

francesco falli volterrani
ARCHITETTO

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura n. 149/2024

Ill.ma Dott.ssa Maria Novella Legnaioli

Curatore: Dott.ssa Mariolina Mittica

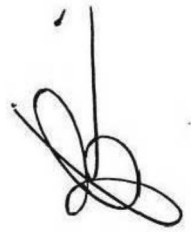
DFI GROUP ITALIA SRL

§

RELAZIONE DI STIMA

1. Descrizione del complesso immobiliare.....	2
2. Stato occupazionale.....	11
3. Situazione urbanistica.....	11
4. Esistenza di formalità o vincoli sul bene in esame.....	19
5. Considerazioni di stima.....	20
5.1 Descrizione elemento comparabile	27
5.2 Stima degli immobili all'attualità	30
6. Conclusioni	30
Allegati.....	31





TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
Procedura n. 149/2024

Ill.ma Dott.ssa Maria Novella Legnaioli

Curatore: Dott.ssa Mariolina Mittica

DFI GROUP ITALIA SRL

§

Il sottoscritto Dott. Arch. Francesco Falli Volterrani (studio in Firenze, Via Venezia 14, tel e fax 055.384.03.11, cell. 328.837.22.89, mail f.falli@studiofalli.it), in data 8 Gennaio 2025 veniva nominato Consulente Tecnico nella procedura intestata al fine di determinare “*la stima dei beni immobili*” inerenti la procedura fallimentare in oggetto.

Scopo della presente relazione è dunque quello di indicare il più probabile valore di mercato dei beni di interesse e delle relative pertinenze, all’attualità e nello stato di conservazione in cui questi si trovano, sulla scorta di quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi condotti presso gli immobili preliminarmente alla stesura della nota.

1. Descrizione del complesso immobiliare

Il complesso dei beni oggetto di stima consiste in un fabbricato di remota costruzione, ubicato nel Comune di Vicopisano, che risulta attualmente suddiviso presso il Catasto in sei appartamenti distinti oltre ad un magazzino e ad aree su cui insistono alcuni manufatti.

Come indicato nelle seguenti Fotografie n.1 e 2, che mostrano una presa aerea della zona, l’intero complesso si trova ubicato in località denominata “Lugnano” (prossima al centro civico del Comune), lungo la Via Cesare



Battisti con ingresso dai civici (approssimativi) 26/28/30.



Fotografia n. 1 - Presa aerea della zona



Fotografia n. 2 - Presa aerea della zona



La zona di ubicazione conserva caratteristiche prettamente rurali, è inserita in un contesto ricco di verde, ed è ben collegata alle principali vie di comunicazione presenti nell'area.

Tramite la SP 31 è poi possibile raggiungere abbastanza comodamente anche la vicina uscita di “Cascina” della FI-PI-LI che dista circa 3 km.

§

Più nello specifico si riporta che il complesso, la cui costruzione è ragionevolmente databile alla fine del '800, è sostanzialmente identificabile in una porzione principale (cd. “Villa”), dislocata su tre piani fuori terra ed attualmente suddivisa in n. 5 unità immobiliari tra loro collegate e relative pertinenze esterne ed un locale magazzino censito autonomamente, oltre ad un ulteriore edificio indipendente ad essa adiacente distribuito su due piani fuori terra.

La Villa è dotata di un accesso pedonale (non identificato da alcun numero civico, ma presumibilmente il 28) ed uno carrabile (anch'esso senza civico) che conduce al resede esterno e, da qui, all'interno del fabbricato, mentre il fabbricato indipendente ha un due accessi pedonali (uno per l'abitazione ed uno per l'annesso magazzino) di cui uno identificato con il n.c. 30 e l'altro senza alcuna indicazione.

Come visibile dalle Fotografie nell'Allegato Fotografico alla presente memoria (Allegato n. 1), la struttura portante dei fabbricati è in muratura con interposti alcuni conci di pietra, i solai interni sono in legno, la copertura è realizzata con struttura lignea e manto in laterizio ed una porzione – presumibilmente crollata – è stata sostituita da elementi in lamiera a vista (come visibile nella precedente Figura n. 2).

I pavimenti interni sono in materiali misti (cotto, ceramiche, graniglia



etc.), i rivestimenti dei bagni e delle cucine in ceramica di remota fattura, le scale di collegamento interne realizzate con conci di pietra presumibilmente serena.

Pur conservando alcuni elementi stilistici che fanno comprendere come, in origine, il complesso avesse anche un proprio pregio architettonico e funzionale quali decorazioni interne, distribuzione in ampi spazi, resedi e manufatti esterni etc. che lo distingue da edifici attigui di carattere più prettamente rurale (in origine era presumibilmente la dimora di un “notabile” della zona) attualmente versa in uno stato di totale abbandono e fatiscenza che si protrae ormai da molto tempo.

Anche alcuni elementi strutturali, quali coperture e solai interni, versano in precarie condizioni e, in più punti, sono interessati da percolazioni dall'esterno quando non anche pericoli di crollo che hanno richiesto l'installazione di sostegni di sicurezza di natura provvisoria in attesa di interventi più radicali.

Gli impianti sono risultati in larga parte assenti o, comunque, non funzionanti.

Non è stato possibile accedere al resede in quanto impraticabile per la considerevole presenza di erbe infestanti e, osservando dalle finestre del fabbricato, si è rilevato che i manufatti esterni che insistono su questo sono parzialmente diruti o comunque a serio rischio di crollo.

