

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI FIRENZE

Sezione Fallimentare



Il sottoscritto **Geom. Gianfranco Angioli**, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pistoia con il n° 1263, con studio tecnico in _____, tecnico nominato nel Fallimento _____, Reg. Fall. n° _____, dal Giudice Delegato **Dott.ssa Isabella Mariani** e dal Curatore **Dott.ssa Cristina Di Girolamo**, per la stima degli immobili di proprietà della società sopra menzionata, dopo aver esaminato i documenti forniti dal Curatore, espletato i necessari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia, Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, presso il Comune di Pescia, con richiesta e ritiro della documentazione inerente gli immobili in oggetto, ed aver acquisito sul posto gli altri elementi necessari, va a redigere la seguente perizia di stima.

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

1. Identificazione degli immobili



Trattasi di fabbricato terratetto di civile abitazione, dislocato su tre piani fuori terra, oltre a piano seminterrato, in aderenza a nord e sud, ad altri immobili, ubicato in Comune di Pescia, frazione Stiappa, via Silvio Pellico n° 70 (ex via Del Crociale), costituito da unica unità immobiliare, accessibile direttamente dalla viabilità sopra citata.

Oltre a quanto sopra, due piccoli appezzamenti di terreno agricolo, situati a nord-est del fabbricato di civile abitazione sopra descritto, accessibili direttamente dalla via Val Di Torbola, di forma pressochè rettangolare, di cui uno ad ovest ed uno ad est della medesima, destinati a stradello pedonale il primo ed a bosco ceduo il secondo.

Il fabbricato di civile abitazione confina con beni _____, beni _____, beni _____, e via Silvio Pellico, il piccolo appezzamento di terreno, situato ad ovest della viabilità comunale, confina con la medesima, beni _____, beni _____ e beni _____ mentre, il piccolo appezzamento di terreno, situato ad est della viabilità comunale sopra citata, confina con la medesima, beni _____ e beni _____, salvo se altri o più recenti confini.

Gli immobili di cui trattasi sono rappresentati presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia, al Catasto Fabbricati e Terreni, del comune di Pescia, nel **foglio di mappa 15**, dai seguenti mappali:

- **430**, categoria A/5, classe 1, consistenza 12 vani e rendita catastale €. 185,92, per il fabbricato di civile abitazione;
- **771**, qualità prato arborato, classe unica, superficie mq. 30, Reddito Dominicale Euro 0,09 e Reddito Agrario Euro 0,05, per il piccolo appezzamento di terreno, situato ad ovest della viabilità comunale;
- **531**, qualità prato arborato, classe unica, superficie mq. 220, Reddito Dominicale Euro 0,68 e Reddito Agrario Euro 0,34, per il piccolo appezzamento di terreno, situato ad est della viabilità comunale.

n.b.1: E' da rilevare, che la planimetria catastale inerente il fabbricato di civile abitazione, rappresentato dal mappale 430, non risulta conforme allo stato dei luoghi in quanto, l'immobile, ha i solai di calpestio e di copertura crollati per cui, occorre precedere alla presentazione di una nuova planimetria catastale, per censire l'immobile come **unità collabente** per la quale, viene quantificata a corpo, una somma complessiva pari a circa **€. 800,00** (euro ottocento/00), comprensive degli oneri fiscali, tra diritti catastali pari ad €. 50,00 (euro cinquanta/00) e spese tecniche inerenti la redazione e presentazione della nuova planimetria.

2. Estremi sentenza di fallimento

Il fallimento della società _____, che colpisce la piena proprietà degli immobili in oggetto, è un Atto Giudiziario del Tribunale di Firenze – Sezione Fallimentare, del 28/02/2007, repertorio n. 2844, inerente a Sentenza Dichiarativa di Fallimento, **trascritto a Pescia il 15/05/2008** al reg. gen. 2584 e **reg. part. n. 1458**, a favore della massa dei creditori del Fallimento _____ contro la medesima società.

3. Estremi atti di provenienza

La quota di piena proprietà degli immobili in oggetto, spettante alla società _____, è pervenuta a seguito di atto di compravendita del notaio Marino Pasquale del giorno 11/11/2004, repertorio n. 41641, raccolta n. 4472, trascritto a Pescia il 16/12/2004 al reg. gen. n. 7499 e reg. part. _____ n. 4537.

