

2)

FALLIMENTO [REDACTED]

OGGETTO: PERIZIA GIURATA PER CONFORMITA' IMMOBILI



Giudice Delegato

- **Dott.ssa Patrizia Pompei**

Curatore

- **Dott. Maurizio Gafforio**



Il sottoscritto Ing. Guccio Bravi, con studio in Firenze via M. Nigetti 4, in data 25/01/2014 veniva nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato indicato in epigrafe di procedere alla determinazione del valore dei beni immobili caduti nell'attivo fallimentare e verificarne la regolarità sotto il profilo catastale edilizio ed urbanistico, nonché allo svolgimento di tutti gli adempimenti amministrativi, urbanistici e catastali connessi all'apertura del fallimento ed alla gestione dei beni medesimi.



La presente relazione è pertanto da intendere come aggiuntiva a quella precedentemente redatta ed ha lo scopo di fornire la certificazione sulla conformità degli immobili per una eventuale vendita.

Si ritiene pertanto utile fornire nuovamente un elenco dei beni estrapolandolo dalla relazione iniziale. Essi sono riassumibili dislocati nei territori provinciali di Firenze e Arezzo come segue:



Ing. Guccio Bravi
Via M. Nigetti n.4 - 50142 FIRENZE
Tel. 0553995900 Fax 0553995900 - cell. 3471039652
e-mail: guccio@afgassociati.com
Partita IVA 05217490480



Pag. 1 di 8

PROVINCIA DI AREZZO

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
T	Proprieta' per 1/1	CAVRIGLIA (AR)	10	162		ULIV VIGNET	2	54 are 35 ca	R.D.Euro:21,05 R.A. Euro: 12,63		
T	Proprieta' per 1/1	CAVRIGLIA (AR)	10	206		ULIV VIGNET	2	32 are 21 ca	R.D.Euro:12,48 R.A. Euro: 7,49	5170	
T	Proprieta' per 1/1	CAVRIGLIA (AR)	10	207		ULIV VIGNET	2	2 are 5 ca	R.D.Euro:0,79 R.A. Euro: 0,48	5170	
T	Proprieta' per 1/1	CAVRIGLIA (AR)	10	208		ULIV VIGNET	2	67 ca	R.D.Euro:0,26 R.A. Euro: 0,16	5170	
T	Proprieta' per 1/1	CAVRIGLIA (AR)	10	349		ULIV VIGNET	2	6 are 48 ca	R.D.Euro:2,51 R.A. Euro: 1,51		
T	Proprieta' per 1/1	CAVRIGLIA (AR)	10	350		ULIV VIGNET	2	37 are 23 ca	R.D.Euro:14,42 R.A. Euro: 8,65		
T	Proprieta' per 1/1	CAVRIGLIA (AR)	10	351		ULIV VIGNET	3	29 are 6 ca	R.D.Euro:7,50 R.A. Euro: 5,25		
T	Proprieta' per 1/1	CAVRIGLIA (AR)	10	352		PASCOLO	2	1 are 71 ca	R.D.Euro:0,06 R.A. Euro: 0,04		

PROVINCIA DI FIRENZE

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
F	Proprieta' per 1/1	INCISA IN VAL D'ARNO (FI) VIA IL POGGETTO, SNC Piano S1	2	518	522	cat. C/6	6	16 mq	Euro:118,99		
F	Proprieta' per 1/1	INCISA IN VAL D'ARNO (FI) VIA IL POGGETTO, SNC Piano S1	2	518	533	cat. C/6	1	15 mq	Euro:51,13		
F	Proprieta' per 1/1	INCISA IN VAL D'ARNO (FI) VIA IL POGGETTO, SNC Piano S1-T	2	518	506	cat. A/2	5	5,5 vani	Euro:539,70		
F	Proprieta' per 1000/1000	REGGELLO (FI) LOCALITA' BARLETTA, SNC Piano T	73	540	3	cat. F/1					
F	Proprieta' per 1000/1000	REGGELLO (FI) LOCALITA' BARLETTA, SNC Piano T	73	540	4	cat. F/1					
F	Proprieta' per 1/1	REGGELLO (FI) VIA FILIPPO TURATI, SNC Piano S1	98	402	12	cat. C/6	5	15 mq	Euro:72,05		
F	Proprieta' per 1/1	REGGELLO (FI) VIA FILIPPO TURATI, SNC Piano S1	98	402	13	cat. C/6	5	15 mq	Euro:72,05		

