

Dott. Ing. Vincenzo Giuliano
Via I. Bonomi N°15 – 50136 Firenze
Tel. 055 671359 - fax 055 672322
studiogiuliano@maririnaldo.191.it
pec.vincenzo.giuliano@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

Ufficio Fallimenti

R.F. 260/2015 del Tribunale di Firenze

Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia Governatori

Curatore: Dott. Roberto Torelli

PERIZIA ESTIMATIVA
Beni Immobili

INDICE

A) INCARICO	2
B) PREMESSE	2
C) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	2
C.1) Riferimenti catastali e consistenza	5
C.2) Provenienza dei beni	5
C.3) Elencazione gravami	10
C.4) Atti edilizi abilitativi	11
C.5) Regolarità urbanistica e catastale - stato di conservazione degli immobili	13
D) STIMA DEGLI IMMOBILI	14

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A) INCARICO

Il sottoscritto Ing. Vincenzo Giuliano, con studio in Firenze, Via I. Bonomi N°15, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze è stato nominato dal G.D. Dott.ssa Silvia Governatori, perito estimatore nel procedimento di fallimento in epigrafe su richiesta del Curatore Dott. Roberto Torelli, al fine di procedere alla valutazione economica degli immobili di proprietà della

B) PREMESSE

Il sottoscritto ha effettuato una serie di sopralluoghi presso i luoghi oggetto di analisi, esaminato e reperita tutta la documentazione disponibile (planimetrie catastali, visure, contratti di compravendita, elaborati planimetrici ecc.) ed effettuate le verifiche tecniche a campione sul posto, e quelle piuttosto articolate e laboriose presso gli Uffici competenti del Comune di Incisa/Figline, Firenze, Rufina (Pratiche Edilizie, Visura Progetti, Conformità Urbanistica ecc.).

Oltre agli aspetti urbanistici ed edilizi, si è proceduto ad effettuare una serie di complesse ispezioni ipotecarie presso le Conservatorie di competenza.

C) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

BENI Viale Belfiore 13/A - Comune di Firenze:

Il complesso immobiliare ad uso abitativo, oggetto della presente stima, è stato edificato in forza del permesso di costruire n°127/2007 ed è costituito da una serie di unità immobiliari ad uso residenziale e direzionale distribuite su quattro livelli fuori terra, oltre ad un piano interrato adibito ad autorimesse e resede di accesso condominiale e pertinenze esclusive. L'intero fabbricato risulta di recente edificazione ed alcune unità abitative devono essere completate a livello di rivestimenti, pavimenti ed acces-

sori bagni.

In particolare le unità immobiliari sono così costituite:

Sub	Piano	Tipologia unità	Posizione e descrizione
1	Terreno	Direzionale	A sinistra ingresso e vano scala condominiale- ingresso, ufficio, archivio, due bagni , ripostiglio, disimpegno e chiostrina
2	Terreno	Direzionale	A sinistra ingresso e vano scala condominiale- due vani uso ufficio, oltre bagno e disimpegno
3	Terreno	Direzionale	A destra ingresso e vano scala condominiale- unico vano uso ufficio, bagno, disimpegno e cortile
5	Terreno	Direzionale	A destra del resede condominiale tre vani uso ufficio, due bagni, ingresso, ripostiglio, disimpegno e balcone
6	Primo	Appartamento	Piano primo, sulla sinistra del vano scale condominiale- un vano, guardaroba, cucinotto , due bagni, ingresso ripostiglio, disimpegno e balcone ingresso e vano scala condominiale- ingresso, ufficio, archivio, due bagni , ripostiglio, disimpegno e chiostrina
8	Primo e secondo	Appartamento	Distribuito su due piani sul retro e sulla destra del vano scale condominiale- piano primo: vano, cucinotto, bagno, ripostiglio- secondo piano con accesso scala interna: due vani, bagno, ripostiglio e disimpegno.
9	Primo	Appartamento	Al centro, frontale- due vani di cui uno con angolo cottura, bagno ,disimpegno e due balconi
10	Primo	Appartamento	A destra del resede condominiale- tre vani con un piano cottura, due bagni, ingresso, disimpegno, guardaroba, ripostiglio e balcone.
16	Terzo	Appartamento	Destra e fronte vano scale- tre vani, cucina, due bagni, ingresso, ripostiglio e tre terrazze
17	Quarto	Appartamento	Sinistra resede condominiale- due vani con angolo cottura, bagno, disimpegno, ripostiglio,
23	Piano interrato	Posto auto coperto	Terzo a destra vano scale
24	Piano interrato	Posto auto coperto	Quarto a destra vano scale
25	Piano interrato	Posto auto coperto	Quinto a destra vano scale
26	Piano interrato	Posto auto coperto	Sesto a destra vano scale
29	Piano interrato	Posto auto coperto	Secondo a destra androne condominiale discendendo rampa carrabile
31	Piano interrato	Box auto	Quarto a destra androne condominiale discendendo rampa carrabile
32	Piano interrato	Posto auto coperto	Quinto a destra androne condominiale discendendo la rampa carrabile
33	Piano interrato	Posto auto coperto	Sesto a destra androne condominiale discendendo la rampa carrabile
35	Piano interrato	Posto auto coperto	Ottavo a destra androne condominiale discendendo la rampa carrabile
36	Piano interrato	Posto auto coperto	Nono a destra androne condominiale discendendo la rampa carrabile
37	Piano interrato	Posto auto coperto	Decimo a destra androne condominiale discendendo la rampa carrabile
38	Piano interrato	Posto auto coperto	Undicesimo a destra androne condominiale discendendo la rampa carrabile