§

Per quanto riguarda la consistenza unitaria e la distribuzione dei beni che compongono il complesso di interesse, facendo riferimento alle ultime planimetrie catastali versate in atti (Allegato n. 2) si è verificato che il complesso risulta così attualmente e catastalmente composto (in ordine



consecutivo di subalterno):

VILLA

1. Immobile “Villa” (corpo principale): unità immobiliare a destinazione residenziale, distribuita su tre piani fori terra tra loro uniti da scala interna, e composta da 10 vani inclusa cucina, oltre servizi ed accessori, un balcone al piano primo, resede esterno collegato alla Via Cesare Battisti (senza civico) da cui si accede all’interno dell’immobile e, quali pertinenze esterne, magazzini e locali di sgombero, forno in muratura, lastrico solare su struttura indipendente.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano il bene è identificato nel Foglio di Mappa 23, P.lla 101 sub. 1 unita e graffata con le P.lle 234 e 235, accesso catastalmente identificato al civico 13, categoria A/2, classe 1, vani 12,5, superficie catastale totale mq 354 (escluse aree scoperte mq 318), rendita catastale € 923,17;

2. Porzione della “Villa” al piano secondo: unità immobiliare per civile abitazione accessibile da scala interna secondaria (diversa da quella che collega internamente l’immobile di cui al precedente punto 1.), composta da tre vani inclusa cucina oltre w.c. e corridoio.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano il bene è identificato nel Foglio di Mappa 23, P.lla 101, Sub. 2, accesso catastalmente identificato al civico 15, erroneamente indicato come posizionato al piano 1 del fabbricato, categoria A/4, classe 3, vani 3, superficie totale mq. 57 (escluse aree scoperte mq 57), rendita catastale € 208,39;

3. Porzione della “Villa” al piano secondo: unità immobiliare per civile abitazione, accessibile dalla scala interna secondaria di cui al precedente punto in elenco, composta da quattro vani inclusa la cucina tra loro



collegati e priva di servizio igienico ed accessori.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano il bene è identificato nel Foglio di Mappa 23 P.IIa 101, Sub. 4, accesso catastalmente non identificato, piano T-1, categoria A/4, classe 3, vani 4, superficie catastale mq 83 (escluse aree scoperte mq 83), rendita catastale € 277,85;

4. Porzione della “Villa” ai piani terreno e primo: unità immobiliare per civile abitazione con accesso indipendente dalla Via Cesare Battisti (presumibilmente civico 28) a comune con l’unità immobiliare di cui al successivo punto 5, distribuita su due piani fuori terra e composta da complessivi 3 vani oltre w.c. ed accessori. Come indicato in precedenza, la scala interna da accesso anche all’unità immobiliare di cui al precedente punto 3.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano il bene è identificato nel Foglio di Mappa 23, P.IIa 101, Sub.5, accesso catastalmente identificato al civico 26, categoria A/4, classe 3, vani 4, superficie catastale mq 64 (escluse aree scoperte mq 64), rendita catastale € 277,85;

5. Magazzino facente parte della “Villa”: unità immobiliare catastalmente indipendente, composta da un unico vano e destinata a magazzino. A tale bene si accede dall’ingresso a comune con l’unità di cui al precedente punto 4.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano il bene è identificato nel Foglio di Mappa 23, P.IIa 101, Sub. 6, accesso catastalmente identificato al civico 26, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 13, superficie catastale mq 16, rendita catastale € 28,20;

IMMOBILE SECONDARIO SUDDIVISO IN DUE UNITÁ

6. Porzione di fabbricato secondario: unità immobiliare per civile abitazione



con accesso dalla Via Cesare Battisti presumibilmente al civico 28, a comune con l'unità immobiliare di cui al successivo punto 7, distribuita su due piani fuori terra terreno e primo e composta da quattro vani oltre servizi ed accessori, due locali di sbratto uno dei quali con accesso diretto dalla Via Cesare Battisti al civico 30 e resede esterno su cui insistono due ripostigli/magazzini di cui uno suddiviso in tre ambiente tra i quali un w.c. .

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano il bene è identificato nel Foglio di Mappa 23, P.lla 100 Sub. 1 unita e graffata con la P.lla 236, categoria A/4, classe 3, vani 6,5, superficie catastale totale mq 137 (escluse aree scoperte mq 132), rendita catastale euro 451,51;

7. Porzione di fabbricato secondario: unità immobiliare per civile abitazione, posta al piano secondo ed ultimo del fabbricato, accessibile mediante scale interne a comune con l'unità di cui al precedente punto 6 e, dal piano primo, mediante ripida scala di collegamento in legno, e composta da tre vani inclusa cucina oltre w.c. .

Al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano il bene è identificato nel Foglio di Mappa 23, P.lla 100, Sub. 2, accesso catastalmente identificato al civico 17 di Via Cesare Battisti, categoria A/5, classe 2, vani 4, superficie catastale mq 94 (escluse aree scoperte mq 94), rendita catastale euro 186,54.

§

Rispetto a quanto sopra indicato, si rileva che tutte le unità immobiliari che compongono il complesso della "Villa", seppur rappresentate come indipendenti, sono in realtà tra loro unite mediante aperture non graficizzate negli elaborati, quasi a ricostituire l'originaria consistenza unitaria che è



visibile nella planimetria catastale di impianto (1939) e che lo scrivente, come meglio si dirà più avanti, ha acquisito presso l'archivio dell'Agenzia del Territorio (Catasto) di Pisa e mostrata nell'Allegato n. 3 alla presente relazione.

Per una migliore comprensione dell'effettivo stato dei luoghi, lo scrivente ha prodotto un elaborato grafico (Allegato n. 4) dove, mediante una unione delle planimetrie delle singole unità che la compongono, è mostrato l'attuale assetto della "Villa" (seppur con i limiti dovuti a sovrapposizioni di grafici realizzati in epoche diverse ed il cui scopo era unicamente quello di rappresentare ai fini fiscali gli immobili).

Analogamente, anche il fabbricato secondario, seppur suddiviso in due distinte unità immobiliari, è di fatto da considerarsi quale unica unità immobiliare anche considerando il fatto che per raggiungere l'immobile individuato al piano secondo è necessario passare attraverso ambienti esclusivi dell'immobile al piano terreno e primo.