Ing. Guccio Bravi
Via M. Nigetti n.4 - 50142 FIRENZE
Tel. 0553995900 Fax 0553995900 - cell. 3471039652
e-mail: guccio@afgassociati.com
Partita IVA 05217490480

ASTE
GIUDIZIARIE.it



F	Proprieta' per 1/1	REGGELLO (FI) VIA FILIPPO TURATI, SNC Piano S1	98	402	506	cat. C/2	4	37 mq	Euro:150,96		
F	Proprieta' per 1/1	REGGELLO (FI) VIA FILIPPO TURATI, SNC Piano S1	98	402	507	cat. C/6	5	23 mq	Euro:110,47		
F	Proprieta' per 1/1	REGGELLO (FI) VIA FILIPPO TURATI, SNC Piano S1	98	402	7	cat. C/6	5	15 mq	Euro:72,05		
F	Proprieta' per 1/1	REGGELLO (FI) VIA FILIPPO TURATI, SNC Piano T	98	402	525	cat. C/1	4	66 mq	Euro:1.765,66		
F	Proprieta' per 1/1	REGGELLO (FI) VIA FILIPPO TURATI, SNC Piano 1	98	402	514	cat. C/1	4	29 mq	Euro:775,82		
F	Proprieta' per 1/1	REGGELLO (FI) VIA FILIPPO TURATI, SNC Piano 1	98	402	515	cat. C/1	4	50 mq	Euro:1.337,62		
T	Proprieta' per 30/42	INCISA IN VAL D'ARNO (FI)	2	423		SEMIN ARBOR	1	93 ca	R.D.Euro:0,53 R.A. Euro: 0,34		
T	Proprieta' per 1/1	INCISA IN VAL D'ARNO (FI)	2	486		SEMIN ARBOR	1	14 ca	R.D.Euro:0,08 R.A. Euro: 0,05		
T	Proprieta' per 1/1	INCISA IN VAL D'ARNO (FI)	2	489		SEMIN ARBOR	1	15 ca	R.D.Euro:0,09 R.A. Euro: 0,05		
T	Proprieta' per 1/1	INCISA IN VAL D'ARNO (FI)	2	490		SEMIN ARBOR	1	25 ca	R.D.Euro:0,14 R.A. Euro: 0,09		
T	Proprieta' per 1/1	REGGELLO (FI)	73	229		ULIVETO	4	6 are 50 ca	R.D.Euro:0,64 R.A. Euro: 1,68	1181	
T	Proprieta' per 1/1	REGGELLO (FI)	73	457		ULIVETO	3	11 ca	R.D.Euro:0,02 R.A. Euro: 0,04		
T	Proprieta' per 1/1	REGGELLO (FI)	73	458		ULIVETO	3	10 ca	R.D.Euro:0,02 R.A. Euro: 0,03		
T	Proprieta' per 1/1	REGGELLO (FI)	73	485		ULIVETO	3	7 are 80 ca	R.D.Euro:1,41 R.A. Euro: 2,62		
T	Proprieta' per 1/1	REGGELLO (FI)	73	494		ULIVETO	3	1 ha 41 are	R.D.Euro:25,49 R.A. Euro: 47,33		
T	Proprieta' per 1/1	REGGELLO (FI)	73	541		ULIVETO	3	35 are 86 ca	R.D.Euro:6,48 R.A. Euro: 12,04		
T	Proprieta' per 1/1	REGGELLO (FI)	73	79		SEMIN ARBOR	4	2 are 50 ca	R.D.Euro:0,45 R.A. Euro: 0,39	1181	
T	Proprieta' per 1/1	REGGELLO (FI)	74	52		BOSCO CEDUO	2	71 are 20 ca	R.D.Euro:5,52 R.A. Euro: 1,10	1181	
T	Proprieta' per 1/1	REGGELLO (FI)	74	53		CAST FRUTTO	3	22 are 30 ca	R.D.Euro:1,04 R.A. Euro: 0,35	8086	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Guccio Bravi
Via M. Nigetti n.4 - 50142 FIRENZE
Tel. 0553995900 Fax 0553995900 - cell. 3471039652
e-mail: guccio@afgassociati.com
Partita IVA 05217490480

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFORMITA' URBANISTICHE IMMOBILI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVINCIA DI AREZZO

Trattasi di una serie di appezzamenti di terreno per una superficie complessiva di circa 16.376 mq; poste nel comune di Cavriglia (AR) in località Meleto.

