

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

Quinta sezione civile

**Fallimento “----- E C. S.N.C. e dei soci illimitatamente responsabili -----
e -----, “**

Sentenza Fallimentare N. 1/25

Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo

Curatore: Dott. Alberto Zucchi

C.T.U.: Ing. Riccardo Ghelli

PERIZIA TECNICA – ESTIMATIVA

ING. RICCARDO GHELLI

Consulente tecnico del Tribunale di Firenze

SEDE LEGALE: VIA ANTONIO PACINOTTI, 13 - 50131 FIRENZE (FI), ITALIA - TEL.: 340 47 63 958

E-MAIL: riccardoghelli@hotmail.it – riccardo.ghelli@ingpec.eu

C.F. GHLRCR85H29D612X - P.IVA: 06411030486

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. Resoconto delle attività peritali	4
2. Premesse ed accertamenti	5
3. Identificazione, Descrizione dei beni e Stato di Possesso	6
3.1. Cespiti	6
3.2. Descrizione dei beni e Stato di Possesso.....	8
3.3. Individuazione catastale e Provenienza	16
4. Verifica dell'esistenza di formalità gravanti sui beni	21
4.1. che resteranno a carico dell'acquirente	21
4.2. che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente	22
4.2.1. Atto di provenienza.....	22
4.2.1. Ispezione ipotecaria	22
4.3. Spese di gestione.....	25
5. Situazione urbanistica ed amministrativa	26
5.1. RUC vigente	26
5.2. Pratiche Edilizie/Concessioni, Ordinanze e Pratiche Genio Civile.....	27
5.3. Difformità e conseguenti pratiche edilizie da eseguire.....	33
6. Stima compendio immobiliare.....	50
6.1. Criteri di valutazione.....	50
6.2. Stima	52
6.3. Prezzo a base d'asta	57
7. Divisibilità e lottizzazione	58
7.1. Formazione dei lotti	58
8. Regime impositivo della vendita.....	60
ALLEGATI:.....	61

**Consulenza Tecnica D'Ufficio
NELLAPROCEDURAFALLIMENTARE**

**TRIBUNALE DI FIRENZE
QUINTA SEZIONE CIVILE – PROCEDURA FALLIMENTARE
FALLIMENTO NR 1/2025**

§

Il sottoscritto Ing. Riccardo Ghelli, con studio in Firenze, Via A. Pacinotti n.13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze al n. 6646 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con il n. 9710,

NOMINATO

C.T.U. dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Rosa Selvarolo in data 17.03.2025 per la formulazione della stima dei beni ricaduti nella procedura fallimentare, redige la seguente relazione di stima per i seguenti immobili:

1. immobile a destinazione commerciale posto nel Comune di Vicchio (FI), loc. il Piano, Via Giacomo Brodolini n.2 piano T-1, identificato catastalmente al Foglio 82 Particelle 161-143 sub 500;
2. immobile a destinazione ufficio posto nel Comune di Vicchio (FI), loc. il Piano, Via Giacomo Brodolini n.2 Piano 2, , identificato catastalmente al Foglio 82 Particelle 143 sub 501;
3. terreno/area pertinenziale agli edifici di cui sopra, per una superficie di mq 2.162,00 posto nel Comune di Vicchio (FI), identificata catastalmente al Foglio 82 Particella 194;
4. immobile a destinazione magazzino/centrale termica posto nel Comune di Vicchio (FI), loc. il Piano, Via Giacomo Brodolini n.2 Piano T, identificato catastalmente al Foglio 82 Particella 361.

ING. RICCARDO GHELLI

Consulente tecnico del Tribunale di Firenze

SEDE LEGALE: VIA ANTONIO PACINOTTI, 13 - 50131 FIRENZE (FI), ITALIA - TEL.: 340 47 63 958

E-MAIL: riccardoghelli@hotmail.it – riccardo.ghelli@ingpec.eu

C.F. GHLRCR85H29D612X - P.IVA: 06411030486

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. Resoconto delle attività peritali

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto alle operazioni di seguito sinteticamente riepilogate al fine di acquisire tutti i dati utili per l'individuazione del compendio immobiliare e la formulazione della stima del valore di mercato:

- 17 Marzo 2025– Nomina CTU
- 19 Settembre 2025 - Accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, con visura catastale presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Firenze.
- 27 Settembre 2025- Depositata richiesta di ricerca atti per visura atti e progetti presso il Comune di atti presso il Comune di Vicchio– Edilizia
- 03 Ottobre 2025 – Effettuato sopralluogo con rilievo metrico e fotografico, alla presenza del Curatore del Fallimento Dott.Alberto Zucchi
- 09 Ottobre 2021 –Accesso e visione agli atti presso il Comune di Vicchio– Edilizia

A seguito di sopralluogo ed accesso atti, sono state riscontrate delle porzioni non conformi con quanto autorizzato e state reperite le ordinanze emesse dal Comune di Vicchio nei confronti della proprietà per dare riscontro alle non conformità eseguite.

Le non conformità riguardano anche parti strutturali, per le quali è stato avviato un confronto con gli istruttori del Genio Civile.

- 31 Ottobre 2021 - Depositata richiesta accesso agli atti presso gli uffici del Settore Sismica della Regione Toscana-Genio Civile
- 05 Dicembre 2025 - Accesso e visione atti presso gli uffici del Settore Sismica della Regione Toscana-Genio Civile
- 12 Marzo 2026 – Effettuato ulteriore sopralluogo con rilievo metrico e fotografico.

2. Premesse ed accertamenti

Il sottoscritto CTU ha dato inizio al suo mandato provvedendo, tramite la mediazione del Curatore Dott. Zucchi Alberto, a fissare le date dei sopralluoghi presso gli immobili oggetto della procedura fallimentare, così come indicato dal Curatore stesso.

Gli immobili sopra citati sono molteplici e sono disposti nel Comune di Vicchio; nello specifico si individuano di seguito tutti gli immobili analizzati, indicando i riferimenti catastali:

- Immobile a destinazione commerciale posto nel Comune di Vicchio (FI), loc. il Piano, Via Giacomo Brodolini n.2 piano T-1, identificato catastalmente al Foglio 82 Particelle 161-143 sub 500
- Immobile a destinazione ufficio posto nel Comune di Vicchio (FI), loc. il Piano, Via Giacomo Brodolini n.2 Piano 2, identificato catastalmente al Foglio 82 Particella 143 sub 501
- Area pertinenziale agli edifici di cui sopra, identificata catastalmente al Foglio 82 Particella 194
- Immobile a destinazione magazzino posto nel Comune di Vicchio (FI), loc. il Piano, Via Giacomo Brodolini n.2 Piano T, identificato catastalmente al Foglio 82 Particella 361.

Il giorno 03/10/2025 alle ore 9,00 alle ore 14,00, unitamente al Curatore nominato Dott. Alberto Zucchi, mi sono recato presso gli immobili situati nel Comune di Vicchio al Foglio. 82 Particelle 161-143 sub 500 (Via Giacomo Brodolini n.2 piano T-1), Foglio 82 Particella 143 sub 501 (Via Giacomo Brodolini n.2 Piano 2), Foglio 82 Particella 194 (area pertinenziale agli edifici di cui sopra) e Foglio 82 Particella 361 (Via Giacomo Brodolini n.2 Piano T).

Il giorno 12/03/2026 alle ore 15,00, mi sono recato nuovamente presso gli immobili sopra citati al fine di completare la visione dei luoghi alla luce delle nozioni reperite sia dall'accesso agli atti in Comune sia dall'accesso agli atti agli Uffici del Genio Civile.

Durante i sopralluoghi è stato possibile effettuare il rilievo metrico e fotografico degli immobili (Allegato 1).

ING. RICCARDO GHELLI

Consulente tecnico del Tribunale di Firenze

SEDE LEGALE: VIA ANTONIO PACINOTTI, 13 - 50131 FIRENZE (FI), ITALIA - TEL.: 340 47 63 958

E-MAIL: riccardoghelli@hotmail.it - riccardo.ghelli@ingpec.eu

C.F. GHLRCR85H29D612X - P.IVA: 06411030486

3. Identificazione, Descrizione dei beni e Stato di Possesso

3.1. Cespiti

Le unità immobiliari di riferimento sono inserite all'interno di un fabbricato ad uso commerciale ed uffici posti nel comune di Vicchio (Provincia di Firenze).

Nello specifico gli immobili in questione, si suddividono nelle seguenti unità:

- I. Un'unità immobiliare a destinazione commerciale (Fgl. 82 part. 161-143 sub. 500) è situata al piano terra e primo di un fabbricato con accesso principale in Via Brodolini n.2 e con accesso secondario dall'area pertinenziale/resede presente sul retro (si può accedere al piano terreno dal resede mentre al piano superiore tramite vano scala esterno), è destinata ad “uso commerciale”, è composta da due piani fuori terra.
- II. Un'unità immobiliare (Fgl. 82 part. 143 sub. 501) è situata al piano secondo di un fabbricato con accesso principale in Via Brodolini n.2 e con accesso secondario dall'area pertinenziale/resede presente sul retro (si può accedere al piano superiore tramite vano scala esterno), è destinata ad “ufficio”, è composta da un piano fuori terra.
- III. Un'unità immobiliare (Fgl. 82 part. 194) è situata al piano terra di un fabbricato con accesso principale dal retro dell'edificio tramite accesso carrabile e con accesso secondario da Via Brodolini n.2 tramite passaggio pedonale, è destinata ad “area pertinenziale”.
- IV. Un'unità immobiliare (Fgl. 82 part. 361) è situata al piano terra di un fabbricato con accesso principale dal retro dell'edificio tramite accesso carrabile e con accesso secondario da Via Brodolini n.2 tramite passaggio pedonale, è destinata a “magazzino”, è composta da un piano fuori terra.

Per una maggiore capacità di vendita si suggerisce di unire le unità immobiliari rappresentate al Fgl. 82 part. 143 sub. 500, con le unità immobiliari rappresentate al Fgl. 82 part. 143 sub. 501, unità posta al Fgl. 82 part. 361 ed il resede di pertinenza posto al Fgl. 82 part. 194, sia per le pratiche edilizie di sanatoria necessarie al fine di condonare gli abusi effettuati sia per avere un fondo ad uso uffici collegato all'unità commerciale.

Detto quanto sopra risulta necessario per le pratiche di sanatoria sia edilizia che strutturale eseguire le verifiche sull'intero edificio, comprendendo anche la porzione di unità immobiliare ad uso abitativo posta al Fgl. 82 part. 143 sub. 502 che risulterebbe già venduta.

Si segnala altresì che nella richiesta di ampliamento/sopraelevazione effettuata nel 1998, trasformatasi in Concessione edilizia PE211/1998, viene motivata la creazione di un'abitazione al piano secondo citando la Variante di Piano adottata dal Comune per la quale "E' ammessa la costruzione di un'abitazione per ogni unità aziendale, per il custode o per il proprietario, esclusivamente connessa e funzionale all'attività e con divieto di cessione a terzi in vendita o locazione. Essa non potrà superare i 150mq di superficie lorda".

il sottoscritto CTU, a seguito di quanto sopra esposto, unito a molteplici riunioni telematiche effettuate con i referenti dell'Ufficio Edilizia del Comune di Vicchio, conferma la presenza di un vincolo di pertinenzialità tra l'immobile ad uso aziendale, costituita dal Fgl. 82 part. 143 sub. 501 e seguenti, e l'abitazione, costituita dal Fgl. 82 part. 143 sub. 502; nello specifico nelle norme di piano adottate, per le quali è stato possibile eseguire tale abitazione in ampliamento, viene addirittura citato il divieto di vendere o locare a terzi tale unità immobiliare.

Tutto quanto sopra premesso e considerato lo scrivente CTU, vista la sussistenza di tale vincolo, espone la necessità di dover rivalutare a cura del fallimento anche l'unità immobiliare ad uso abitazione (costituita dal Fgl. 82 part. 143 sub. 502) che pare essere stata già venduta in forza di esecuzione immobiliare antecedente il fallimento, nella quale non veniva citato il vincolo tra le unità immobiliari.

§

3.2. Descrizione dei beni e Stato di Possesso

L'edificio nel su complesso è articolato su 3 corpi di fabbrica (corpo 1, corpo 2 e corpo 3) oltre resede (il resede fa parte del Foglio 82 particella 194).

Il corpo 1 facente parte del Foglio 82 particella 143 subalterno 500 è composto da 2 piani fuori terra ed è destinato a zona commerciale.

Il corpo 2 è composto da 3 piani fuori terra, di cui 2 sono destinati a zona commerciale collegato con corpo 1 tramite scale interne (facente parte del Foglio 82 particella 143 subalterno 500), mentre il piano secondo è destinato in parte ad uffici (facente parte del Foglio 82 particella 161-143 subalterno 500) ed una parte residenziale (facente parte del Foglio 82 particella 143 subalterno 502, non oggetto della presente perizia).

Il corpo 3, facente parte del Foglio 82 particella 361 è composto da 1 piano ed è adibito a centrale termica, area rimessaggio.



L'edificio ha una struttura portante in cemento armato nel corpo 2 e struttura portante in cemento armato e pilastri in acciaio nel corpo 1, copertura inclinata variabile a singola o doppia falda, il fabbricato presenta le caratteristiche architettoniche dell'epoca di costruzione – anni 1960, facciate intonacate e tinteggiate con colori chiari.

ING. RICCARDO GHELLI

Consulente tecnico del Tribunale di Firenze

SEDE LEGALE: VIA ANTONIO PACINOTTI, 13 - 50131 FIRENZE (FI), ITALIA - TEL.: 340 47 63 958

E-MAIL: riccardoghelli@hotmail.it – riccardo.ghelli@ingpec.eu

C.F. GHLRCR85H29D612X - P.IVA: 06411030486

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le facciate esterne sulla pubblica via sono in buono stato manutentivo, le scale interne del vano scala sono in legno con struttura in acciaio. Il fabbricato è dotato di vano ascensore, posto su vano scale esterno adiacente al corpo 2; si segnala che l'ascensore non è presente.

Il corpo 3 invece è composto da una struttura a se stante in cemento armato e costituisce la centrale termica connessa ai precedenti edifici.

- I. L'unità immobiliare al Foglio 82 particella 161-143 subalterno 500 internamente è composta al piano terreno da zona espositiva divisa da pannelli in cartongesso, area laboratorio interamente separata da area espositiva tramite cartongesso ed accesso indipendente dall'esterno. I pavimenti sia interni che esterni risultano essere composti da pavimentazione in gress.

Esternamente è presente un resede a comune, destinato in parte a parcheggio ed in parte ad aiuola di confine; è presente un cancello di accesso alla proprietà in metallo.

Da riferire la presenza di un annesso in muratura, di recente realizzazione, non collegato all'immobile principale e non risultante dalle carte, posto fra l'edificio oggetto di procedura e via Brodolini. Tale annesso dalle dimensioni pressoché quadrate ha con copertura a falda unica ed ha un'altezza di circa 2,60 ml (vedi Allegato 8-Difformità).

Sul retro dell'area espositiva si trovano altri locali ad uso laboratorio ed ufficio, divisi con muratura e cartongesso; sono presenti altresì in quest'area 2 palchi morti.

Il bagno, situato nel piano di mezzo, è composto da 4 aree: un disimpegno, 2 aree dove è presente solo il wc ed 1 area dove è presente 1 lavandino ed 1 doccia. Il bagno presenta a parete un rivestimento di mattonelle di ceramica smaltata e pavimento di gress.

Le pareti (sia esterne che interne) risultano essere intonacate e pitturate.

Gli infissi sono composti da porte/finestre/porte-finestre in pvc con vetrocamera; solo l'accesso al laboratorio, nella parte frontale, è composto da un cancello in metallo e vetro. Le porte interne sono in legno.

L'impianto elettrico interno è sottotraccia. Sono presenti: l'impianto idrico di adduzione acqua potabile, è presente scaldabagno mentre non è presente impianto di riscaldamento.

Per l'impianto elettrico, risultato funzionante, non sono state eseguite specifiche verifiche tecniche per valutarne la rispondenza alle vigenti norme in materia. L'impiantistica idraulica (rubinetteria) risulta di tipologia economica e lo stesso si può dire per la dotazione di sanitari.

Lo stato dell'abitazione nel suo complesso risulta ordinario in relazione all'età di costruzione del fabbricato.

Inoltre l'unità immobiliare risulta occupata da una società affittuaria denominata “----- Srl” di -----(presenza Contratto di Locazione ed Affitto di Azienda - cfr allegato 4), nello specifico l'unità è utilizzata per l'attività produttiva; per la proprietà si fa riferimento a quanto riportato nella visura catastale (cfr allegato 2).

Si sottolinea che il Contratto di locazione risulta essere stato sottoscritto in data 12/12/2014 ed è relativo all'immobile situato al foglio 60 particella 143 subalterno 500; inoltre è presente una stipula aggiuntiva del 03/12/2022 in cui viene stabilito, in deroga al contratto di locazione che dalla data del 03/12/2022 fino al 11/12/2038, la parte conduttrice è esonerata al pagamento dei canoni di locazione (cfr Allegato 4).

Oltre quanto sopra è presente altresì contratto di Affitto d'azienda sottoscritto in data 12/12/2014, in cui la società “----- e c. snc” concede alla società “----- Srl” la propria azienda.

Il Curatore Dott. Alberto Zucchi ha anticipato che a fine anno 2026 verranno disdetti sia il contratto di affitto dell'unità immobiliare foglio 60 particella 143 subalterno 500 sia il contratto di affitto di Azienda; seguirà formale lettera da parte del Curatore con conseguente richiesta di sgombero.

Tutto quanto sopra premesso e considerato ai fini della vendita l'immobile viene considerato libero a partire da Gennaio 2027.

Per le foto fare riferimento all'Allegato 1. Le condizioni del bene sono ordinarie.

Le fosse biologiche, secondo quanto comunicato dalla proprietà, risultano posizionate nel piazzale di ingresso e sono a comune con le unità immobiliari del complesso edilizio. Si precisa che non sono state eseguite verifiche sulla conformità degli impianti compresi quelli di smaltimento e/o interrati non essendo verificabile il posizionamento delle fosse e dei pozzetti.