Sempre all'interno della "Villa", nell'unità immobiliare identificata quale Sub. 5, non risulta rappresentata nella planimetria catastale versata in atti un vano ripostiglio al piano terreno, posto giusto di fianco alle scale di collegamento interne: di tale consistenza, comunque rilevata dallo scrivente, si terrà in ogni caso di conto nei successivi ragionamenti di stima.

All'interno del contiguo edificio indipendente non è poi stato possibile accedere al locale di sbratto al piano terreno che affaccia sul resede interno in quanto era presente una chiusura di cui non si è reperita la chiave: anche in questo caso, considerando che l'ingombro esterno di tale ambiente è stato comunque rilevato nel corso del sopralluogo, la superficie di tale vano verrà inclusa nella consistenza che verrà determinata per tale immobile.

§



Considerando la natura del complesso, il suo stato attuale (sia di manutenzione che di distribuzione interna) e la circostanza che lo stesso è stato recentemente acquisito dalla Ditta soggetta a procedura fallimentare quale unico bene indiviso, si ritiene che sarà più proficuo alienarlo in tale forma e, di conseguenza, nel prosieguo della relazione si preferirà esprimere una valutazione “a corpo globale” piuttosto che a “misura”.

Al solo scopo di offrire una rappresentazione quanto più realistica possibile delle consistenze di cui i fabbricati sono composti, nella seguente tabella verranno indicate le superfici delle singole unità che lo compongono ricavate mediante uno speditivo rilievo metrico effettuato nel corso del sopralluogo rapportato a quanto graficizzato nelle planimetrie versate in atti.

Si è infatti ritenuto che provvedere ad una esatta misurazione delle superfici avrebbe necessitato di tempi e costi incompatibili con la procedura anche e soprattutto considerando il valore finale che verrà attribuito ai beni oggetto di indagine.

I valori che verranno qui di seguito espressi devono quindi intendersi unicamente quali indicativi e la loro eventuale variazione non inciderà in alcun modo sul valore finale che verrà indicato essendo appunto espressa la valutazione “a corpo” e non “a misura”.

Dalle misurazioni condotte sono risultate le seguenti superfici lorde:

- Fondo ad uso artigianale, incluse superfici destinate ad uffici e servizi.....mq 316
- Superficie esterna coperta antistante gli ingressi.....mq 22
- Soppalco.....mq 54
- Resede esterno pertinenzialemq 172



2. Stato occupazionale

L'immobile non è risultato essere utilizzato da alcuno e come tale è stato valutato. Lo scrivente ha poi svolto alcune specifiche indagini presso l'Agenzia delle Entrate competente che, con mail del 30.06.2024 (Allegato n. 5), ha comunicato che – a tale data – *“non risultano contratti, a nome della società indicata, registrati presso il nostro Ufficio”*.

Ulteriori verifiche dovranno essere condotte per scongiurare l'esistenza di diritti di “possesso” sugli stessi beni, derivanti – in ipotesi – da usi che si sono consolidati nel tempo stante appunto il totale stato di abbandono in cui versano gli immobili.

3. Situazione urbanistica

Dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici del Comune di Vicopisano (PI) preliminarmente alla stesura della presente nota, sono risultate le seguenti pratiche edilizie (i cui estratti maggiormente significativi sono in copia nell'Allegato n. 6):

- Autorizzazione paesaggistica semplificata pratica AP 13/2013 del 26.04.2013 per il rifacimento di un muro tergale;
- SCIA edilizia pratica 56/SC/2013 del 18.06.2013 per la *“parziale demolizione del muro di cinta pericolante e sua ricostruzione con nuovo muro in c.a.”*. dato che lo stato dei luoghi e la impossibilità di accedere al resede, non è stato possibile verificare se tale opera sia stata o meno compiuta;
- Comunicazione di inizio lavori di manutenzione ordinaria pratica 51/MO/2016 del 22.11.2016 per *“rimozione di intonaci pericolanti, verifica stato infissi esterni, ripristino condizioni di sicurezza in ottemperanza Ordinanza n. 150 del 10.11.2016”*;



- Comunicazione di inizio lavori di manutenzione ordinaria pratica 51/MO/2016 del 22.11.2016 per “*sostituzione del canale di gronda, messa in sicurezza fascia ornamentale, in muratura posta, sul lato ovest della copertura, sostituzione o muratura embrici o coppi*” per messa in sicurezza.

§

Preme comunque evidenziare che:

- Il registro dell’archivio delle pratiche edilizie del Comune di Vicopisano è solo cartaceo e suddiviso in più quaderni, i più remoti dei quali sono stati scritti a mano molto spesso con calligrafia difficilmente intellegibile. Considerando tale condizione e la circostanza che il cognome della precedente proprietà dei beni è largamente diffuso in zona e che la stessa famiglia è intestataria di plurime pratiche afferenti anche immobili diversi da quelli oggetto di indagine, potrebbe verificarsi la remota ipotesi che alcune pratiche siano sfuggite all’indagine;
- Le pratiche menzionate sono state consegnate allo scrivente mediante invio di files digitalizzati senza poterle prima visionare. Si potrebbe anche in questo caso verificare l’ipotesi che alcuni documenti presenti all’interno delle stesse siano sfuggiti alla scansione.

Le indicazioni che seguono si basano quindi unicamente sulla documentazione ricevuta mediante scansione da originali cartacei non effettuata dallo scrivente e fornita direttamente dal Comune di Vicopisano, che, in ipotesi, potrebbe appunto anche risultare incompleta ad una ulteriore verifica.

In ogni caso, in base a quanto in essa rappresentato, dal confronto con lo stato dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi svolti preliminarmente alla



stesura della presente nota, è emerso quanto segue:

- mancata autorizzazione a suddividere il fabbricato principale “*Villa*” in plurime unità immobiliari a destinazione residenziale indipendenti tra loro.