La dettagliata collocazione delle unità immobiliari e ben rappresentata dall'elaborato planimetrico allegato alla presente stima.

BENI Loc. Poggio Cenci - Fraz. Falgano – Comune di Rufina

Complesso edilizio avente destinazione artigianale/industriale (ex opificio per la lavorazione delle pelli). La struttura è distribuita su tre piani: due piani interrati nella parte tergale, un piano terreno costituito da un locale adibito a confezionamento e deposito dei prodotti finiti, due rimesse con cella frigorifera e ripostigli, una cantina e l'appartamento di cinque vani con loggiato, del casiere/guardiano. Il piano seminterrato presenta una serie di locali deposito e cantina; al primo piano, interamente fuori terra,

sono rilevabili locali di lavorazione, mensa e servizi, tre terrazze a lastrico solare.

Il resede si presenta come area scoperta e pertinenza esclusiva recintata di circa 3300 mq, costituita da piazzali, scarpata sulla quale sono presenti due rimesse in lamiera, viottoli di collegamento e vegetazione di varia tipologia; all'interno di tale area è presente una porzione di strada vicinale in disuso da molto tempo.

BENI Loc. Ponte agli Stolli – Comune di Figline Valdarno

Il complesso immobiliare situato in Via Borghetta 19,21,23,25,27 risulta costituito da un nucleo storico padronale di origine medioevale e da un fabbricato con caratteristiche rurali oltre ad una serie di pertinenze coperte e scoperte. In particolare i beni oggetto della stima risultano i seguenti:

a) Edificio assimilabile a villa, utilizzato in passato come “convento”, con ingresso principale al n.c. 21 da cui si accede attraverso un porticato; risulta disposto su due piani fuori terra (piano terra e primo) con accessori e cantine poste al piano seminterrato. La struttura è tipica di un monastero è caratterizzata al piano primo da un lungo corridoio su cui si affacciano una serie di locali (camerette) disposti su due lati, oltre servizi igienici ed un'ampia veranda tergo molto luminosa racchiusa da vetrate; da questa si accede ad una soffitta praticabile. E' presente al piano terreno il refettorio con attigua cucina. Si individua anche una cappella di evidente valore artistico.

L'ex convento risulta in adiacenza al fabbricato rurale e presenta una serie di pertinenze, due locali al piano terreno, una serie di locali uso cantina e deposito, terrazza coperta e giardino caratterizzato da quote variabili e che attualmente risulta in stato di abbandono.

b) Appartamento attualmente inagibile ed abitabile in pessimo stato di manutenzione di tipologia rurale disposto su due piani fuori terra (terreno e primo) oltre la soffitta ; al piano terra sono presenti tre vani, cinque vani al piano primo cucina inclusa, bagni ed

accessori.

c) Garage privato al piano terreno sulla destra per chi guarda il portico al n°21, inserito nel fabbricato di tipo rurale in carente stato di manutenzione.



C.1) Riferimenti catastali e consistenza

Immobili Viale Belfiore 13/A - Comune di Firenze:

La successiva tabella schematizza le unità presenti all'interno del complesso ed i relativi dati censiti al catasto fabbricati del Comune di Firenze:

N.	COMUNE	INDIRIZZO	RENDITA	CAT	CL	CONS	FOG	PART	SUB	Situazione
1	FIRENZE	VIALE BELFIORE 13/A piano T	1.563,57	A/10	5	3,5	75	150	1	
2	FIRENZE	VIALE BELFIORE 13/A piano T	1.116,84	A/10	5	2,5	75	150	2	
3	FIRENZE	VIALE BELFIORE 13/A piano T	670,10	A/10	5	1,5	75	150	3	
4	FIRENZE	VIALE BELFIORE 13/A piano T	2.233,68	A/10	5	5	75	150	5	
5	FIRENZE	VIALE BELFIORE 13/A piano 1	766,94	A/2	4	4,5	75	150	6	Locato A
6	FIRENZE	VIALE BELFIORE 13/A piano 1-2	937,37	A/2	4	5,5	75	150	8	
7	FIRENZE	VIALE BELFIORE 13/A piano 1	426,08	A/2	4	2,5	75	150	9	Compromesso
8	FIRENZE	VIALE BELFIORE 13/A piano 1	937,37	A/2	4	5,5	75	150	10	
9	FIRENZE	VIALE BELFIORE 13/A piano 3	1.022,58	A/2	4	6	75	150	16	
10	FIRENZE	VIALE BELFIORE 13/A piano 4	596,51	A/2	4	3,5	75	150	17	Locato B
11	FIRENZE	VIALE BELFIORE 13/A piano S1	61,97	C/6	5	12mq	75	150	23	
12	FIRENZE	VIALE BELFIORE 13/A piano S1	61,97	C/6	5	12mq	75	150	24	
13	FIRENZE	VIALE BELFIORE 13/A piano S1	61,97	C/6	5	12mq	75	150	25	
14	FIRENZE	VIALE BELFIORE 13/A piano S1	67,14	C/6	5	13mq	75	150	26	Locato B
15	FIRENZE	VIALE BELFIORE 13/A piano S1	67,14	C/6	5	13mq	75	150	29	Compromesso
16	FIRENZE	VIALE BELFIORE 13/A piano S1	141,51	C/6	7	20mq	75	150	31	Locato A
17	FIRENZE	VIALE BELFIORE 13/A piano S1	61,97	C/6	5	12mq	75	150	32	
18	FIRENZE	VIALE BELFIORE 13/A piano S1	61,97	C/6	5	12mq	75	150	33	
19	FIRENZE	VIALE BELFIORE 13/A piano S1	61,97	C/6	5	12mq	75	150	35	
20	FIRENZE	VIALE BELFIORE 13/A piano S1	61,97	C/6	5	12mq	75	150	36	
21	FIRENZE	VIALE BELFIORE 13/A piano S1	61,97	C/6	5	12mq	75	150	37	
22	FIRENZE	VIALE BELFIORE 13/A piano S1	61,97	C/6	5	12mq	75	150	38	

Come indicato in tabella due unità immobiliari (**sub 6 e sub 17**) risultano attualmente locate incluso il posto auto coperto; l'appartamento al piano primo (**sub 9**) è stato oggetto di preliminare di compravendita registrato.

I subalterni: **39** (ingresso piano terreno, vano scale, vano ascensore, disimpegni vari), **40** (pannelli solari, vano tecnico impianti di riscaldamento e condizionamento), **43** (va-



no tecnico sottosuolo), **44** (rampa carrabile e spazio di manovra), **45** (resede con contatori utenze), risultano beni non censibili a servizio delle unità immobiliari.

Immobili Loc. Poggio Cenci - Fraz. Falgano – Comune di Rufina:

Le unità immobiliari (ex opificio e abitazione casiere) site al catasto fabbricati del comune di Rufina risultano le seguenti:

Foglio 31, particella 7, sub 1, cat. D/7, rendita € 1.201,07, piano T-1-S1

Foglio 31, particella 7, sub 2, cat. A/3, cons. 6,5 vani, rendita € 517,12, piano T

Il bene immobile censito al catasto terreni del Comune di Rufina risulta così individuato: **Foglio 31, part 8, seminativo arbor., sup720 mq.**

Immobili Loc. Ponte agli Stolli – Loc. Golfonaia - Comune di Figline Valdarno:

L'ex convento è rappresentato al catasto fabbricati del Comune di Incisa/Figline Valdarno come segue:

Foglio 35, part. 21, sub 590 graffata part. 171, cat. B/1, cons. 3402 mc, rendita € 8.960,63, piano S1,T,1,2

L'appartamento risulta rappresentato al catasto fabbricati come segue:

Foglio 35, part 21, sub 2, cat. A/3, classe 1, cons. 12 vani, rendita € 929,62, p T-1-2

Il garage risulta rappresentato al catasto fabbricati come segue:

Foglio 35, part 21, sub 588, cat. C/6, classe 4, cons. 13 mq, rendita € 63,11

Allegati: **Allegato A** - visure beni da stimare

Allegato B - Estratti di mappa ed elaborati planimetrici beni Firenze, Rufina, Figline v.no

Allegato C – Planimetrie catastali

C.2) Provenienza dei beni

Per quanto riguarda i beni di proprietà della – le principali trascrizioni a favore e contro risultano le seguenti:



-Atto tra vivi – Trascrizione a favore- Compravendita Viale Belfiore, Firenze- **reg. part. 19505** del 04/07/2006- rep 43317/12462 del 28/06/2006- Notaio Massarelli Pompilio - a favore - Acquisto fabbricati costruiti per esigenze industriali.