Confrontando gli ambienti con la documentazione a disposizione non vi è corrispondenza fra materiale tecnico e stato dei luoghi.

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta coincidente con quanto già valutato dal precedente CTU, Arch. Bevilacqua nella relazione di stima della RG 201/2017; che si riportano di seguito:

L'unità immobiliare ha quindi una superficie netta (S.N.) pari a 1.245,29 mq, oltre al resede esterno di 450,00 mq circa.

Comprendendo le murature esterne e porzione dei muri di confine (pari a circa 10%), la superficie utile lorda (S.U.L.) dell'unità risulta essere pari a 1.369 mq circa

NB. Le misure sopra riportate sono il risultato del rilievo metrico effettuato e dalla CTU già depositata agli atti

**Superficie commerciale dei vani principali ed accessori diretti (ai sensi del DPR 138/98)
mq 1.369,00 circa (piano terra + primo)**

Calcolo superficie virtuale

Superficie accessoria - Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

resede 450,00 x 0,10 =

mq 45,00

Sup. totale virtuale dell'unità immobiliare (arrotondata ai fini della stima)

mq. 1.369 + 45 =

mq. 1.414

Il risultato della ricerca della Superficie Virtuale porta ad una Superficie Commerciale (S.C.) per la ricerca del valore di mercato pari a 1.414 mq.

- II. L'unità immobiliare al foglio 82 part. 143 sub. 501 internamente è composta da 6 stanze, 3 bagni e 2 rispostigli; catastalmente le stanze sono adibite ad ufficio, mentre nella realtà sono presenti una cucina, una salone e 4 camere.

Fanno altresì parte dell'unità immobiliare un vano denominato “sala attesa”, con una porzione a comune, ed una porzione di terrazza, tutti attualmente accessibili dal vano di ingresso della proprietà confinante (abitazione sub 502) posto sul pianerottolo a comune. A seguito dei sopralluoghi eseguiti si è potuto constatare la mancata realizzazione di tale vano in quanto, di fatto, è presente un unico grande vano senza soluzione di continuità con la proprietà confinante (abitazione sub 502). Nel vano è altresì presente un soppalco in legno, che si sviluppa per buona parte della superficie del vano, accessibile da una scala posta in prossimità dell'ingresso (vedi Allegato 8-Diffornità).

I pavimenti sia interni che esterni risultano essere composti da pavimentazione in gress.

I due servizi igienici presentano a parete un rivestimento di mattonelle di ceramica smaltata e pavimento di gress; entrambi i bagni sono dotati di tutti gli apparecchi igienici oltre doccia.

Le pareti (sia esterne che interne) risultano essere intonacate e pitturate.

Gli infissi sono composti porte/finestre/porte-finestre in legno con vetrocamera; le finestre sono dotate di persiane esterne in legno. Le porte interne sono tutte in legno.

L'impianto elettrico interno è sottotraccia. Sono presenti: l'impianto idrico di adduzione acqua potabile e del gas, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas posta all'esterno e radiatori in ghisa.

Per l'impianto elettrico, risultato funzionante, non sono state eseguite specifiche verifiche tecniche per valutarne la rispondenza alle vigenti norme in materia. L'impiantistica idraulica (rubinetteria) risulta di tipologia economica e lo stesso si può dire per la dotazione di sanitari.

Lo stato dell'abitazione nel suo complesso risulta ordinario in relazione all'età di costruzione del fabbricato.

Inoltre l'unità attualmente risulta occupata dall'esecutato, nello specifico l'unità è utilizzata ad abitazione civile e non ad uso ufficio; per la proprietà si fa riferimento a quanto riportato nella visura catastale (cfr allegato 2).

Seguirà formale lettera da parte del Curatore con conseguente richiesta di sgombero.

Tutto quanto sopra premesso ai fini della vendita l'immobile viene considerato libero a partire da Gennaio 2027.

Per le foto fare riferimento all'Allegato 1. Le condizioni del bene sono ordinarie.

Le fosse biologiche, secondo quanto comunicato dalla proprietà, risultano posizionate nel piazzale di ingresso e sono a comune con le unità immobiliari del complesso edilizio. Si precisa che non sono state eseguite verifiche sulla conformità degli impianti compresi quelli di smaltimento e/o interrati non essendo verificabile il posizionamento delle fosse e dei pozzetti.

Confrontando gli ambienti con la documentazione a disposizione non vi è corrispondenza fra materiale tecnico e stato dei luoghi.

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta coincidente con quanto già valutato dal precedente CTU, Arch. Fagotto nella relazione di stima della RG 97/2023; che si riportano di seguito.

Le altezze interne degli ambienti sono variabili, nei vani con i soffitti a vista si è rilevata un'altezza minima di circa 2,60 mt.; i rimanenti vani si attestano sui 2,75 mt. e 2,40 mt.

La superficie complessiva dell'unità immobiliare è di circa 160 mq. calpestabili oltre la superficie delle terrazze di circa 52 mq.; la superficie del vano “attesa” tratta dalla documentazione urbanistica risulta pari a 33,32 mq. comprensiva della zona a comune di circa 6 mq. ed oltre alla porzione di terrazza di circa 5,80 mq.

Si precisa che il computo delle superfici è comprensivo della consistenza del vano di attesa, attualmente accorpato all'abitazione, e della porzione di terrazza, ma non della superficie dei soppalchi in considerazione degli interventi di ripristino per quanto meglio descritto nel paragrafo della conformità edilizia.

NB. Le misure sopra riportate sono il risultato del rilievo metrico effettuato e dalla CTU già depositata agli atti

**Superficie commerciale dei vani principali ed accessori diretti (ai sensi del DPR 138/98)
mq 193,32 circa (piano secondo)**

Calcolo superficie virtuale

Superficie accessoria - Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

terrazza dx (totale 52mq) $25 \times 0,35 =$ **mq 8,75**

terrazze dx (totale 52mq) $27 \times 0,10 =$ **mq 2,70**

terrazze sx $5,8 \times 0,10 =$ **mq 0,58**

Sup. totale virtuale dell'unità immobiliare (arrotondata ai fini della stima)

$\text{mq. } 193,32 + 8,75 + 2,7 + 0,58 =$ **mq. 205,35~ mq.205**

Il risultato della ricerca della Superficie Virtuale porta ad una Superficie Commerciale (S.C.)
per la ricerca del valore di mercato pari a 205 mq.

- III. L'area pertinenziale/terreno costituita dall'unità immobiliare al foglio 82 part. 194 è composta da 1 giardino/ resede a cui si accede tramite cancello carrabile e pedonale dalla strada principale e tramite camminamento interno dall'unità immobiliare adiacente (part. 143 e 396).

Il resede si presenta composto in parte da ciottoli /ghiaia con funzione di accesso carrabile e porzione più estesa a verde.

All'interno dell'area si trovano molteplici immobili costruiti senza titolo edilizio, che dovranno essere demoliti. Nello specifico è presente una loggia, un immobile ad uso magazzino/palestra, un pollaio ed una struttura con scheletro in acciaio (vedi Allegato 8-Difformità).

ING. RICCARDO GHELLI

Consulente tecnico del Tribunale di Firenze

SEDE LEGALE: VIA ANTONIO PACINOTTI, 13 - 50131 FIRENZE (FI), ITALIA - TEL.: 340 47 63 958

E-MAIL: riccardoghelli@hotmail.it - riccardo.ghelli@ingpec.eu

C.F. GHLRCR85H29D612X - P.IVA: 06411030486

L'unità attualmente risulta occupata dall'esecutato, nello specifico l'unità è utilizzata ad uso resede a servizio dell'edificio principale; per la proprietà si fa riferimento a quanto riportato nella visura catastale (cfr allegato 2).

Seguirà formale lettera da parte del Curatore con conseguente richiesta di sgombero.

Tutto quanto sopra premesso ai fini della vendita l'immobile viene considerato libero a partire da Gennaio 2027.

Per le foto fare riferimento all'Allegato 1. Le condizioni del bene sono ordinarie.

Confrontando gli ambienti con la documentazione a disposizione non vi è corrispondenza fra materiale tecnico e stato dei luoghi.

L'area pertinenziale ha una superficie netta (S.N.) pari a 2.162,00 mq circa, come si evince dalla visura catastale della particella stessa.

NB. Le misure sopra riportate sono il risultato del rilievo metrico effettuato e da quanto riportato nella visura catastale della particella

Calcolo superficie virtuale

Superficie accessoria

Giardino/resede 2.162mq x 0,10 = **mq 216,2**

Sup. totale virtuale dell'unità immobiliare (arrotondata ai fini della stima)

~ mq. 216

Il risultato della ricerca della Superficie Virtuale porta ad una Superficie Commerciale (S.C.) per la ricerca del valore di mercato pari a 216 mq.

Tale superficie si andrà a sommare a quella della superficie commerciale del sub 500 per maggior facilità di definizione commerciale.

- IV. Il magazzino/centrale termica costituita dall'unità immobiliare al foglio 82 part. 361 è composta da 2 stanze, ognuna con una sua parta di accesso, con funzione di centrale termica.

Non sono presenti pavimentazioni nei due locali, che risultano al grezzo in cemento.

Le porte di accesso sono in metallo e la finestra presente nel locale di dx ha infissi in metallo e vetro.

Le pareti (sia esterne che interne) risultano essere intonacate e pitturate.

ING. RICCARDO GHELLI

Consulente tecnico del Tribunale di Firenze

SEDE LEGALE: VIA ANTONIO PACINOTTI, 13 - 50131 FIRENZE (FI), ITALIA - TEL.: 340 47 63 958

E-MAIL: riccardoghelli@hotmail.it - riccardo.ghelli@ingpec.eu

C.F. GHLRCR85H29D612X - P.IVA: 06411030486

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'impianto elettrico interno all'appartamento non è sottotraccia. Non è presenti né l'impianto idrico di adduzione acqua potabile né del gas, né l'impianto di riscaldamento.

Per l'impianto elettrico, risultato funzionante, non sono state eseguite specifiche verifiche tecniche per valutarne la rispondenza alle vigenti norme in materia.

Lo stato del magazzino/centrale termica nel suo complesso risulta ordinario in relazione all'età di costruzione del fabbricato.

L'unità attualmente risulta occupata dall'esecutato, nello specifico l'unità è utilizzata ad uso centrale termica a servizio dell'edificio principale; per la proprietà si fa riferimento a quanto riportato nella visura catastale (cfr allegato 2).

Seguirà formale lettera da parte del Curatore con conseguente richiesta di sgombero.

Tutto quanto sopra premesso ai fini della vendita l'immobile viene considerato libero a partire da Gennaio 2027.

Per le foto fare riferimento all'Allegato 1. Le condizioni del bene sono ordinarie.

Confrontando gli ambienti con la documentazione a disposizione vi è corrispondenza fra materiale tecnico e stato dei luoghi.

L'unità immobiliare, composta da centrale termica, ha quindi una superficie netta (S.N.) pari a 13,00 mq circa.

NB. Le misure sopra riportate sono il risultato del rilievo metrico effettuato e dalla CTU già depositata agli atti

Calcolo superficie virtuale

Superficie accessoria

centrale termica/ vano tecnico 13mq x 0,15 = **mq 1,95**

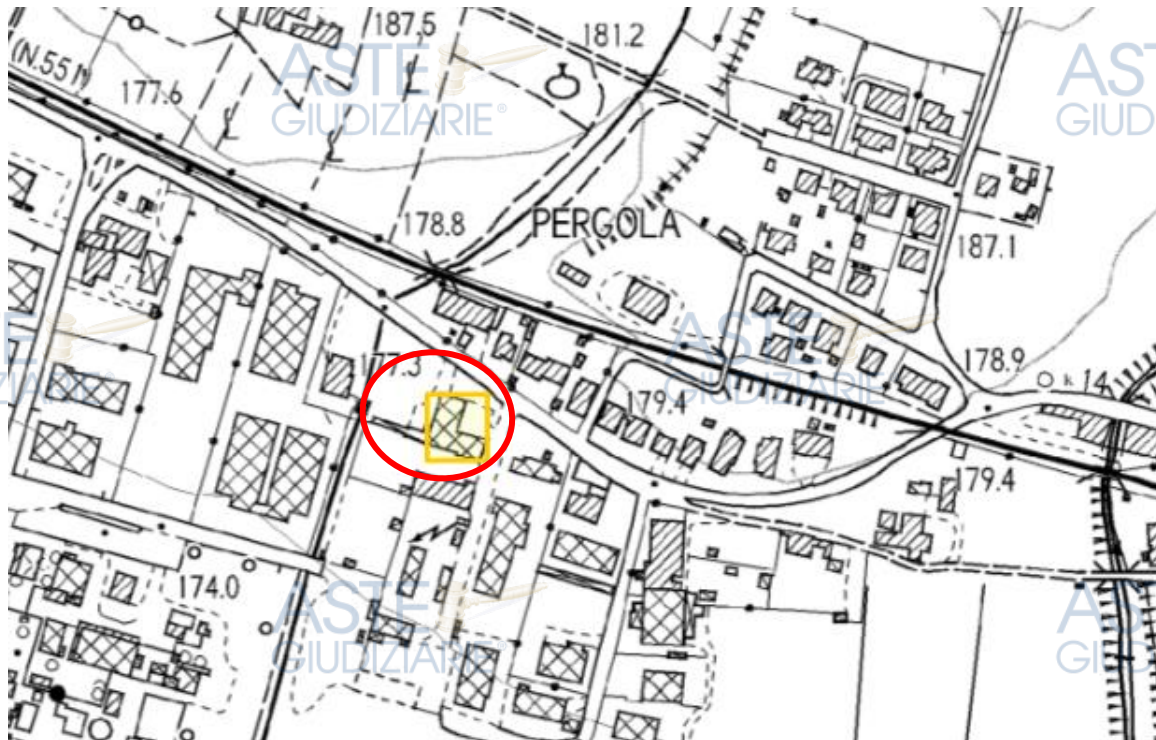
Sup. totale virtuale dell'unità immobiliare (arrotondata ai fini della stima)

mq. 1,95~ mq. 2

Il risultato della ricerca della Superficie Virtuale porta ad una Superficie Commerciale (S.C.) per la ricerca del valore di mercato pari a 2 mq. Tale superficie si andrà a sommare a quella della superficie commerciale del sub 500 per maggior facilità di definizione commerciale.

3.3. Individuazione catastale e Provenienza

I beni oggetto di fallimento sono attualmente individuati come di seguito riportato.



- I. **Attività produttiva al Foglio 82, particella 143, sub. 500**, è censito in categoria cat. D/8, piano terra e primo, rendita pari ad € 8.391,39, Via Giacomo Brodolini n. 2 (Variazione toponomastica del 31/05/2023 Pratica n. FI0070419 in atti dal 31/05/2023).

L'immobile risulta intestato a “-----” nato a PIOMBINO (LI) il -----.” C.F. -----, (Allegato 2 - visura catastale storica dell'immobile).

A seguito di visura storica per immobile è stato possibile determinare il mutamento di classificazione nel tempo, mentre la proprietà è rimasta sempre la stessa.

Nello specifico è riportata la situazione dell'unità immobiliare dal 31/01/1988 a seguito di “impianto meccanografico”

Dal 09/11/1987, CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 28/08/1990 (n. 110264/1987), Categoria C/2, Classe 1, consistenza 658 mq, rendita pari a L. 1.974, intestata a -----.

ING. RICCARDO GHELLI

Consulente tecnico del Tribunale di Firenze

SEDE LEGALE: VIA ANTONIO PACINOTTI, 13 - 50131 FIRENZE (FI), ITALIA - TEL.: 340 47 63 958

E-MAIL: riccardoghelli@hotmail.it - riccardo.ghelli@ingpec.eu

C.F. GHLRCR85H29D612X - P.IVA: 06411030486

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal 16/10/2000, VARIAZIONE Pratica n. 608103 in atti dal 16/10/2000 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 11418.1/2000), categoria D/8, rendita pari a L. 12.340.000.

Dal 18/10/2000, VARIAZIONE Pratica n. 611872 in atti dal 18/10/2000 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 608103.1/2000), categoria D/8, rendita pari ad €8.391,39 / L.16.248.000.

Confini: strada principale e laterale Via Brodolini, piano secondo dello stesso condominio (foglio 82, particella 143, sub.501 e 502) e parti comuni, oltre a magazzino/centrale termica dell'edificio (foglio 82, particella 361), Salvo se altri.

Si sottolinea che la planimetria Catastale (Allegato 3 - planimetria catastale), depositata presso l'Agenzia delle Entrate in data 18/07/2000 relativa all'immobile ora descritto non è coincidente con lo stato di fatto; infatti risultano essere presenti molteplici non conformità divise tra Corpo 1, Corpo 2 e scale esterne di collegamento, meglio specificate nel paragrafo successivo 5.3 (vedi Allegato 8-Diffonità).

II. Ufficio al Foglio 82, particella 143, sub. 501, è censito in categoria cat. A/10, piano secondo, classe U, consistenza 9 vani, superficie catastale 191mq, rendita pari ad € 2.231,09, Via Giacomo Brodolini n. 2 (Variazione toponomastica del 31/05/2023 Pratica n. FI0070421 in atti dal 31/05/2023).

L'immobile risulta intestato a “-----” nato a PIOMBINO (LI) il -----.” C.F. -----, (Allegato 2 - visura catastale storica dell'immobile).

A seguito di visura storica per immobile è stato possibile determinare il mutamento di classificazione nel tempo, mentre la proprietà è rimasta sempre la stessa.

Nello specifico è riportata la situazione dell'unità immobiliare dal 31/01/1988 a seguito di “impianto meccanografico”

Dal 09/11/1987, CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 28/08/1990 (n. 110264/1987), Categoria C/2, Classe 1, consistenza 658 mq, rendita pari a L. 1.974, intestata a -----.

Dal 01/01/1992, Variazione del quadro tariffario, categoria C/2, Classe 1, consistenza 658 mq, rendita pari a L. 3.750.600.

