

STUDIO TECNICO GEOM. FRANCO CECCARINI
VIA G. VERDI N° 7 57126 LIVORNO TEL/FAX 0586 888720
TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE
UFFICIO FALLIMENTI
GIUDICE DELEGATO DOTT. RIVIELLO
FALLIMENTO “INGROSSO ITTICO MARE AMICO S.D.F.
R.F. N° 14343”

CURATORE FALLIMENTARE MEOZZI RAG. GIOVANNI con Studio
Professionale in VINCI (FI) Via F. FILZI N° 8.

Il sottoscritto GEOM. FRANCO CECCARINI, libero Professionista con Studio in LIVORNO Via G. Verdi N° 7 iscritto all’Albo dei Geometri della Provincia di LIVORNO al N° 557 ed iscritto all’Albo dei Consulenti del TRIBUNALE di LIVORNO al N° 81, nominato C.T.U. nella Procedura Fallimentare dal Tribunale Ordinario di FIRENZE, Ufficio Fallimentare, Giudice Delegato Dott. RIVIELLO, con Provvedimento del 15.06.2005 per la Stima di un bene immobile, posto nel Comune di LIVORNO Via SOLFERINO N° 2 caduto nel **Fallimento** della Società **“INGROSSO ITTICO MARE AMICO S.d.f”** con sede in VINCI (FI) Via AMENDOLA N° 33 P.I. 03730080482

LOTTO UNICO

Appartamento per civile abitazione posto nel Comune di LIVORNO, Via Solferino N° 2 al Piano Primo di un fabbricato di vecchissima costruzione, composto da ingresso-corridoio, cucina, WC, due camere, sala e studio, come meglio rappresentato dagli elaborati grafici e dalla documentazione fotografica allegata.

Rappresentato all'AGENZIA del TERRITORIO, nel Catasto Urbano del Comune di LIVORNO nel:

**FOG. 17 MAPPALE 3072 SUB 33 CATEG. A/4 CLASSE 4 VANI 5,5
R.C €. 426,08.**

Confini: Via Solferino per due lati, Scali delle Cantine, vano scale condominiale, salvo se altri.

DIVISIBILITA' DEL BENE

Il bene in esame non è divisibile.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto della presente Procedura Fallimentare, è posto nel Comune di LIVORNO, Via Solferino N° 2 angolo Scali delle Cantine e fa parte di un fabbricato di vecchissima costruzione per complessivi 6 piani fuori terra, composto da un appartamento a piano, e 4 fondi al piano terra per complessive 10 unità immobiliari.

Detto fabbricato è costruito in muratura ordinaria con solai in legno controsoffittati, scale in pietra in parte con gradini rivestiti in travertino lucidato e pareti rivestite in legno fino al Primo Piano, vedi foto N° 8-9-10, copertura a tetto con manto di tegole alla toscana e sottostante

orditura in legno, le facciate intonacate a civile e tinteggiate con pittura al quarzo di colore chiaro, mentre il Piano Terreno è intonacato a granatino di colore grigio, le finestre sono provviste di persiane di colore verde e marrone, il portone d'ingresso è in alluminio anodizzato di colore dorato e vetro retinato, il tutto in cattivo stato di manutenzione, vedi foto N° 1-2-3-4-5-6-7.

Nel complesso tutte le parti esterne dell'edificio, compreso l'atrio d'ingresso e vano scale sono scadenti.

L'edificio non è dotato di ascensore, autoclave e impianto di riscaldamento.

Il bene in esame occupa il Primo Piano e misura MQ 114,50 circa di superficie coperta con la seguente consistenza:

Ingresso-corridoio, cucina, sala, due camere, studio e bagno WC il tutto corrispondente a N° 5 vani (compresa cucina) principali e un accessorio per una superficie complessiva netta di MQ 87,60 come risulta dalla planimetria allegata.

Le rifiniture interne sono superate e molto scadenti e la dotazione degli impianti e accessori non sono rispondenti alle esigenze del mercato immobiliare attuale risultando:

- 1.- Infissi esterni (finestre) in legno verniciate di bianco;
- 2.- porta d'ingresso all'appartamento in legno verniciata, internamente ed esternamente di colore marrone;
- 3.- porte interne di accesso agli ambienti camera, camerina, cucina, sala in legno verniciato di bianco con imbotti di colore marrone vedi

foto N° 12-13-14-15, mentre la porta del bagno risulta parte in legno ed in parte vetrata vedi foto N° 28 e la porta di accesso allo studio a soffietto in legno, vedi foto N° 38;

4.- Intonaci di tipo civile;

5.- rivestimento di una parete della cucina con piastrelle ormai superate per un'altezza di ML 1,50, mentre nel bagno il rivestimento è limitato, sopra la vasca da bagno, da due file di mattonelle ed il rimanente verniciato a smalto di colore chiaro, vedi foto N° 26-27-28;

6.- pavimenti in graniglia in parte ricoperti con teli in linoleum di colore marrone per nascondere il sottostante pavimento sconnesso e rifiniti con battiscopa in legno;

7.- infissi interni ed esterni in legno abete verniciati con vernice oleosintetica di colore bianco;

8.- apparecchi igienico-sanitari in vitreous-china (wc, vasca e lavabo) con rubinetteria in ottone cromato vedi foto N° 26-27-28;

9.- tinteggiature a tempera di colore chiaro;

10.- impianto elettrico sottotraccia, ma non conforme alle normative vigenti, mentre quello idrico e del gas metano risultano parzialmente incassati.

