



GEOM. LORENZO MALVEZZI

www.studiomalvezzi.it

Piazza Sant'Antonio 11

50033 Firenzuola

- FIRENZE -

e-mail: geom.malvezzi@virgilio.it

C.F. MLV LNZ 77M19 D612B

P.Iva 02260010489

Tel./Fax 055/ 819621 Cell. 338/9868155



Al Curatore
Dott. Alessandro Giberti

Firenzuola 3 Luglio 2024

Oggetto: Perizia di Stima _ Liquidazione Giudiziale'



RAPPORTO DI VALUTAZIONE - PERIZIA

Perito: **Geom. LORENZO MALVEZZI** iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 4301/13, Studio Tecnico in Firenzuola (FI) Piazza Don Sant'Antonio, 11 Tel/Fax 055/819621
mail: geom.malvezzi@virgilio.it pec lorenzo.malvezzi@geopec.it

Incarico del 17/12/2023 ricevuto da Dott. Alessandro Giberti _ Curatore



Data del sopralluogo: 11/04/2024



A) UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile è ubicato nel comune di Firenzuola (FI) in area rurale a sud della frazione Pietramala, raggiungibile dalla strada vicinale della Castellaccia ovvero Via Pietramala Castellaccia, a circa 765 metri slm, coordinate 44°09'31.5"N 11°20'25.0"E, a circa 1,3 km dalla Strada Regionale n. 65 del Passo della Futa, con la quale è collegata con la suddetta vicinale con fondo parzialmente asfaltato e parzialmente sterrato, in buone condizioni di manutenzione. L'area è caratterizzata da ampie zone boschive di montagna esposta a sud est, in pendio di media pendenza, intervallata da seminativi per foraggi.

L'area è caratterizzata da fabbricati isolati utilizzati prevalentemente come seconde abitazioni di villeggiatura, tutte di origine rurale, ristrutturate. Sono anche presenti ruderi di vecchi annessi agricoli e abitazioni, prevalentemente stalle e capanne in sasso locale, in passato abitazioni e annessi poderali, collegati dalla vicinale.

Pietramala è la frazione di Firenzuola posizionata sul punto più elevato del collegamento Strada Regionale 65 tra Firenze e Bologna, in prossimità del Passo della Raticosa 968 metri slm, sono presenti servizi essenziali (farmacia, alimentari, sportello bancario, scuola elementare), posta a circa 15 km dal capoluogo di Firenzuola.





B) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE – IDENTIFICAZIONE CATASTALE :

Gli immobili oggetto di stima sono catastalmente identificabili come segue:

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: Attualità

Denominazione: CERIS IMMOBILIARE S.R.L. Sede: SCANDICCI (FI)

