardino di proprietà disposto su due lati.

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

Anche nella porzione del garage, le strutture sono al grezzo, prive di intonaci, impianti ed infissi, interni ed esterni.

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

piano interrato: garage e cantina;

piano terra: pranzo-soggiorno, n. 2 camere, bagno, ripostiglio, loggia sul fronte principale.

**3.I.C.2.2 Legittimità Urbanistica**

Per quanto riguarda l'u.i., lo stato di fatto risulta sostanzialmente conforme allo stato legittimo, costituito dal Permesso a Costruire n. 229/2006 del 21.12.2006 -- V.C.O. C.E. 118/2004, eccetto per lacune e differenze di seguito indicate.

Nel garage al piano interrato è stata variata la geometria della parete a confine con il garage denominato C3, in quanto, rispetto allo stato legittimo, è stato prolungato il muro divisorio, tra i due garage, fino



<sup>112</sup> V. All. G: Relazione Fotografica, paragrafo 3.2 -- Unità Immobiliare C2.

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

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

M-REG-Reg 2 del 30.11.2010

Www.archivio.astejudiziarie.it

STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

all'intersezione con la parete a confine con lo scannafosso.

Inoltre, sono state rilevate pareti perimetrali, di confine con lo scannafosso, con spessore pari a cm 12, in conformità a quanto indicato nel Capitolato dei Lavori<sup>113</sup>, mentre nelle planimetrie dello stato legittimo sono indicate con spessore pari a cm 30. Per maggiori dettagli si rinvia alla scheda grafica dell'u.i.<sup>114</sup>, rappresentativa delle variazioni sopra indicate.

Lo scrivente ritiene che tali variazioni possano identificarsi come non essenziali, ai sensi dell'art. 133 della L.R. n. 1/2005, regolarizzabili mediante il deposito di SCIA dello stato dell'opera come effettivamente realizzata ad oggi.

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

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

3.I.C.2.3 Identificazione Catastale<sup>115</sup>

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

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

<sup>113</sup> V. All. U.I. B6-B6-3: Capitolato Lavori allegato al preliminare Martedì: a pag. 5 si legge che "le tamponature a confine con lo scannafosso al piano interrato saranno realizzate con ferri di 12 cm. intonacati e tinteggiati sul lato interno e grezzi sul lato scannafosso."

<sup>114</sup> V. All. U.I. C2: C2-1.

<sup>115</sup> V. All. U.I. C2: C2-2.

STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

interrato, sia unità immobiliari poste al piano terra e primo, unità non ancora frazionate catastalmente, di seguito elencate:

Nell'edificio "A":

- al piano interrato, garage A1, A3, A5, A7, identificati negli elaborati relativi agli estratti dalla Legittimità Urbanistica<sup>116</sup>;

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

Nell'edificio "B":

- al piano interrato, garage B1, B2, B4, B6, identificati negli elaborati relativi agli estratti dalla Legittimità Urbanistica<sup>117</sup>;

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

Nell'edificio "C":

- al piano interrato, garage C1, C2, C3, identificati negli elaborati relativi agli estratti dalla Legittimità Urbanistica<sup>118</sup>;

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

In allegato C2-2 si riporta l'elaborato planimetrico del piano interrato e terra, nel quale è indicata, con perimetro rosso, l'u.i. in oggetto, ancorché catastalmente non identificata con un numero specifico.

Per completare la pratica catastale sarà necessario predisporre una procedura DOCCA, per ciascuna u.i. da aggiornare, a firma di

<sup>116</sup> V. All. B1.  
<sup>117</sup> V. All. B2.  
<sup>118</sup> V. All. B3.





STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED] contro [REDACTED]

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

[REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e/o SIGNIFICATIVE :

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

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

Conservativo a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

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

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

Conservativo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]

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

Risoluzione di Contratto a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

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

Fallimento a favore massa dei Creditori del Fallimento

[REDACTED] contro [REDACTED]

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

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

[REDACTED]

\*\*\*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

Pag 122 di 146

M-RBL-Rgy-2 del 30.11.2010  
NoteArchivi/Areivi/2/pratiche/Archivio in corso/O-2A/1210-224-12 Fallimento [REDACTED] - Rata/forA/7210-PERIZIA-01-08-13-14.doc

STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

**3.I.C.3 Unità Immobiliare C3**

**3.I.C.3.1 Descrizione<sup>119</sup>**

L'unità immobiliare occupa interamente il piano primo del fabbricato ed è dotata di giardino di proprietà disposto sul fronte principale dell'edificio.

L'accesso all'alloggio avviene dal giardino, mediante la scala esterna, posta sul fronte nord dell'edificio.

L'appartamento si presenta ad uno stato grezzo, sia internamente, sia esternamente, in quanto risulta privo diintonaci, pavimentazioni, ed infissi, interni ed esterni; è costituito da pranzo-soggiorno, n. 2 camere, bagno, logge e terrazzo sul fronte principale e terzale.