Dal 16/10/2000, VARIAZIONE Pratica n. 608103 in atti dal 16/10/2000 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 11418.1/2000), categoria A/10, Classe U, consistenza 9 vani, rendita pari ad €2.231,09 / L.4.320.000.

Dal 09/11/2015, Inserimento in visura dei dati di superficie, categoria A/10, Classe U, consistenza 9 vani, superficie catastale 191mq, rendita pari ad €2.231,09.

Confini: strada principale e laterale Via Brodolini, piano secondo dello stesso condominio (foglio 82, particella 143, sub.500 e 502) e parti comuni, oltre a magazzino/centrale termica dell'edificio (foglio 82, particella 361), Salvo se altri.

Si sottolinea che la planimetria Catastale (Allegato 3 - planimetria catastale), depositata presso l'Agenzia delle Entrate in data 18/07/2000 relativa all'immobile ora descritto non è coincidente con lo stato di fatto; infatti risultano essere presenti molteplici non conformità (in riferimento al corpo 2 piano secondo), meglio specificate nel paragrafo successivo 5.3 (vedi Allegato 8-Differenza).

III. Terreno adibito a resede/giardino al foglio 82, particella 194 è censito come Seminativo Arboreo, di classe 1, superficie catastale 21are 62 ca, deduzione A53, Reddito domenicale pari a €12,73/ L.24.647 e reddito agrario pari a €7,82/ L.15.134 (FRAZIONAMENTO del 19/07/2000 Pratica n. 215617 in atti dal 19/07/2000 - n. 2430.1/2000).

Il terreno risulta intestato a “-----” nata a FIRENZUOLA (FI) il -----C.F. ----- (Allegato 2 - visura catastale storica dell'immobile).

A seguito di visura storica per immobile è stato possibile determinare il mutamento di classificazione e di proprietari nel tempo.

Nello specifico è riportata la situazione del terreno che ha originato il precedente “impianto meccanografico” dal 10/04/1970, Foglio 82 particella 110, censito come Seminativo Arboreo, di classe 1, superficie catastale 6ha 66are 30 ca, deduzione A53, Reddito domenicale pari a L.759.582 e reddito agrario pari a L.466.410. I proprietari risultavano -----

-----.

Dal 16/12/1972, Foglio 82 Particella 194, FRAZIONAMENTO in atti dal 31/12/1973, censito come Seminativo Arboreo, di classe 1, superficie catastale 21are 80 ca, deduzione A53, Reddito domenicale pari a L.24.852 e reddito agrario pari a L.15.620. I proprietari risultavano

-----.

Dal 22/12/1972, Atto di compravendita del 22/12/1972 Pubblico ufficiale SANDRINI E Sede FIRENZE (FI) Repertorio n. 21939 - PU Sede FIRENZE (FI) Registrazione n. 1257 registrato in data 10/01/1973 - Voltura n. 12873 in atti dal 31/12/1973. Proprietario “-----” nata a FIRENZUOLA (FI) il -----C.F. -----.

Confini: strada principale e laterale Via Brodolini, attività produttiva (foglio 82, particella 143, sub.500, 501 e 502) e parti comuni, oltre a magazzino/centrale termica dell'edificio (foglio 82, particella 361), Salvo se altri.

Si sottolinea che la planimetria Catastale (Allegato 3 - planimetria catastale), depositata presso l'Agenzia delle Entrate in data 18/07/2000 relativa all'immobile ora descritto non è coincidente con lo stato di fatto; infatti risultano essere presenti le seguenti non conformità (vedi Allegato 8-Difformità).

IV. Magazzino/centrale termica al foglio 82, particella 361, è censito in categoria cat. C/2, piano terra, classe 5, Consistenza 16mq, superficie catastale totale 18mq, rendita pari ad € 90,07, Via Giacomo Brodolini n. 2 (Variazione toponomastica del 31/05/2023 Pratica n. FI0069637 in atti dal 31/05/2023).

L'immobile risulta intestato a “-----” nata a FIRENZUOLA (FI) il -----C.F. -----
-(Allegato 2 - visura catastale storica dell'immobile).

A seguito di visura storica per immobile è stato possibile determinare il mutamento di classificazione, mentre risulta sempre lo stesso proprietario.

Nello specifico è riportata la situazione dell'immobile relativo all “impianto meccanografico” dal 31/01/1988.

Dal 09/11/1987, CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 28/08/1990 (n. 110265/1987),
Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 16mq, rendita pari ad € 0,05/L.96, intestata a -----.

Dal 01/01/1992, Variazione del quadro tariffario, categoria C/2, Classe 5, consistenza 16 mq,
rendita pari a € 90,07/L.174.400, intestata a -----.

Dal 09/11/2015, Inserimento in visura dei dati di superficie, categoria C/2, Classe 5,
consistenza 16 mq, superficie catastale totale 18mq, rendita pari a € 90,07, intestata a -----
---.

Confini: strada principale e laterale Via Brodolini, piano secondo dello stesso condominio
(foglio 82, particella 143, sub.500 e 502) e parti comuni, oltre resede (foglio 82, particella 194),
Salvo se altri.

Si sottolinea che la planimetria Catastale (Allegato 3 - planimetria catastale), depositata presso
l'Agenzia delle Entrate in data 05/11/1987 relativa all'immobile ora descritto è coincidente con
lo stato di fatto.

§

4. Verifica dell'esistenza di formalità gravanti sui beni

4.1. che resteranno a carico dell'acquirente

Per quanto risulta al sottoscritto C.T.U., tramite resoconto effettuato dal Curatore del Fallimento

Dott. Alberto Zucchi, alla data del 21/04/2026 non sussistono spese condominiali.

§

4.2. che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente

Dall'esame condotto nel ventennio, previo riscontro della completezza storica della documentazione i citati immobili risultano essere gravati dalle seguenti formalità - in ordine cronologico riferite all'immobile oggetto del presente pignoramento (N.B. i documenti citati sono descritti nella documentazione agli atti e ad essi si fa riferimento per la corretta descrizione. Vedi Certificazione Ipotecaria allegata - Allegato 4).

4.2.1. Atto di provenienza

La piena proprietà del bene è pervenuta al sig. ----- tramite atto di compravendita con il quale il Comune di Vicchio ha trasferito al sig. ----- la proprietà di un appezzamento di terreno sul quale in seguito venne edificato il complesso immobiliare di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto. Il suddetto atto è stato rogato dal notaio Alberto Belardi in data 31/10/1963 rep. 2366, registrato a Borgo San Lorenzo in data 11/11/1963 vol.138 n°1534 e trascritto a Firenze in data 09/11/1963 Reg. Part. n°16673.

Nell'atto si legge che “Il Comune di Vicchio, [...], cede, vende e trasferisce al signor -----, che accetta e compra, un appezzamento di terreno fabbricativo posto in Vicchio di Mugello [...]. Il terreno in oggetto viene compravenduto, [...] alle condizioni stabilite dalla delibera comunale [...] che l'acquirente accetta in pieno uniformandosi alle prescrizioni ivi stabilite ed in particolare all'art. 3 che ha carattere essenziale. [...]”. All'atto viene allegato l'estratto della delibera n°6 del 09/02/1963 avente ad oggetto “cessione terreno al sig. ----- per la costruzione di un capannone da adibirsi a falegnameria”.

Il tutto come descritto dalla certificazione notarile redatta dai Notai Silvia Anastasio di Impruneta (FI) e Giulia Barbagallo di Palermo presenti agli atti e dalla documentazione acquisita dalla scrivente (cfr Allegato 4).

4.2.1. Ispezione ipotecaria

Si riporta il gravame risultante dall'ultima ispezione ipotecaria (in Allegato 4) e si fa riferimento a quanto attualmente in carico agli immobili individuati (in Allegato 4 si riportano tutte le certificazioni ipotecarie che si sono susseguite negli anni su tutti gli immobili di riferimento).

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (Pubblico ufficiale Dott. Mario Cecchetti, rep. N. 25615 del 14/10/1999) Reg. gen. n. 35754, Reg. part. n. 9587 del 18/10/1999, a favore di BANCA TOSCANA S.P.A., gravante per l'intero sui beni posti in Firenze F 82, p.lla 143; via Brodolini n.2, contro ----- (nato a Piombino il ----- C.F. -----) in qualità di debitore ipotecario per la quota di 1/1.
 - ISCRIZIONE del 18/10/1999 Registro Particolare N.9587 Registro Generale N.35754 - Comunicazione di cancellazione totale ricevuta il 29/06/2012 - Pratica n. FI 80636 del 2012 -Registro n. 3666 del 02/07/2012- DATA DI ESTINZIONE DELL'OBLIGAZIONE 11/06/2012
- ISCRIZIONE del 28/11/2016 - Registro Particolare 7948 Registro Generale 44425 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3448/2016 del 07/07/2016 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., gravante:
 - per l'intero sui beni posti in Firenze F 82, p.lla 143; S500, via Brodolini n.2, contro ----- (nato a Piombino il ----- C.F. -----) in qualità di debitore ipotecario per la quota di 1/1,
 - per l'intero sui beni posti in Firenze F 82, p.lla 194, via Brodolini n.2 terreno, e per l'intero sui beni posti in Firenze F 82, p.lla 361, via Brodolini n.2, contro ----- (nata a Firenzuola il ----- C.F. -----) in qualità di debitore ipotecario per la quota di 1/1, .
 - per la quota di 1/2 sui beni posti in Firenze F 82, p.lla 143; S502, via Brodolini n.2, contro ----- (nato a Firenze il 14/10/1964 C.F. -----) in qualità di debitore ipotecario per la quota di 1/2, .
 - Annotazione n. 3543 del 22/08/2025 – Registro Particolare n. 3543, Registro Generale n. 35493 -RESTRIZIONE DI BENI (annotazione in forza di decreto di trasferimento trascritto nei registri immobiliari di Firenze l'1 agosto 2025 al numero 23612 di registro particolare e al numero 32971 di registro generale).

- TRASCRIZIONE del 20.04.2017 - Registro Particolare n. 10820 Registro Generale n. 15638-verbale pignoramento immobili a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

S.P.A gravante:

- per l'intero sui beni posti in Firenze F 82, p.lla 143; S500, via Brodolini n.2, contro ----- (nato a Piombino il ----- C.F. -----) in qualità di debitore ipotecario per la quota di 1/1,

- per la quota di 1/2 sui beni posti in Firenze F 82, p.lla 143; S502, via Brodolini n.2, contro ----- (nato a Firenze il 14/10/1964 C.F. -----) in qualità di debitore ipotecario per la quota di 1/2, .

- Annotazione n. 3544 del 22/08/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 16/03/2023 - Registro Particolare 7791 Registro Generale 10594-
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1528/2023 del 14/02/2023. atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO COSTRUZIONI ROBILOTTA S.A.S. DI TORRAJ JASHAR gravante per l'intero sui beni posti in Firenze F 82, p.lla 143; S501, via Brodolini n.2, contro ----- (nato a Piombino il ----- C.F. -----) in qualità di debitore ipotecario per la quota di 1/1.

- TRASCRIZIONE del 07/04/2023 - Registro Particolare 10582 Registro Generale 14290
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI FIRENZE Repertorio 2042 del 02/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. gravante per l'intero sui beni posti in Firenze F 82, p.lla 143; S501, via Brodolini n.2, contro ----- (nato a Piombino il ----- C.F. -----) in qualità di debitore ipotecario per la quota di 1/1.

§

4.3. Spese di gestione

Secondo quanto riferito dal Curatore del Fallimento Dott. Alberto Zucchi, non sono state definite le spese condominiali annuali per l'esercizio 2025-2026, per l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, non essendo mai stato definito un condominio.

§

5. Situazione urbanistica ed amministrativa

5.1. RUC vigente

In base allo strumento urbanistico vigente, Piano Operativo approvato con D.C.C. n°31 del 08/04/2019 e successive modifiche l'immobile è parte di un più ampio fabbricato che risulta classificato come segue:

- territorio urbanizzato art. 47 N.T.A., zona U5 Aree per le attività art. 52 N.T.A.
- Attività industriale-artigianale art. 11 N.T.A., intervento ammesso di tipo t5 art. 28 N.T.A.

Di seguito si riporta un estratto tav.1 P.O. Sistema insediativo territorio urbanizzato e nuclei rurali. <https://www.comune.vicchio.fi.it/nuovo-pianooperativo>



In base al Piano Strutturale gli immobili ricadono in zona con:

- pericolosità geologica G2 media
- pericolosità sismica S3 elevata
- pericolosità idraulica: in parte molto elevata I4 in parte elevata I3

§

ING. RICCARDO GHELLI

Consulente tecnico del Tribunale di Firenze

SEDE LEGALE: VIA ANTONIO PACINOTTI, 13 - 50131 FIRENZE (FI), ITALIA - TEL.: 340 47 63 958

E-MAIL: riccardoghelli@hotmail.it - riccardo.ghelli@ingpec.eu

C.F. GHLRCR85H29D612X - P.IVA: 06411030486

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5.2. Pratiche Edilizie/Concessioni, Ordinanze e Pratiche Genio Civile

Pratiche Edilizie/Concessioni

I fabbricati, di cui si compongono le unità immobiliari oggetto della presente perizia, sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie (Allegato 5– pratiche edilizie):

- 1. Nulla osta per l'esecuzione lavori edili n°7 del 21/12/1964 - Pratica Edilizia n°1/1963**
(corpo1)
- 2. Nulla osta per l'esecuzione lavori edili n°12 del 21/05/1966 - Pratica Edilizia n°13/1966**
(corpo2);
- 3. Abitabilità n°2/68 del 17/04/1968** con riferimento al permesso di costruzione n°7 del 21/12/1964;
- 4. Abitabilità' n°3/68 del 17/04/1968** con riferimento al permesso di costruzione n°12 del 21/5/1966;
- 5. CCE n.11 del 25/03/1974 - pratica 3105/80 prot. 4930 del 24/11/1980 - seguirà condono del 1986**
- 6. Concessione edilizia in sanatoria L.47/85 n°53/89**, rilasciata in data 20/08/1989 - Pratica edilizia n.1000/1986 richiesta del 30/08/1986- condono ex art.47/85 (corpo 1-pilastrini in acciaio + copertura-piano primo non eseguita- staticamente idonei-certificato statico del 16/09/1988; corpo 2-primo piano non eseguito-staticamente idoneo; corpo 3-senza licenza compreso nel condono-non è staticamente idoneo-previsto adeguamento sismico da fare nel futuro progetto di ristrutturazione)
- 7. Concessione edilizia n°19/90, pratica n°23/89 ; corpo 3 -rilasciata in data 05/04/1990**
(ampliamento fabbricato);
- 8. Concessione edilizia n°37/91**, rilasciata in data 06/05/1991 Pratica Edilizia n°23/91
Variante in corso d'opera alla C.E. N 23/89;

9. Concessione edilizia n°5/99, rilasciata in data 25/01/1999 - Pratica Edilizia n°211/1998-

sopraelevazione a completamento di un edificio esistente per rialzare ufficio ed appartamento-ultimazione lavori 12/01/2002-prot.64;

10. Pratica Edilizia n°61/2000; variante in corso d'opera alla C.E. n.5/99 (corpo 2)-

sopraelevazione tetto-certificato collaudo del 05/11/1999. prot. genio civile 33732 - - progetto ordinagiro Genio Civile n. 30722 del 13/06/1990, variante 1 GC del 25/07/1991, variante 2 GC del 30/07/1999- ultimazione lavori del 29/01/2001

Pratiche Genio Civile

I fabbricati di cui le unità immobiliari sono stati oggetto delle seguenti pratiche presso il Genio Civile (Allegato 7– Pratiche Genio Civile):

1. pratica del progetto strutturale n°30722 del 13/06/1990

2. Variante 1 del 25/07/1991

3. Variante 2 del 30/07/1999.

Ordinanze Comune di Vicchio

I fabbricati, di cui si compongono le unità immobiliari oggetto della presente perizia, sono stati oggetto delle seguenti Ordinanze redatte dal Comune di Vicchio (Allegato 6– Ordinanze Comune di Vicchio), emesse a seguito del verbale di accertamento di violazione delle norme edilizie n°2/E/2017 prot. 6941 del 28/04/2017 della Polizia Municipale.

Si riportano di seguito una sintesi delle ordinanze emesse.

- **Ordinanza n.22/2017 del 05/06/2017-** Esecuzione lavori presumibilmente tra 2002 e 2003 senza permesso di costruire

1) particella 194 del foglio di mappa 82: costruzione di N. 2 STRUTTURE ADIBITE A DEPOSITO ATTREZZI ED AUTORIMESSA E CHIUSURA DI VANO SOTTOSCALA:

- STRUTTURA N. 1 costituita da tettoia rettangolare di m 9,85 x 5,30 con copertura ad una falda inclinata altezze da 3,37 a 2,65 m superficie mq 52,20 volumetria 157 mc circa, intelaiata con pilastri c.a. su platea in cemento pavimentato, tamponature perimetrali in legno, muratura e vetrate, copertura in legno/laterizio.
- STRUTTURA N. 2 costituita da tettoia rettangolare di m 5,20 x 3,40 con copertura ad una falda con altezza media m 3,27 superficie mq 17,68 volumetria mc 59 circa, intelaiata con pilastri c.a. su platea di cemento pavimentato e copertura in legno/laterizio;
- REALIZZAZIONE DI VANO ACCESSORIO con modifica ai prospetti dell'edificio principale mediante tamponatura del sottoscala al piano terreno dotato di due finestre e porta di accesso.