Codice Fiscale: 03508390485

Immobili individuati: 4

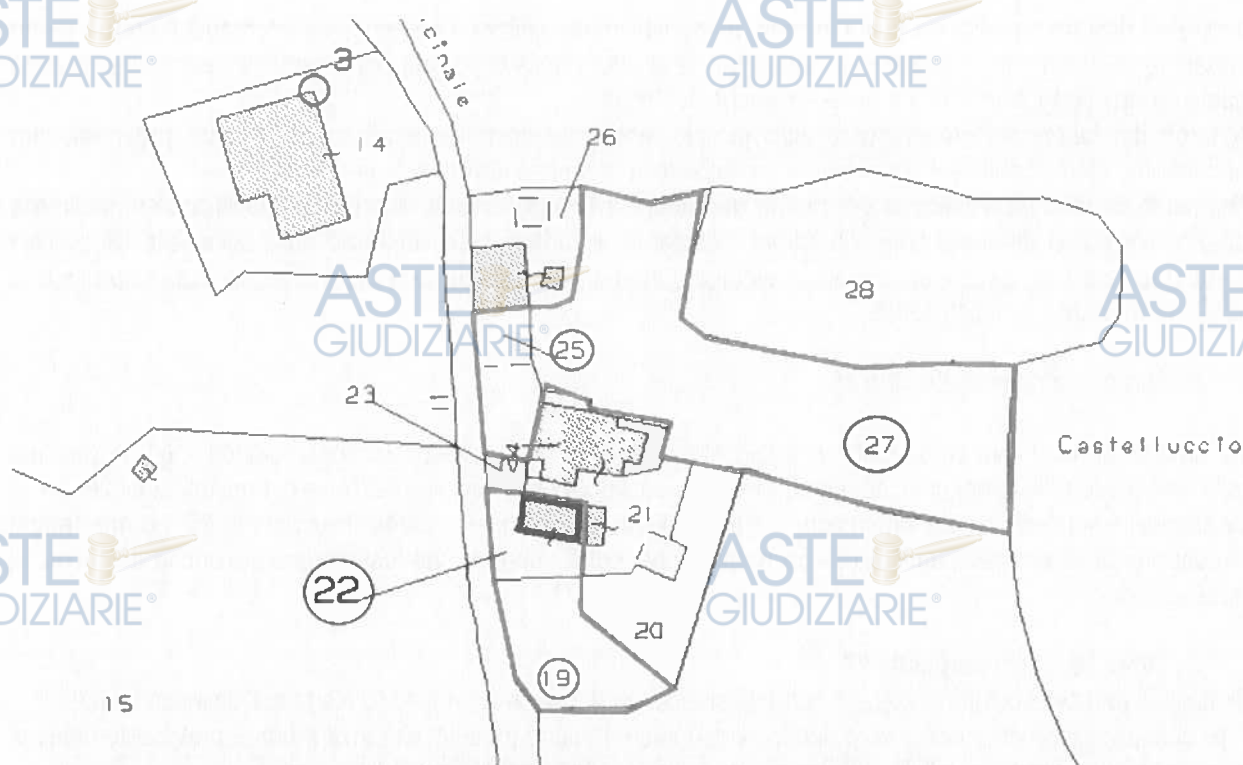
Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
☐	T	Proprietà per 1/1	FIRENZUOLA(FI)	73	19		AREA RURALE		250	R.D. Euro: R.A. Euro:	4122	
☐	T	Proprietà per 1/1	FIRENZUOLA(FI)	73	22		FABB DIRUTO		130	R.D. Euro: R.A. Euro:		
☐	T	Proprietà per 1/1	FIRENZUOLA(FI)	73	25		AREA RURALE		130	R.D. Euro: R.A. Euro:	4122	
☐	T	Proprietà per 1/1	FIRENZUOLA(FI)	73	27		BOSCO CEDUO	02	1340	R.D. Euro: 0,62 (*) R.A. Euro: 0,21		

Come indicato nella suddetta tabella trattasi di un fabbricato diruto e due aree rurali privi di rendita catastale, oltre a terreno agricolo con coltura Bosco Ceduo di classe 2^a di mq 1340.

Le quattro particelle catastali, tutte iscritte al catasto dei terreni, sono poste in adiacenza ad un piccolo nucleo di origine rurale denominato "Castellaccia", in passato costituito da quattro fabbricati distinti attraversati dalla omonima vicinale con fondo sterrato. Del nucleo originario oggi è stato rilevato sul posto soltanto il fabbricato abitativo posto a monte della strada, oggi utilizzato come abitazione, mentre i tre fabbricati rappresentati nella mappa catastale a valle sono pressoché ruderi.

Si allega estratto della mappa catastale con evidenziate le particelle oggetto di stima:



A) Rudere di ex annesso agricolo Particella 22

Il fabbricato diruto oggetto di stima è ancora rilevabile come sagoma e altezza, mentre degli altri due di altra proprietà non rimane altro che un cumulo di macerie. Del fabbricato oggetto di stima è ancora rilevabile la parete lato strada, con due aperture, ed è ancora rilevabile l'altezza dello stesso essendo presenti ancora delle lastre di pietra costituenti la gronda.

Il nucleo di Castellaccia è presente nelle mappe del catasto leopoldino del Granducato di Toscana (1765)



Quindi l'epoca di costruzione dei fabbricati risale da almeno la metà del 1700.

Dal sopralluogo è emerso che il fabbricato diruto oggetto di stima era utilizzato per fini agricoli (presumibilmente una capanna per foraggi), di forma regolare rettangolare con area di sedime di circa 44 mq, dimensioni circa 4,80 x 9,20, altezza sottogronda circa 2,80, la copertura, attualmente crollata, doveva essere a capanna a falde asimmetriche, con altezza massima di circa 4mt, con una volumetria complessiva quindi di circa 150 metri cubi. Il resede del fabbricato è pianeggiante ed è di circa 86 metri quadrati, quindi la particella copre un'area di 130 metri quadrati (area fabbricato mq 44 + resede mq 86) indicati in visura.

La struttura del fabbricato è in muratura di pietra locale, a faccia a vista, anche se risulta ancora rilevabile sulla parete lato strada uno strato di intonaco. Sulla parete lato strada, l'unica ancora rilevabile, sono presenti un'apertura a livello del terreno, porta di circa 1 mt x 2 mt di altezza, e un'apertura a livello superiore,

disassata rispetto a quella del piano terreno, presumibilmente utilizzata per stoccare il foraggio (fieno) al piano superiore. Non sono più rilevabili solai intermedi, la struttura della copertura era presumibilmente in legno sulla quale erano appoggiate le lastre di pietra tipiche del luogo.