Come già accennato, lo scrivente ha rinvenuto presso gli archivi del Catasto di Pisa una planimetria di impianto del 1939 che mostra la originaria consistenza indivisa di tale bene che risulta tuttavia mancante della rappresentazione di quattro stanze al piano secondo oltre alla rappresentazione – sempre a tale livello di piano – delle scale secondarie di distribuzione interna, delle quali non è stata rivenuta presso l’Ufficio la relativa planimetria originaria (si presume afferente, all’epoca, al Subalterno 3, oggi soppresso).

Da allora, come appunto mostrato nell’Allegato n. 4, il bene è stato suddiviso in 5 unità residenziali indipendenti seppure oggi collegate tra loro da aperture interne, ciascuna delle quali dotate di una propria cucina. Le planimetrie che rappresentano lo stato attuale del bene, incluse le due stanze al piano secondo mancanti nel censimento iniziale del fabbricato (oggi afferenti il Subalterno 2), sono state tuttavia depositate nel 1955 (Subalterni 1, 2 e 4) e 1980 (Subalterni 5 e 6).

Non solo: sempre presso l’archivio del Catasto è stata rinvenuta una ulteriore planimetria del 1955 riferibile al Sub. 3, appunto soppresso ed oggi corrispondente al Sub. 5, da cui sarebbe stata in seguito scorporata (senza titolo) il magazzino al piano terreno oggi censito al Sub. 6 e ricollocata la cucina, che all’epoca si trovava in tale locale, nel vano al piano terreno con affaccio sul fronte tergale del fabbricato.

Cucina che, peraltro, non era presente nella planimetria del 1939 che



rappresentava anche tali ambienti come facenti parti della “Villa”, quindi una ulteriore difformità.

Considerando che la zona di ubicazione dell’edificio può essere a ragione considerata come facente parte del “centro comunale” – Zona A, ritiene lo scrivente che tali opere, in quanto sicuramente eseguite posteriormente alla introduzione della L. 1150/1942 e consistenti un aumento del carico urbanistico dell’immobile ed oggi autorizzabili mediante il deposito di una pratica SCIA, avrebbero necessitato di un adeguato titolo edilizio per poter essere eseguite.

In ogni caso sono state comunque realizzate in epoca anteriore al 01.09.1967 e tali limiti potrebbero anche inficiare la libera commerciabilità dei beni;

- sempre nel fabbricato della “Villa” non sono rappresentate le aperture interne che collegano le varie unità immobiliari in cui oggi appare suddivisa.

Anche in questo caso si ritiene che sarebbe stato necessario provvedere al deposito di una pratica edilizia autorizzatoria di tali opere;

- la planimetria dell’abitazione ai piani primo e secondo del fabbricato secondario (censita nella P.lla 100, Sub. 1) è stata depositata nel 1980 e rappresenta correttamente lo stato dell’immobile così come rilevato all’attualità.

Considerando, tuttavia, che la planimetria dell’abitazione al piano secondo del medesimo fabbricato (P.lla 100, Sub. 2) è stata depositata nel 1939, si ritiene che esistesse una ulteriore rappresentazione del bene in epoca anteriore, forse con una diversa configurazione distributiva interna.

Le indagini svolte appunto sia presso l’Archivio del Catasto che presso il



Comune non hanno tuttavia dato risultati certi e, di conseguenza, in mancanza di elementi di riscontro non è possibile esprimere alcun parere nel merito di tale aspetto;

- considerando che il complesso ricade in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico imposto con D.M. 81/1962, non risulta che sia stata richiesta (né rilasciata) alcuna autorizzazione per la sostituzione parziale della copertura in laterizio con altra in elementi metallici. Analogamente, non risultano pratiche edilizie che abbiano autorizzato tale intervento che, tuttavia, potrebbe essere stato realizzato nel 2016 all'epoca della presentazione della pratica per manutenzione ordinaria 51/MO/2016.

§

Considerando tutto quanto sopra rappresentato, la conformazione degli edifici, le premesse alla stima che sono state illustrate e tutto quanto possa influire sulla regolarità urbanistica dei beni e la loro commerciabilità, lo scrivente ritiene che la scelta più razionale ed economica sia quella di provvedere ad un adeguamento della situazione attuale riportando l'assetto distributivo della "Villa" alla sua configurazione iniziale del 1939, ovvero accorpando tutti i cinque immobili in cui è stata suddivisa in un unico bene dotato di una sola cucina.

Conseguentemente dovranno essere eliminati tutti gli impianti a servizio delle ulteriori cucine e servizi igienici nel tempo realizzati.

Ulteriormente dovrà poi essere eliminata la copertura parziale in metallo e ricostruita (anche successivamente alla eventuale vendita) con materiali idonei alla tipologia del fabbricato, coerentemente con le altre porzioni storicizzate, considerando che – data la natura del Vincolo Paesaggistico al cui interno il bene ricade e le precise prescrizioni a cui lo stesso si deve adeguare –



appare irrealistico ottenere una sanatoria paesaggistica ed edilizia nella attuale configurazione.

I costi per tali operazioni che verranno stimati di seguito in base all'esperienza professionale dello scrivente dovranno quindi essere detratti dalla stima dei beni immobili che verrà svolta nei successivi paragrafi:

- Rilievo metrico di tutte le consistenze che formano la “Villa”:
5 unità immobiliari, incluse pertinenze esterne € 10.000,00
 - Presentazione di pratica catastale di variazione tipo Doc.Fa.
inclusi diritti di segreteria occorrenti € 2.000,00
 - Eliminazione impianti a servizio unità immobiliari derivate
(cucine e bagni) incluso trasporto a discarica del materiale
demolito..... € 7.000,00
 - Eliminazione porzione di copertura realizzata in lamiera
metallica incluso trasporto a discarica degli elementi demoliti € 9.000,00
 - Costo per le mansioni tecniche occorrenti (Direzione dei
lavori, coordinamento alla sicurezza etc.)..... € 2.000,00
- Somma..... € 30.000,00

Nella successiva stima del bene di interesse, verrà quindi decurtata una somma equamente valutata secondo prezzi correnti pari ad € **30.000,00** già comprensiva di oneri fiscali di Legge, ovvero il costo che lo scrivente ritiene necessario per legittimare la situazione attuale della “Villa”.