2) particella 143 del foglio di mappa 82 subalterni 501 e 502, al piano secondo dell'immobile principale e precisamente:

- MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO CON OPERE, di un'unità immobiliare progettata ad uffici, in unità abitativa residenziale (subalterno 501) dotata di soppalco calpestabile, presumibilmente in legno, posto nell'ingresso di dimensioni superiori a 10 mq sostenuto con catene metalliche ancorate alle travi di copertura non autorizzato ai fini sismici;
- AUMENTO DELLA SUPERFICIE CON MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO di unità abitativa residenziale autorizzata, con annessione di porzione degli uffici già descritti, in cui si presenta eliminazione di pilastro in c.a. e tramezzo murario oltre realizzazione di soppalco in legno (superficie superiore a 10 mq.) sostenuto da catene metalliche ancorate alle travi di copertura, calpestabile, non previsto nell'autorizzazione sismica.;

ORDINA

In solido ai

ai sig.ri EREDI DI ----- (presso -----) E ----- come identificati in premessa, la demolizione delle opere sopra eseguite sulla particella n. 194 foglio di

ING. RICCARDO GHELLI

Consulente tecnico del Tribunale di Firenze

SEDE LEGALE: VIA ANTONIO PACINOTTI, 13 - 50131 FIRENZE (FI), ITALIA - TEL.: 340 47 63 958

E-MAIL: riccardoghelli@hotmail.it - riccardo.ghelli@ingpec.eu

C.F. GHLRCR85H29D612X - P.IVA: 06411030486

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mappa n. 82 costituiti da manufatti A-B-C sopra descritti nel termine perentorio di giorni 90 dalla data della notifica della presente Ordinanza.

IN PRIMO LUOGO A ----- E ----- come identificati in premessa, la demolizione delle opere eseguite sulla particella n. 194 foglio di mappa n. 82 costituite da N. 2 STRUTTURE ADIBITE A DEPOSITO ATTREZZI ED AUTORIMESSA (punto 1 della premessa) e la restituzione in pristino del vano sottoscala come da Pratica Edilizia n. 61 del 7/03/2000 (VARIANTE ALLA C.E. 99/005).

IN SECONDO LUOGO A -----, ----- e ----- la restituzione in pristino del piano secondo dell'immobile principale costituito catastalmente dai subalterni 501 e 502 dl foglio di mappa 82, secondo il quadro delle destinazioni d'uso di cui alla Pratica Edilizia n. 61 del 7/03/2000.

• **Ordinanza n.33/2017 del 01/08/2017-** rimessa in pristino per:

- 1) *N. 2 STRUTTURE ADIBITE A DEPOSITO ATTREZZI ED AUTORIMESSA E CHIUSURA DI VANO SOTTOSCALA ubicate nella particella 194 del foglio di mappa 82;*
- 2) *2. MUTAMENTO DI DESTINAZIONE CON OPERE IN UNITA' AD USO UFFICIO ED AUMENTO DELLA SUPERFICIE CON MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE IN UNITA' AD USO RESIDENZIALE posizionate nella particella 143 del foglio di mappa 82 subalterni 501 e 502, al piano secondo del fabbricato di via Brodolini 4:*

Che, nei mesi trascorsi, per mero errore non era risultato in carico al Presente Servizio il verbale n.1 della Polizia Municipale dell'Unione Mugello datato 20.02.2017 prot. 2899 inerente n. 3 ulteriori manufatti posti nel medesimo sedime di cui alla suddetta Ordinanza (ovvero insistenti nel fg. 82 part. 194); le opere, di minore consistenza tecnico-edilizia rispetto a quelle descritte nell'Ordinanza (trattasi di corpi adibiti a rimessaggio con altezza media pari a 2ml. realizzati in materiale misto: blocchi di cls, tamponamenti in legno ed infissi, strutture secondarie in profilati in metallo o legno spesso coniugati con rete elettrosaldata e copertura in ondulina.....) e di cui il sottoscritto ha appurato l'attuale presenza in quanto posizionate sul fronte sud della particella, risultano a carico di :

ING. RICCARDO GHELLI

Consulente tecnico del Tribunale di Firenze

SEDE LEGALE: VIA ANTONIO PACINOTTI, 13 - 50131 FIRENZE (FI), ITALIA - TEL.: 340 47 63 958

E-MAIL: riccardoghelli@hotmail.it - riccardo.ghelli@ingpec.eu

C.F. GHLRCR85H29D612X - P.IVA: 06411030486

Eredi di -----, nata a Firenzuola il 10-09-1938: attuale intestataria della particella;

-----, nato a Piombino il -----e residente a Vicchio via Brodolini 4:
esecutore dei manufatti;

Più precisamente trattasi di corpi tra loro contigui delle seguenti dimensioni
planimetriche:

manufatto A: ml. 6.80 x 4.10;

manufatto B: ml. 7.80 x 3.60;

manufatto C: ml. 6.10 x 3.60;

- **Ordinanza n°58 del 15/12/2017**, avente ad oggetto "Ordinanza contingibile ed urgente per l'attivazione delle procedure necessarie al fine di eliminare i pericoli per la pubblica incolumità derivanti dal mancato adeguamento sismico dell'immobile."

Con l'ordinanza, per motivi di pubblica sicurezza, veniva inibito l'uso degli immobili posti in via Brodolini n.4 di cui ai sub 501 (uffici) e 502 (abitazione) e delle porzioni interne ed esterne al corpo di fabbrica della medesima proprietà con lo stesso confinante entro 30 giorni.

Nella stessa venivano riportati i seguenti abusi di natura strutturale rilevati dalla polizia municipale:

- 1) *Mutamento di destinazione d'uso con opere, riferite ad U.I. munita di soppalco calpestabile presumibilmente in legno, di dimensioni superiori a 10 mq, sostenuto con catene metalliche ancorate alle travi di copertura, non conforme al progetto di strutture soggette a rischio sismico presentato all'ufficio del Genio Civile;*
- 2) *aumento della superficie e mutamento della destinazione d'uso di U.I. con annessione di porzione degli uffici già descritti, che presenta eliminazione di pilastro in c.a. e tramezzo murario oltre realizzazione di soppalco in legno calpestabile, superficie superiore a 10 mq., sostenuto da catene metalliche ancorate alle travi di copertura non*

conforme al progetto di strutture soggette a rischio sismico presentato all’ufficio del Genio Civile;

- **Ordinanza n°8 del 01/02/2018** avente ad oggetto “Proroga ordinanza del Sindaco n°58 del 15/12/2017 sig. -----”. L’ordinanza disponeva una proroga di ulteriori 45 giorni ai termini precedentemente indicati.
- **Ordinanza n°54 del 20/11/2018** avente ad oggetto “Ulteriore proroga ordinanza del Sindaco n°58 del 15/12/2017”. L’ordinanza disponeva una proroga di ulteriori 180 giorni ai termini precedentemente indicati.

§

5.3. Difformità e conseguenti pratiche edilizie da eseguire

I. Attività produttiva al Foglio 82, particella 143, sub. 500

Il sottoscritto C.T.U. deve evidenziare che lo stato di fatto esaminato e rilevato alla data del sopralluogo (cfr Allegato 8-Rilievi e difformità) e descritto al “capitolo 3” della presente relazione risulta non corrispondere con lo stato concessionato ed autorizzato a seguito di alcune modifiche presenti all’interno dell’unità immobiliare (cfr paragrafo 3.3).

Le non conformità sopra citate sono di seguito riportate e sono divise tra Corpo 1, Corpo 2 e scale esterne di collegamento (a seconda della distinzione del corpo di fabbrica riportato in concessione).

CORPO 1 – Piano terreno

- 1) realizzazione di muro divisorio nell'ambiente di ingresso al piano terra per la formazione di un laboratorio con accesso esterno;
- 2) realizzazione di muro interno nel magazzino sul retro al piano terra per realizzazione di ufficio;
- 3) presenza di due palchi morti al piano terreno (uno sopra magazzino ed uno sopra ufficio;
- 4) presenza di molteplici muri in cartongesso al piano terreno di divisione-da demolire.

Si riporta di seguito un estratto di alcune tavole della concessione PE 23-91-variante 23-89, in cui sono evidenziate le difformità sopra citate.

ING. RICCARDO GHELLI

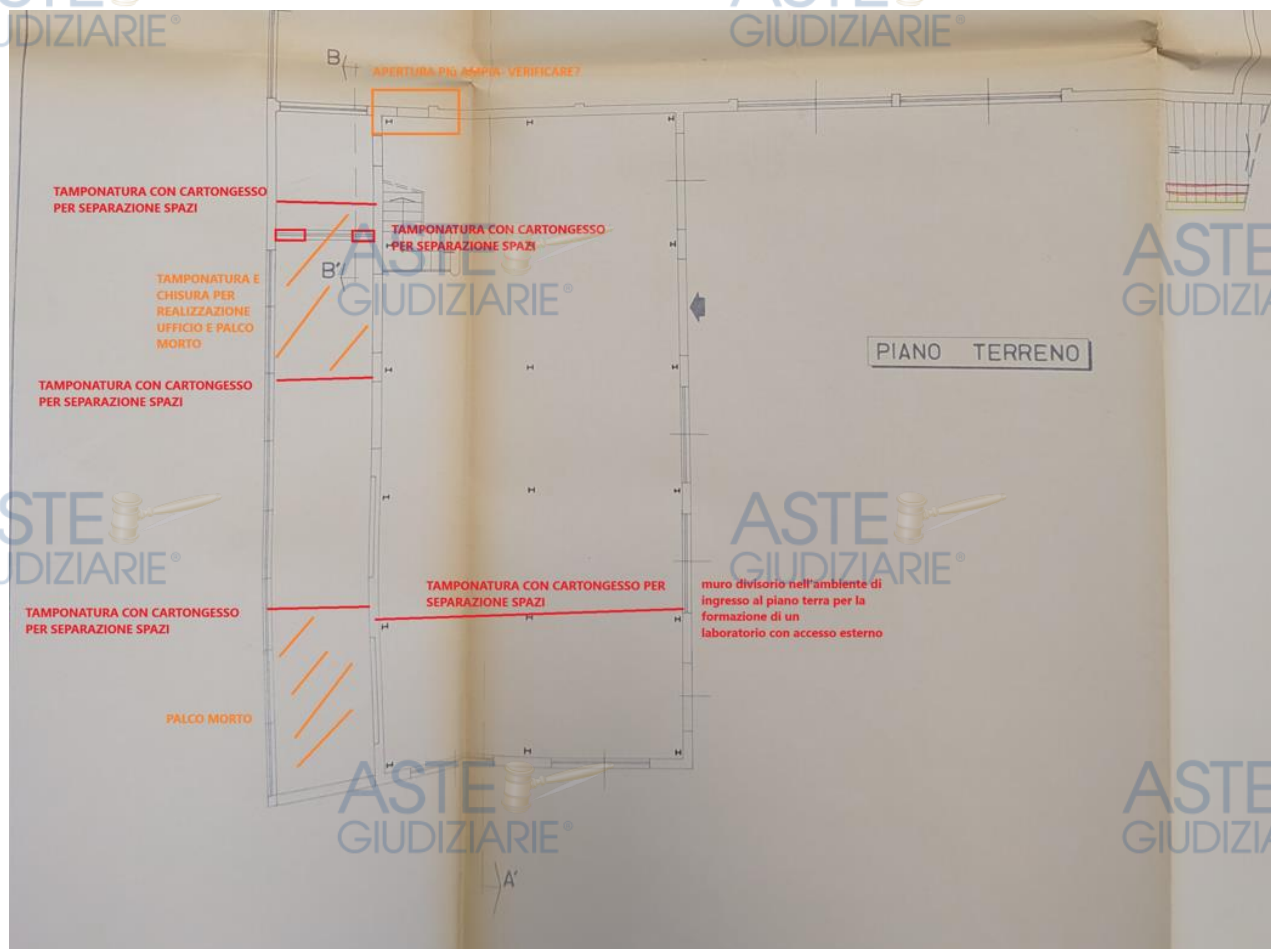
Consulente tecnico del Tribunale di Firenze

SEDE LEGALE: VIA ANTONIO PACINOTTI, 13 - 50131 FIRENZE (FI), ITALIA - TEL.: 340 47 63 958

E-MAIL: riccardoghelli@hotmail.it – riccardo.ghelli@ingpec.eu

C.F. GHLRCR85H29D612X - P.IVA: 06411030486

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



CORPO 1 – Piano primo

- 5) Rappresentazione scala per accesso al piano 1 curva invece che rettilinea (errata grafitizzazione);
- 6) Presenza di palco morto, non indicato in concessione nell'antibagno (tra piano terreno piano primo);
- 7) Differente divisione spazi interni bagni (vedere disposizione finestre a metà del divisorio);
- 8) 2 finestre su bagni piano rialzato invece che 3. Differenza sul prospetto.

Si riporta di seguito un estratto di alcune tavole della concessione PE 23-91-variante 23-89, in cui sono evidenziate le difformità sopra citate.

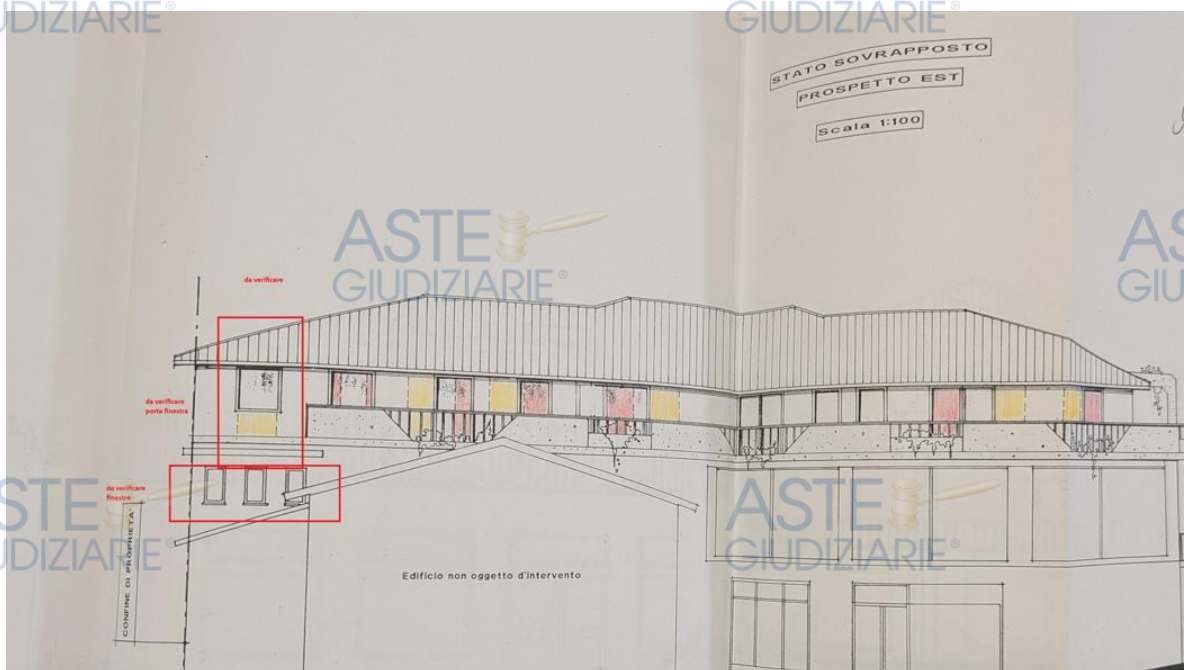
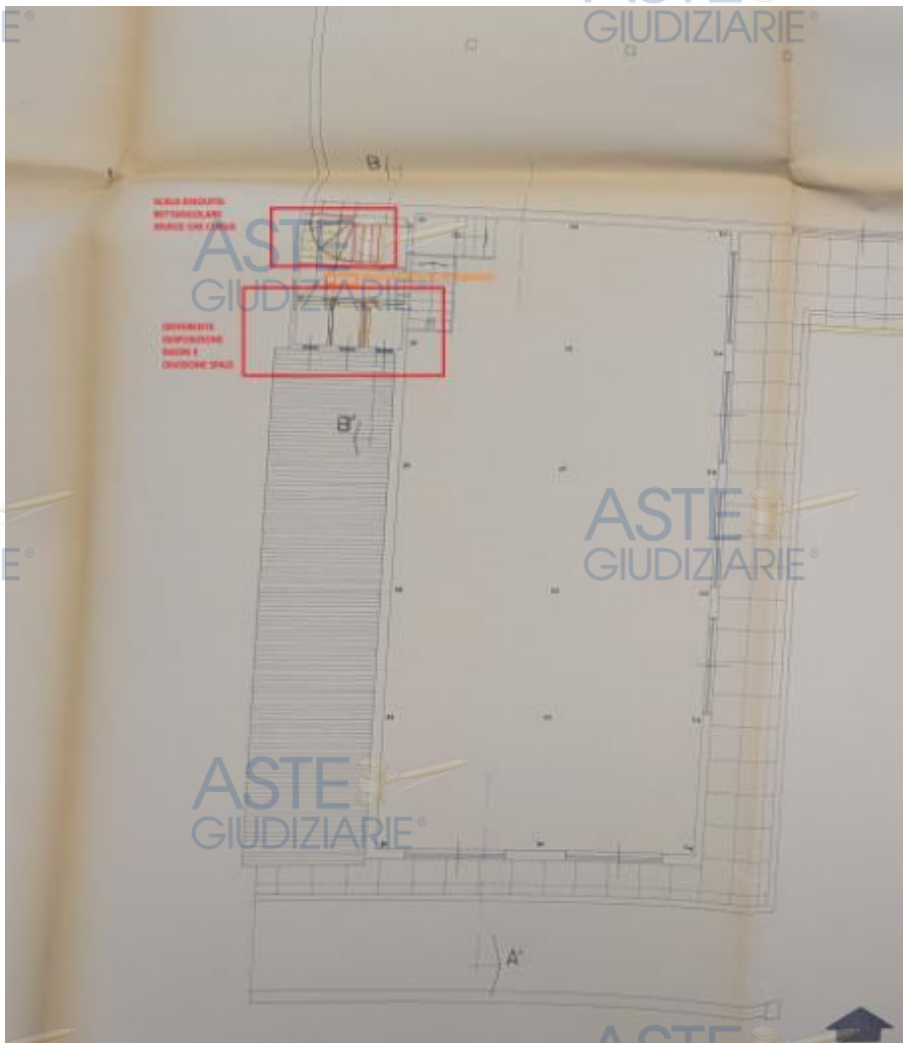
ING. RICCARDO GHELLI