A tergo del fabbricato era presente altro piccolo fabbricato costruito in aderenza, di altra proprietà, non attualmente identificabile sul posto anche a causa della presenza di vegetazione invadente.

Dal punto di vista urbanistico la volumetria del rudere è recuperabile se sono individuabili area di sedime e altezza per cui si ritiene ai fini della stima considerare il rudere assimilabile ad area edificabile. Si precisa comunque che non è recuperabile alcun elemento strutturale del fabbricato e sarebbe necessario procedere con la demolizione e ricostruzione.

B) Aree rurali particelle 19 e 25.

Le aree rurali sono entrambi poste in fregio alla strada vicinale della castellaccia, pianeggianti, in passato utilizzate per le attività agricole, attualmente invase da vegetazione invadente, prive di rendita catastale.

Le particelle sono di limitata dimensione, la particella 19 di mq 19 e la particella 25 di mq 25. Le aree erano circondate da altri annessi agricoli di altra proprietà per cui si suppone che fossero gravate anche da servitù di passaggio.

C) Area boschiva particella 27

Trattasi di particella iscritta al catasto come bosco ceduo di classe 2^a, mq 1340 Reddito Dominicale € 0,62.

Il piccolo appezzamento boschivo è declive verso sud-est, sono presenti essenze arboree prevalentemente di cerro e carpino (età presumibile 40/50anni), ma sono presenti anche alcuni ciliegi e noci.

C) TITOLARITA' DELL'IMMOBILE:

Gli immobili rudere e terreni sono intestati alla Società

provenienza Atto del 08/11/2001 Notaio Luca Livi in Firenzuola repertorio 11022 Trascritto a Firenze al RG 25235.1/2001 del 11/12/2001.

D) CONFORMITA' CATASTALE E LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Dal sopralluogo effettuato è stato rilevato che sui terreni non sono presenti manufatti abusivi. L'area non è mai stata inserita nei Piani Urbanistici Comunali, quindi è da sempre area agricola, territorio aperto nel Piano Strutturale e Area Rurale nel vigente Piano Strutturale Intercomunale approvato. Non sono state individuate pratiche edilizie per interventi sull'immobile oggetto di stima.

Trattandosi di ex fabbricato rurale, trasformato d'ufficio nel 2017 in fabbricato diruto, quindi non è mai stata elaborata la planimetria catastale. La sagoma è rilevabile solo nelle mappe catastali.

L'area di sedime del rudere è quella rappresentata nella mappa catastale, quindi non vengono rilevate difformità edilizie.

Si presuppone che sulla base delle vigenti norme edilizie regionali possa essere recuperato il volume del rudere per fini o agricoli o residenziali, mediante deruralizzazione.

F) ABITABILITA' O AGIBILITA':

Trattasi di rudere di ex annesso agricolo di epoca remota, non è quindi presente alcuna attestazione di agibilità.

G) SERVITU' APPARENTI O VINCOLI:

Si presuppone che sulle aree rurali insistono diritti di passaggio per accedere agli altri ruderi rappresentati nelle mappe, oggi non rilevabili sul posto in quanto crollati o demoliti per motivi di sicurezza.

**H) STIMA**

Il sottoscritto ritiene opportuno adottare quale criterio estimativo, quello per comparazione, assumendo, come parametro di base, il metro cubo di volume ricostruibile, mq per le aree rurali e le aree agricole, tradizionalmente utilizzata a Firenzuola per l'attribuzione del valore di mercato.

Tenuto conto di quanto sopra indicato, della tipologia di stima e della destinazione, dei fattori intrinseci ed estrinseci e l'attuale andamento del mercato immobiliare, ritengo opportuno quantificare quale più probabile valore di mercato:

IMMOBILE A) RUDERE DI FABBRICATO ANNESSO AGRICOLO Particella 22

Si considera il volume ricostruibile assumendo quale valore di stima € 55,00/mc.

Mc 150,00 circa x € 55,00/mc = **€ 8.250,00**

TERRENI B) AREE RURALI particelle 19 e 25.

Si considera il valore a mq di area da destinare a pertinenza del fabbricato, valore di stima € 15,00/mq

Mq 380 x €/mq 15,00= **€ 5.700,00**

TERRENO C) BOSCO CEDUO particella 27

Si considera il valore a ettaro, assumendo quale valore di stima € 1500,00/ha

HA 0,1340 x €1500,00/ha = **€ 201,00**

IL VALORE COMPLESSIVO DEI BENI E' STIMATO IN € 14.151,00 arrotondato ad € 14.000,00 (quattordicimila/00)

Allegati:

- estratto di mappa catasto terreni
- documentazione fotografica del sopralluogo

Con quanto sopra il tecnico scrivente ritiene di aver completato l'incarico conferitogli e resta a disposizione per possibili chiarimenti o integrazioni in merito.