4. Descrizione degli immobili

Gli immobili in oggetto, precedentemente menzionati, sono costituiti dalle unità immobiliari di seguito elencate.

1) Fabbricato terratetto di civile abitazione, dislocato su tre piani fuori terra, oltre a piano seminterrato, in aderenza a nord e sud, ad altri immobili, ubicato in Comune di Pescia, nel centro abitato di Stiappa, situato ad una altitudine di circa ml. 630 s.l.m., accessibile direttamente da via Silvio Pellico n° 70 (ex via Del Crociale), costituito da unica unità immobiliare, ad oggi non utilizzabile, visto che presenta porzione della muratura perimetrale, dei solai di calpestio e di copertura crollati, composto al piano seminterrato da ampio locale destinato a legnaia, cantina e vano scala per l'accesso al piano terreno, formato da cucina, salotto, due camere, due ripostigli, corridoio e vano scala per l'accesso al piano primo, composto da salotto, quattro camere, ripostiglio, corridoio e vano scala per l'accesso al piano secondo sottotetto, formato da due ampi locali ad uso soffitta sottotetto.

2) Piccolo appezzamento di terreno agricolo, della superficie catastale pari a mq. 30, situato a nord-est del fabbricato di civile abitazione sopra descritto, posto ad una altitudine di circa 620 metri s.l.m., accessibile direttamente dalla via Val Di Torbola, situato ad ovest della medesima, di forma pressochè rettangolare, attualmente privo di colture e destinato a stradello pedonale.

3) Piccolo appezzamento di terreno agricolo, della superficie catastale pari a mq. 220, situato a nord-est del fabbricato di civile abitazione sopra descritto, posto ad una altitudine di circa 610 metri s.l.m., accessibile direttamente dalla via Val Di Torbola, situato ad est della medesima, di forma pressochè rettangolare, attualmente privo di colture e destinato a bosco ceduo.

Relativamente alle caratteristiche principali del fabbricato terratetto di civile abitazione, di origine rurale ed edificato in epoca remota, si precisa che lo stesso risulta in pessime condizioni di statica e di manutenzione essendo, come accennato in precedenza, non utilizzabile visto che presenta porzione della muratura perimetrale, dei solai di calpestio e di copertura crollati, tanto da necessitare di urgenti interventi, finalizzati alla messa in sicurezza e volti ad eliminare i pericoli per la pubblica e privata incolumità, eseguiti direttamente dall'amministrazione comunale di Pescia, vedi capitolo 7 della presente perizia, con intervento di "rilegatura", a livello perimetrale, con catene, piastre e tiranti metallici oltre alla rimozione delle parti pericolanti.

Il fabbricato in oggetto, privo di qualsiasi impianto, risulta avere struttura portante in muratura tradizionale con pietra del posto, solai intermedi e di copertura in legno, costituiti da travature principali e secondarie in legno e mezzane in cotto, con manto di copertura del tetto, formato da coppi ed embrici in cotto, alla "Toscana", divisori interni, sempre in muratura portante, in pietra e/o mattoni e rifinitura delle pareti con intonaco del tipo civile.

Esternamente, l'immobile in oggetto, risulta rifinito con stuccatura facciavista della pietra, completamente privo degli infissi esterni, se non per il portoncino di accesso in legno, con finestre del piano primo e secondo tamponate con muratura in laterizio non portante.

Il fabbricato in oggetto ricade, secondo il vigente Piano Regolatore Generale del comune di Pescia, in zona territoriale omogenea "A-centri della montagna", disciplinate dall'articolo 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U., con categoria di intervento ammesso di "ristrutturazione edilizia D3", disciplinata dall'art. 49 del Regolamento Edilizio "sottocategoria R3", sottoposto all'ottenimento di Atto di Assenso Comunale, per eventuali modifiche prospettiche.

Per quanto riguarda gli appezzamenti di terreno, si precisa che gli stessi, di natura collinare, hanno un andamento scosceso che, nel nostro caso, degrada da sud verso nord, sono privi di colture e recinzioni, ad eccezione del confine nord, del terreno destinato a stradello pedonale, dove è presente una staccionata in legno, di protezione contro la caduta nella viabilità comunale sottostante.

Detti appezzamenti di terreno ricadono, secondo il vigente Piano Regolatore Generale del comune di Pescia, in zona territoriale omogenea "A-centri della montagna", per il terreno descritto al punto 2) e "E0-ambiti di particolare valore ambientale e paesaggistico), per il terreno descritto al punto 3), disciplinate rispettivamente dagli articoli 38 e 60 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.