Essi sono individuati ai fogli di mappa 10 subalterni 162-206-207-208-349-350-351-352

Per tali terreni risulta necessario stabilirne ad oggi la destinazione urbanistica ed a tale fine fu fatta domanda al comune di Cavriglia di Certificato di Destinazione Urbanistica per le particelle sopra elencate che viene allegato alla presente e dal quale si evince come i terreni risultino ancora facenti parte ad oggi di un "comparto di trasformazione residenziale già convenzionato", pertanto a tutti gli effetti edificabile. In particolare si fa notare come esse siano soggette però a norme di salvaguardia in relazione alla futura edificazione di elettrodotto da parte della Rete di Trasmissione Nazionale (RTN). Ad oggi ciò non modifica in alcun modo la destinazione urbanistica attuale in quanto detto futuro impianto non insiste sulle particelle interessate, ma indica che la zona è comunque soggetta a salvaguardia, ovvero passibile di modifiche in futuro, qualora una variante al progetto dell'elettrodotto portasse a coinvolgere qualcuna delle particelle.

Sui terreni insistono anche un vincolo idrogeologico e paesaggistico.

PROVINCIA DI FIRENZE COMUNE DI REGGELLO

In provincia di Firenze comune di Reggello località Montanino sono situati i

Ing. Guccio Bravi
Via M. Nigetti n.4 - 50142 FIRENZE
Tel. 0553995900 Fax 0553996900 - cell. 3471039652
e-mail: guccio@afgassociati.com
Partita IVA 05217490480

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pag. 4 di 8

seguenti beni immobiliari

Foglio 98 particella 402 sub 525 - 514 - 515 - 506 - 507 - 12 - 13 - 7.

Detti beni fanno parte di più ampio complesso costruito in forza alla Concessione Edilizia n. 174/2003 del 16/12/2003 con relativo rilascio della Autorizzazione Unica del SUAP del Comune di Reggello n. 81 del 23/12/2003

Viene inoltre eseguita una variante alla concessione suddetta approvata con Permesso a Costruire n. 104/2006 del 28/06/2006. L'iter si conclude con Dichiarazione di Ultimazione Lavori prot. n. 16787 del 06/07/2006.

La conformazione finale si ha con due procedimenti DIA in particolare

DIA n. 24501 del 12/10/2007

DIA n. 18414 del 08/07/2006.

Tutti gli immobili oggetto della presente relazione e sopra menzionati risultano conformi a quanto depositato presso gli uffici comunali.

Preme solo ricordare quanto già ricordato nella relazione di deposito iniziale ovvero che nel subalterno 506 era rappresentato in origine la presenza di uno scannafosso di rigiro che all'epoca del sopralluogo non è in realtà stato realizzato. Tale situazione non rappresenta comunque ad oggi un abuso edilizio ma solo una difformità dal progetto sanabile con la semplice realizzazione del tramezzo costituente lo scannafosso.

PROVINCIA DI FIRENZE COMUNE DI INCISA VAL D'ARNO

In provincia di Firenze comune di Incisa Val d'Arno in località Palazzolo sono situati i seguenti beni immobiliari

- Foglio 2, particella 518, sub 506, Cat A2 classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 539,70 euro

Ing. Guccio Bravi
Via M. Nigetti n.4 - 50142 FIRENZE
Tel. 0553995900 Fax 0553995900 - cell. 3471039652
e-mail: guccio@afgassociati.com
Partita IVA 05217490480

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pag. 5 di 8

- Foglio 2, particella 518, sub 522 Cat C6, consistenza 16,00 mq, rendita 118,99 euro
- Foglio 2, particella 518, sub 533 Cat C6, consistenza 15,00 mq, rendita 118,99 euro

Trattasi di immobile per civile abitazione di categoria catastale A2 individuato al sub 506, facente parte di una lottizzazione eseguita dalla società costituita dalla realizzazione di tre blocchi denominati edificio "A" "B" e "C", tutti completati.

L'immobile oggetto della perizia fa parte dell'edificio A.

La lottizzazione viene eseguita in forza alla pratica edilizia 85/06 del 12/05/2006 con relativo Permesso a Costruire n. 22 del 04/10/2006. Nello specifico però il blocco "A" ovvero quello relativo al bene periziato, viene eseguito tramite Permesso a Costruire n. 12 del 10/04/2008 a stralcio di quello precedentemente indicato.