Consulente tecnico del Tribunale di Firenze

SEDE LEGALE: VIA ANTONIO PACINOTTI, 13 - 50131 FIRENZE (FI), ITALIA - TEL.: 340 47 63 958

E-MAIL: riccardoghelli@hotmail.it - riccardo.ghelli@ingpec.eu

C.F. GHLRCR85H29D612X - P.IVA: 06411030486



ING. RICCARDO GHELLI

Consulente tecnico del Tribunale di Firenze

SEDE LEGALE: VIA ANTONIO PACINOTTI, 13 - 50131 FIRENZE (FI), ITALIA - TEL.: 340 47 63 958

E-MAIL: riccardoghelli@hotmail.it - riccardo.ghelli@ingpec.eu

C.F. GHLRCR85H29D612X - P.IVA: 06411030486

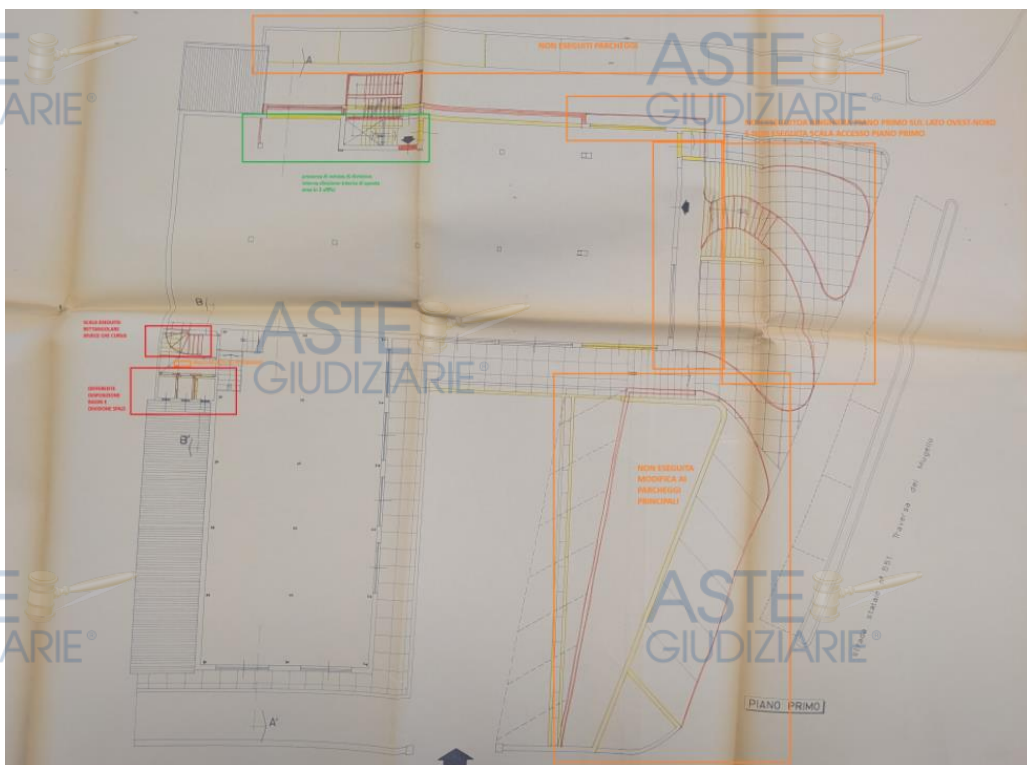
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CORPO 2 – Piano primo

- 9) Internamente effettuata divisione in 2 Uffici con parete in alluminio e vetro, non presente in concessione PE 23/91;
- 10) Rispetto alla Concessione PE 23/91 non è stata eseguita la scala di accesso al piano primo e non è stata eseguita la modifica al parcheggio principale.
- 11) Non è stata eseguita la ringhiera sul Lato Ovest e sul lato Nord;
- 12) Non è stata eseguita scala di accesso frontale lato Nord (accesso al piano primo), riportata correttamente graficamente ma non evidenziata come modifica.

Nella VARIANTE 1 DEL 1991 depositata presso il Genio Civile è presente la modifica della scala, che però non è stata eseguita; nella VARIANTE 2 DEL 1999 depositata presso il Genio Civile non risultano presenti le scale e non è riportata la modifica, in quanto la variante riguarda solo il tetto;

Si riporta di seguito un estratto di alcune tavole della concessione PE 23-91-variante 23-89, in cui sono evidenziate le difformità sopra citate.



ING. RICCARDO GHELLI

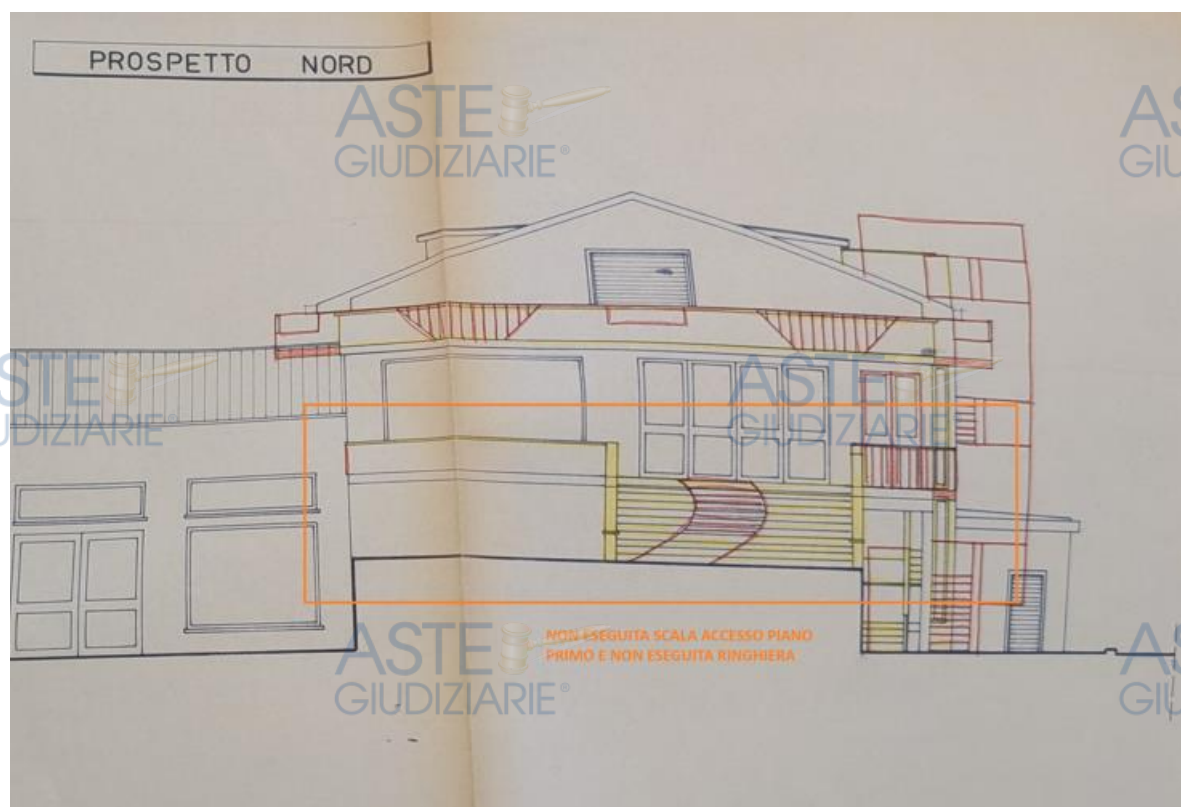
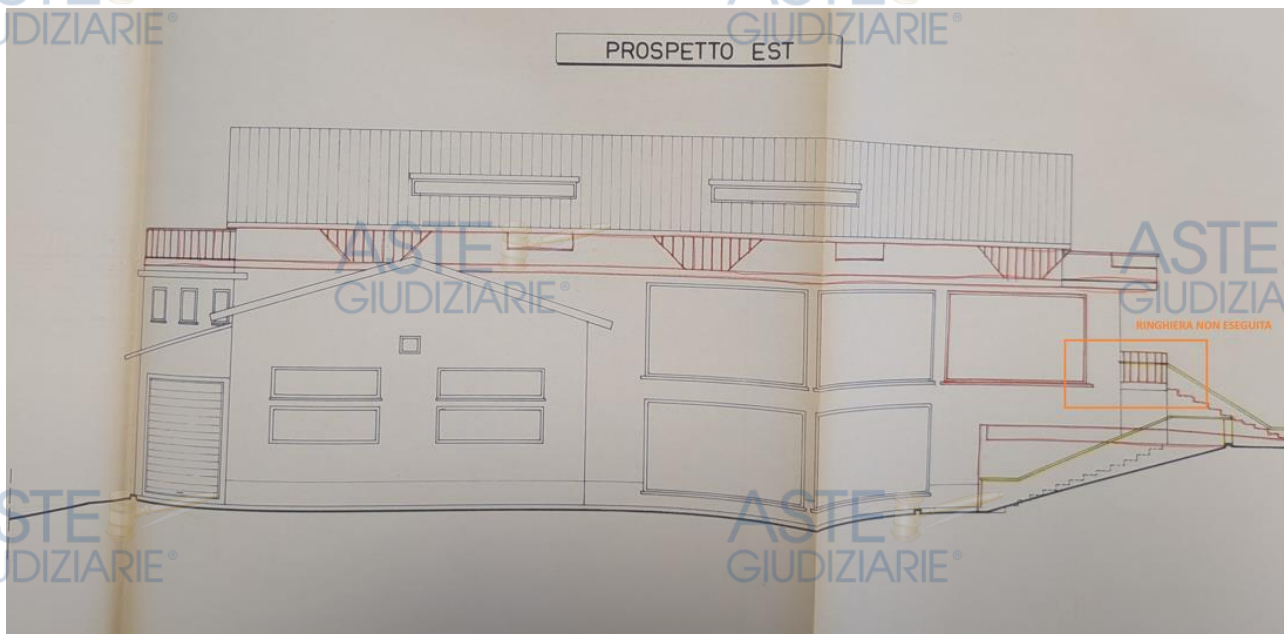
Consulente tecnico del Tribunale di Firenze

SEDE LEGALE: VIA ANTONIO PACINOTTI, 13 - 50131 FIRENZE (FI), ITALIA - TEL.: 340 47 63 958

E-MAIL: riccardoghelli@hotmail.it - riccardo.ghelli@ingpec.eu

C.F. GHLRCR85H29D612X - P.IVA: 06411030486

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ING. RICCARDO GHELLI

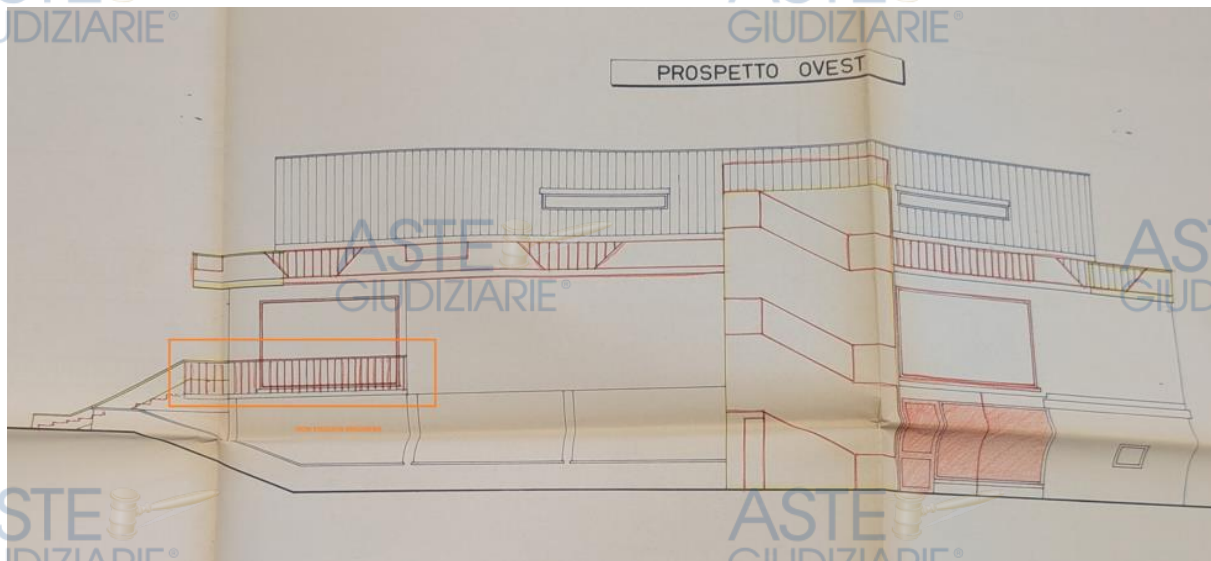
Consulente tecnico del Tribunale di Firenze

SEDE LEGALE: VIA ANTONIO PACINOTTI, 13 - 50131 FIRENZE (FI), ITALIA - TEL.: 340 47 63 958

E-MAIL: riccardoghelli@hotmail.it - riccardo.ghelli@ingpec.eu

C.F. GHLRCR85H29D612X - P.IVA: 06411030486

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



SCALA ESTERNA-UTILIZZO F82 P143 SUB.500, 501 e 502

- 1) Chiusura del sottoscala al piano terreno del fabbricato in zona a pericolosità idraulica e modifica della scala;
- 2) Mancata messa in opera dell'ascensore in difformità a quanto previsto dal D.M. 236/1989 art. 3 comma 2 lett. b. risulta da installare ascensore previo deposito di comunicazione di inizio lavori asseverata compreso qualsiasi altro adempimento previsto dalla normativa;
- 3) Ridotto parapetto della scala al piano secondo (segue corrimano invece di andare a tutta altezza fino in copertura).

Si riporta di seguito un estratto di alcune tavole depositate presso il Genio Civile Variante 2 del 1999 e PE61/2000 inerenti il tetto ed il piano secondo, in cui sono evidenziate le difformità sopra citate.

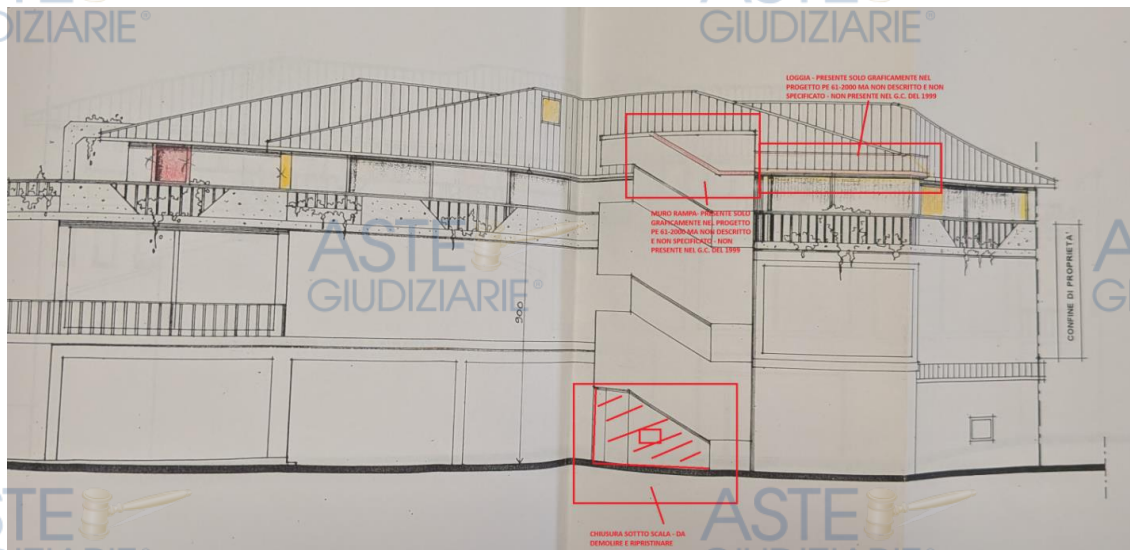
ING. RICCARDO GHELLI

Consulente tecnico del Tribunale di Firenze

SEDE LEGALE: VIA ANTONIO PACINOTTI, 13 - 50131 FIRENZE (FI), ITALIA - TEL.: 340 47 63 958

E-MAIL: riccardoghelli@hotmail.it - riccardo.ghelli@ingpec.eu

C.F. GHLRCR85H29D612X - P.IVA: 06411030486



A seguito dell'incontro con gli istruttori del Genio Civile è stato richiesto di effettuare una verifica dello stato attuale dei corpi di fabbrica oggetto di difformità strutturale (in questo caso per il corpo 2) al fine di effettuare verifica delle opere strutturali realizzate in difformità al progetto strutturale depositato al Genio Civile (difformità: presenza soppalco , assenza 2 pilastri, modifica copertura e modifica parapetto scale pano secondo) e successivo deposito della sanatoria e/o rimessa in pristino, a seguito di Adeguamento sismico, con demolizione solaio ed eventuale ricostruzione dei pilastri (vedi paragrafo successivo relativo all'analisi delle difformità degli uffici posti al secondo piano del Corpo 2).

A seguito della definizione tecnica della risoluzione delle non conformità strutturale, se possibile, potrà essere fatto ulteriore incontro con tecnici del Comune di Vicchio-Edilizia per comprendere come risolvere ed affrontare le non conformità edilizie/urbanistiche presenti.

Conseguentemente dovrà essere aggiornata anche la planimetria catastale.

Tutto quanto sopra premesso, si rimanda alla definizione dei costi per la risoluzione delle difformità al punto successivo, ovvero completata l'analisi degli interi edifici (Corpo 1, Corpo 2 e scale di collegamento), per i quali, principalmente per il corpo 2, deve essere eseguita un'analisi complessiva.

II. Ufficio al Foglio 82, particella 143, sub. 501

Il sottoscritto C.T.U. deve evidenziare che lo stato di fatto esaminato e rilevato alla data del sopralluogo (cfr Allegato 8-Rilievi e difformità) e descritto al “capitolo 3” della presente relazione risulta non corrispondere con lo stato concesso ed autorizzato a seguito di alcune modifiche presenti all’interno dell’unità immobiliare (cfr paragrafo 3.3).

