

Tribunale di Firenze

Dati Generici



Andrea Barbara S. Juarez
Architetto :::

Registri Fallimentari n. 6/2009 - 170/2019

CASALE DEI RICCI SRL in fallimento

IL CASTELLUCCIO SRL in fallimento

Via del Caparra, 20 - 50142 - Firenze - IT :: Tel. 055 707126 ::
Fax 055 7134961

Cl. +39 348 8879260 :: e-mail: arch.andrea.juarez@gmail.com

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA EPURATA

luglio 2024

Dati

DOC.

Colonica ad uso negozio ristorante oltre terreni posti in comune di Firenze. loc. Cascine del Riccio, via delle cinque vie n.51 la perizia si compone di n. 44 pagine e n.2 allegati

Fallimento “CASALE DEI RICCI S.R.L.” n. **6/2009**

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Novella Legnaioli

Curatore: Dott. Silvio De Lazzer

Fallimento “IL CASTELLUCCIO S.R.L.” n. **170/2019**

Giudice Delegato: Dott. Cristian Soscia

Curatore: Dott. Stefano Casagni

Oggetto: Perizia tecnica.

La sottoscritta Dott. Arch. Andrea Barbara Susana Juarez, con studio in Firenze via del Caparra, 20-22 iscritta all’Ordine degli Architetti di Firenze al n.4780 ed all’Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 200

NOMINATA

perito tecnico nell’ambito delle procedure citate dall’Ill.mo Giudice Dott. Cristian Soscia in data 04/04/24 ai fini dell’aggiornamento della perizia di stima immobiliare relativa all’E.I. n.97/2011 del 20/09/2012 e relativa integrazione del 05/03/2020 depositata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliare e relativa all’immobile posto in via delle cinque vie n.51 Firenze.

PRESO ATTO

degli elementi tratti dalla precedente perizia, dall’Agenzia del Territorio di Firenze – Servizi Catastali e Servizi di Pubblicità Immobiliare, dall’Archivio presso l’Ufficio Urbanistica di Firenze, dalla ricerca dei comparabili via web ai fini della nuova stima e dal sopralluogo del 16/04/2024

REDIGE

la presente RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA del compendio immobiliare ad uso ristorante e sue pertinenze, in parte di proprietà di “Casale dei Ricci s.r.l. in Fallimento” e, in parte, di proprietà di “Il Castelluccio s.r.l. in Fallimento”, posto nel comune di Firenze, Via delle Cinque Vie n. 51, C.F. 05085640489, distinto catastalmente, con riguardo alla proprietà “Casale dei Ricci s.r.l.”, al foglio 144, part.154, sub 501 (ex sub 1 e sub 2) e part.2747 graffata, oltre i terreni distinti al catasto terreni del medesimo comune al foglio 144, part.2746 (ex part.166)e part.2750 (ex part.166) e con riguardo alla proprietà “Il Castelluccio s.r.l.” al foglio 144, part.2751 (ex part.2662), part.2665, part.2669, part.2670, part.497, così come indicato nel fascicolo oggetto della procedura del Fallimento n.170/2019 presso il Tribunale di Firenze.

Si precisa che ad oggi tutte le particelle sopra elencate sono intestate alla società “Il Castelluccio s.r.l.” **in attesa di trascrizione e della volturazione a favore di “Casale dei Ricci s.r.l.”** di quelle alla medesima riferibili per effetto della intervenuta definitività della sentenza della Corte d’Appello di

Firenze n. 1293, pubblicata il 29 maggio 2019, confermativa della sentenza del Tribunale di Firenze n. 57/2017, che ha dichiarato assolutamente simulato ex art. 1414 c.c. e per l'effetto nullo e privo di qualunque effetto l'atto di compravendita 5 dicembre 2003 ai rogiti Notaio XXX, repertorio n. 43142, raccolta n. 7624, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze in data 9 dicembre 2003, Reg. Part. 30346, Reg. Gen. 46667 avente ad oggetto l'immobile identificato al catasto fabbricati del comune di Firenze al foglio 144, part.154, sub 501 (ex sub 1 e sub 2) e part.2747 graffata, oltre ai terreni distinti al catasto terreni del medesimo comune al foglio 144, part.2746 (ex part.166) e part.2750 (ex part.166).

INDICE

1)	Identificazione del bene oggetto di perizia	Pag. 5
2)	Estremi dell'atto di provenienza	Pag. 7
3)	Sommara descrizione del bene	Pag. 15
4)	Stato di possesso dell'immobile	Pag. 19
5)	Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente	Pag. 19
6)	Esistenza do formalità a carico della procedura	Pag. 20
7)	Regolarità edilizia e urbanistica	Pag. 26
8)	Valore dell'immobile	Pag. 35
9)	Prezzo base d'asta	Pag. 40
10)	Altre informazioni	Pag. 42
11)	Riepilogo.....	Pag. 42

Allegati

1. Identificazione del bene oggetto di perizia:

a) *Dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli intestati alla società oggetto di fallimento;*

Dalle visure eseguite all'inizio dell'attività peritale in data **08/04/2024** risulta quanto segue:

Per il fabbricato:

Tabella n.1 – N.C.E.U. Comune Censuario di Firenze (Codice D612) – FI. Catasto Fabbricati – Provincia di Firenze.									
Foglio	Particella	Sub	Z.C.	M.Z.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Sup.	Rendita
144	154	501	3	-	C/1	4	438 mq	494 mq	E. 11.966,41
144	2747								

Indirizzo Via delle Cinque Vie n.51 - piano T-1;

Intestati catastali:

IL CASTELLUCCIO S.R.L., sede in Firenze (FI), C.F.: 05085640489, dal 18/09/2012, ma in effetti di proprietà di CASALE DEI RICCI S.R.L., sede in Firenze (FI), C.F.: 04989790482, come già precisato, diritto di proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: Variazione del 18/09/2012 Pratica n.FI0205052 in atti dal 18/09/2012 Ampliamento – Diversa distribuzione degli spazi interni (n.32288.1/2012).

Confini in senso orario: part. 2750, part. 2751, part. 2746, part.217 salvo se altri.

I dati catastali riferiti nella visura catastale non risultano corrispondere alla società proprietaria, né al suo indirizzo.

La planimetria catastale depositata presso i Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate di Firenze corrisponde allo stato di fatto dell'immobile ad eccezione di modifiche apportate alla distribuzione interna del 1° piano che non alterano la consistenza del subalterno ed inoltre al piano terreno diverse tettoie -già abusive urbanisticamente- sono state trasformate in verande alterando la consistenza ma che comunque dovranno essere demolite.

CONFORMITÀ CATASTALE

Art.29 comma 1 bis Legge 27/2/1985 n.52 e s.m.

Ai sensi dell'art.19, comma 14 del D.L. n.78/2010 convertito nella L.122/2010, la planimetria depositata presso i Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate di Firenze il 18/09/2012 identificante il bene in oggetto **non è conforme allo stato di fatto**, sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale.

Art.29: Negli atti con cui si concede l'ipoteca o di cui si chiede la trascrizione, l'immobile deve essere designato anche con l'indicazione di almeno tre dei suoi confini. 1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari. (5)

Si segnala che su specifica richiesta dell'Agenzia delle Entrate – Servizio Catastale fu presentato un elaborato planimetrico ed elenco subalterni pur essendo un solo subalterno senza parti comuni da distinguere oltre alla particella graffata dove insiste un gazebo, anche quello oggetto di demolizione.

Considerando che la particella 154 prima dell'ultimo aggiornamento, risultava con due subalterni, ovvero sub 1 e sub 2, a seguito di ulteriori approfondimenti, si consiglia di fare una visura storica allargata, sia al catasto fabbricati che al catasto terreni, in quanto la situazione non è visibile agli atti informatici ma in quelli cartacei presso l'archivio catastale di Firenze se non alluvionati.

Si riferisci, inoltre, come si vedrà più avanti, che risultano delle tettoie -alcune successivamente chiuse come verande- e depositi, già accampionati catastalmente con la variazione su riferita, onde poter dar luogo al trasferimento del cespite dal punto di vista fiscale che però non risultano assentiti dal punto di vista urbanistico e quindi oggetto di demolizione.

Di seguito occorre la sua regolarizzazione presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali presentando un aggiornamento della Variazione Mappale e dello stato attuale e definitivo (a seguito delle demolizioni) della planimetria tramite procedura Docfa.

Per i terreni risulta:

Tabella n.2 – N.C.T. Comune Censuario di Firenze (Codice D612) – FI. Catasto Terreni – Provincia di Firenze.								
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie mq	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
144	2746	-	-	Semin arbor 2	7.503	-	E 34,87	E 13,56
144	2750	-	-	Semin arbor 2	1.590	-	E 7,39	E 2,87
144	2751	-	-	Semin arbor 2	4.170	-	E 19,38	E 7,54

Dati identificativi derivati da: Tipo mappale del 11/09/2012. Pratica n.FI0199400 in atti dal 11/09/2012 presentato il 10/09/2012 (prot. n. 199400.1/2012). Soltanto le prime due particelle sopra indicate sono di proprietà di Casale dei Ricci s.r.l., mentre la terza e tutte quelle riportate nei prospetti che seguono sono di proprietà di Il Castelluccio s.r.l. per le ragioni già illustrate nella prefazione.

Tabella n.3 – N.C.T. Comune Censuario di Firenze (Codice D612) – FI. Catasto Terreni – Provincia di Firenze.								
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie mq	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
144	497	-	-	Bosco misto 2	80	-	E 0,06	E 0,01

Dati identificativi derivati da: Frazionamento in atti dal 19/06/1987 (n.92.1/1986).

Tabella n.4 – N.C.T. Comune Censuario di Firenze (Codice D612) – FI. Catasto Terreni – Provincia di Firenze.								
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie mq	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
144	2665	-	-	Semin arbor 2	325	-	E 1,51	E 0,59
144	2669	-	-	Semin arbor 2	150	-	E 0,70	E 0,27
144	2670	-	-	Bosco misto 2	80	-	E 0,06	E 0,01

Dati derivati da: Frazionamento del 19/10/2006. Pratica n. FI0216470 in atti dal 19/10/2006 (prot. n.216470.1/2006).

Tutti i terreni intestati a: "IL CASTELLUCCIO SRL" con sede in Firenze, C.F. 05085640489, proprietà per 1/1. Tuttavia, si ribadisce che i terreni identificati al foglio 144, part. 2746 e 2750 sono di proprietà di

“Casale dei Ricci srl” per effetto della definitività della sentenza della Corte d’Appello in precedenza richiamata.

I confini di tutti i terreni in senso orario: Via delle Cinque Vie, part.217, Via delle Cinque Vie, part.2709, part. 2710, part 2707, part.2667, part. 2671, confine del foglio 144 (partt. non identificate), part. 167, part. 498, part. 436, part. 437, part. 2681, part. 2679 salvo se altri.

I dati catastali riferiti nelle visure catastali risultano corrispondersi sia alla società intestataria, sia al suo indirizzo, fatta eccezione per le due particelle sopra identificate quali proprietà di “Casale dei Ricci srl”.

In sede di sopralluogo del 16 aprile 2024 risultano dei manufatti precari con struttura di legno, posti circa a confine tra le partt.154, 2746 e 2751, non assentiti agli atti comunali, non sanabili dal punto di vista urbanistico e quindi da demolire e non accampionati catastalmente perché non oggetto di inventariazione presso il Catasto Fabbricati ai fini del trasferimento del bene per inquadrarsi ai sensi del DM delle finanze del 02/0171998 n.28, art.3, comma 3, pto “f” quali “*manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo*”.

Vedi: All.1. Documentazione catastale (estratto di mappa, certificazioni, planimetria catastale, elaborato planimetrico, elenco subalterni).

b) Specifichi se il cespite riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto)

Il cespite oggetto di perizia riguarda la piena proprietà degli interi beni intestati alla società fallita “IL CASTELLUCCIO S.R.L.” in forza agli atti specificati nel punto successivo. Tuttavia per effetto della definitività della sentenza della Corte d’Appello più volte richiamata il fabbricato e le due particelle di terreno sopra individuate sono tornate nella piena proprietà di Casale dei Ricci srl.

Dalle indagini effettuate non emergono diritti reali gravanti sui beni.

2. Estremi dell'atto di provenienza

Dalle visure effettuate presso AdE – Servizi di Pubblicità Immobiliare (ex Agenzia del Territorio) del 30/05/2012, a seguito di una Certificazione Notarile ex art 567 cpc (dr XXX in Firenze), risultano i seguenti atti di provenienza pervenuti alla società “IL CASTELLUCCIO S.R.L.” trascritti come segue:

Relativamente al fabbricato distinto al Fg. 144, Part. 154, sub 1 e sub 2 (ora sub 501, e graffata alla part.2747) e porzione di terreno distinto al Fg 144, Part. 166 (ora partt. 2746 e 2750).

▪ **Trascrizione R.P. n.30346 – R.G. n.46667 del 09/12/2003**

Sezione A – Generalità. Dati relativi al titolo: Descrizione: Atto notarile pubblico del 05/12/2003. N. Rep. 43142/7624. Notaio: XXX, C.F.: XXX. Sede Firenze (FI). Dati relativi alla convenzione: Specie: Atto tra vivi. Descrizione: 112 Compravendita. Voltura catastale automatica: Si. Altri dati: Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e B.

Sezione B – Immobili. Unità negoziale 1: Immobile 1: Gruppo graffati 1: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Fabbricati, Foglio 144, Part. 154, sub 1, Nat. C1- negozi e botteghe, consistenza: 344 metri quadri. Indirizzo: via delle cinque vie n.51, piano T-1°. Unità negoziale 1: Immobile 2: Gruppo graffati 1: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Fabbricati, Foglio 144, Part. 154, sub 2, Nat. C1- negozi e botteghe, consistenza: 344 metri quadri. Indirizzo: via delle cinque vie n.51, piano T-1°.

Unità negoziale 2: Immobile 1: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 166, Nat. T - terreno, consistenza: 91 are 70 centiare. Indirizzo: Loc. Cascine del Riccio.

Sezione C – Soggetti. A favore: **1. Il Castelluccio s.r.l.**, sede: Firenze (FI), C.F. 05085640489, relativamente a TUTTE le unità negoziali, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1. Contro: **1.Casale dei Ricci s.r.l.**, sede Firenze (FI), C.F. 04989790482, relativamente a TUTTE le unità negoziali, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Sezione D – Ulteriori informazioni. PRECISAZIONI: I beni di cui all'unità negoziale 1 del quadro "B" derivano da giusta denuncia di variazione (da laboratorio – negozio – variazione senza opere murarie) n. 46097.1/1993 presentata all'UTE di Firenze in data 7 ottobre 1993 con prot. n. 167144. I beni sono gravati da:

- dell'Iscrizione ipotecaria **R.P.1718** accesa a Firenze in data **02/03/2000**, a favore della Banca di Credito Cooperativo Fiorentino di Campi Bisenzio s.c.r.l. e contro la società "Casale dei Ricci" s.c.r.l., fra altra maggior consistenza, per la complessiva somma di £ 3.200.000.000 di cui £ 1.600.000.000 di capitale rimborsabile in anni 10, derivante da atto di mutuo ai rogiti del notaio XXX del 24/02/2000 Rep. n.13966; gravame ben conosciuto dalla parte acquirente e relativo a debito che sarà estinto dalla parte venditrice entro e non oltre 45 giorni dalla data odierna, come la parte acquirente dichiara di accettare, obbligandosi la parte venditrice ad ottenere a sua cura e spese la sua cancellazione nel più breve tempo possibile;
- dell'Iscrizione ipotecaria **R.P.1116** accesa a Firenze in data **12/03/1997**, a favore della Banca Mercantile Italiana s.p.a. e contro la Società "C.A.G.E. di XXX e C. s.a.s." per la complessiva somma di £ 500.000.000 di cui £ 250.000.000 di capitale rimborsabile in anni 10, derivanti da atto di mutuo ai rogiti del notaio XXX del 05/03/1997 Rep. n.88869, il cui debito capitale è stato estinto ed è stato rilasciato assenso alla cancellazione con atto autenticato dal notaio Basetti Sani Vettori in data 11/11/2003, Rep. 16705, registrato a Firenze il 17/11/2003 in corso di annotamento;
- dell'Iscrizione ipotecari **R.P.2983** accesa a Firenze in data **05/07/1996**, a favore della Banca Federico del Vecchio s.p.a., per la complessiva somma di £ 1.000.000.000 di cui £

500.000.000 di capitale rimborsabile in anni 10, derivante da atto di mutuo ai rogiti del notaio XXX del 27/06/1966 Rep. n.23846, per la cui cancellazione è stato rilasciato assenso con atto autenticato dal notaio XXX in data 14/11/2000, Rep. 14505, registrato a Firenze il 27/11/2000 al n.4571 in corso di annotamento;

- o dell'Iscrizione di ipoteca giudiziale in data **22/10/2003** al **R.P.8256** a favore del Sig. XXX, nato a Palermo il 01/04/1927 (XXX) per la complessiva somma di Euro 70.000,00 (settantamila/00), derivante di sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Firenze in data 18/07/2002 Rep. n.3420/2002, il cui debito capitale è stato estinto ed è stato rilasciato assenso alla cancellazione totale con atto da me autenticato in data 05/12/2003, Rep. n.43138 in corso di registrazione ed annotamento.

A seguito dell'aggiornamento dell'ispezione ipotecaria del 27/05/2022 nella presente trascrizione risultano n. 2 annotazioni come segue:

▪ **Annotazione R.P. n.604 – R.G. n.4459 del 06/02/2017**

Sezione A – Generalità. Dati relativi al titolo: Descrizione: Atto Giudiziario del 12/07/2010. N. Rep. 15450/2010. Pubblico Ufficiale: Agenzia del Territorio di Firenze, C.F.: 06363391001. Sede Firenze (FI). Dati relativi all'annotazione: Tipo di annotazione: Annotazione a Trascrizione. Descrizione: 703 Avvenuta trascrizione di domanda Giudiziale. Voltura catastale automatica: No. Altri dati: Formalità di riferimento: Servizio di PI di Firenze. Trascrizione: Numero di registro particolare 30346 del 09/12/2003. Richiedente: Curatela del Fallimento – Casale dei Ricci s.r.l. C.F.: 04989790482. Indirizzo: Firenze.

Sezione C – Soggetti. A favore: **1. Il Castelluccio s.r.l..** Sede: Firenze (FI). C.F.: 05085640489.

Contro: **1. Casale dei Ricci s.r.l.,** sede Firenze (FI), C.F. 04989790482.

Sezione D – Ulteriori informazioni. –

▪ **Annotazione R.P. n.605 – R.G. n.4460 del 06/02/2017**

Sezione A – Generalità. Dati relativi al titolo: Descrizione: Atto Giudiziario del 11/01/2017. N. Rep. 57/2017. Pubblico Ufficiale: Tribunale di Firenze, C.F.: 80027830480. Sede Firenze (FI). Dati relativi all'annotazione: Tipo di annotazione: Annotazione a Trascrizione. Descrizione: 720 Nullità. Voltura catastale automatica: No. Altri dati: Formalità di riferimento: Servizio di PI di Firenze. Trascrizione: Numero di registro particolare 30346 del 09/12/2003. Richiedente: Curatela del Fallimento – Casale dei Ricci s.r.l. C.F.: 04989790482. Indirizzo: Firenze.

Sezione C – Soggetti. A favore: **1. Il Castelluccio s.r.l..** Sede: Firenze (FI). C.F.: 05085640489.

Contro: **1. Casale dei Ricci s.r.l.,** sede Firenze (FI), C.F. 04989790482.

Sezione D – Ulteriori informazioni. Con Sentenza n.57/2017 resa in data 11/01/2017 il Tribunale di Firenze all'esito del procedimento RG 9828/2010 ha dichiarato assolutamente simulato ex art. 1414 c.c. e per l'effetto nullo e privo di qualunque effetto l'atto di compravendita di cui alla formalità di

riferimento della presente annotazione e, segnatamente: Atto 5 dicembre 2003 ai rogiti per notaio Dr XXX, rep n.43142, raccolta n. 7624, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze in data 9 dicembre 2003, reg. part. 30346, reg. gen. 46667, registrato a Firenze 3 il 5 dicembre 2003 al n. 6927.

Per effetto della definitività della sentenza della Corte d'Appello n. 1293, pubblicata il 29 maggio 2019, confermativa della suindicata sentenza del Tribunale di Firenze n. 57/2017, è stato dichiarato assolutamente simulato ex art. 1414 c.c. e per l'effetto nullo e privo di qualunque effetto l'atto di compravendita 5 dicembre 2003 ai rogiti Notaio XXX, repertorio n. 43142, raccolta n. 7624, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze in data 9 dicembre 2003, Reg. Part. 30346, Reg. Gen. 46667 avente ad oggetto l'immobile identificato al catasto fabbricati del comune di Firenze al foglio 144, part.154, sub 501 (ex sub 1 e sub 2) e part.2747 graffata, oltre ai terreni distinti al catasto terreni del medesimo comune al foglio 144, part.2746 (ex part.166) e part.2750 (ex part.166).

▪ **Trascrizione R.P. n.4478 – R.G. n.7699 del 02/03/2000**

Sezione A – Generalità. Dati relativi al titolo: Descrizione: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 24/02/2000. N. Rep. 13965. Notaio: XXX, C.F.: XXX. Sede Firenze (FI). Dati relativi alla convenzione: Specie: Atto tra vivi. Descrizione: 100 Cessione di azienda. Voltura catastale automatica: No. Altri dati: Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B.

Sezione B – Immobili. Unità negoziale 1: Immobile 1: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Fabbricati, Variazione: 46097, anno: 1993, Nat. X- fabbricato, consistenza: 12 vani. Indirizzo: via delle cinque vie n.51, piano T-1°. Unità negoziale 1: Immobile 2: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 166, Nat. T - terreno, consistenza: 91 are 70 centiare. Indirizzo: via delle cinque vie.

Sezione C – Soggetti. A favore: **1. Casale dei Ricci s.r.l.**, sede Firenze (FI), C.F. 04989790482, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1. Contro: **1.G.A.G.E. di XXX e C. s.a.s.**, sede Firenze (FI), C.F. XXX, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Sezione D – Ulteriori informazioni. Quadro "B" al catasto urbano del comune di Firenze il fabbricato con il resede di pertinenza è censito alla partita 1150873 nel foglio di mappa 144 dalla particella 154 subalterni 1 e 2, categoria C/3, classe 3°, mq 346, rendita £ 3.425.400, giusta il censimento della planimetria n.119592 del 11/12/90. È stato dato atto che è stato presentato il tipo mappale n.179187 del 11/12/1990. È stata presentata altresì presso l'UTE di Firenze la planimetria catastale e variazione n.45696 del 28/09/1993 poi variata con denuncia in data 30/09/1993 prot.n.45804 ed infine successivamente variata in data 07/10/1993 dal prot.n.46097. Al catasto terreni del comune di Firenze il fabbricato con il resede di pertinenza e distinto nel foglio di mappa 144 dalla particella 154 di mq 1000, indicato come fabbricato rurale, senza reddito.

▪ **Trascrizione R.P. n.2931 – R.G. n.4153 del 11/02/1997**

Sezione A – Generalità. Dati relativi al titolo: Descrizione: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 05/08/1993. N. Rep. 61985. Notaio: XXX, C.F.: XXX. Sede Firenze (FI). Dati relativi alla convenzione: Specie: Atto tra vivi. Descrizione: 142 Mutamento di denominazione o ragione sociale. Voltura catastale automatica: Sì. Altri dati: Non sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, B e C.

Sezione B – Immobili. Unità negoziale 1: Immobile 1: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Fabbricati, Foglio 144, Part. 154, sub 1, Nat. A2- abitazione di tipo civile, consistenza: -. Indirizzo: via delle cinque vie n.51. Unità negoziale 1: Immobile 2: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Fabbricati, Foglio 144, Part. 154, sub 2, Nat. A2- abitazione di tipo civile, consistenza: -. Indirizzo: via delle cinque vie n.51. Unità negoziale 1: Immobile 3: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 166, Nat. T - terreno, consistenza: 91 are 70 centiare. Indirizzo: via delle cinque vie.

Sezione C – Soggetti. A favore: **1.G.A.G.E. di XXX e C. s.a.s.**, sede Firenze (FI), C.F. XXX, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Contro: **1.G.A.G.E. di XXX e C. s.a.s.**, sede Impruneta (FI), C.F. XXX, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Sezione D – Ulteriori informazioni. Nulla.

▪ **Trascrizione R.P. n.9348 – R.G. n.15361 del 06/06/1991**

A continuazione si riferisce una sintesi della nota depositata:

Nota di Trascrizione dell'atto del notaio XXX Rep. n.53131/8500 del 16/05/1991 registrato il 04/06/1991 al n.4170 a favore di G.A.G.E. di XXX e C. s.a.s., C.F. XXX contro XXX, nata a Firenze il 08/02/1936, C.F.: XXX, coniugata in separazione dei beni, con il quale vende e trasferisce i diritti di comproprietà pari a 22,0735% del seguente immobile: fabbricato ex rurale posto in Firenze via delle cinque vie n.51, su due piani fuori terra, destinato a laboratorio artigianale con uffici, sala esposizione. Il PT si compone di sei vani o quanti siano oltre servizio, accessori, scale, ripostigli e annessi ex rurali; il 1°P si compone di n.5 vani o quanti siano oltre servizio e ripostiglio. Il fabbricato ha un resede di pertinenza e un terreno circostante per circa metri quadrati 10.000, identificati al N.C.T. foglio 144 part. 154 di mq 1000 fabbricato e part. 166 di mq 9170 seminativo arboreo classe 2. È stato provveduto alla denuncia al N.C.E.U. del fabbricato con presentazione di elaborato planimetrico e planimetria catastale prot. n.119592 del 11/12/1990 e alla presentazione del tipo mappale prot. 179187 del 11/12/1990 con il quale il resede di pertinenza costituito dalla part. 154 è passato al N.C.E.U. Quindi il fabbricato risulta identificato al foglio 144, part. 154 sub 1 e sub 2 in partita 132117, mentre il terreno è individuato al foglio 144, part. 166 mq 9170 in partita 24110 intestata a XXX. La vendita è avvenuta per il prezzo di £51.000.000 con rinuncia di ipoteca legale. Le parti dichiarano che l'immobile venduto per quota è gravato da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli contro XXX (coniuge della venditrice comproprietaria al quale sono intestati

formalmente i beni) ormai consolidata anche nei confronti della venditrice e di cui la società acquirente è a conoscenza per cui il presente trasferimento viene sottoposto alla condizione sospensiva della completa liberazione della quota in oggetto da ogni gravame, entro il termine di 5 anni da oggi.

Segue annotazione del 02/02/2001 R.P. 639 R.G. 4964 tipo di atto: 0707 – Cancellazione condizione sospensiva.

▪ **Trascrizione R.P. n.4192 – R.G. n.5068 del 28/01/1992 variata in data 30/12/2003**

A continuazione si riferisce una sintesi della nota depositata:

A favore di G.A.G.E. di XXXe C. s.a.s., con sede in Impruneta, C.F. XXX contro XXX, nato a Bagno a Ripoli il 24/06/1933, C.F.: XXX, mediante pubblico atto di compravendita rogato dal notaio XXX Rep. n.55804/8867 del 29/12/1991 registrato il 17/01/1992 al n.— la Dr.ssa XXX in qualità di curatore fallimentare di XXX ha venduto alla soc. G.A.G.E. di XXXe C. s.a.s. che ha acquistato i diritti di comproprietà pari a 77,9265% del seguente immobile: fabbricato ex rurale posto in Firenze via delle cinque vie n.51, su due piani fuori terra, destinato a laboratorio artigianale con uffici, sala esposizione. Il PT si compone di 6 vani o quanti siano oltre servizio, accessori, scale, ripostigli e annessi ex rurali; il 1°P si compone di n.5 vani o quanti siano oltre servizio e ripostiglio. Il fabbricato ha un resede di pertinenza e un terreno circostante per circa metri quadrati 10.000, identificati al N.C.T. foglio 144 part. 154 di mq 1000 fabbricato e part. 166 di mq 9170 seminativo arboreo classe 2. È stato provveduto alla denuncia al N.C.E.U. del fabbricato con presentazione di elaborato planimetrico e planimetria catastale prot. n.119592 del 11/12/1990 e alla presentazione del tipo mappale prot. 179187 del 11/12/1990 con il quale il resede di pertinenza costituito dalla part. 154 è passato al N.C.E.U. Quindi il fabbricato risulta identificato al foglio 144, part. 154 sub 1 e sub 2 in partita 132117, mentre il terreno è individuato al foglio 144, part. 166 mq 9170 in partita 24110 intestata a XXX. La vendita è avvenuta per il prezzo di £180.000.000. Il trasferimento è sottoposto alla condizione sospensiva della completa liberazione della quota in oggetto da ogni gravame a cura e spesa della curatela qualora la condizione non si verifichi entro il termine fissato in atto, il contratto non avrà esecuzione e la parte venditrice dovrà restituire le somme ricevute incluso gli interessi.

Segue annotazione del 02/02/2001 R.P. 640 R.G. 4965 tipo di atto: 0707 – Cancellazione condizione sospensiva.

Relativamente ai terreni distinti al Fg. 144, Part. 2662 (ora part. 2751), Part. 2665, Part. 2669, Part. 2670 e Part. 497.

▪ **Trascrizione R.P. n.24257 – R.G. n.43555 del 20/09/2007**

Sezione A – Generalità. Dati relativi al titolo: Descrizione: Atto notarile pubblico del 14/09/2007. N. Rep. 52225/12683. Notaio: XXX, C.F.: XXX. Sede Firenze (FI). Dati relativi alla convenzione: Specie: Atto tra vivi. Descrizione: 112 Compravendita. Voltura catastale automatica: Si. Altri dati: Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e B.

Sezione B – Immobili. Unità negoziale 1: Immobile 1: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 2662, Nat. T – terreno, consistenza 41 are 90 centiare. Immobile 2: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 2665, Nat. T - terreno, consistenza: 3 are 25 centiare. Immobile 3: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 2669, Nat. T - terreno, consistenza: 1 are 50 centiare. Immobile 4: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 497, Nat. T - terreno, consistenza: 80 centiare. Immobile 5: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 2670, Nat. T - terreno, consistenza: 80 centiare.

Sezione C – Soggetti. A favore: **1. Il Castelluccio s.r.l.**, sede: Firenze (FI), C.F. 05085640489, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 5/5. Contro: **1. XXX**, nato il 26/01/1955 a Firenze (FI), Sesso: M, C.F.: XXX, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/5, in regime di separazione di beni. **2.XXX**, nato il 03/02/1923 a Firenze (FI), Sesso: M, C.F.: XXX, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 3/5, in regime di separazione di beni. **3.XXX**, nata il 06/10/1947 a Firenze (FI), Sesso: F, C.F.: XXX, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/5.

Sezione D – Ulteriori informazioni. PRECISAZIONI: Ai fini storici si precisa che le particelle 2662, 2665, 2669 e 2670 derivano da porzioni delle preesistenti particelle 433, 223, 224 e 225, giusto tipo di frazionamento prot. 216.470 del 19/10/2006. Provenienza: pervenne agli alienanti per acquisto dalla società "Il Castelluccio di XXX s.n.c." con sede in Firenze, via di Novoli n.42 (primo luogo) con atto ricevuto dal notaio XXX di Pontassieve in data 05/10/1994 Rep.n.15683/1846, registrato a Firenze in data 25/10/1994 al n. 6458 ed ivi trascritto in data 19/10/1994 al R.P. 16334 e successiva nota di trascrizione in rettifica eseguita a Firenze in data 14/07/2006 R.P. 21385. Informazioni per la voltura mancante: Volture mancanti Immobili di riferimento: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 e 1.5.

▪ **Trascrizione R.P. n.16334 – R.G. n.25949 del 19/10/1994**

A seguito si riferisce una sintesi della nota depositata:

A carico di "Il Castelluccio di XXX s.n.c." con sede legale in Firenze, C.F.: 01626990483. A favore di: **XXX**, nato il 03/02/1923 a Firenze (FI), Sesso: M, C.F.: XXX, coniugato in regime di separazione di beni; **XXX**, nata il 06/10/1947 a Firenze (FI), Sesso: F, C.F.: XXX, coniugata in regime di separazione di beni; **XXX**, nata il 18/06/1934 a Firenze (FI), Sesso: F, C.F.: XXX, coniugata in regime di separazione di beni; **XXX**, nato il 26/01/1955 a Firenze (FI), Sesso: M, C.F.: XXX, coniugato in regime di separazione di beni; **XXX**, nato il 11/11/1955 a Firenze (FI), Sesso: M, C.F.: XXX, coniugato in regime di comunione legale di beni con la Sig.ra XXX nata il 10/05/1961 a Firenze; **XXX**, nato il

21/07/1959 a Firenze (FI), Sesso: M, C.F.: XXX, coniugato in regime di comunione legale di beni con la Sig.ra XXX nata il 07/11/1966 a Firenze; Titolo: atto di compravendita ricevuto dal notaio XXX di Pontassieve in data 05/10/1994 al rep. 15683/1846, in corso di registrazione, con il quale la "Il Castelluccio di XXX snc" ha venduto:

In 1° luogo: ai Sig.ri XXX, XXX e XXX che hanno accettato e acquistato, quanto alla quota di proprietà indivisa pari a 3/5 (tre quinti) il primo e ad 1/5 (un quinto) ciascuno gli altri due e congiuntamente quindi la piena proprietà del seguente bene immobile:

- o Appezamento di terreno agricolo posto in Comune di Firenze, loc. Cinque Vie, superficie catastale complessiva di mq 10.850;

In 2° luogo: ai Sig.ri XXX, XXX e XXX che hanno accettato e acquistato, quanto alla quota di proprietà indivisa pari a 4/10 (quattro decimi) la prima e 3/10 (tre decimi) ciascuno gli altri due e congiuntamente quindi la piena proprietà del seguente bene immobile:

- o Appezamento di terreno agricolo posto in Comune di Firenze, loc. Cinque Vie, superficie catastale complessiva di mq 10.850;

Gli estremi catastali del bene non vengono ripostati in quanto erano state erroneamente indicate le particelle rettificata nel successivo atto di seguito specificato.

▪ **Trascrizione R.P. n.21385 – R.G. n.37986 del 14/07/2006**

Sezione A – Generalità. Dati relativi al titolo: Descrizione: Atto notarile pubblico del 05/10/1994. N. Rep. 15683/1846. Notaio: XXX, C.F.: XXX. Sede Firenze (FI). Dati relativi alla convenzione: Specie: Atto tra vivi. Descrizione: 8112 Compravendita. Voltura catastale automatica: No. Altri dati: Formalità di riferimento: Trascrizione n. reg. part. 16334 del 19/10/1994. Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A.

Sezione B – Immobili. Unità negoziale 1: Immobile 1: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 223, Nat. T – terreno, consistenza 48 are 20 centiare. Immobile 2: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 224, Nat. T - terreno, consistenza: 7 are 10 centiare. Immobile 3: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 225, Nat. T - terreno, consistenza: 3 are 50 centiare. Immobile 4: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 433, Nat. T - terreno, consistenza: 48 are 90 centiare. **Immobile 5: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 497, Nat. T - terreno, consistenza: 80 centiare.** (Nota CTU: quest'ultimo oggetto di perizia)

Sezione C – Soggetti. A favore: **1. XXX**, nato il 03/02/1923 a Firenze (FI), Sesso: M, C.F.: XXX, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 3/5, in regime di separazione di beni. **2. XXX**, nata il 06/10/1947 a Firenze (FI), Sesso: F, C.F.: XXX, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/5. **3. XXX**, nato il 26/01/1955 a Firenze (FI), Sesso: M, C.F.: XXX, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/5, in regime di separazione di beni. Contro: **1. Il Castelluccio di XXX s.n.c.**, sede: Firenze

(FI), C.F. 01626990483, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Sezione D – Ulteriori informazioni. In rettifica alla nota trascritta il 19/10/1999 al n. 16334 del Reg. Part. in quanto nel primo luogo di detta formalità per mero errore materiale erano state indicate le particelle 165, 167, 434, 435, 436, 437 e 498 anziché le particelle 223, 224, 225, 433 e 497, come correttamente indicate nel primo luogo del titolo della compravendita in oggetto.

Dalle indagini effettuate non emergono acquisti *mortis causa* non trascritti relativi all'immobile oggetto di perizia.

Vedi: All.2. Atti di provenienza: n.2 di compravendita e n.1 cessione aziendale e note d'iscrizione e trascrizione presso l'AdE – Servizio di Pubblicità Immobiliare;

3. Sommaria descrizione del bene:

(comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano.

Il cespite oggetto di perizia comprende una colonica circondata da appezzamenti di terreno posta in via delle Cinque Vie n.51, loc. Cascine del Riccio, Firenze (FI).

Il contesto è pianeggiante, zona tranquilla e residenziale, immerso nel verde. Sulla parte a Sud scorre il fiume Emma.

La colonica si sviluppa su due piani fuori terra, posta in un contesto agricolo con destinazione negozio ristorante. Si accede tramite un ingresso carrabile che conduce all'area esterna alberata destinata a parcheggio. Dal resede, tramite una loggia si accede all'interno costituito al piano terreno da: bar – caffetteria, cassa – office, sala da pranzo, n.2 wc completi di antibagno, office oltre il retro negozio composto di cucina, preparazione pizze con forno, lavaggio e sala frigoriferi.

Dalla scala posta di fronte all'ingresso si accede tramite un piccolo disimpegno al primo piano composto da altri saloni, originariamente destinati ad altre sale da pranzo e che successivamente sono state apportate delle modifiche. Attualmente il piano è composto da: n.5 locali, n.2 bagni di cui uno con antibagno e un magazzino con una parte di sottotetto.

La colonica attualmente risulta libera ed in custodia dal fallimento, in discreto stato di manutenzione per chiusura della gestione diversi anni fa. È rifinita con pavimenti in cotto e gres ceramico, intonaco civile, infissi in legno, soffitti caratteristici toscani con travi a vista in legno e piastrelle in cotto nelle parti adibite al pubblico. Tutti i bagni hanno pavimento e rivestimento in ceramica così come la cucina, area preparazione pizza e zona lavaggio.

Non risultano agli atti certificazioni impiantistiche ma da sopralluogo si evince che possiede impianto idrico, elettrico, di gas, di riscaldamento alimentato a gas con caldaia e radiatori oltre impianto di

aspirazione. Esternamente è rifinita con intonaco civile, pavimenti perimetrali in cotto, infissi con scuri in legno verniciato, tetto di tegole, pluviali in rame.

Nella parte esterna, a sinistra della colonica, è ubicata una piccola costruzione –probabilmente contemporanea alla colonica- destinata a vano tecnico.

Inoltre risulta al piano terreno ulteriori costruzioni senza legittimo titolo come di seguito descritte: n.5 verande (ex tettoie) circondanti parte sinistra della colonica per chi guarda dal prospetto principale; nella parte tergale: una area taverna, n.3 depositi e altre tettoie di legno molto precarie e non stabilmente ancorate sul terreno. Per ultimo a destra della colonica insiste un gazebo di forma esagonale con struttura di legno nel quale insisteva un permesso temporale scaduto.

Perimetralmente alle verande e taverna così come nel resede frontale e a destra della colonica risultano muretti bassi -di diverse altezze- non assentiti agli atti comunali così come la pavimentazione della parte frontale della colonica.

Nel dettaglio l'unità immobiliare oggetto di perizia è costituita da:

Tabella n.5 - Superficie calpestabile

N.	Locale	Superficie calpestabile	Altezza
	COLONICA: Piano Terreno		
1	Ingresso - scala	mq 5.44 circa	
2	Bar - caffetteria	mq 15.52 circa	mt. 3.25 c.a.
3	Cassa - office	mq 26.48 circa	mt. 2.81 c.a.
4	Anti wc1	mq 2.15 circa	Hm 2.50 c.a.
5	Wc 1	mq 3.78 circa	Hm 2.50 c.a.
6	Anti wc 2	mq 2.11 circa	Hm 2.50 c.a.
7	Wc 2	mq 3.71 circa	Hm 2.50 c.a.
8	Sala da pranzo 1	mq 41.41 circa	H 4.63 – 3.59 c.a.
9	Cucina	mq 32.06 circa	mt. 2.86 c.a.
10	Disimpegno 1	mq 4.12 circa	
11	Pizzeria	mq 19.77 circa	mt. 2.90 c.a.
12	Forno	mq 3.43 circa	
13	Lavaggio	mq 13.32 circa	
14	Sala frigoriferi	mq 18.29 circa	mt. 2.95 c.a.
15	Office	mq 19.86 circa	mt. 3.30 c.a.
	COLONICA: Piano Primo	211,45	
16	Disimpegno 2	mq 4.17 circa	
17	Sala da pranzo 2	mq 29.92 circa	mt. 3.05 c.a.
18	Sala da pranzo 3	mq 17.08 circa	mt. 3.05 c.a.
19	Magazzino	mq 27.06 circa	mt. Mass 2.68 c.a.
20	Disimpegno 3	mq 8.71 circa	mt. 2.51 c.a.

21	Bagno 1	mq 4.20 circa	non reperita
22	Sala da pranzo 4	mq 19.98 circa	mt. 2.93 c.a.
23	Ufficio 1	mq 18.88 circa	mt. 2.97 c.a.
24	Bagno 2	mq 4.61 circa	mt. 2.50 c.a.
25	Ufficio 2	mq 19.24 circa	mt. 2.98 c.a.
Totale sup. calpestabile colonica		mq 365,30 ~ mq 365.00 c.a.	
AREE ESTERNE			
26	Loggia	mq 37.84 circa	
27	Vano tecnico	mq 6.19 circa	
28	Resede pavimentato	mq 213.83 circa	
29	Resede giardino	mq 205.45 circa	
30	Resede laterale	mq 54.71 circa	
Totale sup. calpestabile aree esterne		mq 518,02 ~ mq 518.00 c.a.	

Tabella n.6 - Superficie commerciale

N.	Locale	Sup. +q.p. muri		Sup. Commerciale
	PT colonica – sup. lorda	mq 258.96	258.96*100%	mq 258.96 circa
	1°P colonica – sup. lorda	mq 177.15	177.15*100%	mq 177.15 circa
	1°P q.p.sottotetto – sup lorda	mq 13.20	13.20*30%	mq 3.96 circa
26	Loggia – sup. lorda	mq 37.84	37.84*30%	mq 11.35 circa
27	Vano tecnico	mq 8.39	8.39*25%	mq 2.10 circa
	Resedi	mq 473.99	473.99*10%	mq 47.40 circa
	Area dei locali da demolire	mq 366.53	366.53*2%	mq 7.33 circa
Totale sup. commerciale Colonica e aree esterne della particella				mq 508.25~mq 508.00 c.a.

Calcolo delle superfici non assentite che dovranno essere demolite come si vedrà più avanti:

Tabella n.7 - Superficie calpestabili non assentite da demolire

N.	Locale	Superficie calpestabile	Altezza
100	Veranda 1	mq 18.69 circa	
101	Veranda 2	mq 49.80 circa	2.70 – 2.36 c.a.
102	Veranda 3	mq 107.19 circa	2.80 – 2.36 c.a.
103	Veranda 4	mq 39.74 circa	2.95 – 2.36 c.a.
104	Veranda 5	mq 37.61 circa	3.30 – 2.36 c.a.
105	Taverna	mq 9.72 circa	3.30 – 2.36 c.a.

106	Deposito 1	mq 16.32 circa	3.30 – 2.50 c.a.
107	Deposito 2	mq 14.68 circa	3.30 – 2.50 c.a.
108	Deposito 3	mq 16.60 circa	3.30 – 2.50 c.a.
109	Tettoia 1	mq 5.00 circa	
110	Tettoia 2	mq 7.70 circa	
111	Tettoia 3	mq 7.15 circa	
112	Gazebo	mq 12.90 circa	H m 2.50 c.a.
Totale sup. calpestabile non assentite da demolire		mq 343.10 ~ mq 343.00 c.a.	
Totale sup. lorda da demolire		Mq 366,53 ~ mq 367.00 c.a.	

Tabella n.8 – Terreni superficie e categoria

N.	Terreni agricoli	Superficie	Qualità - classe
		<i>mq</i>	
	Part. 2746	mq 7.503 circa	Seminativo arboreo 2
	Part. 2750	mq 1.590 circa	Seminativo arboreo 2
	Part. 2751	mq 4.170 circa	Seminativo arboreo 2
	Part. 497	mq 80 circa	Bosco misto 2
	Part. 2665	mq 325 circa	Seminativo arboreo 2
	Part. 2669	mq 150 circa	Seminativo arboreo 2
	Part. 2670	mq 80 circa	Bosco misto 2
	Superficie terreno agricoli	mq 13.898 circa	

Nota: Le dimensioni, altezze, superfici dei locali e superfici complessive sono state calcolate in modo approssimativo, pur sulla base di un rilievo in loco ma senza tenere conto di possibili farse squadre, ecc. Inoltre le superfici sono calcolate con programma di disegno che potrebbe modificare automaticamente le quote, quindi utili al solo fine di una valutazione dimensionale discrezionale dell'immobile.

È possibile che le superfici qui riferite non rispecchino quelle riferite nelle pratiche edilizie e quindi sono da considerarsi utili al solo fine della stima oggetto di perizia.

Vedi: All.3. Documentazione fotografica;

All.4. Elaborato grafico: Piante quotate e calcolo delle superfici dei locali;

4. Stato di possesso dell'immobile.

con indicazione –se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa** anteriore al fallimento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

Dal sopralluogo effettuato in data 16/04/2024 l'immobile risulta libero di persone.

5. Esistenza di formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

a) *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni.*

Dalle indagini effettuate la domanda giudiziale di nullità assoluta avanzata dalla società "Casale dei Ricci srl in fallimento" più volte in precedenza richiamata è stata definitivamente accolta con l'effetto della retrocessione a favore della medesima del compendio immobiliare oggetto della stessa già in precedenza identificato.

b) *Debiti per spese condominiali ex. Art.63 comma2 d. att. c. civ.*

Il bene in oggetto non è sottoposto a regime condominiale.

c) *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione.*

In merito ai limiti all'edificabilità, dalle indagini effettuate presso l'ufficio urbanistica del comune di Firenze risulta che non è consentito un aumento di superficie o di volume dell'immobile per la sua classificazione e posizione urbanistica. Inoltre l'area ricade totalmente nei limiti del Parco Storico delle Colline e del Parco dell'Arno con particolari vincoli.

Ulteriori informazioni sono state riferite nel punto 7 relativamente alla regolarità urbanistica.

d) *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione.*

Dalle indagini effettuate non sono emerse sul bene atti di cui al quesito.

e) *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).*

Dalle indagini effettuate non sono emerse sul bene atti di cui al quesito.

6. Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.

Da riscontro fatto tra una Dichiarazione Notarile Sostitutiva (notaio XXX di Firenze) del 12/07/11 e le visure effettuate e aggiornate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze al **27/05/22** risultano le seguenti formalità in ordine cronologico:

▪ **Iscrizione R.P. n.2781 – R.G. n.14013 del 04/04/2008**

Sezione A – Generalità. Dati relativi al titolo: Descrizione: Atto notarile pubblico 01/04/2008. N. Rep. 45770/10502. Notaio: XXX, C.F.: XXX. Sede Montelupo Fiorentino (FI). Dati relativi all'ipoteca o al privilegio: Specie: Ipoteca volontaria, derivante da: 176 Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Capitale: € 1.500.000,00. Tasso interesse annuo: 6,788%. Spese: - Totale: € 3.000.000,00. Importi variabili: Si. Valuta estera: -. Somma iscritta da aumentare automaticamente: Si. Durata: 15 anni. Stipulazione contratto unico: Si.

Altri dati: Sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A e C.

Sezione B – Immobili. Unità negoziale 1: Immobile 1: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Fabbricati, Foglio 144, Part. 154, sub 500, Nat. C1-negozi e botteghe, consistenza: 397 mq. Indirizzo: Via delle cinque vie n.51, piano T. Immobile 2: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 166, sub -, Nat. T - terreno, consistenza: 91 are 70 centiare. Immobile 3: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 2662, sub -, Nat. T - terreno, consistenza: 41 are 90 centiare. Indirizzo: Via delle cinque vie. Immobile 4: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 2665, sub -, Nat. T - terreno, consistenza: 3 are 25 centiare. Indirizzo: Via delle cinque vie. Immobile 5: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 2669, sub -, Nat. T - terreno, consistenza: 1 are 50 centiare. Indirizzo: Via delle cinque vie. Immobile 6: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 497, sub -, Nat. T - terreno, consistenza: 80 centiare. Indirizzo: Via delle cinque vie. Immobile 7: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 2670, sub -, Nat. T - terreno, consistenza: 80 centiare. Indirizzo: Via delle cinque vie.

Sezione C – Soggetti. A favore: in qualità di: creditore ipotecario. **1. Banca di Pistoia Credito Cooperativo – società cooperativa**, sede: Pistoia (PT), C.F. 00513860478, domicilio ipotecario eletto: Pistoia, Corso Silvano Fedi n.25, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1. Contro: in qualità di: debitore ipotecario. **1.II Castelluccio s.r.l.**, sede: Firenze (FI), C.F. 05085640489, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Sezione D – Ulteriori informazioni. Segue modalità concessione del mutuo. Vista l'estensione del testo non si riferisce in perizia ma resta a disposizione della procedura su richiesta.

▪ **Iscrizione R.P. n.7376 – R.G. n.37844 del 15/09/2008**

Sezione A – Generalità. Dati relativi al titolo: Descrizione: Atto pubblico amministrativo del 28/08/2008. N. Rep. 5730/41. Pubblico Ufficiale: Equitalia Cerit s.p.a., C.F.: 05141390483. Sede Scandicci (FI). Dati relativi all'ipoteca o al privilegio: Specie: Ipoteca legale, derivante da: 300 a norma art.77 DPR 29/09/1973 n.602. Capitale: € 79.893,77. Tasso interesse annuo: -. Interessi: € -. Spese: € - Totale: € 159.787,54.

Altri dati: Sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A.

Sezione B – Immobili. Unità negoziale 1: Immobile 1: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Fabbricati, Foglio 144, Part. 154, sub 500, Nat. C1-negozi e botteghe, consistenza: 397 mq. Indirizzo: Via delle cinque vie n.51. Immobile 2: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 166, sub -, Nat. T – terreno. Indirizzo: Loc. Cascine del Riccio. Immobile 3: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 497, sub -, Nat. T - terreno. Indirizzo: Via delle cinque vie. Immobile 4: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 2662, sub -, Nat. T - terreno. Indirizzo: Via delle cinque vie. Immobile 5: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 2665, sub -, Nat. T - terreno. Indirizzo: Via delle cinque vie. Immobile 6: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 2669, sub -, Nat. T - terreno. Indirizzo: Via delle cinque vie. Immobile 7: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 2670, sub -, Nat. T - terreno. Indirizzo: Via delle cinque vie.

Sezione C – Soggetti. A favore: **1.Equititalia Cerit s.p.a.**, sede Scandicci (FI). C.F.: 05141390483, domicilio ipotecario eletto: Equitalia Cerit s.p.a, via Pantin 1 Scandicci, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1. Contro: **1.II Castelluccio s.r.l.**, sede: Firenze (FI), C.F. 05085640489, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Sezione D – Ulteriori informazioni. Nulla.

▪ **Iscrizione R.P. n.5643 – R.G. n.34261 del 29/07/2009**

Sezione A – Generalità. Dati relativi al titolo: Descrizione: Atto giudiziario del 02/07/2009. N. Rep. 11553/2009. Pubblico Ufficiale: Tribunale di Firenze, C.F.: 80027830480. Sede Firenze (FI). Dati relativi all'ipoteca o al privilegio: Specie: Ipoteca giudiziale, derivante da: 281 Decreto ingiuntivo. Capitale: € 10.942,17. Tasso interesse annuo: -. Interessi: € -. Spese: € - Totale: € 16.000,00. Importi variabili: Si.

Altri dati: Sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C. Richiedente: Aw. XXX, indirizzo: via Ricasoli 32 Firenze.

Sezione B – Immobili. Unità negoziale 1: Immobile 1: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Fabbricati, Foglio 144, Part. 154, sub 500, Nat. C1-negozi e botteghe, consistenza: 397 mq. Indirizzo: Via delle cinque vie n.51, piano T-1.

Sezione C – Soggetti. A favore: **1. XXX**, sesso: M, nato il 22/01/1970 a Taranto (TA), C.F. XXX, domicilio ipotecario eletto: Avv. Elena Bonicelli Via Ricasoli 32 Firenze, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1. Contro: **1.II Castelluccio s.r.l.**, sede: Firenze (FI), C.F. 05085640489, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Sezione D – Ulteriori informazioni. L'ipoteca viene costituita sull'immobile di cui alla presente formalità e su tutte le relative pertinenze ed accessioni, le ragioni di comproprietà che a detto immobile competono sull'area e su tutti gli enti che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni. L'eventuale erronea od incompleta descrizione dei beni predetti non costituisce motivo di eccezione per la validità dell'ipoteca stessa, Gli interessi sono al tasso legale e decorrono dal dì del dovuto al saldo effettivo oltre spese funzioni ed onorari del presente procedimento e successive occorrenze. Dichiaro di aver personalmente controllato dati anagrafici, codici fiscali e dati catastali aggiunti nella presente nota, manleva per tanto il conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

▪ **Iscrizione R.P. n.3027 – R.G. n.14777 del 26/04/2010**

Sezione A – Generalità. Dati relativi al titolo: Descrizione: Atto pubblico amministrativo del 14/04/2010. N. Rep. 213589/41. Pubblico Ufficiale: Equitalia Cerit s.p.a., C.F.: 05141390483. Sede Firenze (FI). Dati relativi all'ipoteca o al privilegio: Specie: Ipoteca legale, derivante da: 300 a norma art.77 DPR 29/09/1973 n.602 mod. da D.Lgs.46/99 e da D.Lgs 193/01. Capitale: € 84.213,22. Tasso interesse annuo: -. Interessi: € -. Spese: € - Totale: € 168.426,44.

Altri dati: Sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C.

Sezione B – Immobili. Unità negoziale 1: Immobile 1: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Fabbricati, Foglio 144, Part. 154, sub 500, Nat. C1-negozi e botteghe, consistenza: 397 mq. Indirizzo: Via delle cinque vie n.51. Immobile 2: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 166, sub -, Nat. T – terreno. Indirizzo: Loc. Cascine del Riccio. Immobile 3: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 497, sub -, Nat. T - terreno. Indirizzo: Via delle cinque vie. Immobile 4: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 2662, sub -, Nat. T - terreno. Indirizzo: Via delle cinque vie. Immobile 5: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 2665, sub -, Nat. T - terreno. Indirizzo: Via delle cinque vie. Immobile 6: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 2669, sub -, Nat. T - terreno. Indirizzo: Via delle cinque vie. Immobile 7: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 2670, sub -, Nat. T - terreno. Indirizzo: Via delle cinque vie.

Sezione C – Soggetti. A favore: **1.Equititalia Cerit s.p.a.**, sede Firenze (FI). C.F.: 05141390483, domicilio ipotecario eletto: Via G. Matteotti 16 Firenze, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1. Contro: **1.II Castelluccio s.r.l.**, sede: Firenze (FI), C.F. 05085640489, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Sezione D – Ulteriori informazioni. Nulla.

▪ **Trascrizione R.P. n.15450 – R.G. n.24989 del 12/07/2010**

Sezione A – Generalità. Dati relativi al titolo: Descrizione: Domanda giudiziale del 01/07/2010. N. Rep. 17988/2010. Pubblico Ufficiale: Tribunale di Firenze, C.F.:80016650485. Sede Firenze (FI). Dati relativi alla convenzione: Specie: Domanda giudiziale. Descrizione: 503 Accertamento simulazione atti. Voltura catastale automatica: No. Altri dati: Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, B e C. Richiedente: Cur. Fall Casale dei Ricci srl c/o Avv. XXX. Indirizzo: Viale Volta 72 – Firenze.

Sezione B – Immobili. Unità negoziale 1: Immobile 1: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Fabbricati, Foglio 144, Part. 154, sub 1, Foglio 144, Part. 1254, sub 2, Nat. C1-negozi e botteghe. Unità negoziale 2: Immobile 1: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 166, sub -, Nat. T – terreno, consistenza: 91 are 70 centinare. Indirizzo: Via delle cinque vie n.51.

Sezione C – Soggetti. A favore: **1. Curatela del fallimento della società Casale dei Ricci s.r.l.**, sede Firenze (FI), C.F. 04989790482, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, relativamente alla unità negoziale n.2, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1. Contro: **1. Il Castelluccio s.r.l.**, sede: Firenze (FI), C.F. 05085640489, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, relativamente alla unità negoziale n.2, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Sezione D – Ulteriori informazioni. Si esonera il conservatore da ogni responsabilità inerente all'indicazione dei dati anagrafici dei soggetti e la descrizione degli immobili aggiunti alla presente nota. Con variazione nel classamento del 27/04/2007 n. 11677.1/2007 in atti dal 27/04/2007 nell'unità negoziale n.1 il subalterno ha subito una variazione di numerazione diventando n. di subalterno 500 e la consistenza è stata calcolata in 397 metri quadrati anziché 344 metri quadrati.

▪ **Trascrizione R.P. n.4458 – R.G. n.6744 del 23/02/2011**

Sezione A – Generalità. Dati relativi al titolo: Descrizione: Atto giudiziario del 18/01/2011. N. Rep. 624/2011. Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario, C.F.:80016650485. Sede Firenze (FI). Dati relativi alla convenzione: Specie: Atto esecutivo o cautelare. Descrizione: 726 Verbale di pignoramento immobili. Voltura catastale automatica: No. Altri dati: Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, B e C. Richiedente: Avv. Domenico Vinci c/o Avv. Bonicelli Elena. Indirizzo: Via Ricasoli 32 – Firenze.

Sezione B – Immobili. Unità negoziale 1: Immobile 1: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Fabbricati, Foglio 144, Part. 154, sub 1, Foglio 144, Part. 154, sub 2, Nat. C1-negozi e botteghe, consistenza: 397 metri quadrati. Indirizzo: Via delle cinque vie n.51, piano T-1. Immobile 2: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 166, sub -, Nat. T - terreno, consistenza: 91 are 70 centiare. Immobile 3: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 497, sub -, Nat. T - terreno, consistenza: 80 centiare. Immobile 4: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 2662, sub -, Nat. T - terreno, consistenza: 41 are 90 centiare. Immobile 5: Comune D612 Firenze

(FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 2665, sub -, Nat. T - terreno, consistenza: 3 are 25 centiare. Immobile 6: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 2669, sub -, Nat. T - terreno, consistenza: 1 are 50 centiare. Immobile 7: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 2670, sub -, Nat. T - terreno, consistenza: 80 centiare.

Sezione C – Soggetti. A favore: **1. XXX**, nato il 22/01/1970 a Taranto (TA), sesso: M, C.F.: XXX, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1. Contro: **1. Il Castelluccio s.r.l.**, sede: Firenze (FI), C.F. 05085640489, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, relativamente alla unità negoziale n.2, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Sezione D – Ulteriori informazioni. Si precisa che l'immobile descritto in nota come Fg. 144, part.154, sub 1 e 2 è attualmente censito come sub 500. Dichiaro di aver personalmente controllato dati anagrafici, codici fiscali e dati catastali aggiunti nella presente nota, manleva pertanto il conservatore da ogni responsabilità al riguardo. Ai sensi dell'art. 561 c.p.c. si certifica che non ci sono precedenti pignoramenti.

▪ **Trascrizione R.P. n.6076 – R.G. n.9325 del 16/03/2011**

Sezione A – Generalità. Dati relativi al titolo: Descrizione: Atto giudiziario del 23/02/2011. N. Rep. 2017/2011. Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario, C.F.:80016650485. Sede Firenze (FI). Dati relativi alla convenzione: Specie: Atto esecutivo o cautelare. Descrizione: 726 Verbale di pignoramento immobili. Voltura catastale automatica: No. Altri dati: Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C. Richiedente: Centro Factoring s.p.a. Indirizzo: Via Leonardo Da Vinci 22 – 50132 - Firenze.

Sezione B – Immobili. Unità negoziale 1: Immobile 1: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Fabbricati, Foglio 144, Part. 154, sub 500, Nat. C1-negozi e botteghe, consistenza: 397 metri quadrati. Indirizzo: Via delle cinque vie n.51, piano T-1. Immobile 2: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 166, sub -, Nat. T - terreno, consistenza: 91 are 70 centiare. . Unità negoziale 2: Immobile 1: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 2662, sub -, Nat. T - terreno, consistenza: 41 are 90 centiare. Immobile 2: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 2665, sub -, Nat. T - terreno, consistenza: 3 are 25 centiare. Immobile 3: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 2669, sub -, Nat. T - terreno, consistenza: 1 are 50 centiare. Immobile 4: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 497, sub -, Nat. T - terreno, consistenza: 80 centiare. Immobile 5: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 2670, sub -, Nat. T - terreno, consistenza: 80 centiare.

Sezione C – Soggetti. A favore: **1. Centro Factoring s.p.a.**, sede: Firenze (FI), C.F.: 01435900582, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, relativamente alla unità negoziale n.2, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1. Contro: **1. Il Castelluccio s.r.l.**, sede:

Firenze (FI), C.F. 05085640489, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, relativamente alla unità negoziale n.2, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Sezione D – Ulteriori informazioni. Dichiaro sotto la mia responsabilità che i dati anagrafici della società Il Castelluccio s.r.l. sono stati da me accertati e sollevo il Conservatore da qualsiasi responsabilità in merito.

Ai sensi dell'art. 561 c.p.c. si certifica: risultano precedenti pignoramenti: R.P. 4458 del 23/02/2011. Il Conservatore delegato.

▪ **Trascrizione R.P. n.29194 – R.G. n.40944 del 16/10/2019**

Sezione A – Generalità. Dati relativi al titolo: Descrizione: Atto giudiziario del 18/09/2019. N. Rep. 3753/2019. Pubblico Ufficiale: Tribunale di Firenze, C.F.:80027830480. Sede Firenze (FI). Dati relativi alla convenzione: Specie: Atto giudiziario. Descrizione: 617 Sentenza dichiarativa di fallimento. Voltura catastale automatica: No. Altri dati: Non sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, B e C. Richiedente: Dott. XXX. Indirizzo: Viale Amendola, 14 - Firenze.

Sezione B – Immobili. Unità negoziale 1: Immobile 1: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Fabbricati, Foglio 144, Part. 154, sub 501 e Part 2747, Nat. C1-negozi e botteghe, consistenza: 438 metri quadrati. Indirizzo: Via delle cinque vie n.51, piano T-1.

Immobile 2: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 2746, sub -, Nat. T - terreno, consistenza: 73 are 3 centiare.

Immobile 3: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 2750, sub -, Nat. T - terreno, consistenza: 15 are 90 centiare.

Immobile 4: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 497, sub -, Nat. T - terreno, consistenza: 80 centiare.

Immobile 5: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 2665, sub -, Nat. T - terreno, consistenza: 3 are 25 centiare.

Immobile 6: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 2669, sub -, Nat. T - terreno, consistenza: 1 are 50 centiare.

Immobile 7: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 2670, sub -, Nat. T - terreno, consistenza: 80 centiare.

Immobile 8: Comune D612 Firenze (FI), Cat. Terreni, Foglio 144, Part. 2751, sub -, Nat. T - terreno, consistenza: 41 are 70 centiare.

Sezione C – Soggetti. A favore: **1. Massa dei Creditori del Fallimento Il Castelluccio s.r.l.**, sede: -, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 100/100. Contro: **1. Il Castelluccio s.r.l.**, sede: Firenze (FI), C.F. 05085640489, relativamente alla unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 100/100.

Sezione D – Ulteriori informazioni. -

Vedi: All.2. Atti di provenienza: n.2 di compravendita e n.1 cessione aziendale e note d'iscrizione e trascrizione presso l'AdE – Servizio di Pubblicità Immobiliare;

7. Regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati; altresì indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento.

POSIZIONE URBANISTICA

Considerato che al momento della redazione della presente perizia, con DC/2023/00006 del 13.03.2023 il Consiglio Comunale ha adottato il Piano Strutturale (PS) e il Piano Operativo (PO), a partire dalla data di adozione e fino al conseguimento della sua efficacia, si applicano le **misure di salvaguardia** di cui all'art. 103 della LR 65/2014 con le specifiche di cui all'art.8 delle NTA del PO.

Il Regolamento Urbanistico (RU) resta in vigore fino all'approvazione del PO.

Al momento della redazione della presente perizia, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. DC/2024/00020 del 27.03.2024 è in fase di Approvazione del Piano Strutturale e il Piano Operativo e quindi attualmente quest'ultimo si trova in ADOZIONE di nuove previsioni e RIADOZIONE artt. 32.14 e 32.15 del PS e art. 37, comma 5, e art. 87, comma 2, del PO quindi sono vigenti le misure di salvaguardia, già accennate, ovvero, si deve considerare la norma più restrittiva tra lo strumento in decadenza e quello adottato. Per questo motivo di seguito si riferiscono i due strumenti urbanistici.

Strumento in decadenza: Secondo il Regolamento Urbanistico l'immobile ricade:

sub-sistemi e ambiti – vigente: sub-sistema dei fiumi Arno, Greve e del torrente Ema. (art.56 NTA del RU)

classificazione – vigente: edifici singoli o aggregati di interesse documentale - spazio edificato.

Inoltre l'area dove risiede il bene risulta affettato dai seguenti vincoli sovraordinati:

- beni paesaggistici: DM 23.06.1967 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una fascia di territorio laterale dell'autostrada del Sole;

- fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico;
- invarianti strutturali: invariante dei fiumi e delle valli
- Invarianti PTCP 2013 art.10 - ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale;
- zone con esclusiva o prevalente funzione agricola;
- pericolosità geologica media - G2;
- pericolosità idraulica molto elevata - I4;
- pericolosità sismica locale elevata - S3.

Strumento Adottato in via di Approvazione: Secondo il Piano Operativo l'immobile ricade:

sub-sistemi e ambiti - variante adottata: sub-sistema della pianura coltivata (art.59 NTA del PO);

“Definizione e generalità. Il sub-sistema comprende le parti di territorio individuate nel Piano Strutturale quale sub-sistema della pianura coltivata interessate dall'invariante strutturale “i fiumi e le valli” e “il paesaggio aperto”. L'attività agricola, definibile a carattere “periurbano” per ubicazione e tipo di produzione, è presente ed integrata con il sistema ecologico e ambientale oltreché, per alcune porzioni, elemento di rilievo paesaggistico.” (omissis)

classificazione - variante adottata: edifici singoli o aggregati di interesse documentale - spazio edificato

“Definizione. Si intendono per edifici singoli o aggregati di interesse documentale quegli edifici o complessi edilizi isolati o aggregati a formare nuclei o porzioni di tessuto, che si caratterizzano come permanenze storiche all'interno dell'insediamento recente e del territorio rurale.” (omissis)

Disciplina degli interventi. Gli interventi consentiti sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con le limitazioni di cui al successivo comma 10.2, nonché nel rispetto della disciplina della Parte 4 relativa a sub-sistemi ed ambiti.”

Inoltre l'area dove risiede il bene risulta affettato dai seguenti vincoli sovraordinati:

- beni paesaggistici - variante adottata: descrizione: DM 182-1967 del 23.06.1967;
- fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico - variante adottata: fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico (artt.9 e 10 NTA PS);
- invarianti strutturali - variante adottata: descrizione: invariante dei fiumi e delle valli (artt. 7, 9 e 11 NTA PS);
- invarianti PTCP - variante adottata: descrizione: PTCP - art.10 - ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale;
- zone con esclusiva o prevalente funzione agricola - variante adottata: descrizione: zona a prevalente o esclusiva funzione agricola;
- beni paesaggistici - variante adottata: descrizione: DM 182-1967 del 23.06.1967;
- pericolosità geologica - variante adottata: pericolosità geologica media | G2 (art.13 e 14 NTA PS);
- pericolosità sismica - variante adottata: S2 | pericolosità media (art.13 e 16 NTA PS);

- pericolosità da alluvioni - variante adottata: aree a pericolosità per alluvioni frequenti | P3 (art.13 e 15 NTA PS);
- magnitudo idraulica reticolo principale - variante adottata: magnitudo severa (arancione) e molto severa (rosso) (art.13 e 15 NTA PS).

ACCENNI RELATIVI AL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO:

Si riferisce che: sia il Regolamento Urbanistico all'art.56 NTA che il Piano Operativo all'art.59 NTA in principio non fanno alcuna esclusione al cambio di destinazione ad uso residenziale. Però detta normativa va incrociata insieme alla norma che regola il rischio idraulico, secondo il vecchio Piano Strutturale, così come a quella che secondo il nuovo PS lo denomina magnitudo idraulica e che entrambi classificano il cespite nel livello più alto di rischio: "molto severo", motivo per cui occorre una mirata valutazione delle restrizioni urbanistiche in atto al momento di effettuare un eventuale cambio d'uso.

ELENCO DELLE PRATICHE EDILIZIE DEPOSITATE:

A seguito della richiesta di ricerca e visura inoltrata in maggio 2012 e successivi accertamenti presso Archivio Storico di Firenze, Archivio presso l'Ufficio Urbanistica e presso l'Ufficio Condono di Firenze con successivi aggiornamenti inoltrati dal curatore fallimentare nell'aprile 2024, emergono i seguenti atti abilitativi relativi al fabbricato per i quali sono stati legittimati in parte le modifiche apportate:

Dalla ricerca e visura presso l'Archivio storico di Firenze in data 07/06/2012 e successiva del 22/05/2024 emergono tre buste e relative abitabilità: B. 447/52 di cui all'Abitabilità 13/54; B. 387/55 di cui all'Abitabilità 154/56 e B. 518/57 di cui all'Abitabilità 236/64 che riconducono all'indirizzo Via delle Cinque Vie n.51 Firenze ma che non corrispondono né all'ubicazione né alla rappresentazione dell'immobile oggetto di perizia.

A seguito degli accertamenti presso l'archivio dell'urbanistica ed edilizia comunale nel 2012 e successiva ricerca richiesta a maggio del 2024 emergono le seguenti pratiche edilizie depositate relativi all'immobile oggetto di perizia:

- **Prat. B.1147/84** – Concessione Edilizia presentata il 18/05/1984. Rilasciata Concessione Edilizia n.1264/85 del 28/03/1985. Intestata a: XXX. Oggetto: Ristrutturazione di edificio unifamiliare a destinazione abitativa ed agricola come da progetto allegato. (risulta che sia stata parzialmente deruralizzata nel 1987).

La deruralizzazione parziale risulta da una lettera della Regione Toscana datata 31/12/81, protocollo n.15826/208 (decreto di deruralizzazione tav.6 e grafici tav. n.7 del progetto B.1147/84)";

Dalla relazione tecnica si evince che i lavori riguardano soltanto la parte deruralizzata della colonica (p.t. e 1°p.) con variazione di destinazione a civile abitazione (a seguito della deruralizzazione) e consistono in: modifiche dei prospetti, rifacimento del tetto, rifacimento e spostamento della quota di solai, modifiche interne, realizzazione di nuovi impianti. Non risulta data Inizio lavori e Fine lavori. Non risulta alcun deposito presso il Genio Civile.

Nota: Da una verifica effettuata dai VV.UU. il 28/02/87 e successivamente prot. 681 del 22/04/87 emerge al pto 3) che "dei lavori previsti dal progetto ne sono stati eseguiti solo alcuni al p.t."

Inoltre emergevano altre irregolarità per le quali i VV.UU. ritenevano che dovesse essere emessa l'ordinanza di ripristino. Non risulta provvedimento comunale per decadenza della concessione ai sensi art.15 dpr 380/01 e come da condizioni generali allegate alla concessione rilasciata.

- **Prat. B.721/89** – Richiesta di Autorizzazione Edilizia presentata il 28/04/1989, prot.5837/89. Rilasciata Autorizzazione in Sanatoria Ed. n.251/90 del 27/02/1990. Intestata a: XXX (in qualità di Curatore del Fallimento di XXX). Oggetto: Modifiche apportate alla tettoia, alle aperture ed interne relative al fabbricato posto in Firenze via delle Cinque Vie n.51;

Nota: Dal confronto tra lo stato di progetto della precedente pratica B 1447/84 e lo stato iniziale della presente sanatoria risulta che il tecnico rilevatore abbia considerato come stato iniziale lo stato di rilievo della precedente B 1447/84 relativamente alla parte deruralizzata della colonica p.t. e 1°p. senza considerare la parte rurale. Quindi si deduce che diversi lavori assentiti dalla precedente concessione edilizia (B1447/84) non siano stati realizzati ed inoltre l'autorizzazione in sanatoria riconduce a interventi parziali.

- **Prat. B.3022/93** – Art. 26 presentata il 24/07/93, prot. 16812/93. Intestata a: XXX e XXX. Oggetto: Opere interne come meglio descritte nella relazione allegata e non graficizzata. Fine lavori: 20/09/1993;

Nota: I lavori descritti nella relazione per modifiche interne e adeguamento degli impianti riconducibili a opere di manutenzione ordinaria, che però a parere del Ctu, riconducano a lavori di straordinaria manutenzione.

- **Prat. B.1611/93** – Richiesta di Autorizzazione in Sanatoria presentata il 28/12/93, prot. 028939. Risulta Diniego di Sanatoria n. 98/94 del 10/02/1994, prot. 5034/94. Intestata a: XXX (legale rappresentante G.A.G.E. sas). Oggetto: Mutamento destinazione d'uso da Artigianale a Commerciale: attività di ristorante come da lavori precedente Art.26 senza opere;
- **Prat. C/3029** - Condono Edilizio presentata il 27/02/95, prot. 13261/95. Rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1727/C del 06/12/1999. Intestata a XXX (amministratore unico della G.A.G.E. sas di XXX & C.). Oggetto: Opere di ristrutturazione che hanno determinato il cambio di destinazione da laboratorio artigiano a ristorante – mq 387,65 e mc 1645,67. Anno ultimazione settembre 1993. Risulta Certificato d'Idoneità statica. Condono riconducibile alla tipologia 4; destinazione commerciale. NCEU Foglio 144, part.154, sub 1 e 2; piano terra e primo, denuncia di variazione 046097 del 07/10/93.

Nota: Si descrivono diversi lavori già citati nelle precedenti pratiche motivi per cui, a parere del Ctu, farebbe fede la planimetria catastale allegata al condono mentre per quanto riguardano i prospetti ed altri lavori fa fede la relazione e la descrizione del Certificato di Idoneità statica.

- **Prat. B.502/96** - Richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi art.13 L47/85 presentata il 06/07/96, prot. 032487/96. Risulta Diniego di Sanatoria n.194/96 del 19/??/97, prot. 253/97. Intestata a: XXX (amministratore unico G.A.G.E. sas di XXX & C.). Oggetto: sanatoria per opere abusive a seguito Ordinanza sospensione lavori n.3163 del 30/04/96 notificata il 08/05/96.

Da questa pratica deriva quanto segue:

- **Prat. B.1005/01** – I° Pratica: avviata dall'Ispettorato Urbanistico relativa alla B.502/96 su Ordinanza del Sindaco n. 8353 del 25/11/97. Oggetto: Ordinanza di demolizione e rimessa in pristino ex art.9 Legge 47/85 e art. 15 Legge 1497/39. Rivolta a: G.A.G.E. s.a.s. di XXX & C.;
- **Prat. B.1005/01** – II° Pratica: avviata dall'Ispettorato Urbanistico relativa alla B.502/96 su Ordinanza del Sindaco n. 3163 del 30/04/96. Oggetto: Ingiunzione immediata sospensione lavori. Rivolta a XXX in qualità di proprietario. In data 14/02/2001: prot. 976/01, risulta lettera dalla Direzione Urbanistica alla proprietà per la quale hanno verificato la demolizione di quanto disposto nell'Ordinanza n.8353 del 25/11/97 ad eccezione della pavimentazione in cotto; Ordinanza Dirigenziale n.299 del 05/07/2001. Oggetto: Rimozione di pavimentazione esterna in cotto.
- Dalla **Prat. B.1005/01** deriva Comunicazione di avvio al procedimento per abuso edilizio. Raccomandata inviata il 04/10/2004. Intestata a: Casale dei Ricci srl (amministratore XXX). Oggetto dell'abuso: Loggiato di forma poligonale realizzato su tre lati del fabbricato principale, di circa mq. 257, costituito lateralmente da materiale plastico traslucido e copertura con struttura rigida, attrezzato e arredato con tavoli e sedie e adibito a sala ristorante;
- **Prat. B.1216/98** - Art. 26 presentata il 06/05/98, prot. 011987/98. Intestata a: XXX (amministratore unico G.A.G.E. s.a.s. di XXX & C.). Oggetto: opere interne consistenti in PT: modifica servizi igienici, aperture e tamponatura porte; 1°P: modifica wc e spogliatoio. Risulta deposito presso il Genio Civile. Non risulta data Fine Lavori.

Nota: Lavori eseguiti parzialmente.

- **Prat. B.1716/98** – DIA presentata il 30/11/98, prot. 034092/98. Intestata a: XXX (amministratore unico G.A.G.E. s.a.s. di XXX & C.). Oggetto: Opere interne al 1°P consistenti in creazione magazzino, realizzazione spogliatoi x personale. Non risulta data di Fine Lavori. Si dichiara che i lavori erano da eseguirsi in proprio. Dalla consultazione on-line la pratica risulta definita.

Nota: I lavori su descritti furono realizzati ma successivamente demoliti a seguito di un sopralluogo eseguito dallo stesso Ctu per integrazione di una precedente perizia nel 2020;

- **Prat. B.523/00** – Autorizzazione presentata il 18/05/00, prot. 19362/00. Risulta Parere contrario del 20/07/2001 prot. 01-27713-01. Intestata a: XXX (amministratore della Casale dei Ricci srl). Oggetto: Realizzazione di struttura temporanea a servizio di pubblico esercizio (ristorante – pizzeria). Il comune ha espresso Parere contrario prot. 01-27713-01 del 20/07/2001.
- **Prat. B.646/05** – DIA presentata il 16/02/05, prot. 8774/05. Esaminata il 28/04/2005. Intestata a: Il Castelluccio s.r.l. Legale rappresentante XXX. Oggetto: Rifacimento di tetto con innalzamento di 30 cm dell'imposta della falda per inserimento cordolo antisismico in c.a. Inizio lavori in data 30/03/2005. Non risulta comunicazione Fine lavori.

- **Prat. A/1121** - Condono Edilizio presentata il 13/05/05, prot. 27250/05. Integrazioni del 03/05/06. Intestata a XXX (legale rappresentante della società Il Castelluccio s.r.l.) Oggetto: Realizzazione di tettoia. Il comune ha espresso il diniego della domanda n.2795/2022 del 29/11/2022 con successiva Ordine di demolizione e rimessa in ripristino del 11/04/2023. Conseguentemente dette tettoie (ora verande) risultano prive di ogni legittimazione.
- **Prat. PC.3425/07** – Autorizzazione Amministrativa presentata il 06/06/2007, prot. 31490/07. Richiedente: XXX. Oggetto: Realizzazione di struttura temporanea (Gazebo). Risulta Autorizzazione paesaggistica n.265 del 12/07/07. Decadenza della medesima 31/10/2007. Con la quale veniva legittimato la posa di un gazebo in via temporanea ma tuttora esistente con la decadenza per la sua rimozione in data 31/10/2007, conseguentemente detto gazebo risulta ad oggi privo di ogni legittimazione.

ABITABILITÀ

Ai sensi dell'art.24 del DPR 380/01

Come riferito in precedenza, presso l'Archivio storico comunale emergono tre certificati di Abitabilità (B. 447/52 di cui all'Abitabilità 13/54; B. 387/55 di cui all'Abitabilità 154/56 e B. 518/57 di cui all'Abitabilità 236/64) che riportano l'indirizzo Via delle Cinque Vie n.51 di Firenze. Nessuna delle mappe catastali allegate alle corrispettive pratiche riconducono all'immobile oggetto di perizia.

CERTIFICAZIONI

Dagli atti emerge una Certificazione statica nella busta C/3029 del 1995, mentre non emergono certificazioni, dichiarazioni e/o conformità impiantistiche.

PREMESSA:

Visto le numerose pratiche depositate presso l'ufficio tecnico comunale e una accurata lettura da parte del Ctu sono stati apportati dei chiarimenti in verde per una migliore comprensione ma da non considerare esaurienti.

Fatto salvo delle parti segnate nella planimetria allegata che sono oggetto di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, ovvero tutte le verande, tettoie e depositi tergali così come il gazebo, i muretti bassi esterni e perimetrali alle verande, le pavimentazioni, ecc., si riferisce genericamente che molte pratiche quali art.26 di cui alla Legge 47/85 così come quelle con rilascio di Concessione e/o Autorizzazioni da parte comunale risulterebbero ad essere suscettibili a efficacia temporale e decadenza riconducibile all'art.15 del T.U. Dpr 380/01 e ss.mm. per mancanza di comunicazione inizio e/o fine lavori, lavori eseguiti parzialmente, mancanza di deposito di pratica al Genio Civile, fatto salvo altri depositi presso altri enti non evidenziati.

Si fa presente che in alcuni casi le tavole agli atti non corrispondono esaustivamente a quanto riferito nelle relazioni allegate motivo per il quale difficoltà stabilire con chiarezza quali lavori siano effettivamente legittimati. Soprattutto nella lettura dei prospetti che raramente risultano nelle pratiche. Inoltre, si fa presente che all'eseguire lavori parziali a quelli comunicati, risultano nelle pratiche successive degli "stati attuali" ovvero quelli stati di partenza non corrispondenti con quelli "stati di progetto oppure stati finali" della pratica pregressa producendosi in questo modo una discontinuità e difficoltà di riferire lo stato veramente legittimato.

Il Ctu ha provveduto a una nuova richiesta di ricerca e visura delle pratiche nel maggio 2024. Detta ricerca non è stata esauriente, anzi parziale, dovendo il Ctu riferire all'archivio un ulteriore elenco pratiche per la sua visura. Al momento della chiusura della presente perizia l'archivio comunale ha proposto una visura di tipo cartaceo.

Inoltre, si riferisce che dalla Pratica B 1147/84 si riscontra che **l'immobile è stato deruralizzato parzialmente**. Successivamente risulta la presentazione del Condono C/3029, e relativo rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1727/C del 06/12/1999, il quale prevede cambio di destinazione da laboratorio artigiano a ristorante. Qualora, la deruralizzazione totale non sia avvenuta con il cambio di destinazione sarà necessario **approfondire detto aspetto da parte del futuro aggiudicatario**.

Vista l'Ordinanza di demolizione n.196/2023 dell'11/04/23 emessa dal comune di Firenze, a cui è seguito il sollecito ottemperanza del 22/09/2023 di cui alla pratica ispettorato n.123/2023, la curatela ha ottenuto dal comune la sospensione del procedimento in attesa della vendita del bene. La **demolizione dovrà quindi essere eseguita a cura del futuro aggiudicatario** e in tal senso sarà prevista specifica prescrizione nell'avviso di vendita a carico dell'aggiudicatario.

COMMERCIALIZZABILITÀ

Ai sensi dell'art.40 della L. 47/1985 e dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001

Dalle indagini catastali risulta che l'immobile era già rappresentato nella mappa d'impianto del catasto degli anni '20 circa come fabbricato agricolo, per tanto costruito in data precedente al 01/09/1967, risultando quindi la sua commerciabilità.

LEGITTIMITÀ URBANISTICA:

Ai sensi dell'art. 9bis del D.P.R. 380/2001 e dell'art.198 LR 65/2014

Dalle ricerche e visure effettuate, come sopra elencato e descritto, e a seguito della verifica delle pratiche si riscontra un'articolata definizione dello stato legittimato, che soltanto a parere del Ctu in via cautelativa individua come atto compiuto e definito la Concessione Edilizia in sanatoria n.1727/C del 06/12/1999 a seguito della richiesta di condono.

Saranno altresì da considerare e ponderare le opere che fanno riferimento alle successive pratiche depositate quali art.26 del 1998, DIA del 1998, per modifiche interne relative a lavori di cui ad oggi non risultano presenti e quindi da ritenersi difformi.

Per ultimo la DIA del 16/02/2005 relativa al rifacimento del tetto con rialzamento che alterano sezioni e prospetti. In merito a quest'ultimi risultano rappresentati nella Concessione Edilizia n.1264/85.

Quindi, dal confronto tra lo stato presuntamente legittimato e lo stato di rilievo relativo all'ultima data di sopralluogo del 16/04/2024 risultano le seguenti discrepanze, in linea di massima:

Internamente:

- a. per diversa distribuzione interna, sia per mancanza di aggiornamento agli atti di lavori eseguiti sia per lavori riferiti agli atti ma mai eseguiti;

Esternamente:

- b. modifiche dei prospetti sia risalenti a vecchia data sia per modifiche comunicate e non riscontrate sia probabilmente per errata rappresentazione grafica sia con modifiche apportate come ad esempio dei lucernai -dei quali non emerge data presunta di costruzione e alcuni visibili soltanto dalla vista aerea di Google Maps-;
- c. realizzazione di una tettoia (**ora veranda** e relativa ai locali n.100 a 104 dell'All.4 piante) di mq 251*1 per la quale risulta la presentazione della pratica di condono **A/1121** presentata il 13/05/05, definito con atto di Diniego n.2795 del 29/11/22 e successiva Ordinanza Dirigenziale n.196 del 11/04/23 di demolizione e rimessa in ripristino;

Nota *1: riferita 266,54 mq di superficie lorda sui grafici.

- d. altre volumetrie e costruzioni precarie non legittimate da demolire perché non soggette a sanatoria;
- e. un gazebo del quale risulta permesso scaduto e quindi da smontare;
- f. pavimentazioni e muretti esterni dei quali non risulta alcun atto abilitativo ed invece emerge dagli atti l'Ordinanza Dirigenziale n.299 del 05/07/01: demolizione e rimessa a ripristino relativo al pavimento in cotto di cui alla richiesta in sanatoria B 502/96 (quasi corrispondente con la tettoia relativa alla richiesta di condono A/1121);
- g. altre sistemazioni esterne carenti di atti abilitativi -vano tecnico, aiuole se non altro-;

Per ultimo:

- h. l'adeguamento catastale, come riferito nel punto 1 della presente perizia, presentando un aggiornamento dello stato attuale e definitivo (a seguito delle demolizioni) della Variazione Mappale e della planimetria tramite procedura Docfa.

Fatto salvo altri eventuali lavori non emersi dai sopralluoghi, anche passati, e che per involontaria omissione non sono stati descritti.

Per tutto quanto esposto a seguito si **dichiara** che l'unità immobiliare **non è conforme agli strumenti urbanistici**.

POSSIBILITÀ DI SANATORIA E/O DEMOLIZIONE E RIPRISTINO - COSTI:

Premessa sulla Conformità/Legittimazione Urbanistica da parte del ctu: Le nostre osservazioni possono essere soltanto indicative perché scaturiscono da colloqui con i tecnici comunali e prodotto da una interpretazione dell'articolata normativa. In relazione alle verifiche di sanabilità la scrivente non può fornire un quadro dettagliato poiché ciò compete agli uffici competenti dietro la presentazione di una pratica edilizia. Per tanto le indicazioni contenute nella presente Ctù forniscono unicamente elementi orientativi.

I) Relativamente alle difformità interne di cui al precedente punto "a" sono sanabili con la presentazione di Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 L. R. 65/2014.

Ai fini della presente perizia detta pratica comprensiva di onorari professionali, diritti di segreteria, marca da bollo, sanzioni e quant'altro occorrente e non citato si stima **forfettariamente** in Euro **6.000,00 circa, ai fini della presente perizia.**

II) Per le difformità di cui al punto "b" (leggere modifiche di prospetti) e "g" altre sistemazioni esterne potrebbero esserci dei presupposti per presentare Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 L. R. 65/2014 previa presentazione di parere paesaggistico.

Ai fini della presente perizia detta pratica comprensiva di onorari professionali, diritti di segreteria, marca da bollo, sanzioni edilizie e sanzioni ai sensi art. 167 del Codice per i Beni culturali (D.Lgs 42/04) e quant'altro occorrente e non citato si stima **forfettariamente** in Euro **12.000,00 circa, ai fini della presente perizia.**

III) In riferimento alle difformità di cui ai punti "c", "d", "e" e "f" sono da considerare non oggetto di sanatoria e da demolire ripristinando i luoghi allo stato precedente ai fini dalla presente perizia.

Sempre ai fini della presente perizia, detti lavori "di ripristino" consistenti nella demolizione e sistemazione degli spazi esterni si stimano, pur con un computo metrico desunto dal tariffario della Toscana del 2024, comprensiva di eventuali pratiche presso gli uffici preposti, sicurezza nel cantiere, eventuali diritti di segreteria, bolli e quant'altro occorrente e non citato si stima **forfettariamente** in Euro **95.000,00 circa, ai fini della presente perizia.**

IV) Per ultimo, relativamente al punto "h", ovvero l'adeguamento catastale consistente nella presentazione della variazione mappale e della planimetria Docfa, comprensivo di onorari professionali, diritti, estratti di mappa e quant'altro occorrente e non citato espressamente si stima **forfettariamente** in Euro **3.000,00 circa, ai fini della presente perizia.**

Quindi, complessivamente, le spese occorrenti per sanare l'immobile di cui ai punti I), II), III) e IV) **sommano Euro 116.000,00 circa, ai fini della presente perizia.**

Il Ctu, nell'impossibilità di avere un incontro con un tecnico comunale in tempi utili prima del deposito della presente relazione, consiglia d'inquadrare attentamente lo stato effettivamente legittimato e quindi "stato di partenza" dei luoghi visto l'articolata presentazione delle pratiche edilizie. Inoltre riferisce che da un secondo accesso agli atti l'elenco delle pratiche proposte da parte dell'archivio comunale risultava parziale quindi non si scarta che l'elenco su descritto possa essere esauriente. Per ultimo, considerando che al momento della redazione della presente perizia sono in atto delle modifiche alla normativa DPR 380/01 -Decreto Salva Casa- e quindi suscettibili di modifiche alla normativa regionale vigente si consiglia di consultare il modo più idoneo di inquadrare la/le sanatoria/e così come di valutare eventualmente se ci sono i presupposti per presentare, ai sensi dell'art.40 L.47/85 e dell'art.46 D.Lgs 378/01, Attestazione di Conformità (anche parziale) che dovrà essere presentata per conto dell'aggiudicatario entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità giudiziaria.

L'Attestato di Prestazione Energetica non risulta agli atti comunali. Si pone a carico dell'acquirente dotare l'immobile di tale attestato.

Vedi: All.5. Grafico sintesi aree da demolire;

All.6. Computo e preventivo sommario delle opere di ripristino (da considerarsi non esaurienti e soltanto utili ai fini della presente perizia)

All.7. Certificato di destinazione urbanistica;

8. Valore dell'immobile libero; valore di mercato e prezzo a base d'asta.

La presente stima è stata realizzata secondo il Codice ABI, finalizzato a perseguire obiettivi di trasparenza ed efficienza e redatto tenendo conto delle indicazioni contenute negli standard di valutazione internazionali (*International Valuation Standards IVS, Royal Institution Of Chartered Surveyors RICS e European Valuation Standards EVS*) e del Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale.

CASA COLONICA: CRITERIO DI STIMA

Il criterio da adottare per la valutazione del bene è "il più probabile valore di mercato" tramite il "Metodo per comparazione di mercato" utilizzando dei dati immobiliari appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di perizia.

CASA COLONICA: INDAGINE DI MERCATO

In questo caso la ricerca si è centrata sulle informazioni reperite dalle pubblicazioni più diffuse come le quotazioni indicate dell'Agenzia del Territorio (OMI) e del Borsino Immobiliare sia valori individuati attraverso indagini sul mercato locale tramite web riferite al prezzo reale di compravendita e/o

locazione per metro quadrato (utile o lordo) relative ad immobili con destinazione terziaria mirata sulla zona in cui insiste il cespite.

I. Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Tabella n.9 – OMI – 2° semestre 2023 ultimo dato reperito							
Provincia: FIRENZE. Comune Firenze. Fascia/zona: Periferica/ Cascine del Riccio - Certosa. Codice di zona: D4. Microzona catastale n.: 18. Tipologia prevalente: Abitazioni civili. Destinazione Residenziale (unica reperita)							
Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superfici e (L/N)
Abitazioni civili	Normale	2.300	3.200	L	7,1	9,9	L
Box	Normale	1.500	2.200	L	5,90	8,6	L
Ville e villini	Normale	3.100	4.200	L	9,6	13	L

Considerando le caratteristiche dell'immobile e il discreto stato dell'immobile, il ctu ritiene di individuare il valore minimo pubblicato della categoria "abitazioni civili" pari a circa € 2.300,00/mq (considerando la superficie lorda).

II. Borsino Immobiliare:

Tabella n.10 – Borsino Immobiliare – Maggio 2024 ultimo dato reperito							
Provincia: FIRENZE. Comune Firenze. Fascia/zona: Semiperiferica. Zona: Cascine del Riccio - Certosa. Destinazione: Residenziale - Negozi							
Tipologia	Stato conservativo	Valore di Vendita (€/mq)					
		Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo			
Abitazioni in stabili fascia media	Buono	2.401	2.956	3.511			
Abitazioni in stabili di 2° fascia	Buono	2.107	2.515	2.923			
Ville & villini	Buono	3.242	3.971	4.701			
Negozi	Buono	1.469	2.009	2.548			

Considerazioni: visto le categorie e i valori riportati dal Borsino Immobiliare l'immobile si può inquadrare in un valore medio secondo quanto indicato per la tipologia Negozi, ai fini della presente perizia si ritiene di adottare una media tra il valore medio e massimo, ovvero, € 2.009,00/mq e € 2.548/mq, quindi pari a circa € 2.278,50/mq

III. Indagine sul web:

Inoltre, dall' indagine sulla web non è emerso la tipologia negozi e/o ristoranti quindi si ha focalizzato la ricerca sulla tipologia civile abitazioni. È emerso, per la vendita di case indipendenti e/o terratetti in contesto agricolo residenziale, con una metratura approssimativa, in superiore stato di

manutenzione, ubicati nella zona adiacente in cui si trova il bene in oggetto dei valori come di seguito riportati:

Tabella n.11 – Pubblicazioni sulla web – Ricerca di Aprile - Maggio 2024					
Provincia: FIRENZE. Comune Firenze – Zona Periferica: Cinque Vie e Dintorni. Tipologia: Residenziale.					
Destinazione: Residenziale (unico dato comparabile emerso)					
Tipologia	Ubicazione	Immobiliare	Superficie (mq)	Valori Richiesto (€)	Valore di richiesta (€/mq)
Terratetto unifamiliare	Via Suor Maria Celeste	Tecno Studio	250	800.000,00	3.200,00
Terratetto collinare	Via Benedetto Fortini	American Agency	291	890.000,00	3.058,00
Casa indipendente	Via delle 5 vie	Cameloth's	1100	3.500.000,00	3.182,00
Casa indipendente	Via delle 5 vie	Cameloth's	800	2.850.000,00	3.563,00

Il valore unitario medio arrotondato risulta di € 3.251,00/mq.

Visto che i comparabili risultano in uno stato di conservazione superiore all'immobile oggetto di stima e considerando una diversa tipologia si ritiene di abbattere un 25%, quindi (€ 3.250,00/mq - € 812,75/mq) = € 2.437,25/mq c.a.

Inoltre, considerato che l'importo pubblicato al momento della vendita può subire uno sconto del 5% circa, si ritiene di applicare lo stesso abbattimento, quindi:

(€ 2.437,25/mq - € 121,86/mq) = € 2.315,39/mq c.a. (considerando la superficie lorda);

Ai fini dell'analisi si ritiene corretto adottare come valore di riferimento le medie aritmetiche dei diversi valori individuati, quindi si tiene:

per l'appartamento (€ 2.300,00/mq + € 2.278,50/mq + € 2.315,39/mq) /3= € 2.297,96/mq arrotondando € **2.298,00/mq**

Tenuto conto degli elementi citati, delle caratteristiche dell'immobile e dello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si ritiene che il valore medio commerciale dell'unità immobiliare possa risultare come segue:

CASA COLONICA: STIMA DEL VALORE COMMERCIALE

Ai fini della stima la superficie viene determinato ai sensi del DPR del 23/03/98 n.138

Totale sup. commerciale	Colonica ed aree esterne alla particella	mq 508.00 c.a.
--------------------------------	--	-----------------------

Si evidenzia che la stima della colonica è comprensiva dell'apezzamento di giardino che la circonda e insistente nella stessa particella.

Il valore commerciale stimato per zona Comune di Firenze, zona periferica Casale dei Ricci e dintorni, in funzione dello stato dell'immobile è pari a circa:

Colonica: € 2.298,00/mq commerciale * 508,00/mq Euro 1.167.384,00

Quindi arrotondando:

TERRENI: CRITERIO DI STIMA

Il criterio da adottare per la valutazione degli appezzamenti agricoli è “il più probabile valore di mercato” tramite il “Metodo sintetico per comparazione di mercato” utilizzando dei dati immobiliari appartenente allo stesso segmento di mercato dei beni citati in perizia.

Visto che le vendite di terreni agricoli sono assai meno frequenti di quelle urbane, risulta difficoltoso il reperimento di rogiti riguardanti tali beni, invece l'offerta pubblicata è stata sufficiente ma non esauriente da poter confrontare beni assimilabili a quelli da valutare, è necessario quindi reperire, ai fini della stima, dati provenienti da diverse fonti per ottenere un valore venale che rispecchi con la miglior approssimazione possibile un valore commerciale attendibile.

INDAGINE DI MERCATO

Con riguardo le considerazioni sopra espresse, i parametri di riferimento sono stati desunti dal mercato immobiliare locale tramite opportune indagini di mercato svoltesi secondo la seguente modalità:

- Indagine diretta presso agenzie immobiliari;
- Richieste d'informazioni sul mercato immobiliare rivolte ad operatori del settore;
- Indagini svolte con ausilio di pubblicazioni specializzate.

sulla base di questi dati si è ricavato il più probabile valore a Ha/mq di mercato.

INDAGINE DI MERCATO – VALORE MEDIO AGRICOLO

È determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I Valori sono espressi in Euro per ettaro (Ha).

Premessa in merito ai Valori Agricoli Medi VAM pubblicati dall'Agenzia delle Entrate: A seguito della Sentenza n.181 del 11/06/2011 della Corte Costituzionale, per la quale è stata dichiarata l'incostituzionalità dei commi 2 e 3 dell'art. 40 del DPR 327/01 che ponevano a base del computo dell'indennità di espropriazione dei terreni non coltivati i valori agricoli medi (VAM) determinati e pubblicati annualmente dalle Commissioni Provinciali Espropri, la ctu, dopo un'aggiornata ricerca con immobiliare della zona ritiene che si possa considerare un parametro attendibile.

Si è fatto riferimento all'ultima pubblicazione reperita presso l'OMI e pubblicato sul sito dell'Agenzia delle Entrate che riporta la data 22/03/2017:

Tabella n.12 - Valori Agricoli Medi della provincia di Firenze -		Annualità 2021			
Regione Agraria n. 5 Comuni di: Bagno a Ripoli, Scandicci, Fiesole, Firenze, Impruneta, Sesto Fiorentino.					
Coltura	Valore Agricolo	Sup.> 5%	Coltura più redditizia		
	€/Ha				
Bosco Misto	5.416,00	si			
Seminativo arborato	28.474,00				

INDAGINE DI MERCATO – VALORE FONDIARI MEDI

Si è fatto riferimento all'ultima pubblicazione reperita presso il Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria (CRA-INEA):

La categoria colturale aggregata "Seminativi e ortofloricole" include le tipologie colturali: seminativo irriguo, seminativo asciutto, orticole, floricole e vivai e quindi quella più adatta al caso.

Tabella n.13 - Valori Fondiari Medi INEA -		Annualità 2022 - 2023			
Regione Toscana – Provincia Firenze					
Zona altimetrica	Tipologia colturale	Media	Minima	Massima	Superficie
		000 €	000 €	000 €	Ha
Pianura	Seminativi	8,4	7,5	28,6	4.217

Nota: La BDVF contiene esclusivamente valori medi che sono stimati a livello delle attuali 794 regioni agrarie e di 11 tipologie colturali e aggiornati annualmente nel corso dell'Indagine. Al fine di garantire una sufficiente rappresentatività territoriale questi valori medi sono aggregati e vengono pubblicati soltanto a livello di 287 zone altimetriche provinciali per 5 categorie colturali, fornendo oltre al valore fondiario medio per zona altimetrica e categoria colturale anche informazione sul valore medio più basso (minimo) e su quello più alto (massimo) riscontrato. I valori fondiari sono da considerarsi al netto dei miglioramenti fondiari.

INDAGINE DI MERCATO – VALORI PUBBLICATI SULLA WEB

Inoltre, dall'indagine sul web non è emerso alcun dato relativo alla vendita dei terreni agricoli.

INDAGINE DI MERCATO – VALORI DA AGENZIA IMMOBILIARE

Per ultimo, consultata direttamente un'Agenzia della zona, ad oggi non ci sono terreni in vendita che possono essere utili per i comparabili. Comunque da una precedente ricerca risalente all'anno 2018 per una zona confinante a quella oggetto di perizia aveva dato dei seguenti parametri su cui impostare la stima.

L'agenzia ha riferito i seguenti valori di realizzo:

Seminativo – pascoli cespugliato: € 10.000,00 - € 15.000,00/Ha

Bosco ceduo – bosco alto: € 5.000,00/Ha

Per ultimo dai dati in offerta ai valori di realizzo esiste un margine di trattativa del 5%, variando di caso a caso in particolare.

STIMA DEGLI APPEZZAMENTI AGRICOLI

Tenuto conto dei valori di mercato, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli appezzamenti agricoli, si ritiene che questi vadano leggermente inquadri non per l'attribuzione

della qualità catastale ma bensì per l'effettivo uso attuale dei medesimi. In questo caso l'area i terreni fungono come

Di seguito si ricavano i valori considerati più attendibili per ogni coltura:

Seminativo arboreo: € 28.474,00/Ha = € 2,847/mq

Bosco misto: € 5.416,00/Ha = € 0,542/mq

Per i terreni risulta:

Part.	Qualità - Classe	Superfici	Prezzo unit.	Valore stimato	Proprietà
		Mq	€/mq	€	Proprietà
2746	Seminativo arboreo 2	7.503	2,847	21.361,04	Casale dei Ricci
2750	Seminativo arboreo 2	1.590	2,847	4.526,73	Casale dei Ricci
2751	Seminativo arboreo 2	4.170	2,847	11.871,99	Il Castelluccio
497	Bosco misto 2	80	0,542	43,36	Il Castelluccio
2665	Semin arbor 2	325	2,847	925,28	Il Castelluccio
2669	Semin arbor 2	150	2,847	427,05	Il Castelluccio
2670	Bosco misto 2	80	0,542	43,36	Il Castelluccio
Totale terreno agricolo		13.898		€ 39.198,81	

Quindi, per quanto sopra esposto il terreno agricolo si stima complessivamente in € 39.198,81

di cui Casale dei Ricci in € 25.887,77 che arrotondato risulta pari a € 25.888,00

mentre Il Castelluccio in € 13.311,04 che arrotondato risulta pari a € 13.312,00

Arrotondando:

STIMA DEL TERRENO AGRICOLO	€ 39.200,00
-----------------------------------	--------------------

Sommando la stima del complesso industriale e la stima del terreno agricolo si tiene:

Stima della colonica	€ 1.200.000,00
----------------------	----------------

Stima del terreno agricolo	€ 39.200,00
----------------------------	-------------

Valore Totale Stima della Colonica e Terreno agricolo	€ 1.239.200,00
--	-----------------------

In un unico lotto

9. Prezzo base d'asta:

esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

La stima è stata fatta considerando separatamente il valore della colonica e il valore del terreno agricolo per rispondere a esigenze di tipo fiscale ai fini della vendita. Comunque è da sottolineare che il lotto è unico e quindi ai fini del prezzo base d'asta verrà sempre discriminato tra fabbricato (colonica) e terreno e successivamente sommato in un unico prezzo base d'asta.

Prezzo base d'asta della colonica:

Partendo dal valore di stima della colonica di € 1.200.000,00 e considerando l'abbattimento per le spese da sostenere relativamente alle sanatorie da presentare, la demolizione e ripristino dei luoghi e l'aggiornamento catastale come meglio descritto nel punto precedente (8. Regolarità urbanistica) agli incisi I), II), III) e IV) stimati forfettariamente per un complessivo di € 116.000,00 e che ai fini di facilitare la vendita, considerando che questa viene eseguita in via giudiziale e quindi tenendo conto dei meccanismi dell'asta (pagamento in contanti, deposito per partecipare, difficoltà della visita dell'immobile, ecc.), il c.t.u. ritiene di applicare al valore di stima una riduzione di valore di circa il 10%

Si tiene: (Euro 1.200.000,00 – Euro 116.000,00 = Euro 1.084.000,00) x (-10% = Euro 108.400,00) = Euro 975.600,00

Arrotondando:

PREZZO BASE D'ASTA COLONICA	€ 976.000,00
------------------------------------	---------------------

Prezzo base d'asta del terreno agricolo:

Nello stesso modo, partendo dal valore di stima dei terreni di € 39.200,00 e ai fini di facilitare la vendita, come sopra riportato, il ctu ritiene di applicare al valore di stima una riduzione di valore di circa il 10% quindi:

si tiene: (Euro 39.200,00 x (-10% = Euro 3.920,00) = Euro 35.280,00

Analogamente, discriminando i prezzi base d'asta si tiene:

per Casale dei Ricci Euro 23.299,20 che arrotondato risulta Euro 23.200,00

mentre per Il Castelluccio Euro 11.980,80 che arrotondato risulta Euro 11.800,00

Arrotondando complessivamente:

PREZZO BASE D'ASTA TERRENI AGRICOLI	€ 35.000,00
--	--------------------

Sommando il prezzo base d'asta della colonica e il prezzo base d'asta del terreno agricolo si tiene:

Prezzo base d'asta della colonica € 976.000,00

Prezzo base d'asta del terreno agricolo € 35.000,00

Prezzo base d'asta Totale della Colonica e Terreno agricolo	€ 1.011.000,00
--	-----------------------

In un unico lotto

Si evita di arrotondare per evitare discrepanze tra la distinzione dei prezzi base d'asta.

10. Altre informazioni sul compendio immobiliare.

Il cespite consistente in una colonica con resede e giardino insistente nella stessa particella oltre terreno agricolo circondante risulta allo stato erroneamente per l'intera quota della piena proprietà intestato alla società "IL CASTELLUCCIO" SRL in fallimento.

È opportuno che detto compendio non venga diviso ai fini della vendita all'asta. È da considerare che parte del terreno agricolo funge da ingresso dalla strada e al suo tempo era utilizzato in parte per il parcheggio del ristorante. Inoltre, vista la conformazione del medesimo e la sua destinazione urbanistica non si rende utile e/o necessario dividerlo in lotti.

In ogni modo, ai fini fiscali occorre distinguere i valori sia di stima sia del prezzo base d'asta tra fabbricato e terreno agricolo onde evitare la tassazione dell'intera base imponibile con l'aliquota più elevata del 15%, così come è necessario stimare separatamente le singole particelle, essendo le stesse di proprietà di soggetti diversi al fine della corretta ripartizione del prezzo.

Per ultimo, in merito al regime impositivo della vendita si delega al curatore fallimentare il suo inquadramento.

Si ribadisce che si pone al futuro aggiudicatario l'onere di demolire la superficie non assentita, ed in particolare quella di cui all'Ordinanza di demolizione n.196/23 della quale la curatela ha ottenuto la sospensione del procedimento così di dotare l'immobile acquistato dell'Attestato di Prestazione Energetica

11. Riepilogo.

Con la presente perizia è stato stimato un immobile destinato a negozio ristorante con resede-giardino oltre terreno agricolo circondante, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che viene in sintesi individuato come segue:

- **Descrizione del bene:**

Il cespite oggetto di perizia comprende una colonica circondata da appezzamenti di terreno agricolo posta in un contesto agricolo residenziale in Via delle Cinque Vie n.51, loc. Cascine del Riccio, Firenze (FI).

L'immobile su due livelli risulta in discreto stato di manutenzione. Si rende necessario la demolizione e ripristino di parti non conformi urbanisticamente così come sanare parti interne ed esterne.

- **Dati catastali:**

N.C.E.U. Comune Censuario di Firenze (Codice D612) – **Catasto Fabbricati** – Provincia di Firenze distinto al foglio 144, particella 154, sub 501 graffata alla part.2747, zona censuaria: 3, categoria C/1, classe 4, consistenza 438 mq, dati di sup. 494mq, rendita Euro 11.966,41.

Indirizzo Via delle Cinque Vie n.51 - piano T-1;

Intestatari catastali: IL CASTELLUCCIO S.R.L., sede in Firenze (FI), C.F.: 05085640489, dal 18/09/2012, effettivo proprietario CASALE DEI RICCI S.R.L., sede in Firenze (FI), C.F. 04989790482 per effetto della definitività della sentenza della Corte d'Appello n. 1293 pubblicata il 29 maggio 2019, diritto di proprietà per 1/1.

N.C.T. Comune Censuario di Firenze (Codice D612) – **Catasto Terreni** – Provincia di Firenze

Distinto al foglio 144, partt. 2746, 2750, 2751, 497, 2665, 2669, 2670.

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
144	2746	-	-	Semin arbor 2	75 03	-	E 34,87	E 13,56
144	2750	-	-	Semin arbor 2	15 90	-	E 7,39	E 2,87
144	2751	-	-	Semin arbor 2	41 70	-	E 19,38	E 7,54
144	497	-	-	Bosco misto 2	00 80	-	E 0,06	E 0,01
144	2665	-	-	Semin arbor 2	03 25	-	E 1,51	E 0,59
144	2669	-	-	Semin arbor 2	01 50	-	E 0,70	E 0,27
144	2670	-	-	Bosco misto 2	00 80	-	E 0,06	E 0,01

Intestatari catastali: IL CASTELLUCCIO S.R.L., sede in Firenze (FI), P.Iva 05085640489. Tuttavia le particelle n. 2746 e n. 2750 sono di proprietà di CASALE DEI RICCI S.R.L., sede in Firenze (FI), C.F. 04989790482 per effetto della definitività della sentenza della Corte d'Appello n. 1293 pubblicata il 29 maggio 2019, diritto di proprietà per 1/1.

▪ **Superfici:**

Della colonica: 508mq commerciali

Del terreno agricolo: 13.898mq di cui 13.738mq di seminativo e 160mq di bosco misto.

▪ **Stima del lotto:**

Valore di stima:

- a) Colonica Euro 1.200.000,00
 - b) Terreno agricolo Euro 39.200,00
- (di cui Casale dei Ricci € 25.888,00 e Il Castelluccio in € 13.312,00)
- Valore di Stima totale arrotondato **Euro 1.239.200,00**

Prezzo base d'asta:

- a) Colonica Euro 976.000,00
 - b) Terreno agricolo Euro 35.000,00
- (di cui Casale dei Ricci Euro 23.200,00 mentre Il Castelluccio Euro 11.800,00)

Prezzo base d'asta totale **Euro 1.011.000,00**

▪ **Disponibilità:**

Il bene risulta libero ai fini della vendita all'asta.

L'acquirente dovrà presentare le pratiche relative all'Accertamento di Conformità per le parti interne, per le parti esterne con preventivo parere per il vincolo paesaggistico presso il comune di Firenze, provvedere alla demolizione e ripristino del precedente stato dei luoghi, presentando successivo aggiornamento catastale e dotare l'immobile acquistato dell'attestato di prestazione energetica.

La scrivente ritenendo di aver sufficientemente e fedelmente risposto ai quesiti posti con l'incarico conferitogli, procede al deposito della presente perizia tecnico-estimativa presso la Cancelleria del Tribunale di Firenze – Sezione Fallimentare tramite la consegna al Curatore Fallimentare di “Il Castelluccio srl” e resta a disposizione per ogni eventuale e ulteriore chiarimento o adempimento. Con osservanza.

Firenze, li 15 luglio 2024.-

Il perito

Arch. Andrea Barbara S. Juarez

Allegati:

-
1. Documentazione catastale: estratto di mappa, certificazione, planimetria catastale, elaborato planimetrico, elenco subalterni, n.2 ricevute di avvenute denunce di variazione;
 2. Atti di provenienza: n.2 di compravendita e n.1 cessione aziendale e note d'iscrizione e trascrizione presso l'AdE – Servizio di Pubblicità Immobiliare;
 3. Documentazione fotografica;
 4. Elaborato grafico: Piante quotate e calcolo delle superfici dei locali;
 5. Grafico sintesi aree da demolire;
 6. Computo e preventivo sommario delle opere di ripristino (da considerarsi non esaurienti e soltanto utili ai fini della presente perizia)
 7. Certificato di destinazione urbanistica.