-Atto tra vivi – Trascrizione a favore- Immobili Viale Belfiore, Firenze- **reg. part. 19506** del 04/07/2006- rep 43317/12462 del 28/06/2006- Notaio Massarelli Pompilio - Costituzione diritti reali a titolo gratuito

-Atto tra vivi – Trascrizione a Favore- Compravendita Figline V.no, Ponte agli Stolli, Via della Borghetta - **reg. part. 15047** del 24/12/2010, rep 46781/14782 Notaio Massarelli Pompilio - a favore – contro - Acquisto

complesso immobiliare di vecchissima costruzione ed in pessime condizioni denominato “Villa la Poggerina ed annessi colonici”: immobile ex convento, piazzale e strada accesso edificio, locale uso garage.

-Atto tra vivi – Trascrizione a Favore- Compravendita Rufina, Fraz. Falgano, - **reg. part. 35074** del 08/11/2006, rep 43616/12670 Notaio Massarelli Pompilio - a favore – contro

. Acquisto complesso

realizzato per esigenze industriali, terreno, abitazione civile di tipo economico.

-Atto tra vivi-Trascrizione a favore contro

Srl – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso – Diritto di servitù passaggio

utenze- **reg. part. 6931** del 28/03/2011, rep 47012/14919 – Notaio Massarelli Pompilio.

-**Atto tra vivi**-Trascrizione contro , a

favore – **reg. part. 6932**

del 28/03/2011, rep 47012/14919 – Notaio Massarelli Pompilio.

-**Atto tra vivi**-Trascrizione a favore contro

, Srl – Costituzione diritti reali a titolo oneroso- servitù passaggio pedonale – **reg. part. 6933** del 28/03/2011, rep 47012/14919 – Notaio Massarelli Pompilio.

-**Atto tra vivi**- Preliminare vendita contro , a favo-

re – appartamento quarto piano e garage – Immobile Viale Belfiore

– **reg. part. 7473** del 01/04/2011, rep 47049/14947 – Notaio Massarelli Pompilio.

Atto tra vivi- Preliminare vendita contro a favore

– unità immobiliare part. 150, sub12 – Immobile Viale Belfio-

re , – **reg. part. 14229** del 20/06/2011, rep 230991/9234 – Notaio Poma Antonino

-**Atto tra vivi**- Preliminare di vendita contro , a fa-

vore – unità immobiliare part. 150, sub14, 34– Immobile Viale

Belfiore , – **reg. part. 17152** del 22/07/2011, rep 41165/19468 – notaio Gunnella Vincenzo.

-**Atto tra vivi**- Compravendita contro , a favore

– unità immobiliare part. 150, sub15,19, 20,11 ed enti comuni –

Immobile Viale Belfiore , – **reg. part. 6075** del 13/03/2012, rep 59852/25138 – notaio Cirri Giovanni.

-**Atto tra vivi**- Compravendita contro , a favore

– unità immobiliare part. 150, sub7 e d enti comuni– Immobile

le Viale Belfiore , – **reg. part. 6247** del 15/03/2012, rep 47799/15428 – notaio Massarelli Pompilio.

-Atto tra vivi- Compravendita contro , a favore

– unità immobiliare part. 150, sub13,21ed enti comuni– Immobile

Viale Belfiore , – **reg. part. 6802** del 23/03/2012, rep 47831/15438– notaio Massarelli Pompilio.

-Atto tra vivi- Compravendita contro , a favore

unità immobiliare part. 150, sub12 e d enti comuni– Immobile

le Viale Belfiore , – **reg. part. 7133** del 27/03/2012, rep 281/178– notaio Meucci serena

-Atto tra vivi- Compravendita contro , a favore

– unità immobiliare part. 150, sub14 ed enti comuni– Immobile

Viale Belfiore , – **reg. part.7250** del 28/03/2012, rep 41930/19969 – notaio Gunnella Vincenzo

-Atto tra vivi- Compravendita contro , a favore-

– unità immobiliare part. 150, sub 4, 22 ed enti comuni– Immobile

Viale Belfiore , – **reg. part. 22042** del 18/10/2012 rep 48161/15634– notaio Massarelli Pompilio.

-Atto tra vivi- Cessione diritti reali a titolo oneroso contro

, a favore unità immobiliare part. 150, sub 30 ed enti

comune 44– Immobile Viale Belfiore , – **reg. part.454** del 07/01/2013, rep 7776/2714 – Sodi Jacopo

-Atto tra vivi- Compravendita contro , a favore

– unità immobiliare part. 150, sub18,27,28 ed enti comuni– Im-



mobile Viale Belfiore , – **reg. part. 455** del 07/01/2013, rep 7777/2715– notaio Massarelli Pompilio.