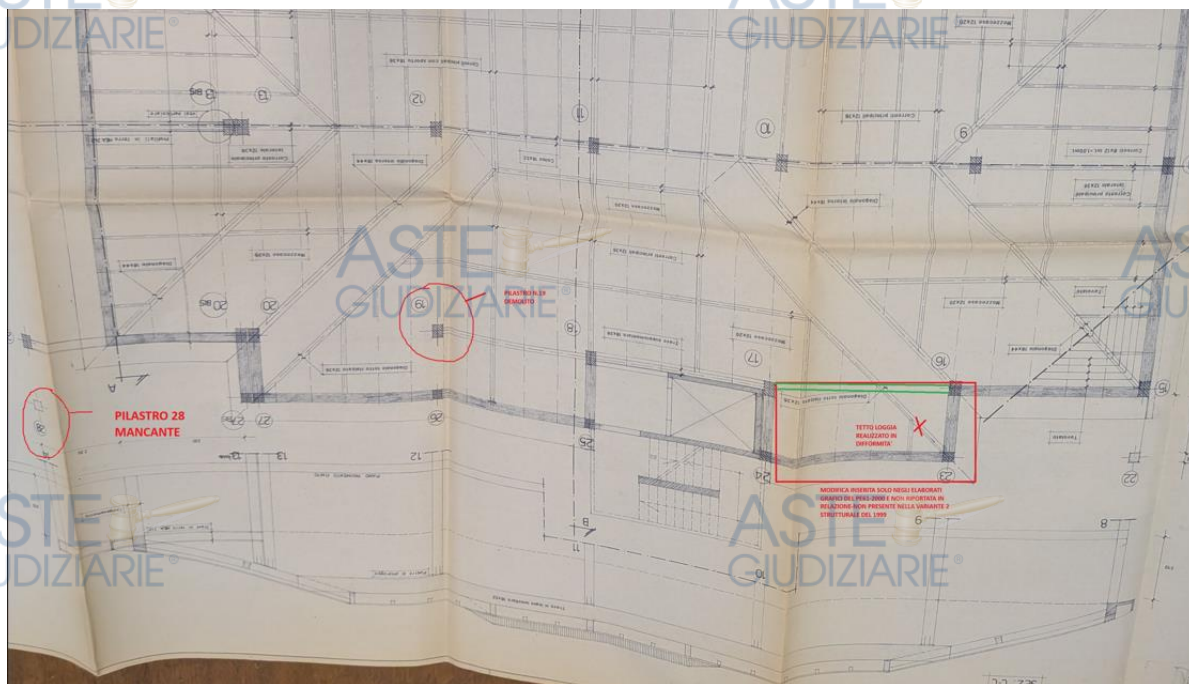
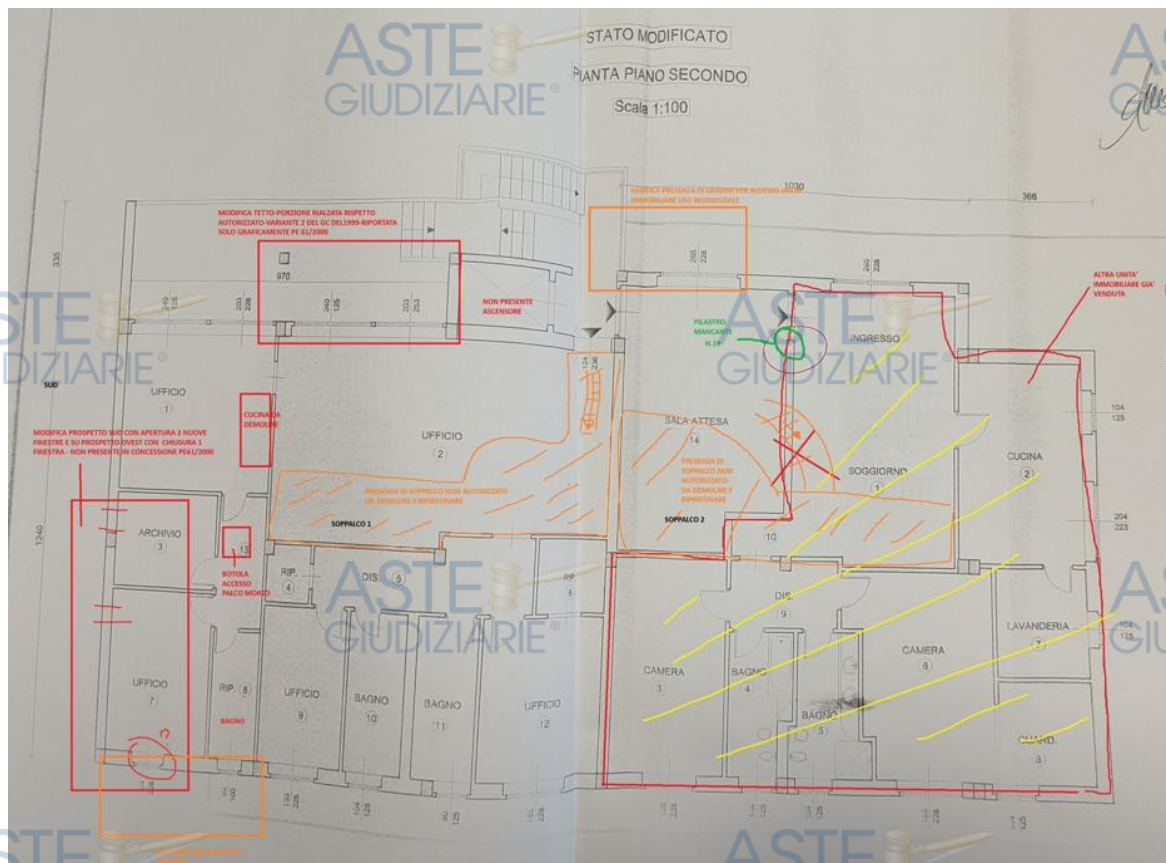
Le non conformità sopra citate sono di seguito riportate e riguardano il fabbricato denominato Corpo 2 (a seconda della distinzione del corpo di fabbrica riportato in concessione).

CORPO 2 – Piano secondo

- 1) Modifica alla sagoma altimetrica. Facendo seguito alle misurazioni eseguite a campione è stata riscontrata una maggiore altezza interna in gronda rispetto a quanto autorizzato con la C.E. n°5/99; quanto sopra potrebbe comportare un aumento dell'altezza del fabbricato rispetto ai 9 mt. indicati negli elaborati di progetto, in difformità all'altezza massima consentita dal P.R.G. vigente al momento di realizzazione dell'intervento. Dato che le misurazioni effettuate sono limitate all'unità oggetto di pignoramento al fine di valutare la conformità il tecnico incaricato per la regolarizzazione dovrà necessariamente eseguire un rilievo dell'intero edificio, comprensivo dell'abitazione, al fine di verificare le effettive altezze.
- 2) (ufficio a destra) Cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenza, destinazione non consentita dal Piano Operativo vigente;
- 3) (ufficio a destra) Prolungamento del balcone sul fronte est del fabbricato con aumento della profondità di porzione dello stesso; Lieve modifica alla sagoma planimetrica con aumento di superficie;
- 4) (ufficio a destra) Presenza di ultima porta-finestra prospetto EST ed estensione Balcone; in progetto PE 61/2000 il balcone si ferma alla finestra prima.
- 5) (ufficio a destra) Lievi modifiche dei divisori interni e realizzazione di nuovo bagno in luogo del ripostiglio previsto dal progetto;

- 6) (ufficio a destra) Lieve modifica alle aperture esterne e realizzazione di nuova apertura tamponata in vetrocemento sul prospetto posto a Sud;
- 7) (ufficio a destra) Presenza di 2 finestre uffici lato destro, prospetto SUD-
- 8) (ufficio a destra) Realizzazione di soppalco con superficie di circa 40 mq. nel vano principale in assenza di titolo abilitativo e di deposito al Genio Civile. La superficie del soppalco risulta inoltre maggiore di 1/3 della superficie del vano soppalcato, in contrasto con l'art. 73 del regolamento edilizio vigente;
- 9) (ufficio a destra) Presenza cucina. Ripristino della destinazione direzionale con eliminazione degli attacchi agli impianti presenti nel vano adibito a cucina/pranzo propri della destinazione residenziale non consentita dal P.O.;
- 10) (ufficio a destra) Presenza palco morto-sopra corridoio, non previsto in concessione;
- 11) (Ufficio a destra) Presenza camino che riscalda tutte le stanze- da demolire
- 12) (Ufficio a destra) Copertura modificata, in corrispondenza dell'entrata, davanti alle scale esterne (formazione di loggiato differente rispetto a progetto depositato al Genio Civile-corrisponde al progetto PE61/2000, dove si riporta graficamente ma non viene definita la modifica in copertura).
- 13) (Ufficio a sx- Vano Comune – Sala D'attesa) Assenza dei divisori di delimitazione della sala d'attesa con conseguente accorpamento all'abitazione confinante e modifica della destinazione d'uso da direzionale a residenziale;
- 14) (Ufficio a sx - Vano Comune – Sala D'attesa) Assenza di pilastro n.19;
- 15) (Ufficio a sx - Vano Comune – Sala D'attesa) Realizzazione di soppalco in assenza di titolo abilitativo e di deposito al Genio Civile.
- 16) (Ufficio a sx - Vano Comune – Sala D'attesa) Presenza di gradini per accesso ad unità immobiliare adiacente (eventualmente eseguire sanatoria dei gradini che consentono l'accesso alla copertura dell'unità immobiliare adiacente non oggetto di pignoramento);

Si riporta di seguito un estratto di alcune tavole della concessione PE 61/2000, PE 211/98 (ampliamento sopraelevazione) e Progetto depositato al Genio Civile Variante 2 del 1999, in cui sono evidenziate le difformità sopra citate.



ING. RICCARDO GHELLI

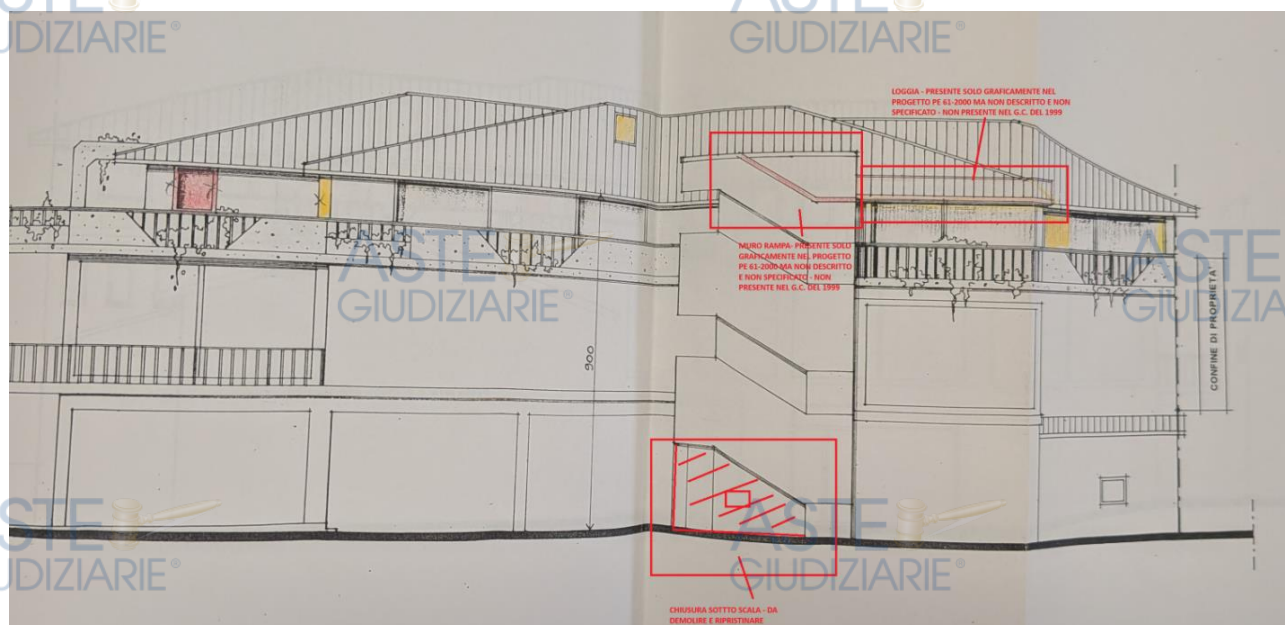
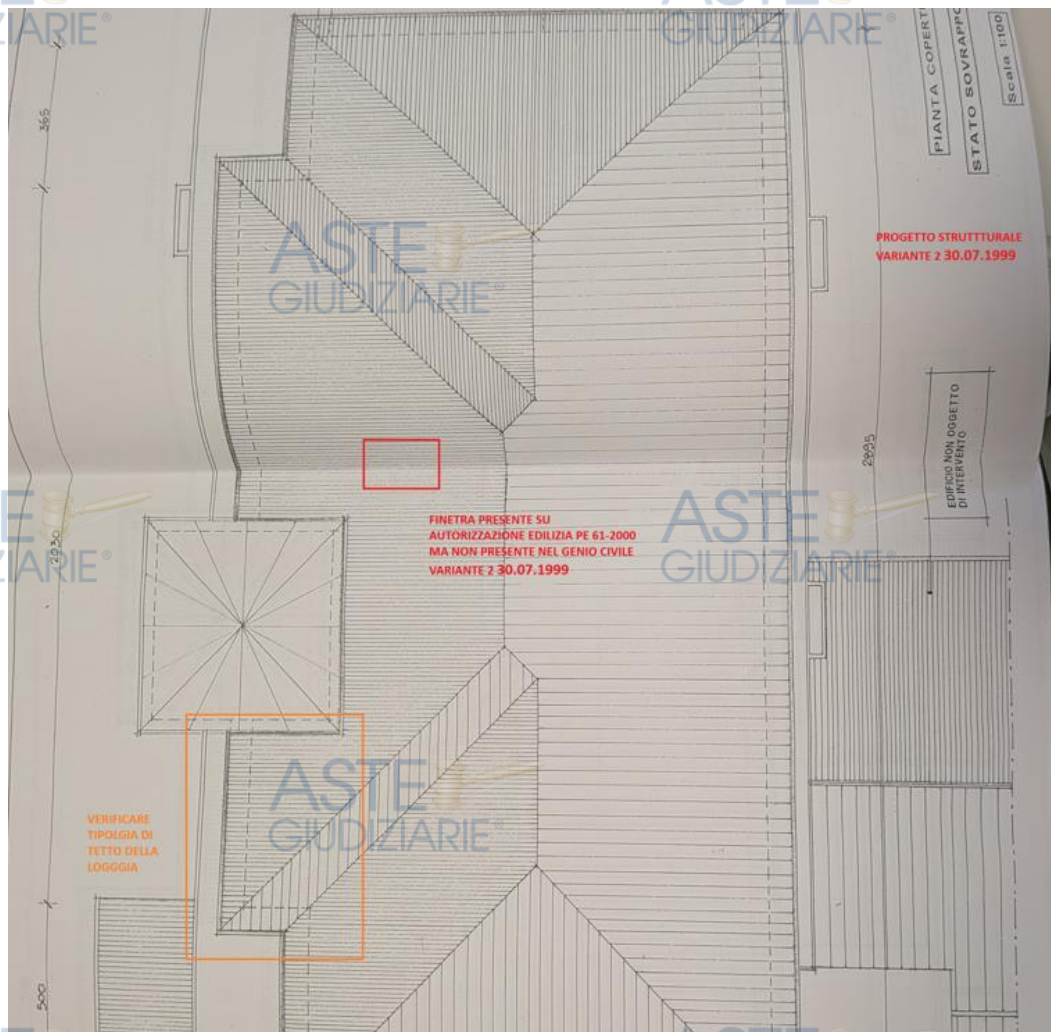
Consulente tecnico del Tribunale di Firenze

SEDE LEGALE: VIA ANTONIO PACINOTTI, 13 - 50131 FIRENZE (FI), ITALIA - TEL.: 340 47 63 958

E-MAIL: riccardoghelli@hotmail.it - riccardo.ghelli@ingpec.eu

C.F. GHLRCR85H29D612X - P.IVA: 06411030486

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ING. RICCARDO GHELLI

Consulente tecnico del Tribunale di Firenze

SEDE LEGALE: VIA ANTONIO PACINOTTI, 13 - 50131 FIRENZE (FI), ITALIA - TEL.: 340 47 63 958

E-MAIL: riccardoghelli@hotmail.it - riccardo.ghelli@ingpec.eu

C.F. GHLRCR85H29D612X - P.IVA: 06411030486

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A seguito di riunione con tecnici del Genio Civile, è stato definito di dover eseguire in prima battuta quanto segue:

- verifica delle opere strutturali realizzate in difformità al progetto strutturale depositato al Genio Civile (difformità: presenza soppalco , assenza 2 pilastri (pilastro 19 su “Sala attesa” e pilastro 28 su “Abitazione” sub502 non oggetto di perizia), modifica copertura e modifica parapetto scale piano secondo).

Da effettuare verifica statica e sismica dello stato attuale (con presenza soppalco e senza pilastro n.19 e 28; tutto questo prima di poter effettuare le demolizioni del soppalco).

- Esecuzione adeguamento sismico dell'intero edificio (Corpo 2) e deposito della sanatoria e/o rimessa in pristino, con demolizione solaio, eventuale ricostruzione pilastro n.19 e 28 ed eventuali altre opere necessarie.
 - Corresponsione della sanzione, ai sensi dell'art. 200 c. 1 della L.R. 65/2014, in luogo della rimessa in pristino della quota d'imposta della copertura che non risulterebbe regolarizzabile secondo quanto indicato dal tecnico dell'ufficio edilizia del Comune, geom. Messeri ed al momento non quantificabile.
- Inoltre dovrà essere determinato l'eventuale versamento del contributo di costruzione nel caso di aumento di superfici e/o volume, che purtroppo allo stato attuale non è possibile quantificare (il costo di tale eventuale sanzione e di eventuale oneri di costruzione aggiuntivi non può essere ipotizzato e non sarà quindi ad oggi considerato).
- Deposito di una richiesta di accertamento di conformità per la sanatoria delle opere realizzate in difformità rispetto ai titoli abilitativi rilasciati e alla variante finale che risulteranno regolarizzabili;
 - Deposito dell'attestazione di agibilità previa verifica degli impianti e delle certificazioni depositate e della rispondenza alla normativa in materia di sicurezza dell'edificio.