Sono state poste in opera le tubazioni dell'impianto termo-idraulico ed elettrico, ma non è stato realizzato il massetto.

Il garage, posto al piano interrato, presenta le pareti prive di intonaco e coloritura; non sono installati gli infissi interni ed esterni e non è stata realizzata la pavimentazione.

**3.I.C.3.2 Legittimità Urbanistica**

Nell'unità C3, rispetto allo stato legittimo (Permesso a Costruire n. 229/2006 del 21.12.2006 - V.C.O. C.E. 118/2004), al piano primo, si sono rilevati due vani tecnici, speculari, di altezza massima pari circa ml 1,80, ricavati nel sottotetto, precisamente in corrispondenza della falda con pendenza verso est (fronte posteriore lato giardini).

Si tratta dell'apertura di due vani tecnici/depositi, presenti nel

<sup>119</sup> V. All. G: Relazione Fotografica, paragrafo 3.3 - Unità Immobiliare C3.

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

tel. 055/587085 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

M-REL-REV 2 del 30.11.2010

\\Msanarchiv\Archivio\pratiche\Archivio\com ID-2A\7310-224-12 P\Pratiche\7310-224-12-14.doc



**STEFANO GRISOSTOMI**  
**INGEGNERE**

**3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.**

sottotetto, determinatisi proprio per la conformazione della falda inclinata e dell'impalcato piano del piano primo.

Il parapetto della terrazza posta sul fronte est (lato giardini) è stato arretrato ed eseguito sul filo interno dei pilastri della loggia.

Per quanto riguarda il garage al piano interrato sono state rilevate pareti perimetrali, di confine con lo scannafosso, con spessore pari a cm 12, in conformità a quanto indicato nel Capitolato dei Lavori<sup>120</sup> mentre nelle planimetrie dello stato legittimo sono indicate con spessore pari a cm 30.

Inoltre è stata variata la geometria delle pareti a confine con i garage denominati C1 e C2: sono stati prolungati i muri divisori, tra i garage, fino all'intersezione con la parete a confine con lo scannafosso.

Rispetto a quanto indicato nelle planimetrie dello stato legittimo, è stata aumentata la superficie utile del garage, denominato C3, da circa mq 28 a circa mq 42. Tale aumento relativo ha determinato la corrispondente riduzione della superficie dei garage adiacenti, C1 e C2.

In pratica è stata aumentata di circa mq 14 la superficie del garage C3, diminuendo allo stesso tempo di circa mq 7 la superficie sia del garage C1, sia del garage C2: di fatto non vi è stato aumento assoluto di superficie non residenziale, che complessivamente, tra i garage C1, C2, C3 è rimasta invariata, ma un reciproco scambio di

<sup>120</sup> V. All. U.I. B6: B6-3: Capitolato Lavori allegato al preliminare Marradi: a pag. 5 si legge che "le intonacature a confine con lo scannafosso al piano interrato saranno realizzate con forati di 12 cm, intonacati e fineggiati sul lato interno a grezzi sul lato scannafosso."

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

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

M-REL-Rev 2 del 30.11.2010

\\Wastur\div\Archivio\pratiche\Archivio in corso\0-2\A\1210-224-12 Fallimento [redacted] - Reclamo\A7910-PERIZIA-03-05-14.doc

Pag 124 di 146

**STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE**

**3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.**

superficie a favore del garage C3.

Per maggiori dettagli si rinvia alla scheda grafica dell'u.i.<sup>121</sup> rappresentativa delle variazioni sopra indicate.

Lo scrivente ritiene che tali variazioni possano identificarsi come non essenziali, ai sensi dell'art. 133 della L.R. n. 1/2005, regolarizzabili mediante il deposito di SCIA dello stato dell'opera come effettivamente realizzata ad oggi.

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

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

**3.I.C.3.3 Identificazione Catastale<sup>122</sup>**

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

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

Nell'edificio "A":

- al piano interrato, garage A1, A3, A5, A7, identificati negli elaborati relativi agli estratti dalla Legittimità Urbanistica<sup>123</sup>,

<sup>121</sup> V. All. U.I. C3: C3-1.

<sup>122</sup> V. All. U.I. C3: C3-2.

<sup>123</sup> V. All. B1.

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

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

M-RBL-Rev.2 del 30.11.2010

W:\Studi\Archivio\Archivio\In corso\O-2A\1710-214-13 Fallimento

eladom7210-PRIZIA-03-03-14.doc



STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

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

identificate nei suddetti elaborati;

Nell'edificio "B":

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

elaborati relativi agli estratti dalla Legittimità Urbanistica<sup>124</sup>;

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

identificate nei suddetti elaborati;

Nell'edificio "C":

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

relativi agli estratti dalla Legittimità Urbanistica<sup>125</sup>;

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

identificate nei suddetti elaborati;

In allegato C3-2 si riporta l'elaborato planimetrico del piano

interrato, terra e primo, nel quale è indicata, con perimetro rosso,

l'u.i. in oggetto, ancorché catastalmente non identificata con un

numero specifico.