C.3) Elencazione gravami

In seguito agli esiti delle ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari emergono le seguenti formalità pregiudizievoli sugli immobili di proprietà della



- Ipoteca volontaria - Iscrizione contro del 08/11/2006- Concessione a garanzia di apertura di credito- Immobili Rufina- **reg. part.11109** – rep 43617/12671 del 27/10/2006- a favore BNL Spa.- capitale € 680.000,00 - totale € 1.360.000,00-

Notaio Massarelli Pompilio

Annotazioni : n°2935 del 14/03/2007, n°2112 del 29/03/2010, n°7387 del 28/12/2010

- Ipoteca volontaria - Iscrizione contro del 04/07/2006- concessione a garanzia mutuo fondiario- Immobili Firenze- **reg. part. 7152** – rep 43318/12463 del 28/06/2006- a favore Banca Toscana oggi Monte dei Paschi di Siena- capitale € 1.700.000,00 –totale € 3.400.000,00- Notaio Massarelli Pompilio

Annotazioni : n°1263,n°1365,n°1421,n°1504,n°1523,n°3919,n°405-restrizione di beni

- Ipoteca volontaria - Iscrizione contro del 22/04/2008- concessione a garanzia mutuo fondiario- Immobili Firenze- **reg. part. 3236** – rep 45001/13558 del 17/04/2008 - a favore Banca Toscana oggi Monte dei Paschi di Siena – capitale € 3.300.000,00 –totale € 6.600.000,00- Notaio Massarelli Pompilio.

Annotazioni : n°1264,n°1366,n°1422,n°1505,n°1524,n°3920,n°406-restrizione di beni

- Ipoteca volontaria - Iscrizione contro del 22/04/2008- concessione a garanzia mutuo fondiario- Immobili Figline V.no- **reg. part. 591** – rep 46980/14901 del 24/02/2011 a favore Monte dei Paschi di Siena – capitale € 1.500.000,00 –totale € 3.000.000,00- Notaio Massarelli Pompilio.



Annotazioni: n°1264,n°1366,n°1422,n°1505,n°1524,n°3920,n°406-restrizione di beni

-
- Ipoteca Legale – **reg.part. 900**, rep 379/4113 del 31/05/2013 - a favore Equitalia Centro Spa – capitale € 79.195,70- Totale 158.391,40
- Ipoteca Giudiziale - Decreto ingiuntivo del 08/08/2011- Immobili Firenze **reg. part. 5820**– rep 3678 del 21/06/2006 - Mugello Lavori Spa –
Annotazioni: n°479,n°480,n°2494,n°2495,n°4254,n°4255-restrizione di beni e riduzione somma
Nota: cancellazione parziale ipoteca
- Domanda Giudiziale - Esecuzione in forma specifica - Immobili Firenze- **reg. part. 10595** – rep 11419/2013 del 15/05/2013 - a favore Part.150 sub 9 e sub 29.
- Pignoramento Immobili – Trascrizione contro- Immobili Firenze - **reg. part. 1980** – rep 18157 del 29/01/2015 - a favore – Part.150 sub 23,24,25,26,29,31,32,33,35,36,37,38
- Pignoramento Immobili – Trascrizione contro- Immobili Firenze Viale Belfiore - **reg. part. 5687** – 2411/2016 del 18/02/2016 - a favore Monte dei Paschi di Siena Spa- Coinvolge tutte le unità in visura catastale
- Trascrizione a favore e contro- Sentenza Dichiarativa di Fallimento – **Reg. part. 4208**- rep 271 del 17/12/2015

C.4) Atti edilizi abilitativi

Beni Viale Belfiore 13/A – Firenze:

- **Permesso di costruire n°127/2007** del 27/06/2007– Progetto 5696/06: relativo ai beni immobili ad uso direzionale e residenziale di recente edificazione; le opere sono consistite nella demolizione di un fabbricato artigianale esistente e conseguente realizzazione a destinazione mista per complessive n°4 unità im-

mobiliari direzionali, Nà°13 residenziali oltre alla realizzazione di posti auto al piano seminterrato.

- **Parere Paesaggistico n°345/2007** del 03 Aprile 2007
- **Inizio lavori pratica n°20292/2008**
- **Variante finale prot.52424/2011** progetto 5695/2006
- **Comunicazione fine lavori prot. 53120/2001** pratica 5695/06
- **Attestazione di abitabilità pratica 841/2012**
- **Pratica 1367/2012-** presentata il 02/03/2012 – trasformazione di posto auto in box

Beni Loc. Poggio Cenci - Fraz. Falgano – Comune di Rufina:

- **Licenza edilizia N°192** del 21 Aprile 1962 fabbricato progettato per usi agricoli
- **Variante licenza di costruire n°406** del 31/03/1973 trasformazione di edificio in laboratorio e confezioni pellicceria.
- **Richiesta abitabilità del 15/10/1974**
- **Abitabilità con decorrenza 31/10/1974**
- **Domanda condono edilizio per le rimesse in lamiera n°240/86** (ex art.35 legge 47/85) del 25 marzo 1986, prot. 3882, deposito genio civile n°2290/2006 e richiesta vincolo idrogeologico prot. 4613 del 25 maggio 2006: demolizione ed esecuzione tramezzature per ripostiglio e cella frigorifera e servizi.

Beni Loc. Ponte agli Stolli – Via della Borghetta N°21- Comune di Figline

Valdarno:

Da quanto emerge nell'atto di compravendita a favore della

, risulterebbe che gli immobili sono provenuti a parte vendi-

trice con atto del Notaio Gaeta Tommaso, registrato a Firenze l'08 Giugno 1936 al N°92.

La costruzione risalirebbe quindi ad epoca anteriore al 1° settembre 1967, addirittura ante 1942; per quanto è stato possibile verificare e secondo quanto affermato da parte venditrice, non risulterebbe che gli immobili abbiano subito nel corso degli anni mutamenti di destinazione o interventi edilizi.

C.5) Regolarità urbanistica - stato di conservazione degli immobili

I beni immobili ubicati nel Comune di Firenze risultano, per quanto è stato possibile accertare, urbanisticamente e catastalmente conformi ai progetti ed elaborati depositati.

L'intero fabbricato, di recente edificazione, risulta in buono stato di conservazione anche se le parti in legno di rivestimento in facciata e del calpestio dei terrazzi, necessitano di interventi di manutenzione. Le unità abitative e direzionali si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione, inclusi gli impianti installati.

Per quanto riguarda i beni ubicati nel Comune di Rufina sono presenti alcune difformità rispetto alla Variante depositata in Comune, in particolare relativamente alla zona deposito dove sono presenti una serie di strutture ad uso forno: di tale situazione si è tenuto conto nella valutazione di stima indicando gli oneri necessari agli adempimenti.

Il complesso edilizio, risultando in stato di abbandono da lungo tempo, si presenta, in particolare per le infiltrazioni di acqua e presenza di forte umidità, in forte stato di degrado; gli impianti non sono esistenti e/o fatiscenti ed i locali, compreso l'appartamento ex casiere, non risultano agibili ed attualmente abitabili.

Dal punto di vista degli aspetti urbanistici, secondo il Regolamento Urbanistico vigente e secondo quanto è stato possibile recepire dai colloqui avuti con i tecnici del Comune, l'area su cui è ubicato il complesso immobiliare risulta a "prevalente funzione

agricola”; in futuro potrebbe essere trasformata in residenziale presentando all’esame degli uffici preposti, un adeguato piano di recupero per l’intera area.

Per quanto riguarda i beni ubicati nel Comune di Figline, la conformità risulta relativa alle planimetrie catastali prodotte in tempi recenti.

La Villa si presenta in condizioni di degrado ed abbandono, così come le sue pertinenze esterne; in particolare l’appartamento attiguo, risulta, in pessime condizioni ed inabitabile.

Per quanto riguarda l’intero complesso immobiliare, l’attuale destinazione dell’area è a zona ad esclusiva o permanente funzione agricola E1. L’art. 50 delle NTA del PRG, indicherebbero la possibilità di modificare la destinazione d’uso in residenziale. Dobbiamo però sottolineare che l’immobile è stato oggetto di tutela da parte del Ministero dei Beni ed attività Culturali (datato 20 agosto 2010); nel documento vengono indicate una serie di prescrizioni e condizioni, in particolare: l’esecuzione di lavori ed opere sull’immobile devono essere sottoposte all’approvazione preventiva della Soprintendenza e l’immobile, per il quale si ritiene compatibile la destinazione d’uso residenziale, dovrà essere destinato ad usi compatibili con il carattere storico ed artistico del bene medesimo. Nella valutazione di stima, per quanto possibile, si è tenuto conto della possibile potenzialità futura dell’intero complesso.

D) STIMA DEGLI IMMOBILI

I beni immobili in oggetto (**Allegato D – Documentazione fotografica immobili Firenze, Rufina, Figline V.no**) sono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui risultano dai sopralluoghi e dall’esame degli atti abilitativi che si sono succeduti e tenendo conto dei quanto indicato dal Regolamento Urbanistico adottato. La stima viene eseguita secondo il criterio *sintetico-comparativo*, ricercando il più probabile valore di mercato

medio di beni simili ubicati nella zona, applicato a superfici convenzionali lorde (commerciali). Seguendo le indicazioni fornite dall'Agenda del Territorio, per la valutazione dei balconi, terrazzi e simili si effettua il calcolo della superficie omogeneizzata, vale a dire, nel nostro caso nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25.

La superficie scoperta è pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare e al 2% per la superficie eccedente detto limite.

Per le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità principale (cantine, soffitte ecc.) le superfici si computano nella misura del 50%, qualora comunicati con i vani principali e del 25%, qualora non comunicanti.

Il valore medio di mercato è ricavato dalla consultazione delle banche dati immobiliari (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenda del Territorio) e delle pubblicazioni specializzate, dall'esperienza in casi analoghi e dalle indicazioni degli operatori immobiliari operanti nella zona, dallo stato di conservazione e manutenzione dei beni immobili e dall'attuale situazione negativa del mercato.