§

Gli strumenti urbanistici comunali attualmente vigenti (Variante al R.U.C. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 4 marzo 2014 e successive modifiche ed integrazioni) inseriscono l'intero complesso di cui il bene è parte nella “*UTOE 3 – Lugnano Cucigliana*” e lo classificano quale



“Nucleo Storico A2” di cui all’art. 23 delle N.T.A. del R.U.C..

L’area risulta appunto sottoposta al vincolo paesaggistico ex D.M. 81/1962.

Dalle allegate N.T.A. al R.U.C., cui si rimanda per ogni ulteriore approfondimento del caso¹, per quanto qui di maggiore interesse si rileva che:

“7. Unità edilizia ed unità minima d’intervento

Ai fini dell’applicazione della disciplina di cui al presente capo, per “unità edilizia” deve intendersi un edificio o “complesso” costituito dal corpo di fabbrica e dall’area di pertinenza ad esso collegata, le cui parti si organizzano sotto vari aspetti (distributivo, funzionale, tipologico) in modo unitario distinguendosi dagli altri edifici adiacenti. Gli interventi di recupero edilizio ed ambientale, anche se riferiti a singole unità immobiliari, dovranno essere accompagnati da un progetto globale sull’intera unità edilizia, con particolare riferimento alle strutture, ai collegamenti verticali, alle facciate e alle aree di pertinenza.

Per “unità minima d’intervento” s’intende l’area delimitata per la quale è obbligatorio un intervento omogeneo all’interno della zona di Recupero. Il R.U. suggerisce la ripartizione di tali unità minime; gli attuatori potranno proporre alla Amministrazione Comunale una diversa delimitazione purché l’accorpamento o la modifica delle unità minime sia funzionale alla attuazione del Piano di Recupero e all’unitarietà dell’intervento sia edilizio che di sistemazione urbanistica.

(...)

8. Frazionamento e/o accorpamento delle unità immobiliari – Allo

1

<https://www.comune.vicopisano.pi.it/ocmultibinary/download/4573/107912/8/3df202dcb33a622cdcc7a3be7832baa0.pdf/file/Norme%252520Tecniche%252520di%252520Attuazione.pdf>



scopo di eliminare casi di sottoutilizzo dei vani e/o di sovraffollamento, in tutti gli interventi di ristrutturazione è ammesso ricavare un numero d'alloggi superiore o inferiore all'esistente, mediante un diverso frazionamento e/o un diverso accorpamento delle unità immobiliari. In caso di frazionamento esso dovrà essere effettuato interessando almeno un'unità immobiliare superiore ai 120 mq. di S.U. Le nuove unità immobiliari saranno ricavate nel rispetto della categoria d'intervento stabilita dalla variante, senza aumentare la superficie utile complessiva.

Le nuove unità immobiliari non possono originare alloggi inferiori ai 60 mq. di S.U., oltre alla dotazione di due posti macchina per unità immobiliare.

Negli interventi che comportano frazionamento con variazione di destinazione d'uso per funzioni direzionali devono essere garantiti due posti macchina per unità immobiliare.

L'Amministrazione, nei casi in cui sia dimostrata l'effettiva impossibilità tecnica nel reperire gli spazi a parcheggio previsti, consente la monetizzazione dei posti auto di pertinenza delle nuove unità immobiliari ad uso residenziale, i cui proventi saranno utilizzati per la realizzazione di posti auto pubblici a servizio della popolazione residente.

Gli interventi dovranno salvaguardare le caratteristiche tipologiche e/o architettoniche fondamentali degli immobili e comunque rispettare gli elementi d'interesse storico. Gli interventi che comportano il frazionamento d'unità immobiliari interne ad un complesso edilizio organico sottoposto a restauro conservativo potranno essere operati mediante P.d.R. che ne specifichi le caratteristiche d'interesse storico architettonico o decorativo.

Tali caratteristiche dovranno tener conto del pieno utilizzo dell'immobile e della compatibilità delle destinazioni d'uso con quelle ammesse dal piano.



L'intervento di riorganizzazione funzionale dovrà conservare i caratteri architettonici, storici, tipologici e formali dell'edificio".

La verifica di una eventuale fattibilità di tutti gli interventi ammissibili, che richiede un approfondito studio delle norme eventualmente applicabili al caso in esame con verifica della relativa fattibilità anche mediante un confronto con i tecnici del competente Ufficio Comunale, esula comunque dall'ambito della presente indagine, volta – appunto – a determinare il valore del bene nel suo stato attuale e secondo i correnti indici di mercato.