5. Stato di possesso degli immobili

Gli immobili in oggetto risultano nel possesso dell'attuale proprietà, non essendo occupati da terzi, non risultando contratti di locazione, per i quali sia stata possibile verificarne la registrazione, presso gli uffici competenti.

6. Formalità afflittive, vincoli ed oneri gravanti sugli immobili

Dagli accertamenti eseguiti presso la Conservatoria di Registri Immobiliari di Pescia, con aggiornamento alla data del 24/11/2014, è emerso che gli immobili di cui trattasi sono gravati, oltre che dalla Sentenza Dichiarativa di Fallimento citata al precedente capitolo 2., dalla seguente formalità:

- verbale di pignoramento immobili, derivante da atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze, repertorio 10758/2005, **trascritto a Pescia il 19/11/2005** al reg. gen. n. 5956 e **reg. part. n. 3305**, a favore del signor _____, per un credito precettato pari ad **€. 12.460,15** (euro dodicimilaquattrocentosessanta/15), oltre ad interessi ed accessori di legge.

7. Verifica regolarità edilizia ed urbanistica

Il fabbricato in oggetto è stato edificato in epoca remota, sicuramente anteriore al 1^a settembre 1967 e successivamente a tale data, non è stato oggetto di alcun intervento o cambiamento di destinazione d'uso, ad eccezione dei lavori edili, per le quali è stato rilasciato il seguente atto abilitativo:

- autorizzazione edilizia n. 367 del 04/12/1997, rilasciata alla signora _____, per lavori inerenti la demolizione di gronda e tratti di muratura pericolante.

Oltre a quanto sopra, come accennato in precedenza, il fabbricato di cui trattasi, è stato oggetto di interventi finalizzati alla messa in sicurezza dell'edificio, tramite intervento di "rilegatura", a livello perimetrale, con catene, piastre e tiranti metallici oltre alla rimozione delle parti pericolanti.

Tali interventi sono stati eseguiti, direttamente dall'amministrazione comunale di Pescia, successivamente alle ordinanze n° 19 del 24/02/2005 e n° 36 del 15/09/2006, tramite provvedimento n° 22 del 21/08/2007, inerente ad avviso di esecuzione d'ufficio dei lavori prescritti con l'ordinanza n°36 del 15/09/2006, con spese derivanti a carico della Curatela del Fallimentare della _____.

Per quanto riguarda il fabbricato di abitazione, si precisa che non è stato possibile procedere alla verifica urbanistica, con rilievo delle misure interne dei locali, dato l'impossibilità di accedere all'interno dell'immobile, visto le macerie presenti nei vani ed i solai crollati per cui, sono state prese in considerazione, sia ai fini urbanistici, che per la definizione della consistenza dell'immobile, le planimetrie catastali, visto la mancanza di altri elaborati grafici depositati presso l'amministrazione comunale di Pescia.

9. Valore degli immobili

Considerato che gli immobili oggetto della presente perizia sono costituiti dal fabbricato principale e dai due piccoli appezzamenti di terreno limitrofi, ritengo opportuno dividere il compendio immobiliare in tre lotti distinti, ossia:

- **lotto A)**, composto dal fabbricato terratetto di civile abitazione, descritto nel capitolo 4, alla lettera **1)**;
- **lotto B)**, composto dal piccolo appezzamento di terreno agricolo, descritto nel capitolo 4, alla lettera **2)**;
- **lotto C)**, composto dal piccolo appezzamento di terreno agricolo, descritto nel capitolo 4, alla lettera **3)**.

Lotto A)

Il fabbricato terratetto di civile abitazione, si sviluppa su di una superficie commerciale, determinata graficamente misurando la planimetria dell'immobile, pari a mq. 510 circa, di cui mq. 105 circa, per i locali

accessori posti al piano seminterrato, mq. 170 circa, per i locali abitabili posti al piano terreno e primo e mq. 135 circa, per i locali soffitta posti al piano secondo sottotetto.