Si precisa che la valutazione deriva anche da ulteriori considerazioni non espressamente riportate nella presente stima. Infine l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o scostamenti della consistenza, non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

Il valore a mq indicato nella stima, tiene conto sia delle caratteristiche di mercato in quella specifica zona, sia le caratteristiche delle unità immobiliari (manutenzione, conservazione, caratteristiche costruttive, impiantistica ecc.).

Beni immobili Comune di Firenze:

Per quanto riguarda la valutazione dell'intero complesso di recente edificazione, pur considerando la crisi attuale del settore immobiliare, il valore di stima per ogni uni-

tà immobiliare sia ad uso civile abitazione che direzionale/uffici, tiene conto della posizione appetibile e tranquilla della struttura, arretrata rispetto alla viabilità ed inserita in una zona dalla quale si raggiunge in breve tempo il centro storico, delle finiture e della qualità impiantistica.

Il prezzo unitario per questa tipologia di appartamento si attesta su un valore di 3.200 €/mq. Per le unità direzionali (uffici/studi) ci si può attestare su un valore pari a 2.800 €/mq, per il box garage 1.800,00 €/mq e per il posto auto 1.400 €/mq. Per questi ultimi si è tenuto conto che nel caso di vendita degli appartamenti attualmente liberi, possa essere associato anche un posto auto (di solito valutato un 40% sul valore unitario a mq dell'appartamento).

La valutazione del bene deriva anche dalle indagini conoscitive eseguite dal sottoscritto presso operatori del settore immobiliare e professionisti della zona e dalla qualità del prodotto oggetto di stima, ma deve tener conto dell'attuale situazione negativa del mercato.

Dobbiamo anche sottolineare che la maggior parte delle unità immobiliari uso abitativo sono ancora da completare nelle finiture, in particolare per quanto riguarda i pavimenti, i rivestimenti ed i sanitari (ad eccezione degli appartamenti sub 9 oggetto di compromesso, sub 6 e sub 17 unità locate).

Per le unità non ultimate si deve considerare un deprezzamento di 230 €/mq per gli interventi di completamento di tali beni immobili (comprensiva delle spese tecniche per regolarizzare la pratica edilizia).

Per quanto riguarda gli appartamenti locati con regolare contratto di affitto, si applica, in base a considerazioni relative alla durata del contratto ed al suo termine, una svalutazione del 20% sui valori indicati.

La tabella successiva riporta la valutazione di stima degli immobili:

N.	SUB	Tipologia	Superficie mq	Prezzo €/mq	Valore €	Deprezzamento €	Valore totale €
1	1	Direzionale/Ufficio	91,00	2.800	254.800,00	20.930,00	233.800,00
2	2	Direzionale/Ufficio	53,00	2.800	148.400,00	12.190,00	136.200,00
3	3	Direzionale/Ufficio	49,00	2.800	137.200,00	11.270,00	125.900,00
4	5	Direzionale/Ufficio	99,00	2.800	277.200,00	22.770,00	254.400,00
5	6	Appartamento locato	91,00	3.200	291.200,00	58.240,00	233.000,00
6	8	Appartamento	95,00	3.200	304.000,00	21.850,00	282.100,00
7	9	Appartamento compromesso	59,00	3.200	188.800,00		188.800,00
8	10	Appartamento	110,00	3.200	352.000,00	25.300,00	326.700,00
9	16	Appartamento	170,00	3.200	544.000,00	39.100,00	504.900,00
10	17	Appartamento locato	67,00	3.200	214.400,00	42.880,00	171.520,00
11	23	Posto auto	12,00	1.400			16.800,00
12	24	Posto auto	12,00	1.400			16.800,00
13	25	Posto auto	12,00	1.400			16.800,00
14	26	Posto auto locato	13,00	1.400	18.200,00	3.640,00	14.500,00
15	29	Posto auto	13,00	1.400			18.200,00
16	31	Box auto locato	20,00	1.800	36.000,00	7.200,00	28.800,00
17	32	Posto auto	12,00	1.400			16.800,00
18	33	Posto auto	12,00	1.400			16.800,00
19	35	Posto auto	12,00	1.400			16.800,00
20	36	Posto auto	12,00	1.400			16.800,00
21	37	Posto auto	12,00	1.400			16.800,00
22	38	Posto auto	12,00	1.400			16.800,00
						Totale stima Cifra arrotondata	2.670.000,00

Beni immobili Comune di Rufina:

La stima del complesso ex opificio (Foglio 31, part. 7, sub 1), tiene conto del forte degrado ed abbandono che la struttura ha subito nel corso degli anni; i sopralluoghi hanno evidenziato una serie di pesanti infiltrazioni e deterioramento sia delle terrazze che della copertura e totale inadeguatezza degli impianti peraltro ormai fatiscenti. Tale stato di conservazione incide notevolmente sulla valutazione di stima dell'intero fabbricato.