4. Esistenza di formalità o vincoli sul bene in esame

Le ricerche effettuate sugli immobili di interesse presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità del Territorio nel ventennio precedente alla data attuale, hanno dato i seguenti esiti (vedi Allegato n. 7):

1. Trascrizione a favore del 27/01/2021, Registro Particolare 1122 Registro Generale 1544, pubblico ufficiale Ceniccola Vivien Repertorio 7411/5324 del 22/01/2021. Compravendita immobili;
2. Iscrizione contro del 01/02/2021, Registro Particolare 270 Registro Generale 1848, pubblico ufficiale Ceniccola Vivien, Repertorio 7412/5325 del 22/01/2021. Ipoteca volontaria per € 290.000,00 di capitale in favore di ██████████ per la quota di 1/2 ██████████ per la ulteriore quota di 1/2 di tutti i beni oggetto di stima;
3. Iscrizione contro del 13/05/2022, Registro Particolare 1662 Registro Generale 9989, pubblico ufficiale Tribunale di Lucca, Repertorio 405 del 23/03/2022, ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo per € 160.000,00 complessivi promosso da ██████████ e gravante su tutti i beni oggetto di stima;
4. Trascrizione contro del 07/11/2024, Registro Particolare 15470 Registro



Generale 21363, pubblico ufficiale Tribunale di Firenze Repertorio 257/2024 del 10/10/2024, sentenza di apertura della liquidazione giudiziale in favore della massa dei creditori di DFI Group Italia s.r.l.

5. Considerazioni di stima

Per quanto riguarda la stima del bene immobile di interesse, la sua formulazione verrà condotta utilizzando il metodo del M.C.A. (Market Comparison Approach) o “*metodo del confronto di mercato*” secondo la procedura indicata negli standard internazionali di valutazione.

Il Market Comparison Approach è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche e rappresenta il principale procedimento di stima del valore di mercato di un immobile.

La validità di tale procedura analitica è ampiamente riconosciuta dalla metodologia estimativa, dagli standard valutativi e dagli esperti del settore per la sua dimostrabilità, trasparenza e riscontro pratico nel mercato.

Tale analisi si svolge mediante il confronto dell’immobile oggetto di stima (soggetto o *subject*) con immobili simili presi a confronto (comparabili o comparables), contrattati di recente e di prezzo o canone noti.

Il principio su cui si basa l’M.C.A. stabilisce che il mercato fisserà il prezzo (o canone) dell’immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi (o canoni) degli immobili simili assunti quale elemento di comparazione, fondandosi sull’assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Pertanto, ai fini della comparazione, da un lato si ha l’elemento oggetto di indagine (cd. “*subject*”) – del quale sono note le caratteristiche



maggiormente influenti sul prezzo – e dall’altro un campione omogeneo costituito dai cd. “comparables” dei quali devono essere noti il prezzo, l’epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il “subject”.

Il confronto tra l’immobile oggetto di analisi e gli immobili assunti quale comparazione viene effettuato su base multiparametrica, ovvero in aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in funzione delle caratteristiche dei fabbricati presi per il confronto e delle corrispondenti caratteristiche dell’immobile oggetto di stima.

Tale confronto associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti attraverso i quali si effettua la comparazione tra l’immobile oggetto di stima e gli immobili di confronto.

La procedura prevede la rilevazione del dato immobiliare inerente ogni immobile comparabile e di quello da stimare, che dovrà comprendere tutte le caratteristiche significative per la formazione del valore.

Ai fini della stima si dovrà quindi necessariamente provvedere a:

- ricercare le contrattazioni relative ad immobili simili a quello oggetto di stima;
- rilevare i dati immobiliari del settore;
- scegliere le caratteristiche immobiliari da analizzare (cd. “*elements of comparision*”).

§

Preme inoltre rilevare che per “*elementi simili*” si intendono fabbricati appartenenti allo stesso segmento di mercato, definibile a sua volta in base alle caratteristiche tecniche ed economiche dei fabbricati che vi appartengono (quali, ad esempio, ubicazione, destinazione, tipologia edilizia, stato di



manutenzione, dimensione ecc).

Le caratteristiche oggetto di analisi possono invece rilevarsi in:

- quantitative o “*aestimabilis*”, per le quali è possibile individuare un parametro monetario, detto prezzo marginale, direttamente collegato ai prezzi di mercato (ad esempio lo stato di manutenzione o livello di piano);
- qualitative o “*inaestimabilis*” per le quali non è possibile ottenere in modo diretto un riferimento ai prezzi di mercato (ad esempio l’inquinamento della zona o l’aspetto architettonico di un fabbricato).

§

Una volta ottenuti tutti i dati necessari, si potrà quindi procedere con la stesura del rapporto di valutazione che dovrà comprendere:

- i parametri del segmento di mercato, ovvero le caratteristiche che si intendono analizzare per la stima in funzione del segmento di mercato a cui si appartiene il fabbricato (quali, ad esempio, superficie, livello di manutenzione, livello di piano, vista etc.);
- la tabella dati (sales summary grid);
- i prezzi marginali (adjustament);
- la tabella di valutazione (sales adjustment grid);
- la sintesi valutativa.

§

Ulteriori considerazioni sono state svolte per valutare tutte quelle caratteristiche incidenti sia per determinare le superfici commerciali degli immobili in funzione delle loro caratteristiche, facilità di accesso, luminosità e destinazione – così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sull’apprezzamento dei beni in esame in regime di



libero mercato² – così da ricavare un dato unico di consistenza (superficie

² Tali coefficienti, potranno anche risultare diversi da quelli codificati dalla specifica normativa del settore (norma UNI 10750 e D.P.R. 138/98, S.I.M etc.) e dalle indicazioni pubblicate nel *Consulente Immobiliare – Il sole 24ore*.

La norma UNI 10750, riporta i seguenti i criteri di computo della superficie commerciale. Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti; 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); 35% dei patii e porticati; 60% delle verande; 15% dei giardini di appartamento; 10% dei giardini di ville e villini.

D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

Il DPR n.138 del 1998 afferma che *“l’unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all’allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale”* (art.3). I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C.

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo.

La superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;



virtuale o commerciale).