Il progetto è corredato da Autorizzazione Ambientale n. 9 del 26/05/2006

Le varianti al Permesso a Costruire esistenti (pratica Edilizia 166/08 del 03/09/2008 per P.C. n. 26 del 22/10/2008, con relativa autorizzazione ambientale n. 16 del 22/10/2008 sono tutte relative ai blocchi B e C pertanto mai influenti per l'immobile oggetto di perizia.

I lavori vengono terminati con Dichiarazione di Fine Lavori e Certificato di Conformità prot. n. 14148 del 04/12/2008 corredato di tutte le certificazioni per gli impianti realizzati.

Con Pratica 187/10 del 18/11/2010 viene rilasciato Permesso a Costruire n. 03 del 14/01/2011 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Con pratica edilizia n. 91/11 proto 7962 del 16/06/e rilasciato Permesso a

Ing. Guccio Bravi
Via M. Nigetti n.4 - 50142 FIRENZE
Tel. 0553995900 Fax 0553995900 - cell. 3471039652
e-mail: guccio@afgassociati.com
Partita IVA 05217490480

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pag. 6 di 8

Costruire in Sanatoria per il blocco "A", in quanto erano state eseguite piccole modifiche interne e ai prospetti ai vari ambienti. Tali modifiche non variavano comunque la volumetria anzi la riducevano. Viene pertanto rilasciata Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 07 del 29/06/2011.

Con protocollo n. 9217 del 14/07/2011 viene depositata attestazione di abitabilità corredata di tutti gli accatastamenti, del deposito di collaudo strutturale e delle relative certificazioni energetiche (edificio in classe energetica C)

L'immobile oggetto di perizia presentava al momento del sopralluogo difformità dal punto di vista distributivo rispetto a quanto effettivamente presente nelle pratiche sopra menzionate e nel relativo accatastamento. Trattasi di due pareti in cartongesso presenti all'interno della proprietà al piano terra (sub 506) eseguite in modo tale da realizzare una diversa distribuzione interna. Tali opere seppur minimali sono comunque prive di atto legittimante e del relativo aggiornamento della planimetria catastale, pertanto comportano la non conformità del bene. Si fa presente che la problematica è facilmente superabile in quanto le opere sono sanabili con una scia tardiva e relativo aggiornamento catastale o in alternativa con la demolizione delle sue pareti in cartongesso

TERRENI PROVINCIA DI FIRENZE COMUNE DI INCISA VAL D'ARNO

Nel comune di Incisa Val d'Arno sono presenti alcuni terreni di proprietà.

I terreni sono individuati al foglio di mappa 2 particelle 423 – 486 – 489 – 490; sono tutti di qualità seminativo arboreo e di classe 1 per una superficie totale di 147 mq

Ing. Guccio Bravi
Via M. Nigetti n.4 – 50142 FIRENZE
Tel. 0553995900 Fax 0553995900 – cell. 3471039652
e-mail: guccio@afgassociati.com
Partita IVA 05217490480

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pag. 7 di 8

TERRENI PROVINCIA DI FIRENZE COMUNE DI REGGELLO

Nel comune di Reggello sono presenti alcuni terreni di proprietà.

I terreni sono individuati rispettivamente:

Foglio di mappa 73 particelle 229-457-458-485-494-541; sono tutti di qualità uliveto e di classe 3 per una superficie totale di 15.447

Foglio di mappa 73 particella 79, qualità seminativo arborato classe 4 per una superficie totale di 250 mq

Foglio di mappa 74 particella 52, qualità bosco ceduo classe 2 per una superficie totale di 7.120 mq

Foglio di mappa 74 particella 53, qualità castagno da frutto classe 3 per una superficie totale di 2.230 mq

CONCLUSIONI

A seguito delle operazioni peritali svolte, dei sopralluoghi, dell'analisi della documentazione in atti si certifica la conformità alle disposizioni urbanistiche vigenti dei comuni interessati dei beni sopra descritti ad eccezione per l'immobile individuato al Foglio 2, particella 518, sub 506 del Comune di Incisa Val d'Arno, a seguito di quanto riportato nel capitolo dedicato.

ALLEGATI:

- Planimetrie catastali e estratti di mappa
- Originale certificato di destinazione urbanistica terreni Cavriglia

Con osservanza.

Firenze 30/06/2016

(Ing. Guccio Bravi)

Ing. Guccio Bravi
Via M. Nigetti n.4 - 50142 FIRENZE
Tel. 0553995900 Fax 0553995900 - cell. 3471039652
e-mail: guccio@afgassociati.com
Partita IVA 05217490480

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pag. 8 di 8