

TRIBUNALE DI FIRENZE

Cancelleria Fallimentare

Fallimento – n.r.g. 18.245 / 2007.

Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Redatta da me sottoscritto Geom. Marco Bigi nato a Firenze il 9 settembre 1976, con studio in Firenze Borgo degli Albizi n.15, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 4685/14 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 9550.

Premessa:

Con ordinanza del 21 giugno 2018 il Giudice Dott.ssa Rosa Selvarolo mi ha nominato Consulente tecnico d'Ufficio per il fallimento sopra detto e su istanza del Curatore Dott.ssa Cristina Di Girolamo depositata il 12 giugno 2018 mi viene chiesto di interloquire con il Comune circa le possibilità di acquisizione del fabbricato oggetto di vendita da parte del Comune o di demolizione dello stesso e di accertare quali siano le reali condizioni dell'immobile, quali interventi potrebbero essere effettuati per metterlo in ulteriore sicurezza e quali vantaggi vi sarebbero nel procedere alla sua demolizione.

Operazioni peritali:

Prima di procedere alla perizia ho interloquito con il Comune di Pescia ed ho effettuato le opportune indagini e verifiche presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia; ho reperito la documentazione dal Curatore fallimentare ed ho effettuato un sopralluogo presso

l'immobile.

Descrizione:

L'immobile oggetto di vendita consiste in un fabbricato terra tetto contiguo ad altri edifici, destinato a civile abitazione, elevato su più piani fuori terra, realizzato con muri maestri in pietra naturale tradizionale dei luoghi e con annessi due piccoli appezzamenti di terreno agricolo.

Il fabbricato è situato nel Comune di Pescia, nella frazione di Stiappa, via Silvio Pellico n° 70 (ex via Del Crociale) ed è rappresentato al catasto terreni del comune di Pescia nel foglio di mappa 15 dalla particella 430 mentre i due terreni sono rappresentati dalle particelle 531 e 771 dello stesso foglio di mappa catastale, vedi estratto di mappa allegato "1".

Attualmente l'edificio si presenta come un rudere in stato di degrado e di abbandono.

Risultano franati la copertura principale, i vari solai dei piani, le tramezzature interne e buona parte del muro maestro lato strada Val di Torbola.

La fitta vegetazione e le piante di sambuco hanno invaso l'edificio fino a raggiungere la quota di copertura.

Risultano eseguiti vari interventi di messa in sicurezza del fabbricato, quali l'inserimento di tiranti nei muri maestri, il sostegno dei vani porta / finestre mediante la realizzazione di architravature e l'inserimento di tubi innocenti, vedi documentazione fotografica allegato "2".

Ulteriori accertamenti:

Dal sopralluogo del 26 luglio 2018 ho riscontrato:

- Vistose infiltrazioni d'acqua nell'appartamento confinante situato al civico n. 19 di detta via di Diacceto, identificabile dalla particella catastale 418, proprietà dei Signori Vannucci Alvaro e Nanni Iva, diffuse su più stanze e su più piani e causate, a mio giudizio, dal fabbricato oggetto di vendita e, vedi foto 9 ÷ 12 della documentazione fotografica.
- Vistose macchie sulla ridetta via di Diacceto causate dalla caduta delle bacche di sambuco che si trovano dentro il fabbricato oggetto di vendita, vedi foto 6.
- Un ponteggio abbandonato ed a ridosso del fabbricato oggetto di vendita sul lato strada Val di Torbola, vedi foto 13 e 14.

Situazione giuridica e contrattuale:

Non richiesta.

Situazione urbanistica:

Ai fini urbanistici il fabbricato è stato costruito antecedentemente il primo settembre 1967 e che lo stesso dopo tale data non ha subito interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione o autorizzazione, ad eccezione di interventi di messa in sicurezza con autorizzazione edilizia n. 367 del 04/12/1997 e con ordinanze n.ri 19 del 24/02/2005 e 36 del 15/09/2006.

Secondo il vigente Piano Regolatore del comune di Pescia, il fabbricato non risulta vincolato e ricade in zona territoriale omogenea "A - centri della montagna", disciplinato dall'articolo 38 delle Norme Tecniche di

Attuazione del R.U., con categoria di intervento ammesso di “ristrutturazione edilizia D3”, vedi Estratti di P.R.G. allegato “5”.

I possibili interventi edilizi sono disciplinati dall’art. 49 del Regolamento Edilizio “sottocategoria R3”, che prevede:

- la demolizione del fabbricato con fedele ricostruzione dello stesso, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali tipici della zona;
- modifiche prospettiche previo rilascio d’Atto di Assenso della Commissione Paesaggista Comunale;
- variazioni delle quote di imposta dei solai, delle caratteristiche distributive e dimensionali degli alloggi interni;
- traslazione sino al 20 % del volume;
- non è previsto l’aumento di volume.

I due terreni di pertinenza al fabbricato non hanno alcun tipo di potenziale edificatorio.

Visto i muri crollati del fabbricato e vista l’assenza di elaborati grafici depositati in comune la sua consistenza si ricava graficamente dalla planimetria catastale allegato “3”, da cui si desume la superficie lorda di ogni singolo piano.

Per il calcolo del volume vuoto per pieno complessivo del fabbricato ho, per ogni piano, applicato alla superficie lorda l’altezza (quota di calpestio compreso il solaio fino al soffitto) e più precisamente:

- Piano terreno: mq. 140 x h. 2,85 = mc. 400 circa;
- Piano primo: mq. 140 x h. 3,30 = mc. 460 circa;
- Piano secondo (soffitta): mq. 135 x h. 1,80 = mc. 245 circa;

- Piano seminterrato: mq. 106 x h. 2,95 = mc. 315 circa.

Totale v.p.p. m.c. 1.420,00.

Situazione condominiale:

Assenza di condominio in quanto l'immobile è di proprietà esclusiva.

Risposta del comune di Pescia:

Il comune di Pescia in riferimento alla richiesta circa l'acquisizione del rudere o demolizione dello stesso, con comunicazione p.e.c. del 13 settembre 2018, si è espresso non interessato, vedi lettera del Centro Polifunzionale di Protezione Civile allegato "6".

Inoltre, il comune mi ha informato dell'esistenza una persona interessata all'acquisizione; che il curatore avrà cura di contattare.

Valutazione:

Visto lo stato attuale del fabbricato, a mio giudizio, la forma di recupero più economicamente conveniente è la sua demolizione e fedele ricostruzione.

I costi per la demolizione del rudere compreso il trasporto e lo smaltimento alle Pubbliche discariche di zona del materiale di risulta, con accantonamento in cantiere della pietra naturale ricavata dai muri maestri; la ripulitura dalla fitta vegetazione, la rimozione del ponteggio e quant'altro lo quantifico in €. 10,00 a metro cubo, ne consegue:

- Mc. 1.420,00 x €. 10,00 = €. 14.200.

Arrotondati €. 15.000,00 (euro quindicimila/00).

=====

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati:

- 1) Estratto di mappa catastale;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Planimetria catastale;
- 4) Visura catastale;
- 5) Estratti di P.R.G.;
- 6) Lettera del Comune di Pescia.

=====

Firenze, 03 ottobre 2018

C.T.U.

Geom. Marco Bigi