Per il complesso di beni oggetto di stima, in particolare, sono stati individuati i seguenti coefficienti correttivi, da applicare alle superfici nette ricavate dalle misurazioni svolte con i criteri già illustrati:

- Abitazioni coeff. 1,00
- Ripostigli esterni coeff. 0,30
- Magazzino coeff. 0,50

-
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
 - della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
 - della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Indicazioni pubblicate nel *Consulente Immobiliare – Il sole 24ore*

Cantine e solai inabitabili:	0,20
Taverne seminterrate di ville o villini:	0,50
Camere a tetto o soffitte:	0,33
Balconi scoperti:	0,25
Balconi coperti anche lateralmente (logge):	0,40
Verande:	0,95
Terrazze a livello scoperte:	0,25/0,15
Terrazze coperte (aumentando la dim. oltre i 20 mq, diminuire proporzionalmente il primo dei due coefficienti)	0,45/0,30
Lastrici solari praticabili accessibili da scala interna:	0,20/0,10
Giardini di proprietà esclusiva:	0,18



- Balconi e lastricicoeff. 0,30
- Ripostiglio esterno ex fornocoeff. 0,20
- Resedi.....coeff. 0,10

Applicando tali coefficienti correttivi alle superfici unitarie dei singoli immobili che compongono il complesso oggetto di indagine, si ottengono le superfici commerciali riportate nella seguente Tabella 1:

<i>Immobile</i>	<i>P.Illa</i>	<i>Sub.</i>	<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coeff.</i>	<i>SUP. Commerciale</i>
<i>VILLA</i>	101	1	T	Abitazione	142,00	1,00	142,00
			1	Abitazione	147,00	1,00	147,00
			2	Abitazione	43,00	1,00	43,00
			T	Ripostigli esterni	50,00	0,30	15,00
			T	Forno e ripostiglio	19,50	0,20	3,90
			T	Lastrico	10,00	0,30	3,00
			1	Balcone	3,00	0,30	0,90
			T	Resede	465,00	0,10	46,50
	101	2	2	Abitazione	68,00	1,00	68,00
	101	4	2	Abitazione	89,50	1,00	89,50
	101	5	T	Abitazione	52,00	1,00	52,00
			1	Abitazione	56,00	1,00	56,00
	101	6	T	Magazzino	16,50	0,50	8,25
						<i>SOMMA</i>	<i>675,05</i>
<i>IMMOBILE SECONDARIO</i>	100	1	T	Abitazione	87,00	1,00	87,00
			1	Abitazione	92,00	1,00	92,00
			T	Ripostigli esterni	43,00	0,30	12,90
			T	Resede	52,00	0,10	5,20
	100	2	2	Abitazione	95,00	1,00	95,00
						<i>SOMMA</i>	<i>292,10</i>
						TOTALE	967,15

Tabella 1 – Calcolo delle superfici commerciali degli immobili oggetto di stima

§

Nel caso in esame, il bene oggetto di stima, sebbene abbia caratteristiche architettoniche simili agli edifici limitrofi, è costituito da un complesso immobiliare di rilevanti dimensioni ed in precario stato di manutenzione che, di fatto, lo rende “unico” nel panorama immobiliare locale.

Tuttavia, nel corso delle analisi condotte preliminarmente alla stesura



della presente nota, lo scrivente ha reperito un recente atto di vendita di un immobile “*simile*”, ovvero con caratteristiche architettoniche, di destinazione e di manutenzione analoghe ai beni di interesse.

Si tratta della “*ex Casa del Fascio*”, recentemente alienata dal Comune di Vicopisano ad un imprenditore del settore edile e che, come rilevato sul posto, è attualmente in fase di integrale restauro dopo un lungo periodo di abbandono, a dimostrazione dell’interesse che il mercato può suscitare su tali beni.

Tale fabbricato si trova ubicato lungo la Via di Villa, a brevissima distanza dai beni di interesse (come mostrato nella seguente Figura n. 3), e – prima che si iniziassero i lavori che sono tutt’oggi ancora in corso – si presentava nelle condizioni mostrate nella Figura n. 4 alla pagina seguente.



Figura n. 3 – Ubicazione comparabile





Figura n. 4 – Edificio comparabile al momento della sua alienazione

L'atto di vendita di tale bene, prodotto in copia nell'Allegato n. 8, è risultato essere stato rogato dal Notaio Maria Antonietta Denaro di Vicopisano il 14.07.2023 rep. 38.549/9.149 e comprendeva l'alienazione dei beni (all'epoca) individuati nel Foglio di Mappa 23, P.lla 28, Sub. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 15 con annessa superficie scoperta destinata a resede di mq 270 (duecentosettanta), e composti complessivamente da *“numero 8 (otto) unità immobiliari, una ad uso commerciale, tre ad uso abitativo, tre ad uso magazzino (un locale di deposito al piano terra, un piccolo ripostiglio al piano intermedio tra piano terra e primo, oltre all'altana al piano della copertura) con ingresso e vano scale a comune, oltre ad un locale diruto, già destinato ad autorimessa ed oggi censito come unità collabente”*.

Il prezzo di vendita indicato nel documento è risultato essere pari a complessivi € **245.500,00**.

5.1 Descrizione elemento comparabile

Al fine di poter procedere con la comparazione con l'immobile assunto quale comparazione, risulta indispensabile “ragguagliarne” le caratteristiche



con l'immobile oggetto di stima.

Secondo quanto ricavabile dai dati di ciascun immobile che compongono tale fabbricato ricavati da una indagine condotta presso il Catasto di zona, ed applicando alle superfici indicate in ciascuna visura³ i coefficienti di ragguglio del tutto analoghi e quelli determinati per gli immobili oggetto di stima, si ricavano le superfici commerciali indicate nella seguente tabella:

<i>Subalterno</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Catastale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Commerciale</i>
6	Negozi	84	1,10	92,40
7	Abitazione	51	1,00	51,00
8	Magazzino	19	0,50	9,50
9	Magazzino	3	0,50	1,50
10	Abitazione	171	1,00	171,00
12	Magazzino	8	0,50	4,00
15	Box	20	0,60	12,00
	Resede	270	0,10	27,00
	Unità collabenti	65	0,30	19,50
			Totale	387,9

Tabella 2 – Calcolo delle superfici commerciali dell'immobile comparabile

Considerando che, come indicato, il prezzo di vendita era stato concordato in complessivi € 245.500,00 , ne deriva che il prezzo unitario determinato secondo i parametri descritti sia stato pari ad **€/mq 635,00** (arr.).

Ad ulteriore supporto della correttezza del dato analiticamente ricavato, si riportano qui di seguito gli indici di mercato ritraibili dalle maggiori pubblicazioni del settore:

Borsino Immobiliare

- Vicopisano località Lugnano: Abitazioni residenziali in “1. fascia”
Valore minimo €/mq 1.168,00, Valore medio €/mq 1.434,00, Valore

³ Le planimetrie degli immobili non erano allegate all'atto di trasferimento e lo scrivente non ha la facoltà di acquisirle senza il consenso della proprietà.



massimo €/mq 1.700,00; Abitazioni residenziali in “fascia media” Valore minimo €/mq 992,00, Valore medio €/mq 1.220,00, Valore massimo €/mq 1.448,00; Abitazioni residenziali in “2. fascia” Valore minimo €/mq 895,00, Valore medio €/mq 1.036,00, Valore massimo €/mq 1.178,00;

Banca dati dell’Agenzia del territorio (O.M.I.), secondo semestre 2024

- Vicopisano, zona E1 Suburbana/Lugnao, abitazioni civili in stato conservativo normale, min €/mq 1.100,00 – max €/mq 1.700,00;

Tutti i dati sopra esposti confermano quindi la sostanziale correttezza del comparabili rinvenuto (anche considerando il suo stato di manutenzione al momento della sua alienazione, appunto del tutto analogo a quello del complesso di interesse), come peraltro confermata anche dalle Agenzie immobiliari locali e dalle pubblicazioni sui principali portali di annunci del settore.

§

Gli specifici valori di stima di seguito espressi, determinati secondo il metodo descritto, risentono comunque di tutte le caratteristiche peculiari e specifiche dei particolari beni in esame, sia intrinseche che estrinseche, e potranno anche discostarsi dai valori suddetti, riferiti invece alla *media* dei dati desunti dal mercato immobiliare.

Nella formulazione dei valori di stima è stato tenuto inoltre conto dell’ubicazione, dello stato di conservazione rilevato al momento del sopralluogo e dell’andamento del mercato immobiliare locale.

Analogamente, verrà tenuto conto della decurtazione da applicare per regolarizzare il bene, determinata nei precedenti paragrafi in complessivi € 30.000,00.



5.2 Stima degli immobili all'attualità

Rimandando per la descrizione fisica dell'unità immobiliare oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle sue caratteristiche ai precedenti paragrafo 4, sulla base dei criteri e dei valori unitari specificati nel presente paragrafo e della considerazione del tipo di fabbricato, della sua ubicazione, del suo inserimento nel tessuto urbano della zona, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed, in breve, di tutti i fattori potenzialmente incidenti sulla stima (anche negativamente, quali il suo attuale stato di manutenzione) e dell'ambito in cui la stima viene redatta, si ritiene corretto attribuire alle superfici virtuali dell'immobile, allo stato in cui queste sono state rilevate, il parametro economico prudenziale di stima di **€/mq 400,00**.

In base alle superfici rilevate ed ai parametri di stima determinati, il valore di stima dei beni in discussione, all'attualità, liberi da persone e cose, viene quindi espresso all'attualità, **a corpo e non a misura**, prudenzialmente in complessivi mq 967,15 × €/mq 950,00 = **€ 386.860,00**.

Tenendo conto, poi, del meccanismo di vendita mediante asta pubblica, ritiene lo scrivente che tale valore debba poi essere decrementato di una congrua percentuale pari ad almeno il – 10%, ovvero € 38.686,00.

Dalla somma ricavata, si dovranno poi sottrarre i costi necessari per le opere di adeguamento e ripristino, stimati in complessivi € 30.000,00.

Il valore del bene oggetto di stima, all'attualità, **espresso a corpo e non a misura** può quindi venir indicato in complessivi € 386.860,00 – € 38.686,00 – € 30.000,00 = € 318.174,00 , arrotondati ai fini della stima in **€ 318.000,00 (trecentodiciottomila/00)**.

6. Conclusioni

Nella presente memoria sono stati analizzati e descritti i beni immobili che



formano il complesso di proprietà della società DFI Group Italia Srl ed interessati dalla Procedura di Fallimento n. 203/2024, ubicati nel territorio comunale di Vicopisano (PI), frazione Lugnano, Via Cesare Battisti 28/30.

Dopo averne elencate le caratteristiche oggettive, richiamati i titoli edilizi che li hanno interessati, descritte le difformità edilizie e catastali riscontrate e, più in generale, analizzato tutte le caratteristiche influenti sulla loro stima, sono stati richiamati gli indici di mercato anche ritratti da recenti compravendite di beni simili nel medesimo segmento di mercato e, attraverso opportune valutazioni estimative, è stato determinato il valore prudenziale dell'intero bene all'attualità, in € **318.000,00 (trecentodiciottomila/00)** appunto a corpo e non a misura.

§

Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, il sottoscritto rimette la presente relazione, rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento ulteriore.

Firenze, 6 Luglio 2025

Dott. Arch. Francesco Falli Volterrani



Allegati

1. Allegato Fotografico;
2. Documentazione catastale all'attualità;
3. Planimetrie catastali di impianto (1939 e 1955);
4. Unione delle planimetrie catastali dell'immobile "Villa";
5. Comunicazione circa esistenza contratti di locazione;
6. Estratti pratiche edilizie maggiormente significative;
7. Documentazione ipotecaria;
8. Atto di vendita bene comparabile.