La planimetria catastale individua i vani con diversa tipologia di utilizzo: al piano terreno è presente un deposito principale comprensivo della zona forni per una superficie globale pari a mq 410 , un loggiato di mq 150, una rimessa sul lato destro in fronte all'edificio di 21 mq ed una rimessa adibita a deposito esterno sulla sinistra, in ferro di 27 mq; sul lato sinistro in fronte al fabbricato è presente un deposito di mq 90,00.

Al piano primo sono dislocati i locali uso laboratorio, servizi, mensa, essiccatoio, zona uffici ed esposizione per una superficie pari a mq 510, un vano tecnico utilizzato per la caldaia di mq 6 e n°3 terrazze di mq 285; è presente anche una rimessa in ferro ormai deteriorata di mq 23.

Per quanto riguarda l'abitazione del "casiere" (Foglio 31 part. 7, sub 2), si sviluppa per una superficie di circa mq 100. Attualmente risulta in forte stato di deterioramento e di inagibilità ed in carente stato di conservazione.

L'intero complesso è caratterizzato da un ampio resede di circa 2.550 mq.

Al catasto terreni è presente al Foglio 31, la particella 8 che individua un terreno attualmente incolto dal quale attraverso una rampa in salita si accede all'ex opificio.

A parere di sottoscritto questo terreno non può essere scorporato dalla valutazione complessiva dell'area esterna dato che rappresenta l'unico accesso al complesso immobiliare.

La valutazione dei beni sopra descritti può essere sintetizzata nella successiva tabella:

Locali e resede	Superficie mq	Prezzo € /mq	Valore
Depositi piano terra inclusa incidenza il loggiato	545,00	250	136.250,00
Locali piano primo inclusa incidenza terrazze	596,00	300	178.800,00
Locali piano seminterrato	255,00	150	38.250,00
Rimesse	71,00	100	7.100,00
Appartamento	100,00	350	35.000,00
Resede area esterna comprensiva della particella 8	3.270,00	6	19.620,00
		Totale stima Cifra arrotondata	415.000,00

La stima deve ulteriormente tenere conto delle spese tecniche da sostenere per l'accertamento di conformità per le difformità presenti; in particolare nella zona deposito sul retro (h=3.85) dell'edificio dove sono presenti una serie di forni in muratura e due vani non indicati in planimetria, nella zona ingresso uffici con alcuni tramezzi tra-

slati rispetto al progetto e la posizione di una parete in lamiera a ridosso dell'edificio (lato sx fronte edificio) . Tali spese a corpo si valutano in € 5.000,00.

Totale stima € 415.000,00 - € 5.000,00 = € 410.000,000

Beni immobili Comune di Figline Valdarno/Incisa

La valutazione dei beni anche in questo caso, deve tener conto delle condizioni di abbandono e di degrado dei tre principali immobili da stimare, incluse le pertinenze esterne. I valori indicati a mq, pur contenuti a causa dello stato di conservazione e manutenzione del complesso immobiliare, sono comunque allineati con una possibile eventuale trasformazione del complesso immobiliare in residenziale.

Stima della Villa (ex convento) Foglio 35, part.21 , sub 590 graffato con la particella 171:

La distribuzione dei locali e relativa superficie , inclusi i resedi e le pertinenze esterne può essere così riassunta:

- **PIANO TERRENO**
 - Corpo principale mq 405;
 - Cantine in corpo principale mq 45;
 - Portico esterno mq 44;
 - Scale tettoia e terrazza sul retro mq 27;
 - Terrazza coperta mq 40;
 - Cantina esterna mq 18;
 - Ripostiglio in giardino mq 12;
 - Giardino mq 190.
- **PIANO PRIMO**
 - Corpo principale mq 310;
 - veranda mq 80;
- **PIANO SECONDO SOTTOTETTO NON ACCESSIBILE**
 - Corpo principale mq 260;
- **PIANO SEMINTERRATO**
 - Ripostigli, locale deposito e cantine mq 270;
 - resede mq 1.050.

valore di stima mq 980 x 350 €/mq = € 343.000,00

Il valore ottenuto tiene conto delle superfici ragguagliate relative al resede, pertinenze, giardino.



Stima dell'Appartamento Foglio 35, part.21, sub 2:

valore di stima mq 254 x 250 €/mq = € 63.500,00

Stima Garage Foglio 35, part.21, sub 588:

valore di stima mq 15 x 150 €/mq = € 2.250,00



Totale stima € 408.000,00 cifra arrotondata

Il Tecnico, espletato quanto richiesto, rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice Delegato per qualsiasi eventuale chiarimento.

Con osservanza,

Firenze, 22 Luglio 2016

Il tecnico Incaricato

Ing. Vincenzo Giuliano



ALLEGATI:

- A. *Visura storica per soggetto Beni Firenze, Rufina Figline*
- B. *estratto di mappa con elaborato planimetrico ed accertamento proprietà immobiliare urbana Beni Firenze, Rufina, Figline*
- C. *Planimetrie catastali*
- D. *Documentazione fotografica*