Per completare la pratica catastale sarà necessario predisporre una

procedura DOCFA, per ciascuna u.i. da aggiornare, a firma di

tecnico abilitato, per un importo presunto per ciascuna u.i.

(appartamento, autorimessa) di circa € 400,00 per spese tecniche,

oltre a € 60,00 per tasse catastali.

Si ritiene che i suddetti aggiornamenti catastali (DOCFA) possano

essere posti a carico di parte acquirente.

<sup>124</sup> V. All. B2.

<sup>125</sup> V. All. B3.

Via G. Pascoli, 15.50129 Firenze

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

M-R/L-Rev 2 del 30.11.2010

100 Anichini/Archivio/Spun/Archivio in com/0-2/A/0210-234-13 File/ncpt/ [redacted] /relazioni/T210/PERIZIA-03-03-12-14.doc





**STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE**

**3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.**

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

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

Conservativo a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] Tribunale di Firenze 10.7.2009 repertorio n. 8444

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

Conservativo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

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

Risoluzione di Contratto a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

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

Fallimento a favore massa dei Creditori del Fallimento

[REDACTED] contro [REDACTED]

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

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

\*\*\*

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

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

M-REL-Rev 2 del 20.11.2010

Nota: il documento è proprietà esclusiva di [REDACTED] - Relazione 7310-PERIZIA-03-04-12-14.doc

Pag 128 di 146

STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

Per semplicità di lettura, si riporta un riepilogo della stima di ciascuna unità immobiliare del corpo di fabbrica "C":

u.i. C1 €/mq 1.050,00 x 104,91 = € 110.157,81

u.i. C2 €/mq 1.050,00 x 105,13 = € 110.382,30

u.i. C3 €/mq 1.050,00 x 119,38 = € 125.348,06

**TOTALE STIMA CORPO DI FABBRICA "C" € 345.888,17**

Per maggiori dettagli si rinvia all'allegato B3, nel quale sono state riportate analiticamente le superfici calcolate e la valutazione per ciascuna unità immobiliare.

\*\*\*

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

Pag 129 di 146

M-RBL-Rev 2 del 30.11.2010  
Venditori/Autori/Archivi/Contraffattori in caso di DM 21/02/2012 Fallimento Relazione T210-FERIZIA-03-05-12-14.doc

STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

3.1.D TERRENO 1

Il terreno in oggetto è posto in adiacenza, a nord-est, rispetto all'area comprendente i fabbricati descritti ai precedenti paragrafi.

Risulta incolto, con vegetazione spontanea.

■ Legittimità Urbanistica<sup>126</sup>

L'area in questione è classificata secondo il Regolamento Urbanistico

del Comune di Reggello, approvato con D.C.C. n. 92 del 30.11.2006,

come "Sottozona agricola produttiva collinare "E5" (art. 36 delle

Norme Tecniche di Attuazione del R.U.).<sup>127</sup>

Occorre specificare, preliminarmente, che l'art. 31 delle NTA, relativo

alle aree omogenee "E" extraurbane fornisce le disposizioni comuni a

tutte le sottozone, quindi anche per la sottozona E5.

Al comma 1 prescrive che "Nuove costruzioni potranno essere realizzate solo per usi agricoli e/o agrituristici, nei limiti e con le

modalità di cui al Titolo IV, Capo III della della L.R. n. 1/2005 e

successive modificazioni e integrazioni delle presenti norme."

Il successivo comma 4 indica che "Non sono ammesse nuove

edificazioni o ampliamenti, ad eccezione di un adeguamento

funzionale delle strutture; ove tale adeguamento comporti incrementi

volumetrici, questi saranno consentiti in unum e limitati al 10%

della volumetria esistente, purché se ne dimostri la compatibilità

paesistica, tipologica e morfologica attraverso una specifica

<sup>126</sup> V. All. E2.

<sup>127</sup> V. rappresentazione grafica riportata in All. E2 e relativo estratto (art. 31 e 36) dalle N.T.A. del R.U.

STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

valutazione di impatto.".