Non considerando i prezzi riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per tale zona, riferibili all'immobile in oggetto, notevolmente superiori a quelli effettivi di mercato, visto le caratteristiche principali dell'immobile, descritte in precedenza, considerato la notevole spesa derivante da una eventuale ristrutturazione dell'edificio, al fine di renderlo abitabile, e visti i prezzi di mercato in zona per immobili di questo tipo, è da ritenere giusta ed equa la seguente valutazione:

- piano seminterrato - mq. 105 circa x €. 100,00 / mq. €. 10.500,00
- piano terreno e primo - mq. 170 circa x €. 200,00 / mq. €. 34.000,00
- piano secondo sottotetto - mq. 135 circa x €. 100,00 / mq. €. 13.500,00

Valore di stima del lotto A) €. 58.000,00 (euro cinquantottomila/00)

Lotto B)

L'appezzamento di terreno in oggetto, si sviluppa su di una superficie catastale complessiva pari a mq. 30 per cui, visto l'esigua superficie e le caratteristiche principali dell'immobile, descritte in precedenza, è da ritenere giusta ed equa la seguente valutazione:

Valore di stima a corpo del lotto B) €. 500,00 (euro cinquecento/00)

Lotto C)

L'appezzamento di terreno in oggetto, si sviluppa su di una superficie catastale complessiva pari a mq. 220 per cui, visto l'esigua superficie e le caratteristiche principali dell'immobile, descritte in precedenza, è da ritenere giusta ed equa la seguente valutazione:

Valore di stima a corpo del lotto C) €. 1.500,00 (euro millecinquecento/00)

Valore complessivo di stima immobili: €. 60.000,00 (euro sessantamila/00)

10. Regime impositivo della vendita

La vendita degli immobili in oggetto, per quanto riguarda il fabbricato principale, essendo destinati a civile abitazione, nel caso di acquisto come prima casa, è sottoposta ad imposta di registro pari al **2%**, sulla rendita catastale rivalutata per il coefficiente di legge per gli acquisti agevolati pari a 115,50, con un minimo di **€. 1.000,00**, oltre ad imposta ipotecaria e catastale in misura fissa pari ad **€. 50,00** ciascuna mentre, nel caso di acquisto come seconda casa, è sottoposta ad imposta di registro pari al **9%**,

sulla rendita catastale rivalutata per il coefficiente di legge per gli acquisti non agevolati pari a 126, con un minimo di **€. 1.000,00**, oltre ad imposta ipotecaria e catastale in misura fissa pari ad **€. 50,00** ciascuna.

Per quanto riguarda la vendita degli appezzamenti di terreno, avendo natura agricola non edificatoria, è sottoposta ad imposta di registro pari al **12%**, sul prezzo di vendita, con un minimo di **€. 1.000,00**, oltre ad imposta ipotecaria e catastale in misura fissa, pari ad **€. 50,00** ciascuna.

11. Riepilogo

La vendita degli immobili in oggetto, come accennato al capitolo 9), potrà essere suddivisa in tre lotti ben distinti, ossia:

- **lotto A)**, composto dal fabbricato terratetto di civile abitazione, descritto nel capitolo 4, alla lettera **1)**;
- **lotto B)**, composto dal piccolo appezzamento di terreno agricolo, descritto nel capitolo 4, alla lettera **2)**;
- **lotto C)**, composto dal piccolo appezzamento di terreno agricolo, descritto nel capitolo 4, alla lettera **3)**.

12. Classe energetica

Relativamente a quanto previsto dal D.Lgs 192/2005 ed al successivo D.L. 63/2013, si precisa che il fabbricato di civile abitazione è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica per cui, considerato le caratteristiche dell'immobile, esprimendo una valutazione di massima, ritengo che lo stesso rientri in classe energetica "G", precisando che qualora venisse espressamente richiesta la redazione di tale certificato, è da considerare un costo per la sua redazione, pari ad **€. 500,00**, comprensivo degli oneri fiscali

A disimpegno dell'incarico assunto il tecnico incaricato, con la presente relazione, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Delegato e del Curatore per qualsiasi chiarimento.

, lì 10/01/2015

Il tecnico incaricato

Geom. Gianfranco Angioli

Allegati:

- Documento **A** - documentazione fotografica (fabbricato ed appezzamenti di terreno);

- Documento **B** - documentazione catastale (visura per soggetto e visure storiche per immobile, planimetria catastale ed estratto di mappa catastale con evidenziati gli immobili in oggetto);
- Documento **C** - ispezione ipotecaria (elenco sintetico delle formalità e note di trascrizione dall'atto di acquisto della



DOCUMENTO A



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA