



## INDICE

1) Premessa	pag.	3
2) Espletamento dell' incarico	"	3
3) Descrizione degli immobili e identificazione catastale	"	3
4) Proprietà degli immobili	"	6
5) Situazione ipotecaria	"	6
6) Situazione urbanistica ed edilizia	"	8
7) Giudizi di stima	"	9
8) Conclusioni	"	11

## 1. Premessa

Il sottoscritto geometra Paolo Renieri, nato a Gambassi Terme (FI) il 8/8/1946 con studio in Gambassi Terme, Via Franchi, 35 iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Firenze col n. 1320/9, per incarico ricevuto dal Giudice Delegato al Fallimento

4/2011 del 20/01/2011 – Curatore Dr. Fernando Rinaldi ha provveduto alla valutazione dei beni immobili che ricadono nella procedura, posti nei Comuni di Gambassi Terme (FI) e Certaldo (FI)

### Espletamento dell' incarico

L' espletamento dell' incarico suddetto si è articolato nelle seguenti operazioni :

- Disamina della documentazione esistente
- Sopraluoghi presso gli immobili in questione
- Ricerche presso gli Uffici Tecnici di Gambassi Terme e Certaldo per indagini e accertamenti urbanistici e edilizi
- Ricerche presso l' Agenzia del Territorio di Firenze
- Ispezioni ipotecarie presso Agenzia del Territorio di Pisa -Sez. distaccata di Volterra
- Indagini di mercato per comparazione con immobili simili a quelli oggetto della presente stima
- Stima dei beni

## 2. Descrizione degli immobili e identificazione catastale

**Lotto 1** - Edificio industriale posto in Gambassi Terme , Via Gramsci, 123, costituente porzione di un più vasto complesso edilizio , così composto :

un capannone ad uso laboratorio industriale ad un solo piano, della superficie di circa mq. 1000, a cui è annessa una palazzina in muratura su due piani dove si trovano:

- al piano terra gli spogliatoi per gli operai, la sala mensa, la centrale termica, l'ingresso principale per circa mq. 190;
- al piano primo, gli uffici e la sala esposizioni, per circa mq.170.

L'unità immobiliare è dotata di un ampio resede avente accesso diretto dalla Via Gramsci

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti :

Capannone con struttura in acciaio e copertura ad una sola campata a volta, con manto di copertura in lamiera grecata preverniciata e controsoffittatura piana con pannelli di alluminio, termocoibentato ;

Palazzina uffici e servizi con struttura in cemento armato , solai e copertura in latero-cemento.

Le condizioni generali del fabbricato ed il suo stato di manutenzione e conservazione sono da ritenersi buoni

Al fabbricato sopra descritto è annesso e collegato un fabbricato di recentissima costruzione su tre piani ( seminterrato, piano terra e primo ), destinato : al piano seminterrato a magazzini e locali tecnici, al piano terra a laboratorio ed al piano primo a sala esposizione e uffici. I piani terra e primo sono collegati da scala interna.

Questa porzione di fabbricato ha struttura in cemento armato ed è realizzata secondo le moderne tecniche costruttive con finiture di buona qualità e dotato di tutti i servizi, ad oggi è praticamente ultimato in ogni sua parte ad eccezione di alcune opere di finitura interna soltanto nella zona uffici del piano primo .

Il piano seminterrato ha una superficie di circa mq 100, il piano primo ha superficie utile di mq. 228 ed il piano terra e primo hanno quindi una superficie utile complessiva di mq. 468

#### DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati. del Comune di Gambassi Terme l' immobile, con le sue attinenze coperte e scoperte è identificato come segue :

Catasto Fabbricati Foglio 34 particella 87 sub 500 categoria D/7 rendita € 7.742,00

Catasto Terreni Foglio 34 particella 598 - Ente Urbano superf. mq. 1.905 senza redditi

**Lotto 2** - Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato condominiale di recente costruzione in Gambassi Terme, località Uccelliera Via Belvedere, avente accesso da vialetto condominiale e scala esterna indipendente, costituito da soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e disimpegno con annesso piccolo resede privato della superficie di mq. 26 e locale autorimessa al piano seminterrato dello stesso fabbricato, della superficie di mq. 18. avente accesso da rampa a comune con altra proprietà  
L' appartamento non è mai stato abitato ed è attualmente sfitto, risulta completamente finito , sono mancanti solo i sanitari nel bagno.

L' autorimessa al piano seminterrato, attualmente è comunicante tramite una apertura nella parete divisoria, con quella limitrofa. Tale apertura dovrà essere chiusa.

#### DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Gambassi Terme le unità immobiliari sopra descritte sono identificate nel foglio di mappa 20 come segue :

- particella 685 sub 8 unito al sub 9 (resede) Piano T-1 cat. A/3 classe 4 vani 4,5 sup. catastale mq. 87 rendita € 4406, 71 per l' appartamento,
- particella 685 sub 3 Piano S1 cat C/6 classe 6 ma. 18 sup. catastale mq. 21 rendita € 79,95

**Lotto 3** - Appartamento per civile abitazione in fabbricato condominiale di recente costruzione in Gambassi Terme, avente accesso dal civico 3/C di Via BuoZZi, al piano terra (quello posto a quota -1,50 rispetto alla piazza pubblica di accesso) contraddistinto dall' interno 11 e costituito da un ampio monolocale suddiviso in zona giorno e zona notte, bagno, disimpegno ed una ampia terrazza

- Posto macchina scoperto avente accesso dal piazzale comune a valle del fabbricato e precisamente il decimo a partire da destra per chi guardi il fabbricato dal detto piazzale di acceso ai posti macchina.

L' appartamento è attualmente sfitto.

#### DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Gambassi Terme le suddette unità immobiliari sono identificate nel foglio di mappa 35 come segue :

- particella 541 sub 33 Via BuoZZi 3/C piano T Cat. A/4 classe 4 vani 3 rendita € 240,15
- particella 541 sub 16 Via BuoZZi , piano S1 Cat C/6 classe 2 mq. 12 rendita € 27,89

**Lotto 4** - Terreno agricolo, in unico corpo in parte destinato a vigneto ed il restante a seminativo nudo , in Comune di Certaldo, località Sciano,. La parte a vigneto viene lavorata anno dopo anno da una persona che, a detta del proprietario sig, Lucii Fubio non ha alcun titolo di possesso del terreno, nè affitto nè altro, per cui il terreno stesso è da considerarsi libero La parte a seminativo, in giacitura più scoscesa è invece abbandonata da anni .



Al Catasto Terreni del suddetto Comune il terreno in oggetto è identificato come da seguente tabella:

Foglio	particella	porz.	mq.	qualità	classe	Reddito Dom.	Reddito Agr.
61	55	AA	5 900	Vigneto	2	36,57	27,42
61	55	AB	8 020	seminativo	4	16,57	14,50
61	181		1 680	Semin. Arborato	5	1,74	1,30
T O T A L E			15 600			54,88	43,22

### 3. Proprietà degli immobili



### 5 – Situazione ipotecaria

A seguito di ispezione ipotecaria in data 8/6/2010 presso l' Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Pisa, Sezione di Volterra, Servizio Pubblicità Immobiliare si riscontra la presenza delle formalità pregiudizievoli di seguito elencate :

Trascrizioni contro :

- al part. 2730 del 25.5.2010 e' presente un decreto di ammissione a concordato preventivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 17.3.2010 rep. n. 3445 a favore della Massa dei Creditori del concordato preventivo della società FUBIOFIN s.a.s. di Lucii Fubio e C. ed in riferimento alla società, grava la piena proprietà sui beni distinti al Catasto Fabbricati del comune di Gambassi Terme al Foglio 34 mappale 87 sub. 500; Foglio 20 mappale 685 sub. 9 e 3; Foglio 35 mappale 541 sub. 33 e 16. ; mentre in riferimento al socio accomandatario Lucii Fubio grava la piena proprietà sui beni distinti al Catasto Terreni del Comune di Certaldo al Foglio 61 mappale 55 di ha. 1.39.00 e mappale 181 per ha. 0.17.00.

- al part. 5384 del 25.9.2003 e' presente un atto d'obbligo unilaterale a favore del Comune di Gambassi Terme, rogato Notaio Corrado Arangio del 20.6.2003 rep. 24187 in registrazione ed avente ad oggetto obbligazione di rimozione della struttura realizzata a seguito del rilascio di autorizzazione temporanea insistente sul terreno censito al Catasto Terreni di detto comune al Foglio 34 mappale 62, entro il termine massimo di 10 anni dalla data del rilascio. Tale obbligazione è estesa anche a tutti gli aventi causa a qualsiasi titolo. - Gravante su **Lotto 1**

**N.B.** L'atto d'obbligo sopra indicato è relativo alla costruzione di un fabbricato di natura temporanea realizzato a seguito del rilascio della Autorizzazione Temporanea n. 25 del 20/6/2006 e successiva variante con Permesso Temporaneo n. 4 del 3/3/2005. Attualmente l'intero edificio ha perduto la caratteristica di temporaneità diventando permanente a seguito del Permesso di Costruire n. 57 del 39/10/2006 rilasciato *"per mantenere in maniera permanente una struttura autorizzata come temporanea"*

L'atto d'obbligo quindi, sebbene ancora presente nei registri immobiliari, non è più affittivo e può essere cancellato.

Iscrizioni contro:

- al part. 2334 del 4.11.2004 e' iscritta ipoteca volontaria ora cancellata totalmente con annotamento pubblicato al part. 1163 del 4.11.2005;
- al part. 2557 del 25.11.2004 e' iscritta ipoteca volontaria rogata Notaio Stella Bartoletti di Certaldo il 28.10.2004 rep. 20822 in corso di registrazione, a favore della Cassa di Risparmio di Firenze spa accesa per € 1.100.000,00 di cui € 550.000,00 di capitale pagabile in 10 anni e 1 mese sopra tutto il complesso immobiliare costituito dal capannone industriale e palazzina annessa che al momento risultava denunciato all'UTE con planimetria n. 37905 del 14.11.83; l'area su cui sorge e' distinta al Catasto Terreni al Foglio 34 mappale 62, 216, 217 e 218. Tale ipoteca è stata erogata a saldo con annotamento al part. 686 del 8.4.2006. - Gravante su **Lotto 1**
- al part. 1728 del 5.8.2004 è accesa una ipoteca volontaria rog. Notaio Stella Bartoletti di Certaldo il 21.7.2004 rep. 20476 in corso di registrazione a favore della Banca di Credito Coop. di Cambiano per €. 416.000,00 di cui €. 208.000,00 di capitale pagabile in 10 anni ed avente a garanzia i beni costituiti da un appartamento con garage distinto al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 20 mapp. 685 sub. 8 unito al sub. 9 per vani 4,5 e sub. 3 per mq. 18. - Gravante su **Lotto 2**

- al part. 683 del 11.5.2009 e' presente una ipoteca giudiziale emessa con decreto ingiuntivo dal Tribunale di Pisa in data 2.1.2009 al n° 75/2009 per complessivi € 10.000,00 di cui € 5.503,85 a favore della soc.ta' GIULIA srl con sede in Castelfranco di Sotto con Cf. 01708230501. – Gravante su **Lotto 4**

#### **6 – Situazione urbanistica ed edilizia**

Per quanto concerne l' aspetto urbanistico degli immobili oggetto della presente stima, si precisa quanto segue :

**Lotto 1** – Come già specificato l' edificio in questione costituisce porzione di un più vasto complesso industriale la cui costruzione risale a data anteriore all' 1/9/1967, successivamente a tale data si sono realizzate opere funzionali alla divisione, ampliamento ed ammodernamento, del complesso medesimo

Concessione Edilizia n. 56 del 5/10/1979 e successive varianti con :

Concessione Edilizia n. 18 del 26/3/1980

Concessione edilizia n. 33 del 22/4/1981

Concessione Edilizia n. 6 del 6/4/1983

Per sanare alcune difformità rispetto ai progetti approvati sono state presentate al Comune di Gambassi Terme, ai sensi della legge 28/2/1985 n. 47 e del D.L. 551/1994, due richieste di Concessione Edilizia a Sanatoria in data 3/2/1995 registrate ai n. 1223 e 1231. Dette richieste non hanno ancora ottenuto definizione, ma le relative oblazioni sono state interamente pagate come appresso descritto :

pratica 1223      bollettino n. 26 del 15/12/94 di lire 1.065.000

   bollettino n. 176 del 31/1/95 di lire 727.401

pratica 1231      bollettino n. 25 del 15/1/94 di lire 1.000.000

D.I.A. in data 22/10/2003 N.Prot.: 03/10167 per opere di manutenzione straordinaria

E' stata poi ottenuta la Autorizzazione Temporanea n. 25 del 20/6/2006 e successiva variante con Permesso Temporaneo n. 4 del 3/3/2005.

La suddetta autorizzazione Temporanea è diventata permanente a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n. 57 del 39/10/2006

**Lotto 2** – L' edificio condominiale di cui le due unità immobiliari fanno parte è stato costruito in base ai seguenti titoli autorizzativi :

Concessione Edilizia n. 24 del 12/11/2002 e successiva variante con

Concessione Edilizia n. 19 del 9/7/2004

Certificazione di abitabilità in data 08/05/2002 N.Prot: 02/3823

**Lotto 3** – L' edificio condominiale di cui le due unità immobiliari fanno parte è stato costruito in base ai seguenti titoli autorizzativi :

Concessione Edilizia n. 38 del 20/05/1996 e successive varianti con

D.I.A. in data 30/7/99 prot. 7423

Concessione Edilizia n. 73 del 24/09/1999

Certificazione di abitabilità in data 31/12/2001 Prot: 01/12380

**Lotto 4** – Sul terreno esistono alcuni piccoli manufatti , di cui uno in muratura, ed altri a struttura precaria destinati al ricovero di attrezzi agricoli. Per detti manufatti non è stata riscontrata alcuna pratica edilizia, nè è dato sapere da quale data esistano, per cui allo stato attuale sono da ritenersi abusivi e destinati alla demolizione.



## **7 - Giudizio di stima**

### **Metodologia di stima**

Al fine di determinare il valore commerciale dei beni in oggetto , in ossequio alla disciplina estimativa, si è preventivamente analizzato il criterio di stima più aderente alla realtà del mercato immobiliare , che appare senz' altro quello della comparazione con immobili della zona aventi caratteristiche quantitative, qualitative, di finitura, di dotazioni , simili o comunque paragonabili a quelle dei beni oggetto di stima, apportando altresì i necessari e opportuni aggiustamenti.

Il parametro di riferimento più comunemente usato è il valore a metro quadrato di superficie lorda vendibile di ogni singola unità, o parte di essa.

### **Determinazione del valore**

**Lotto 1** - Per migliore comprensione, poiché' si tratta di due copri di fabbrica costruiti in epoche molto diverse, con un diverso valore unitario, nella descrizione di cui appresso chiameremo la parte costituita dal capannone e dalla palazzina servizi e uffici come "parte vecchia", mentre quella costruita recentemente come "parte nuova".

Il fabbricato si trova in prossimità del capoluogo, lungo la via principale, in zona collinare panoramica e secondo le vigenti norme urbanistiche può avere anche destinazione



Superficie lorda appartamento mq. 84 x 2.800,00 = € 235.200,00, da arrotondare a € **235.000,00 (Duecentotrentacinquemila/00)**

**Lotto 3** - L' edificio in cui si trovano le unità immobiliari suddette è ubicato all' interno dell' abitato del Capoluogo , da cui si puo' raggiungere a piedi in pochi minuti il centro dove si trovano i principali servizi ( municipio, farmacia, Asl, negozi ecc .)

Per comparazione con appartamenti simili, compravenduti di recente, si puo' attribuire ragionevolmente un valore unitario di € 2.800,00/mq. alla superficie lorda dell' appartamento, comprendendo in tale valore anche il posto macchina scoperto secondo le consuetudini commerciali della zona, pertanto :

Superficie lorda appartamento mq. 43 x 2.800,00 = € 120.400,00 da arrotondare a € **120.000,00 (Centoventimila/00)**

**Lotto 4** - Considerata la relativa vicinanza al centro abitato della frazione di Sciano ed alla strada comunale asfaltata, considerato che appezzamenti di terreno in simili ubicazioni sono molto richiesti, al momento attuale, si può attribuire al terreno un valore commerciale di € **35.000,00 (Euro Trentacinquemila/00)**

#### **8) – Conclusioni**

Dalle considerazioni suesposte e dal riepilogo dei valori qui di seguito riportati :

<b>Lotto 1</b>	Fabbricato industriale	€	1.350.000,00
<b>Lotto 2</b>	Appartamento e garage in Via Belvedere	€	235.000,00
<b>Lotto 3</b>	Appartamento e posto auto in Via Buoizzi	€	120.000,00
<b>Lotto 4</b>	Terreno agricolo in Certaldo loc. Sciano	€	35.000,00

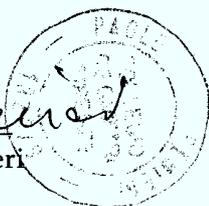
si ricava che il valore commerciale complessivo degli immobili è di € **1.740.000,00 ( Euro unmilionesettecentoquarantamila/00).**

Ai fini della messa all' asta dei beni, alla luce della attuale congiuntura del mercato immobiliare si ritiene che il valore di ogni singolo lotto da porre a base d' asta, con la sola esclusione del terreno agricolo (Lotto 4) , possa essere ridotto del 10%.

Gambassi Terme, 16 marzo 2011

Il perito

  
geom. Paolo Renieri



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI CASTELFIORENTINO

L' anno duemilaundici questo dì *sedici* del mese di *marzo*  
in Castelfiorentino avanti il sottoscritto Cancelliere

IL CANCELLIERE B3  
*Maria Concetta Chirieleison*

è personalmente comparso il geometra Paolo RENIERI nato a Gambassi il, 8/8/1946 ed ivi residente in Via dei Boschetti, 22 , il quale presenta la perizia che precede, dichiarando di confermarla e ratificarla in ogni sua parte e di volerla asseverare mediante giuramento.

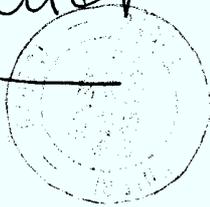
Ammonito a norma di legge il richiedente giura ripetendo la formula :

"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO NELLE FUNZIONI  
COMMESSEMI E DI NON AVER AVUTO ALTRO SCOPO CHE QUELLO DI FAR  
CONOSCERE LA VERITA'"

Letto, confermato e firmato

Il perito

*Renieri*



DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
OGGI

IL CANCELLIERE  
IL CANCELLIERE B3  
*Maria Concetta Chirieleison*