Il suddetto art. 36, relativo alla sottozona "E5", al comma 4 specifica che "Gli interventi di nuova costruzione, ivi compresa quella di annessi agricoli, di ampliamento e di ristrutturazione urbanistica, dovranno rispettare inoltre le seguenti condizioni:

- le costruzioni siano uniformate alle tipologie prevalenti della zona e siano realizzate con materiali tradizionali o tipici;

- gli annessi dovranno preferibilmente essere accorpati a volumi già esistenti;

- la sagoma della costruzione non modifichi la linea dei crinali, avendo quota massima della copertura superiore a quella del rilievo;

- la sistemazione delle aree di pertinenza delle costruzioni sia adeguatamente specificata con appositi elaborati grafici, da allegare al progetto edilizio, contenenti l'indicazione delle nuove opere, compresi gli eventuali movimenti di terra e le sistemazioni a verde, per le quali è prescritto l'utilizzo di essenze arboree autoctone o naturalizzate."

Il comma 5, del suddetto articolo, in merito agli interventi di cui al comma 4, prescrive: "Gli interventi precedentemente descritti, nonché quelli accessori a supporto di attività turistica, sono comunque subordinati alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo da trascriversi nei registri immobiliari, con il quale i proprietari identifichino i terreni costituenti il fondo agricolo di pertinenza e si obblighino per sé ed aventi causa all'esecuzione delle

STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

necessarie opere di coltura e manutenzione ambientale del fondo...".

Per quanto sopra riportato, sul terreno in oggetto non sono ammesse nuove edificazioni; sono previsti incrementi volumetrici ai fini agricoli/agrituristici per edifici già esistenti, ma non rappresenta il caso de quo.

■ Identificazione Catastale<sup>128</sup>

Il bene in oggetto, è censito al Catasto dei Terreni del Comune di Reggello (FI), al foglio di mappa n.104, particella n. 549, di superficie pari a mq 2.527, semin.arbor. Classe 3, reddito dominicale € 9,66, reddito agrario € 7,18.

■ Valutazione dell'immobile<sup>129</sup>

Ai fini della stima, trattandosi di un terreno sul quale il Regolamento Urbanistico non sono previste nuove edificazioni, si è stimato un valore di terreno agricolo pari a €/mq 30,00.

Considerando, la quota parte pari al 100% di proprietà della società [redacted] si ottiene il valore del bene in oggetto di seguito riportato:

mq 2.527 x €/mq 30,00 = € 75.810,00

\*\*\*

<sup>128</sup> V. All. F.  
<sup>129</sup> V. All. A.

STEFANO CRISOSTOMI  
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

3.1.E TERRENO 2

Il terreno in oggetto confina a sud con l'area comprendente i fabbricati identificati con la sigla "A", "B", "C", e a sud-est con l'altro terreno di maggiori dimensioni.

Allo stato attuale, si presenta incolto e ricoperto dalla vegetazione spontanea.

■ **Legittimità Urbanistica**<sup>130</sup>

L'area in questione è classificata secondo il Regolamento Urbanistico del Comune di Reggello, approvato con D.C.C. n. 92 del 30.11.2006, come "Sottozona agricola produttiva collinare "E5" (art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.), disciplinata dall'art. 36 e dall'art. 31 delle N.T.A., come indicato al paragrafo 2.4.3, cui si rinvia per quanto già espresso sullo stesso argomento.

■ **Identificazione Catastale**<sup>131</sup>

Il bene in oggetto, è censito al Catasto dei Terreni del Comune di Reggello (FI), al foglio di mappa n.104, particella n. 551, di superficie pari a mq 1.039, semin.arbor. Classe 2, reddito dominicale € 5,37, reddito agrario € 3,49.

■ **Valutazione dell'immobile**<sup>132</sup>

Ai fini della stima, si è adottato lo stesso criterio indicato per il terreno n. 1: si è assunto un valore pari a €/mq 30,00.

Tenuto conto che la società oggetto di fallimento detiene il 100% della

<sup>130</sup> V. All. B2.

<sup>131</sup> V. All. E.

<sup>132</sup> V. All. A.



**STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE**

**3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.**

proprietà, si ottiene un valore del bene pari a:

$$\text{mq } 1.039 \times \text{€}/\text{mq } 30,00 = \text{€ } 31.170,00$$

\*\*\*



Via G. Pascoli, 15 50139 Firenze  
tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: [stefano.grisostomi@tin.it](mailto:stefano.grisostomi@tin.it)

Pag. 134 di 146

M-REI-Rev 2 del 30.11.2010

WINetarchivio\Archivio\pratiche\Archivio in corso\O-2A\7210-224-12 Fallimento [redacted] - Relazione INIZIO-PERIZIA-03-05-12-14.doc

STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

**3.II VALORE DELL'AREA FABBRICABILE**

Nel presente paragrafo è determinato il "più probabile valore unitario medio di mercato", con riferimento 1 Gennaio dell'anno di imposta (2014), dell'area fabbricabile de quo, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU).

L'Area fabbricabile in oggetto è quella costituita dalla porzione sulla quale sorgono i n. 3 fabbricati e precisamente l'area identificata al Catasto del Comune di Reggello (FI) al foglio di mappa n. 104, particella n. 546, di superficie complessiva pari a mq 3.835.

Come risulta indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica<sup>133</sup>

l'area in questione ha le seguenti destinazioni:

- parte zona omogenea "B" di saturazione o completamento edilizio<sup>134</sup>  
sottozona B1 (Indici Urbanistici  $I_f = 1,0$ ;  $R_c = 40\%$ ;  $H_{max} = 7,00m$ );
- parte zona "E" extraurbana<sup>135</sup>, sottozona E5 (agricola produttiva collinare)<sup>136</sup>.

Si riporta di seguito la rappresentazione grafica dell'area.



Immagine 6 - immagine della particella 546 desunta dall'estratto di mappa

<sup>133</sup> V. All. H.

<sup>134</sup> Art. 27 Norme Tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Reggello (FI).

<sup>135</sup> Art. 31 N.T.A. del R.U.C.

<sup>136</sup> Art. 36 N.T.A. del R.U.C.

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

tel. 055/587095 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@tin.it

Pag 135 di 146

M.REL - Rev 2 del 30.11.2010

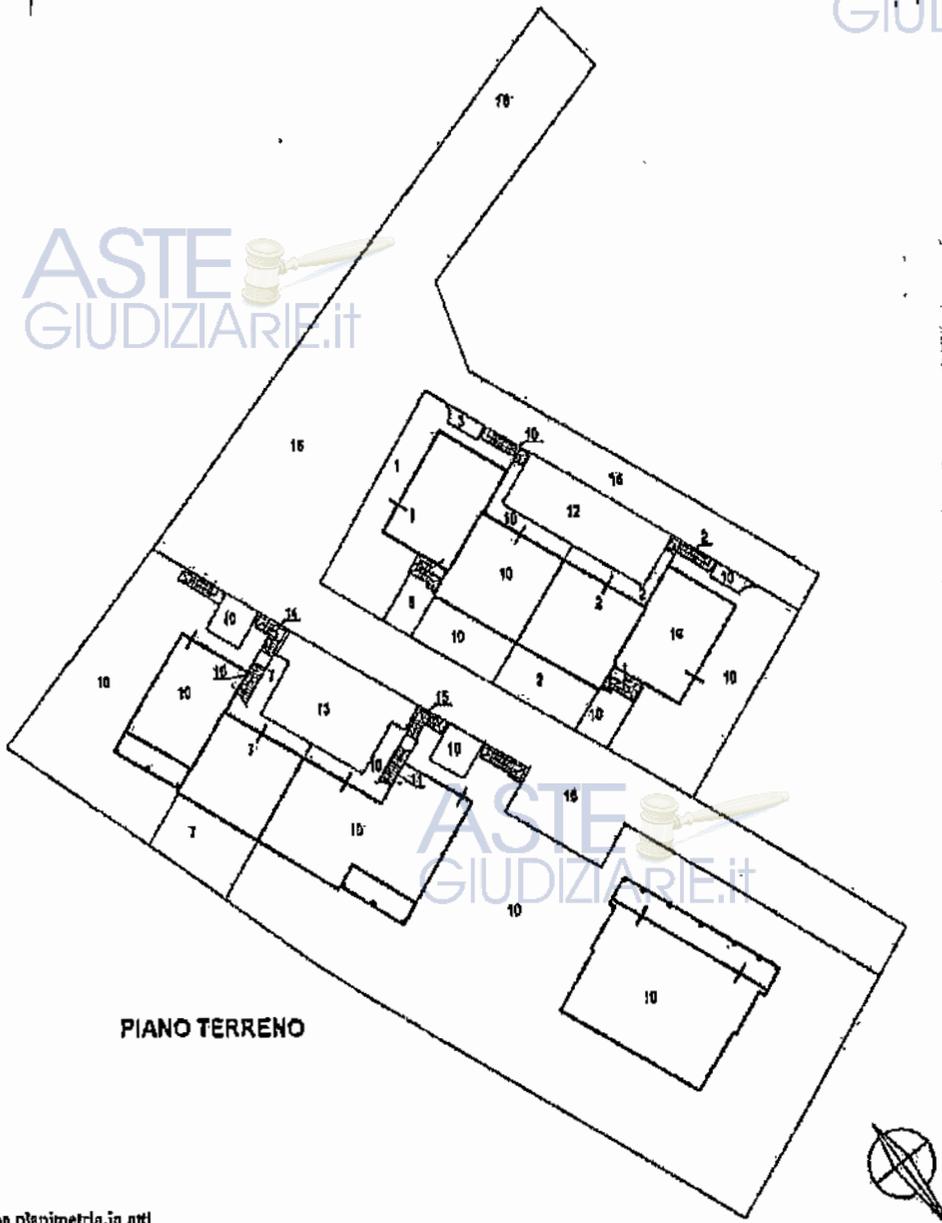
URL: [www.catasto.it](http://www.catasto.it) - Relazione T2 (D-FERREZZA - 03-03-14.doc)



STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



PIANO TERRENO

in planimetria in atti

Immagine 7 - immagine della particella 546 desunta dall'elaborato planimetrico

Per quanto riguarda la determinazione dell'area fabbricabile, ai fini IMU, si precisa che il "Regolamento per la disciplina dell'imposta municipale propria", approvato dal Comune di Reggello (FI) con D.C.C. n. 19 del 19.03.12 e successivamente modificato con delibera del Consiglio Comunale n. 77 del 29.07.13, all'art. 5 "Determinazione del



Via G. Pascoli, 15-50129 Firenze

tel. 055/597005 - fax 055/585113 - e-mail: [stefano.grisostomi@tin.it](mailto:stefano.grisostomi@tin.it)

Pag 136 di 146

M-REL-Rev 2 del 30.11.2010

STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

valori venali per le aree fabbricabili" è indicato:

"1. La base imponibile delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio, ai sensi dell'art. 5, comma 5 del D.Lgs. n. 504/1992.

2. Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, con propria delibera il Comune può determinare periodicamente, per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del comune."

Pertanto per la determinazione del valore dell'area fabbricabile occorre far riferimento al valore venale in comune commercio<sup>137</sup> dell'area stessa.

A tale riguardo, si osserva che il Comune di Reggello ha pubblicato, per l'anno 2011, con Delibera della Giunta Comunale n. 83 del 04/05/2001, le "Tabelle Valutazione Aree Fabbricabili 2011"<sup>138</sup> con adeguamento Istat.

L'area in oggetto è geograficamente collocata in posizione intermedia tra loc. Prulli e loc. Matassino.

Le tabelle 2011, sopra menzionate, per la zona B1, indicano rispettivamente i seguenti valori:

Ciliegi/Cetina/Prulli €/mq 44,50;

Matassino €/mq 63,90;

<sup>137</sup> Art. 5, comma 5 del D.Lgs. n. 502/1992:

Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso-consulito, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

<sup>138</sup> V. All. L.

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

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

Pag 137 di 146

M-REL-Rev 2 del 30.11.2010

\\nasarchiv01\archivio\pratiche\Archivio in corso\ID-2\A\710-226\12 Fallimento\ [redacted] Relazione\7110-PERIZIA-CD-01-13-14.doc



**STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE**

**3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA**



Ai fini della stima si ritiene opportuno assumere il valore più basso tra i due sopra indicati, per tener conto che l'area in questione è costituita da una porzione classificata come sottozona "B1" (interventi su edifici ed aree esistenti) e da una porzione classificata come sottozona "E5" (agricola produttiva collinare". Risulta, quindi:

Valore venale area fabbricabile di riferimento (al 2011): €/mq 44,50

Il valore sopra indicato tiene conto dell'adeguamento Istat, pertanto, per determinare il corrispondente valore venale al 1 gennaio 2014 si utilizzano gli indici Istat FOI(nt)<sup>139</sup>.

Le tabelle valutazione anno 2011, fornite dal Comune di Reggello, sono aggiornate all'indice Istat al 01.04.2011 come indicato nel verbale della Delibera n. 83/2011:

"...Ritenuto di dover adeguare tali valori tenendo conto del variare del costo della vita, periodo decorrente dal 01.04.2011..."

Si determina, di seguito, il coefficiente per attualizzare i valori del 2011 al Gennaio 2014.

Indice Istat (FOI), Aprile 2011: 102,4;

Indice Istat (FOI), Gennaio 2014: 107,3;

Coefficiente di rivalutazione =  $107,3/102,4 = 1,0479$

Il valore unitario venale dell'area fabbricabile al 01/01/2014 è:

€/mq 44,50 x 1,0479 = 46,63 ≈ €/mq 47,00

Si ottiene:

Valore dell'area fabbricabile: €/mq 47,00 x 3,835 mq = € 180.245,00



<sup>139</sup> V. All. M.

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

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

Min. Rel. - Reg. 2 del 30.11.2010

Www.archivioarchitettonico.it Archivio in corso d'opera - 2010-2014 - 12 Filippi - Relazione AT210 PERIZIA\_01-05-12-14.doc

STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**3.III ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

**ISCRIZIONI:**

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

[REDACTED], per € 3.600.000,00/capitale € 2.000.000,00

contro [REDACTED]

- Atto Notaio F. Steidl 26.4.2006 repertorio n. 49012/10877 -

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

[REDACTED] per € 22.000,00/capitale € 12.726,55 contro

- Tribunale di Firenze 3.7.2009 repertorio n. 5146 -

**R.P. 6401 R.G. 40895 del 16.9.2009 Decreto Ingiuntivo a favore** [REDACTED]

[REDACTED] per € 130.000,00/capitale € 100.310,51 contro

- Tribunale Civile di Firenze 30.10.2008 repertorio n. 16078 -

**R.P. 904 R.G. 4701 del 9.2.2010 Decreto Ingiuntivo a favore** [REDACTED]

[REDACTED] per € 15.000,00/capitale € 11.500,00

contro [REDACTED]