Tutto quanto sopra premesso, deve essere considerato il costo relativo alla redazione della pratica presso il Genio civile di verifica dello stato dei luoghi dell'intero edificio

Corpo 2 e delle scale di collegamento a carico di un professionista, pari ad un valore minimo di € 10.000,00.

Una volta determinate le criticità dovrà eseguito eventuale adeguamento sismico dell'intero Corpo 2 e conseguentemente deve essere considerato il costo relativo alla redazione della pratica presso il Genio civile carico di un professionista, che sarà da definire in funzione dell'intervento da progettare, in ogni caso pari ad un valore minimo di € 10.000,00.

Deve essere altresì considerato il costo relativo alla redazione della pratica edilizia di sanatoria sia per Corpo 1 che per Corpo 2 che per scale di collegamento presso il Comune di Vicchio a carico di un professionista, pari ad un valore minimo di € 10.000,00.

Oltre quanto sopra indicato deve essere considerato il costo relativo alla redazione dell'agibilità per Corpo 1 che per Corpo 2 che per scale di collegamento a carico di un professionista, pari ad un valore minimo di € 5.000,00.

Inoltre dovrà essere determinato l'eventuale costo di una sanzione determinata da parte dei funzionari del Comune di Vicchio, con eventuale versamento del contributo di costruzione nel caso di aumento di superfici e/o volume, che purtroppo allo stato attuale non è possibile determinare (il costo di tale eventuale sanzione e di eventuale oneri di costruzione aggiuntivi non può essere ipotizzato e non sarà quindi ad oggi considerato).

Per quanto riguarda invece l'ottenimento della conformità catastale dovrà essere eseguita una pratica di variazione catastale, che comporta una spesa relativa al pagamento di un professionista pari minimo a circa € 500,00, oltre le spese di segreteria che variano da € 50,00 ad € 300,00 per ogni variazione catastale e per ogni variazione planimetrica. Può essere ipotizzato un valore totale di circa € 4.000,00 per tutte le variazioni catastali e planimetriche da eseguirsi sulle particelle.

In totale le spese relative alla sanatoria e regolarizzazione urbanistica e catastale ammontano ad un valore approssimativo minimo di circa € 39.000,00, che potranno variare in funzione della tipologia di sanatoria strutturale/adeguamento sismico da eseguire.

Tutto quanto sopra non considera i costi legati alla ditta di costruzione per la messa in pristino/sicurezza dello stato dei luoghi, per l'adeguamento sismico dell'edificio e per le attività di sanatoria comprensiva di demolizioni da eseguire. Per queste attività si conviene con quanto stimato dai precedenti professionisti (vedi relazioni di stima RG 201/2017 ed RG97/2023) di ridurre il valore del bene di circa il 20% in modo da ipotizzare un deprezzamento dovuto ai possibili costi sopra citati, che dovranno essere determinati in modo preciso una volta eseguite le attività professionali sopra riportate.

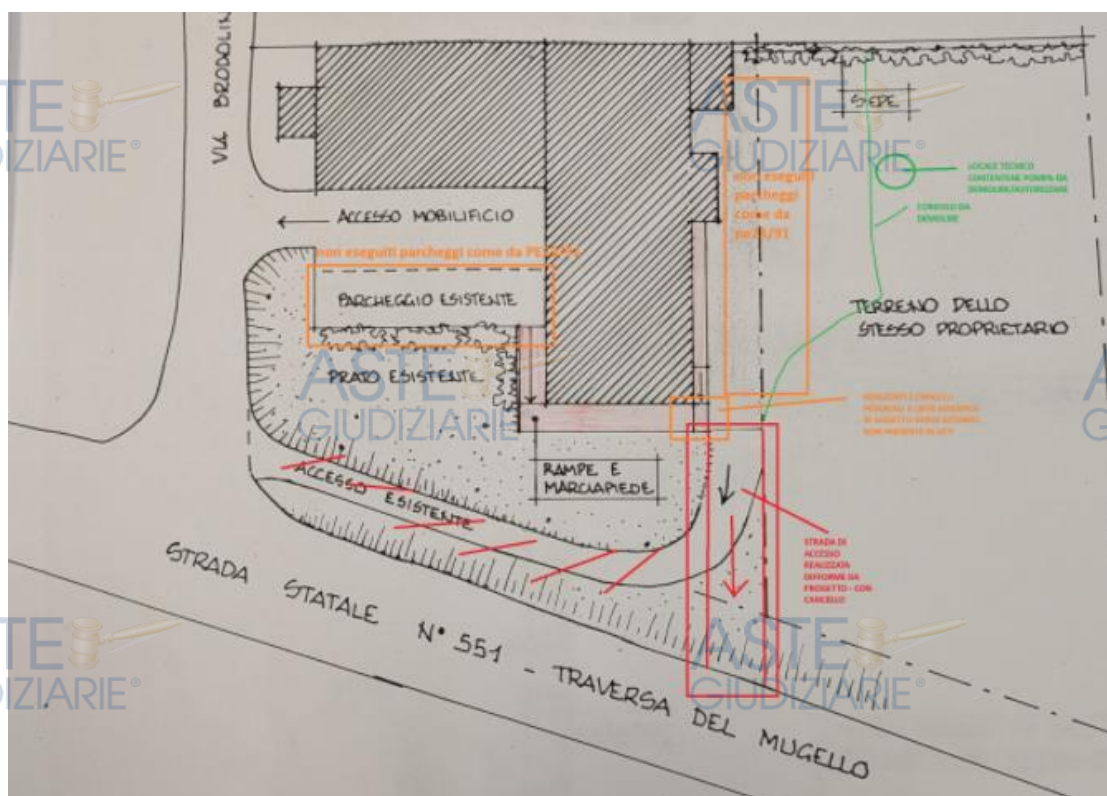
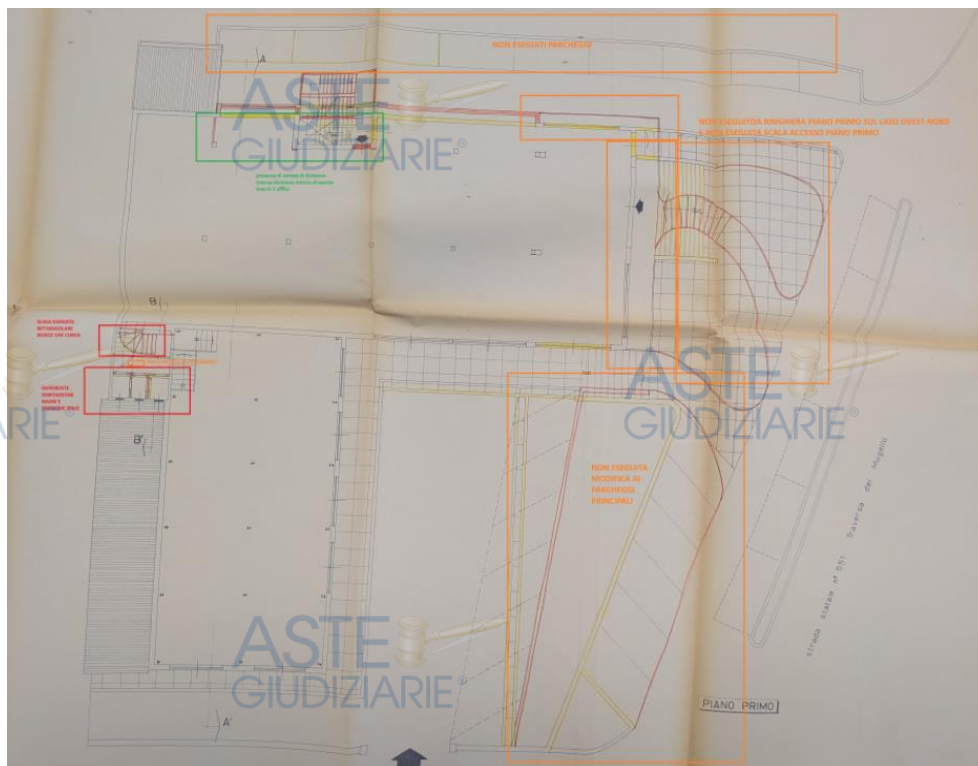
III. Terreno adibito a resede/giardino al foglio 82, particella 194

Il sottoscritto C.T.U. deve evidenziare che lo stato di fatto esaminato e rilevato alla data del sopralluogo (cfr Allegato 8-Rilievi e difformità) e descritto al “capitolo 3” della presente relazione risulta non corrispondere con lo stato concesso e autorizzato a seguito di alcune modifiche presenti all'interno dell'unità immobiliare (cfr paragrafo 3.3).

Le non conformità sopra citate sono di seguito riportate.

- 1) Modifica delle sistemazioni esterne con possibile riduzione della superficie permeabile del lotto;
- 2) Realizzazione di molteplici corpi, che risultano tutti da demolire;
- 3) Presenza cordolo da demolire tra parte a verde e parte carrabile con ghiaia,
- 4) Presenza di struttura in mattoni, contenente sistema di pompaggio per irrigazione, non prevista;
- 5) Rispetto a Concessione PE 23/91, non eseguito scala di accesso al piano primo;
- 6) Non eseguiti parcheggi lato Ovest come previsto nella PE 23/91 – vedere concessione 211/98 in cui evidenzia stato attuale-ma non esplicitato che non verrà eseguito
- 7) Non eseguita modifica al parcheggio principale

Si riporta di seguito un estratto di alcune tavole della concessione PE 23-91-variante 23-89, PE61/2000 e PE 211/1998, in cui sono evidenziate le difformità sopra citate.



ING. RICCARDO GHELLI

Consulente tecnico del Tribunale di Firenze

SEDE LEGALE: VIA ANTONIO PACINOTTI, 13 - 50131 FIRENZE (FI), ITALIA - TEL.: 340 47 63 958

E-MAIL: riccardoghelli@hotmail.it - riccardo.ghelli@ingpec.eu

C.F. GHLRCR85H29D612X - P.IVA: 06411030486

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto riguarda le sistemazioni esterne si fa presente che nella documentazione presente agli atti della P.A. è stata rinvenuta comunicazione relativa alla ultimazione dei lavori, datata 29/12/2001, nella quale la progettista arch. Margheri precisa che "le opere di sistemazione esterna previste in progetto, come la realizzazione di pavimentazioni esterne, recinzioni e posa in opera di cancello, nonché l'apertura di un accesso sulla S.S. 551, non sono state completate non avendo ricevuto alcuna risposta in merito alla pratica presentata presso l'ANAS in data 15/05/2000 per la richiesta delle necessarie autorizzazioni".

Per alcune opere sarà necessario procedere al ripristino dello stato concesso (p.e. i sopralchi), mentre per opere minori si potrà effettuare il deposito di pratica edilizia (p.e. Accertamento di conformità).

Stante la varietà e la quantità di difformità rilevate, la valutazione delle attività di regolarizzazione dovrà essere necessariamente eseguita tramite confronto con i tecnici competenti del Comune di Vicchio.

Deve essere quindi considerato il costo relativo alla redazione della pratica edilizia di sanatoria presso il Comune di Vicchio a carico di un professionista, pari ad un valore minimo di € 6.000,00.

Inoltre dovrà essere determinato l'eventuale costo di una sanzione determinata da parte dei funzionari del Comune di Vicchio, con eventuale versamento del contributo di costruzione nel caso di aumento di superfici e/o volume, che purtroppo allo stato attuale non è possibile determinare (il costo di tale eventuale sanzione e di eventuali oneri di costruzione aggiuntivi non può essere ipotizzato e non sarà quindi ad oggi considerato).

Per quanto riguarda invece l'ottenimento della conformità catastale dovrà essere eseguita una pratica di variazione catastale, che comporta una spesa relativa al pagamento di un professionista pari minimo a circa € 500,00, oltre le spese di segreteria che variano da € 50,00 ad € 300,00 per ogni variazione catastale e per ogni variazione planimetrica. Può essere ipotizzato un valore totale di circa € 1.500,00 per tutte le variazioni catastali e planimetriche da eseguirsi sulle particelle.

In totale le spese relative alla sanatoria e regolarizzazione urbanistica e catastale ammontano ad un valore approssimativo minimo di circa € 7.500,00, che potranno variare in funzione della tipologia di sanatoria da eseguire.

Tutto quanto sopra non considera i costi legati alla ditta di costruzione per la messa in pristino dello stato dei luoghi e per le attività di sanatoria comprensiva di demolizioni da eseguire. Per queste attività si conviene con quanto stimato dai precedenti professionisti (vedi relazioni di stima RG 201/2017 ed RG97/2023) di ridurre il valore del bene di circa il 20% in modo da ipotizzare un deprezzamento dovuto ai possibili costi sopra citati, che dovranno essere determinati in modo preciso una volta eseguite le attività professionali sopra riportate.

IV. Magazzino/centrale termica al foglio 82, particella 361,

Non sono presenti difformità, in quanto l'immobile risulta coincidente con lo stato concessionato (cfr paragrafo 3.3).

§

6. Stima compendio immobiliare

6.1. Criteri di valutazione

Riteniamo utile ed opportuno esporre brevemente i criteri generali che hanno portato alla stima del bene in questione.

In generale per la stima di un bene ci avvaliamo del contributo di operatori della piazza, dell'analisi degli annunci economici della zona risalenti all'epoca in esame e della consultazione dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio o del Nomisma (quando è possibile), oltre alle tabelle pubblicate da riviste specializzate come al esempio” il Consulente Immobiliare” In relazione ai criteri di stima del bene si precisa e si ribadiscono alcuni concetti fondamentali. Il vero prezzo di un immobile è solo quello che viene corrisposto nel momento della compravendita al termine di una trattativa. La stima del valore indica in ogni caso elementi soggettivi, e per quanto la scienza dell'estimo tenti di essere esatta essa può giungere al massimo a determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, infatti qualunque algoritmo o formula implica l'immissione di dati ed elementi soggettivi. Qualsiasi fonte andiamo a consultare: operatori del settore, stampa commerciale, osservatori nazionali, riviste specializzate non rappresentano dei valori assoluti; infatti ciascuna di queste fonti nasce per larga parte da valutazioni di ordine soggettivo e viene poi anche interpretata in modo soggettivo. Qualunque formula venga adottata, questa implica una componente soggettiva, nel calcolo in base alla rendita, il saggio di capitalizzazione è determinante ed anche un decimo di punto percentuale che può sembrare insignificante può rappresentare una differenza di varie migliaia di euro, così come nel calcolo della superficie virtuale, l'applicazione di un coefficiente invece di un altro può comportare differenze notevoli di valore. Pertanto in pratica riteniamo che il compito del CTU , ed è il procedimento che seguiamo, sia quello di documentarsi il più possibile sui prezzi praticati in zona attraverso stampa, contatti con operatori del settore, osservatori specializzati, ma di attuare poi una mediazione personale fondata sulla propria esperienza e sul proprio buonsenso, relativamente allo specifico immobile oggetto di valutazione.

Solo l'esperto saprà, in piena coscienza e con l'ausilio della propria esperienza, attribuire un giusto ed equo valore tenendo conto di una serie di fattori che sono peculiari e caratteristici del bene in questione come ad esempio la situazione alla data del sopralluogo.

La stima è riferita alla situazione alla data del sopralluogo, e valida per un ragionevole periodo di tempo valutabile, ottenuta per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in tempi recenti.

ING. RICCARDO GHELLI

Consulente tecnico del Tribunale di Firenze

SEDE LEGALE: VIA ANTONIO PACINOTTI, 13 - 50131 FIRENZE (FI), ITALIA - TEL.: 340 47 63 958

E-MAIL: riccardoghelli@hotmail.it - riccardo.ghelli@ingpec.eu

C.F. GHLRCR85H29D612X - P.IVA: 06411030486

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto riguarda l'immobile sono stati tenuti in conto i seguenti fattori:

Dimensione e pezzatura; dotazioni del bene; ubicazione intesa, sia come zona in rapporto all'abitato, sia come posizione particolare del bene; affacci e confini; anno di costruzione; stato di conservazione e manutenzione; destinazioni d'uso attuali ed eventuali; situazione amministrativo-urbanistica; collegamenti e accessi; stato di fatto e di diritto del bene, situazione dei servizi e qualità della vita nella zona in cui il bene è situato; disponibilità del bene.

Viene considerata infine la potenzialità del bene in rapporto alla situazione urbanistica del singolo lotto e dell'area circostante. Si tratta di tutti fattori che devono essere tenuti in conto e che di volta in volta, tenuti in conto. Questi fattori però non sono riconducibili ad una formula matematica e pertanto la componente soggettiva di valutazione resta ineliminabile. Le stime operate dallo scrivente tengono pertanto conto di tutti questi fattori (rapportati chiaramente alla situazione esaminata) per poi giungere a conclusioni adattabili solo al bene in oggetto.

La stima che segue è da considerarsi a corpo e non a misura. Laddove vi fossero indicazioni della superficie dei beni queste devono essere intese solo come indicative dell'ordine di grandezza della valutazione, ma, ripetiamo, la stima è da intendersi “a corpo” e non “a misura” e comprende il mobilio.

Si ricorda che la stima sotto riportata, divisa per ogni bene analizzato, rappresenta il valore rappresentativo di ogni bene una volta effettuati tutti i lavori di ripristino, laddove ritenuti necessari; nel determinare quindi il valore finale del bene dovremmo tenere in considerazione (detraendolo del valore del bene stesso) i costi di sanatoria (ipotizzati nel paragrafo precedente 5.2). Si ricorda altresì che gli immobili sono comprensivi di mobilio.