Data 03/07/2024

Firma



ASTE
GIUDIZIARIE®
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE
GIUDIZIARIE®



1) Lato Sud – Fabbricato Diruto immobile A)

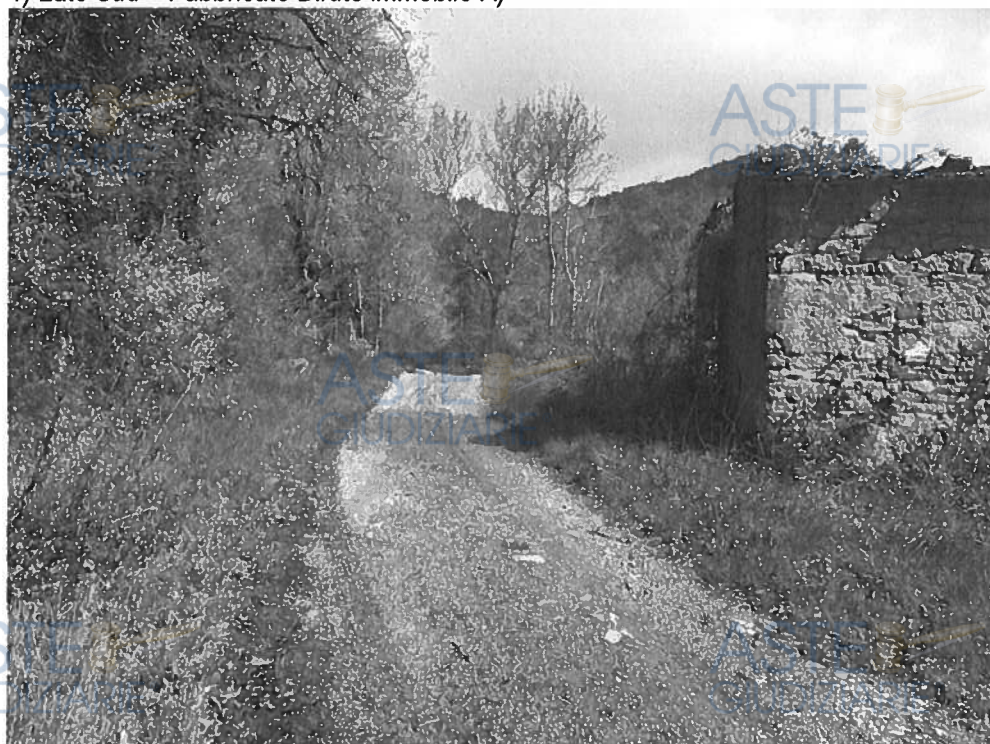


Foto 2) Foto lato sud, strada di accesso a fondo sterrato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 3) Lato Ovest – Parete del rudere lato strada



Foto 4) Lato Nord del rudere e area rurale particella 25



Foto 5) Area rurale particella 25 – area boschiva 27



Foto 6) Area rurale particella 19



Foto 7-8) Area boschiva particella 27



Il sottoscritto geom LORENZO MALVEZZI, con riguardo all'incarico ricevuto dal Dott. Alessandro Giberti per la redazione della presente valutazione,

dichiara

quanto segue sotto la propria personale responsabilità:

- di non svolgere l'attività di agente immobiliare;
- di non essere in una situazione di conflitto di interessi con riguardo all'immobile oggetto della valutazione peritale e, pertanto, a titolo esemplificativo:
 - di non aver svolto attività di mediazione mobiliare sull'immobile oggetto di valutazione;
 - di non aver rapporti di parentela e/o professionali con il richiedente il finanziamento;
 - di non essere interessato personalmente e/o professionalmente, direttamente o indirettamente, nell'operazione progettuale, commerciale o finanziaria che riguarda l'immobile sopra meglio specificato;
 - che non vi sono interessi personali e/o professionali, anche di membri della propria famiglia, nell'operazione immobiliare in genere;

dichiara

altresì:

- che si impegna a mantenere la massima riservatezza sulle informazioni e sui dati ottenuti nell'espletamento dell'incarico, ad eccezione degli obblighi di comunicazione previsti per legge;
- di essere in possesso di una polizza assicurativa in corso di validità per i rischi derivanti dall'attività professionale;
- di essere consapevole delle responsabilità e delle sanzioni penali stabilite dalla legge (art. 76 del D.P.R. n° 445 del 28/12/2000) per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni.

In fede.

Data e luogo della dichiarazione FIRENZUOLA 03/07/2024

(firma)