- Tribunale di Firenze 27.11.2009 repertorio n. 8076 -

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

[REDACTED] per € 13.000,00/capitale € 9.000,00 contro [REDACTED]

- Tribunale di Firenze 4.12.2009 repertorio n. 8182 -



Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze  
tel. 055/587003 - fax 055/585113 - e-mail: stefano.grisostomi@Un.it  
M-REL-Rov 2 del 30.11.2010  
Votazioni via Archivi e protocollo che Archivi in corso D-2AA/7210-224-12 Palmento [REDACTED] telefon: 7710-PERIZIA-03-05-12-14.doc

**STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE**

**3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.**

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



per €

251.007,60/capitale € 125.503,80 contro

- Atto Notaio Maria Francesca Bottino 8.3.2010 repertorio n. 1127/815 -

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e/o SIGNIFICATIVE :**

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

stipulato in data 28/02/2008 con scrittura privata autenticata da notaio

Francesco Steidl, registrata il 03/03/2008 al n. 3960 serie I/T Rep.

53289 Racc. 13335, a favore della società

Annotazione di Risoluzione n. 3825 del 28.7.2011

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

Conservativo a favore contro

- Tribunale di Firenze 10.7.2009 repertorio n. 8444 -

Annotazione n. 581 del 6.2.2012 per Sentenza Condanna Esecutiva

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

Conservativo a favore contro

- Tribunale di Firenze 23.9.2009 repertorio n. 11280 -

Annotazione n. 682 del 10.2.2012 per Sentenza Condanna Esecutiva

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

**Risoluzione di Contratto** registrato il 03/03/2008 al n. 3960 serie I/T

Rep. 53289 Racc. 13335, a favore

contro

- Atto Tribunale di Firenze 25.9.2009 repertorio n. 24038 -



Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

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

Pag 140 di 145

M-REL - Rev 2 del 30.11.2010

Archivio in corso O-25ANT110-224-11 - Relazione 4-RelazioneKT2110-PERIZIA-03-05-12-14.doc

**STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE**

3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.

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

Fallimento a favore massa dei Creditori del Fallimento

[REDACTED], contro [REDACTED]

- Atto Tribunale di Firenze 13.11.2012 repertorio n. 359 -

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

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

- Atto Notaio Anna Putorti di Rignano sull' Arno 15.6.2004 repertorio n.

2753 -

\*\*\*

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: [stefano.grisostomi@tin.it](mailto:stefano.grisostomi@tin.it)

M-RRI-Rev 2 del 30/1/2010

WebarchivioArchivioGiudiziale in corso VO-2M/17210-234-12 Fallimento [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] PERIZIA-01-05-12-14.doc

Pag 141 di 146

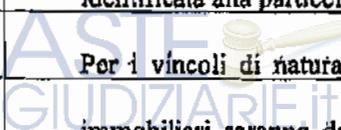
**STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE**

**3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.**



**3.IV ONERI E VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE**

I vincoli di natura condominiale, comuni a tutti i tre i fabbricati denominati Edificio "A", "B" e "C", riguardano la strada di accesso identificata alla particella 546 sub. 16.



Per i vincoli di natura condominiale intercorrenti fra le singole unità immobiliari saranno definite nel dettaglio attraverso i nuovi necessari accatastamenti in corso di definizione.

\*\*\*

**3.V POSSIBILITA' DI DIVISIONE DEI BENI**

Le unità immobiliari, legittimate dalle pratiche edilizie e definite dagli accatastamenti effettuati dallo scrivente, sono sostanzialmente indivisibili.



**STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE**

**3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.**

Ritenendo di aver compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, il sottoscritto CTU rimette la presente relazione in originale e su supporto informatico allegato alla stessa, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Firenze, lì 05/12/2014.

IL C.T.U.

Ingegnere Stefano Grisostomi



Allegati:

- All. A: Stima immobili: scheda di sintesi;
- All. B: Stima immobili: Schede analitiche e grafiche - estratti dalla Legittimità Urbanistica.
  - All. B1: Edificio "A";
  - All. B2: Edificio "B";
  - All. B3: Edificio "C";
- All. C: Dati da Agenzia del Territorio: quotazioni immobiliari banca dati OMI;
- All. D: Indagini di mercato: quotazioni immobiliari comune di Reggello (FI)
- All. E: Legittimità urbanistica;
  - All. E1: Permesso di Costruire n. 227/2006 del 21/12/06 - Ed. "A";
  - Permesso di Costruire n. 228/2006 del 21/12/06 - Ed. "B";
  - Permesso di Costruire n. 229/2006 del 21/12/06 - Ed. "C";
  - Estratti da Regolamento Urbanistico;

**STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE**

**3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.**

- All. E2: Terreni n. 1, n. 2 - Estratti da Regolamento Urbanistico;

- All. E3: Vincoli;

- All. F: Dati da Agenzia delle Entrate e Catasto, alla data dell'incarico;

- All. F1: visure catastali per soggetto, elaborati planimetrici, estratti di  
mappa, visure storiche immobili;

- All. F2: ispezioni ipotecarie, note di trascrizione;

All. G: Relazione fotografica;

All. H: Certificati di destinazione Urbanistica;

All. L: Tabelle Valutazione Aree Fabbricabili Anno 2001, Comune di  
Reggello (FI), determinate con Delibera Giunta Comunale n. 83 del  
04/05/2011;

All. M: Tabella indici Istat FOI(nt) - Indici nazionali dei prezzi al consumo per  
le famiglie di operai e impiegati;

All. U.I. A1: A1-1: Legittimità Urbanistica - estratto;

A1-2: Catasto - estratto;

All. U.I. A2: A2-1: Legittimità Urbanistica - estratto;

A2-2: Catasto - estratto;

All. U.I. A2: A2-1: Legittimità Urbanistica - estratto;

A2-2: Catasto - estratto;

All. U.I. A3: A3-1: Legittimità Urbanistica - estratto;

A3-2: Catasto - estratto;

All. U.I. A4: A4-1: Legittimità Urbanistica - estratto;

A4-2: Catasto - estratto;

All. U.I. A5: A5-1: Legittimità Urbanistica - estratto;

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail [stefano.grisostomi@tin.it](mailto:stefano.grisostomi@tin.it)

M. NIEL - Rev 2 del 30.11.2010

W:\archivio\Area\U\sp\rel\del\Archivio In corso\DE\A\0710-24-12\Rel\Inno... Stefano\0710-PERIZIA-07-05-12-14.doc

Pag 144 di 146



**STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE**

**3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.**

A5-2: Catasto - estratto;

All. U.I. A6: A6-1: Legittimità Urbanistica - estratto;

A6-2: Catasto - estratto;

A6-3: Preliminare di vendita [REDACTED]

All. U.I. A7: A7-1: Legittimità Urbanistica - estratto;

A7-2: Catasto - estratto;

A7-3: Preliminare di vendita [REDACTED]

All. U.I. B1: B1-1: Legittimità Urbanistica - estratto;

B1-2: Catasto - estratto;

B1-3: Documentazione Fotografica;

All. U.I. B2: B2-1: Legittimità Urbanistica - estratto;

B2-2: Catasto - estratto;

B2-3: Preliminare di vendita [REDACTED]

All. U.I. B3: B3-1: Legittimità Urbanistica - estratto;

B3-2: Catasto - estratto;

All. U.I. B4: B4-1: Legittimità Urbanistica - estratto;

B4-2: Catasto - estratto;

All. U.I. B5: B5-1: Legittimità Urbanistica - estratto;

B5-2: Catasto - estratto;

B5-3: Preliminare di vendita [REDACTED]

All. U.I. B6: B6-1: Legittimità Urbanistica - estratto;

B6-2: Catasto - estratto;

B6-3: Preliminare di vendita [REDACTED]

All. U.I. C1: C1-1: Legittimità Urbanistica - estratto;

Via G. Pascoli, 15 50129 Firenze

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

Pag 145 di 146

66-RBL-Rev 2 del 30.11.2010

WebarchivioArchiviDigitaleArchivio In corso di 20A U7 10-224-12 File [REDACTED] Al4-RelazioneAT210-PERIZIA-03-03-11-14.doc

**STEFANO GRISOSTOMI  
INGEGNERE**

**3. PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA.**

C1-2: Catasto - estratto;

All. U.I. C2: C2-1: Legittimità Urbanistica - estratto;

C2-2: Catasto - estratto;

All. U.I. C3: C3-1: Legittimità Urbanistica - estratto;

C3-2: Catasto - estratto;



Via G. Pascal, 15 50129 Firenze

tel. 055/587005 - fax 055/585113 - e-mail: [stefano.grisostomi@tin.it](mailto:stefano.grisostomi@tin.it)

MI-REL-Rev 2 del 30.11.2010

Website: [www.astejudiziarie.it](http://www.astejudiziarie.it) Archivio: [www.astejudiziarie.it/Archivio/Inconsueto-DA/09/10-24-12/Fallimento-.../09-10-24-12/PERIZIA-03-05-12-14.doc](http://www.astejudiziarie.it/Archivio/Inconsueto-DA/09/10-24-12/Fallimento-.../09-10-24-12/PERIZIA-03-05-12-14.doc)