§

6.2. Stima

Premesso che il prezzo di un bene è l'espressione dello scambio, come punto di incontro fra domanda ed offerta, evidenzio che il settore residenziale, soprattutto in Toscana, è da molti anni in crisi ed in particolare negli ultimi anni la domanda di immobile ad uso abitativo si è via via contratta, con l'effetto di un notevole ridimensionamento dei prezzi di mercato.

Dalla mia ricerca di mercato eseguita nel Comune di Vicchio, è emerso che i fabbricati hanno un prezzo a mq. che varia, in funzione delle dimensioni e della tipologia costruttiva.

Al fine di ottimizzare la ricerca sono stati messi insieme 3 unità immobiliari, ovvero l'unità I (Magazzino Foglio 82 particella 161-143 subalterno 500-Sup.virtuale commerciale 1414mq), l'unità III (area pertinenziale foglio 82 part. 194-Sup.virtuale commerciale 216mq) e l'unità IV (centrale termica foglio 82 part. 361-Sup.virtuale commerciale 2mq), per una superficie virtuale commerciale totale pari a 1632mq. Tali immobili compongono il complesso immobiliare identificato di seguito con il punto 1).

Rimane invece isolato l'ufficio (Foglio 82, particella 143, sub. 501), che costituisce l'unità immobiliare identificato di seguito con il punto 2).

- 1) **Complesso immobiliare composto da 3 unità (Magazzino Foglio 82 particella 161-143 subalterno 500, area pertinenziale foglio 82 part. 194 e centrale termica foglio 82 part. 361), per una superficie virtuale commerciale pari a 1632mq.**

Il prezzo di mercato dei fabbricati ad uso magazzino/produttivo, inteso come destinazione d'uso commerciale, situati in “zona R1-Resto del territorio”, con tipologia prevalente per “Magazzini” in stato conservativo “normale”, varia da €/mq 350,00 ad €/mq 650,00, per “Capannoni industriali/capannoni tipici” in stato conservativo “normale”, varia da €/mq 350,00 ad €/mq 650,00 e per “laboratori” in stato conservativo “normale”, varia da €/mq 350,00 ad €/mq 700,00, (fonte OMI, 2° semestre 2025).

§

La ricerca è stata altresì estesa all'effettivo mercato di compravendita di immobili simili per caratteristiche, tipologia, dimensioni e posizione, risultando per zone simili gli annunci riportati di seguito (a solo titolo d'esempio):

ING. RICCARDO GHELLI

Consulente tecnico del Tribunale di Firenze

SEDE LEGALE: VIA ANTONIO PACINOTTI, 13 - 50131 FIRENZE (FI), ITALIA - TEL.: 340 47 63 958

E-MAIL: riccardoghelli@hotmail.it - riccardo.ghelli@ingpec.eu

C.F. GHLRCR85H29D612X - P.IVA: 06411030486

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Capannone/Magazzino:** <https://www.immobiliare.it/annunci/105520051/>

Magazzino in vendita Vicchio, Via della Resistenza 1; “dislocato su due livelli, dove al piano terra troviamo una zona accoglienza con ascensore. Al primo piano troviamo un'altra zona reception dove troviamo attualmente due zone ben distinte, ma facilmente unibili in quanto le divisioni sono state fatte da dei cartongessi. Altezza sotto trave pari a 4 metri. Dotato di tre comodi bagni. Accessibile anche da persone diversamente abili, oltre che da posti auto antistante l'immobile. Attualmente in buone condizioni anche se necessaria qualche opera di ammodernamento.”

1000 Mq; Piano terra e primo, 5+ locali, 3+ bagni; richiesta € 300.000,00.

Stima a valore di mercato

Rimandando per la descrizione fisica dell'unità immobiliare oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle sue caratteristiche al precedente paragrafo 3.2, sulla base dei criteri e dei valori unitari già specificati, tenendo conto dello stato di manutenzione, si indica il valore di stima unitario **in €/mq 500,00 per magazzino (1632mq), ottenendo il valore di stima pari ad € 816.000,00** (la stima deve comunque essere intesa a corpo e non a misura).

Sulla base delle considerazioni di stima espresse sopra (**il valore del bene allo stato attuale è pari ad € 816.000,00**), considerando il costo necessario per la sanatoria a carico dell'acquirente (**costo di sanatoria per Magazzino, Terreno pertinenziale e centrale termica**, calcolato parametricamente nel paragrafo 5.2- della presente relazione- **pari a circa € 15.000,00**), **si ottiene un valore corrente di mercato del bene pari a € 801.000,00.**

Oltre quanto sopra riportato viene utilizzato un coefficiente riduttivo pari al 20% del valore dell'immobile (indicativamente pari ad €163.000,00) in modo da ipotizzare un deprezzamento dovuto ai lavori di messa in pristino dello stato dei luoghi e per le attività di sanatoria comprensiva di demolizioni da eseguire, che dovranno essere determinati in modo preciso una volta eseguite le attività professionali sopra riportate.

Il valore di mercato del bene risulta quindi pari a € 638.000.

Il valore di mercato sopra esposto riguarda l'intero complesso immobiliare 1 costituito dalle 3 unità immobiliari citate (Magazzino Foglio 82 particella 161-143 subalterno 500, area

ING. RICCARDO GHELLI

Consulente tecnico del Tribunale di Firenze

SEDE LEGALE: VIA ANTONIO PACINOTTI, 13 - 50131 FIRENZE (FI), ITALIA - TEL.: 340 47 63 958

E-MAIL: riccardoghelli@hotmail.it - riccardo.ghelli@ingpec.eu

C.F. GHLRCR85H29D612X - P.IVA: 06411030486

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pertinenziale foglio 82 part. 194 e centrale termica foglio 82 part. 361); il fallimento prende in carico l'intera proprietà del complesso immobiliare citato.

Si ricorda che le quotazioni riportate sopra sono indicative ed il valore di stima preciso potrà essere determinato solo dopo aver eseguito le attività professionali definite al capitolo 5.2.

Il complesso immobiliare risulta interamente occupato; nello specifico risulta occupato per il piano terra e primo dalla società affittuaria “-----” in forza di contratto di affitto di unità immobiliare e di azienda (cfr paragrafo 3.2).

Il Curatore Dott. Alberto Zucchi ha anticipato che a fine anno 2026 verranno disdetti sia il contratto di affitto dell'unità immobiliare foglio 60 particella 143 subalterno 500 sia il contratto di affitto di Azienda; seguirà formale lettera da parte del Curatore con conseguente richiesta di sgombero.

Tutto quanto sopra premesso e considerato ai fini della vendita l'immobile viene considerato libero a partire da Gennaio 2027.

2) Ufficio al Foglio 82, particella 143, sub. 501, per una superficie virtuale commerciale pari a 205mq.

Il prezzo di mercato dei fabbricati ad uso ufficio, situati in “zona B1-Capoluogo”, con tipologia prevalente per “Uffici” in stato conservativo “normale”, varia da €/mq 900,00 ad €/mq 1.500,00, (fonte OMI, 2° semestre 2025).

§

La ricerca è stata altresì estesa all'effettivo mercato di compravendita di immobili simili per caratteristiche, tipologia, dimensioni e posizione, risultando per zone simili gli annunci riportati di seguito (a solo titolo d'esempio):

- Ufficio: <https://www.immobiliare.it/annunci/124434971/>

Ufficio in vendita a Vicchio, Via Rontini 1; “*appena fuori paese, graziosissimo fondo uso ufficio completamente e finemente ristrutturato; unico vano con piano seminterrato oltre bagno e sauna.*”

35 Mq, 2 locali, 1 bagno; richiesta € 40.000,00.

Stima a valore di mercato

Rimandando per la descrizione fisica dell'unità immobiliare oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle sue caratteristiche al precedente paragrafo 3.2, sulla base dei criteri e dei valori unitari già specificati, tenendo conto dello stato di manutenzione, si indica il valore di stima unitario **in €/mq 1.200,00 per ufficio (205mq), ottenendo il valore di stima pari ad € 246.000,00** (la stima deve comunque essere intesa a corpo e non a misura).

Sulla base delle considerazioni di stima espresse sopra (**il valore del bene allo stato attuale è pari ad € 246.000,00**), considerando il costo necessario per la sanatoria a carico dell'acquirente (**costo di sanatoria per ufficio**, calcolato parametricamente nel paragrafo 5.2- della presente relazione- **pari a circa € 39.000,00**), **si ottiene un valore corrente di mercato del bene pari a € 207.000,00.**

Oltre quanto sopra riportato viene utilizzato un coefficiente riduttivo pari al 20% del valore dell'immobile (indicativamente pari ad €50.000,00) in modo da ipotizzare un deprezzamento dovuto ai lavori di messa in pristino/sicurezza dello stato dei luoghi, per l'adeguamento sismico dell'edificio e per le attività di sanatoria comprensiva di demolizioni da eseguire, che dovranno essere determinati in modo preciso una volta eseguite le attività professionali sopra riportate.

Il valore di mercato del bene risulta quindi pari a € 157.000.

Il valore di mercato sopra esposto riguarda l'intero complesso immobiliare 2, costituito dall'unità immobiliare citata (Ufficio al Foglio 82, particella 143, sub. 501); il fallimento prende in carico l'intera proprietà del complesso immobiliare citato.

Si ricorda che le quotazioni riportate sopra sono indicative ed il valore di stima preciso potrà essere determinato solo dopo aver eseguito le attività professionali definite al capitolo 5.2.

L'immobile risulta occupato dall'esecutato -----; seguirà formale lettera da parte del Curatore con conseguente richiesta di sgombero.

Tutto quanto sopra premesso e considerato ai fini della vendita l'immobile viene considerato libero a partire da Gennaio 2027.

§

6.3. Prezzo a base d'asta

Sulla base delle considerazioni di stima espresse nel paragrafo 6.2 (considerando il valore del bene sul mercato ed il costo di trasformazione calcolato parametricamente), considerando la quota parte di proprietà in carico al fallimento (considerando che il fallimento prende in carico il 100% della proprietà), si individua di seguito il valore effettivo della quota parte di immobili oggetto del fallimento.

Inoltre considerando che gli immobili sono comprensivi di mobilio, considerando altresì l'andamento del mercato immobiliare e la generale buona commerciabilità dei beni con il conseguente inserimento in una fascia di mercato ampia, tenendo conto altresì dei meccanismi d'asta, il sottoscritto C.T.U. ha applicato una riduzione del 10% del valore di stima espresso, individuando pertanto il valore da porre a base d'asta come indicato nei paragrafi successivi.

1) Complesso immobiliare composto da 3 unità (Magazzino Foglio 82 particella 161-143 subalterno 500, area pertinenziale foglio 82 part. 194 e centrale termica foglio 82 part. 361), per una superficie virtuale commerciale pari a 1632mq.

Magazzino (al piano terreno, primo), area pertinenziale e centrale termica:

valore corrente di stima intera proprietà(considerando eventuali riduzioni) € **638.000,00**

valore stima quota parte immobile oggetto fallimento (intera proprietà) € **638.000,00**

Totale a base d'asta (riduzione del 10%) € 574.200,00

2) Ufficio al Foglio 82, particella 143, sub. 501

Ufficio (al piano secondo):

valore corrente di stima intera proprietà(considerando eventuali riduzioni) € **157.000,00**

valore stima quota parte immobile oggetto fallimento (intera proprietà) € **157.000,00**

Totale a base d'asta (riduzione del 10%) € 141.300,00

§

ING. RICCARDO GHELLI

Consulente tecnico del Tribunale di Firenze

SEDE LEGALE: VIA ANTONIO PACINOTTI, 13 - 50131 FIRENZE (FI), ITALIA - TEL.: 340 47 63 958

E-MAIL: riccardoghelli@hotmail.it - riccardo.ghelli@ingpec.eu

C.F. GHLRCR85H29D612X - P.IVA: 06411030486

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7. Divisibilità e lottizzazione

Espone il sottoscritto C.T.U. che il compendio immobiliare oggetto della presente relazione risulta di fatto già diviso in unità immobiliari funzionalmente indipendenti, che però devono essere considerate un unico lotto di vendita.

Come già esposto al precedente paragrafo 3.1, per una maggiore capacità di vendita si suggerisce di unire le unità immobiliari rappresentate al Fgl. 82 part. 143 sub. 500, con le unità immobiliari rappresentate al Fgl. 82 part. 143 sub. 501, unità posta al Fgl. 82 part. 361 ed il resede di pertinenza posto al Fgl. 82 part. 194, sia per le pratiche edilizie di sanatoria necessarie al fine di condonare gli abusi effettuati sia per avere un fondo ad uso uffici collegato all'unità commerciale.

Il sottoscritto CTU, a seguito di quanto già esposto, conferma la presenza di un vincolo di pertinenzialità tra l'immobile ad uso aziendale, costituita dal Fgl. 82 part. 143 sub. 501 e seguenti, e l'abitazione, costituita dal Fgl. 82 part. 143 sub. 502; nello specifico nelle norme di piano adottate, per le quali è stato possibile eseguire tale abitazione in ampliamento, viene addirittura citato il divieto di vendere o locare a terzi tale unità immobiliare.

Tutto quanto sopra premesso e considerato lo scrivente CTU, vista la sussistenza di tale vincolo di pertinenzialità, espone la necessità di dover unire in un unico lotto tutte le particelle analizzate ed espone altresì la necessità di rivalutare a cura del fallimento anche l'unità immobiliare ad uso abitazione (costituita dal Fgl. 82 part. 143 sub. 502) che pare essere stata già venduta in forza di esecuzione immobiliare antecedente il fallimento, nella quale non veniva citato il vincolo tra le unità immobiliari.

7.1. Formazione dei lotti

Sulla base dei criteri esposti nel paragrafo che precede, il sottoscritto C.T.U. indica i lotti che seguono:

- **Lotto 1:** Bene compreso in un fabbricato in Vicchio, costituito da un magazzino posto al piano terreno e primo (Fgl. 82 part. 143 sub. 500), da uffici (Fgl. 82 part. 143 sub. 501), da area pertinenziale (Fgl. 82 part. 194) e da centrale termica adiacente al magazzino (Fgl. 82 part. 361). L'immobile è comprensivo di mobilio.

ING. RICCARDO GHELLI

Consulente tecnico del Tribunale di Firenze

SEDE LEGALE: VIA ANTONIO PACINOTTI, 13 - 50131 FIRENZE (FI), ITALIA - TEL.: 340 47 63 958

E-MAIL: riccardoghelli@hotmail.it - riccardo.ghelli@ingpec.eu

C.F. GHLRCR85H29D612X - P.IVA: 06411030486

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Attualmente il complesso immobiliare risulta interamente occupato; nello specifico risulta occupato al piano secondo dall'esecutato ----- e per il piano terra e primo dalla società affittuaria “-----” in forza di contratto di affitto di unità immobiliare e di azienda (cfr paragrafo 3.2).

Il Curatore Dott. Alberto Zucchi ha anticipato che a fine anno 2026 verranno disdetti sia il contratto di affitto dell'unità immobiliare foglio 60 particella 143 subalterno 500 sia il contratto di affitto di Azienda; seguirà formale lettera da parte del Curatore con conseguente richiesta di sgombero dell'intero edificio.

Tutto quanto sopra premesso e considerato ai fini della vendita l'immobile viene considerato libero a partire da Gennaio 2027.

Il valore di stima complessivo dell'intera proprietà (considerando eventuali riduzioni) pari ad € 795.000,00 – valore quota parte immobile in carico al fallimento (intera proprietà) pari ad € 795.000,00 - valore a base d'asta quota parte immobile in carico al fallimento (intera proprietà) pari ad € 715.500,00.

§

8. Regime impositivo della vendita

Per quanto risulta al sottoscritto C.T.U. la vendita dei beni immobili è sottoposta al seguente regime impositivo a carico dell'acquirente:

- Imposta di Registro: 2% (nel caso di acquisto per prima casa) o 9% (nel caso di acquisto non prima casa);
- Imposta Ipotecaria: € 50,00;
- Imposta Catastale: € 50,00.

Si riporta altresì che la vendita non è soggetta all'applicazione dell'aliquota IVA.

Per quanto risulta al sottoscritto C.T.U. la vendita dei terreni è sottoposta al seguente regime impositivo a carico dell'acquirente:

- Imposta di Registro: 15% quando si tratta di un "terreno agricolo" (in assenza di agevolazioni);
9% quando si tratta di un "terreno non agricolo" (in assenza di agevolazioni); invece un'area edificabile da parte di un soggetto passivo IVA, determina l'applicazione di quest'ultima imposta con l'aliquota ordinaria del 21%.
- Imposta Ipotecaria: € 50,00;
- Imposta Catastale: € 50,00.

§

Nella convinzione di aver risposto adeguatamente al quesito postogli dall'ill.mo Giudice del Fallimento, il sottoscritto CTU conclude la presente relazione rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse essere necessario.

ALLEGATI:

- Allegato 1 – Documentazione fotografica unità immobiliari F82 P143 S500-501, F82 P194 e F82 P361
- Allegato 2 – Visura catastale unità immobiliari F82 P143 S500-501, F82 P194 e F82 P361
- Allegato 3 – Planimetria catastale unità immobiliari F82 P143 S500-501, F82 P194 e F82 P361
- Allegato 4 – Ispezioni ipotecarie unità immobiliari F82 P143 S500-501, F82 P194 e F82 P361
- Allegato 5 – Pratiche edilizie unità immobiliari F82 P143 S500-501, F82 P194 e F82 P361
- Allegato 6 – Ordinanze Comune di Vicchio
- Allegato 7 – Pratiche Genio Civile unità immobiliari F82 P143 S500-501, F82 P194 e F82 P361
- Allegato 8 – Rilievi e difformità unità immobiliari F82 P143 S500, F82 P143 501, F82 P194 e F82 P361
- Allegato 9 – Riferimenti R.U.C. Comune Vicchio unità immobiliari F82 P143 S500, F82 P143 501, F82 P194 e F82 P361

§

Firenze li, 23/04/2026

in fede,

Il CTU Ing. Riccardo Ghelli