Per quanto sopra descritto e documentato dalle foto allegate, le rifiniture sono da considerarsi in pessimo stato di conservazione, anche a causa del lungo tempo che è stato disabitato, per cui sono necessarie rilevanti opere di manutenzione come del resto tutto il fabbricato.

RIFERIMENTI CATASTALI

L'appartamento in esame è rappresentato all'AGENZIA del TERRITORIO Provinciale di LIVORNO al Catasto Urbano del Comune di LIVORNO

FOG. 17 MAPPALE 3072 SUB 33 CATEG. A/4 CLASSE 4 VANI 5,5

R.C €. 426,08.

INTESTATO A:

- **CIARI IVO**, nato a CERRETO GUIDI (FI) il 10.03.1929

C.F. CRI VIO 29C10 C529Y proprietario in regime di comunione legale dei beni con **BALDACCI MARIANNA**.

- **BALDACCI MARIANNA**, nata a VINCI (FI) il 13.04.1930

C.F. BLD MNN 30D53 in regime di comunione legale dei beni con **CIARI IVO**, per non eseguita Voltura Catastale dell'Atto di Compravendita a rogito Dott. MARCELLO DE JORIO, Notaio in FUCECCHIO Repertorio N° 12163 Raccolta N° 1359 del 04.04.1984 con il quale i sopra intestatari coniugi vendevano l'appartamento al Sig. GANUGI STEFANO.

L'immobile è stato oggetto di Variazione del 12.12.2006 N° 37607 .23/2006 in atti dal 12.12.2006 (**Protocollo N° .LI0113369**) **Variazione**

per Modifica Identificativo – Allineamento Mappe

PROVENIENZA

L'unità immobiliare è pervenuta al Sig. GANUGI STEFANO, nato a LASTRA a SIGNA (FI) il 23.02.1957 C.F. GNG SFN 57B23 E466U in **regime di separazione dei beni**, con Atto di Compravendita in data

04.04.1984 a rogito Dott. MARCELLO DE JORIO, Notaio in FUCECCHIO Repertorio N° 12163 Raccolta N° 1359. Registrato a EMPOLI il 17.04.1984 al N° 01673, Trascritto a LIVORNO in data 07.04.1984 Volume 579 e N° 3924 d'Ordine N° 2920 Particolare, dai coniugi CIARI IVO e BALDACCI MARIANNA. _

CORRISPONDENZA TRA SIT.NE CATASTALE E SIT.NE DI FATTO

La rappresentazione grafica dell'unità immobiliare corrisponde alla documentazione depositata all'Agenzia del Territorio al Catasto Urbano di LIVORNO, e allo stato di fatto.

CORRISPONDENZA CON L'ATTO DI REGISTRAZIONE DELLA SENTENZA DI FALLIMENTO

La descrizione catastale attuale dell'immobile non corrisponde esattamente con quella riportata nell'**Atto di Registrazione della Sentenza di Fallimento** pronunciata dal TRIBUNALE di FIRENZE in data 22.01.1992 Sentenza N° 15/91 N° 14343 Registro Fallimenti N° 14 Amm. Fall. N° 8226 Camp. N° 000781 Civ. Cron Rep. 33 che si allega, poiché l'immobile è stato oggetto di Variazione del 12.12.2006 N° 37607 .23/2006 in atti dal 12.12.2006 (**Protocollo N° .LI0113369**) **Variazione per Modifica Identificativo – Allineamento Mappe dall'Agenzia del Territorio della Provincia di LIVORNO**, il tutto come meglio riportato nella **VISURA STORICA Catastale dell'Immobile** allegata alla presente.

ABUSI EDILIZI

- **LEGGE N° 47 del 28.02.1985 e N° 724 del 23.12.1994 e**

successive modificazioni.

- **ART. 26 opere interne (corrispondenza o meno con Licenza Edilizia, Concessione, DIA (L.R N° 52/99).**

L'appartamento in esame **non è** stato oggetto di presentazione di RICHIESTA di CONCESSIONE IN SANATORIA, nè di altre Pratiche Edilizie (ART. 26 o DIA L.R N° 52/99).

- **D.Lgs. N° 490/99 (ex LEGGE N° 1089/39) OPERE COSTRUITE SU AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO ARCHEOLOGICO, ARCHITETTONICO, ARTISTICO E STORICO.**

L'unità immobiliare non ricade su aree sottoposte ai sopra elencati vincoli.

D.P.R N° 380 del 06.06.01

- **ART. 36-37-46 COMMA V (lavori eseguiti in assenza o in difformità del DIA, eventuale possibilità di sanatoria e relativi costi di massima).**

Nell'immobile non sono stati effettuati lavori, pertanto non ci sono opere abusive da sanare.

LEGGE N° 1249/39 (eventuale documentazione tecnica da fornire all'AGENZIA del TERRITORIO, tempi e costi relativi di larga massima).

Occorre presentare all'AGENZIA del TERRITORIO la **Voltura Catastale** dell'Atto di Compravendita sopra citato (per tale pratica occorre Copia Autentica o Autenticata dell'Atto da allegare all'Istanza), con un costo di circa €. 300,00=

**DIRITTI DI OBBLIGAZIONE – DISPONIBILITA' ATTUALE O MENO
DEL BENE** (libero, locato, occupato dal fallito o da terzi titolari
del diritto espropriato ma non debitori).

L'immobile oggetto del FALLIMENTO è libero.

DATI RIGUARDANTI IL FABBRICATO

Come precedentemente descritto al capitolo (**DESCRIZIONE DEL BENE**), l'edificio di cui l'unità immobiliare ne fa parte è un fabbricato di vecchissima costruzione, edificato ante guerra per cui non sono reperibili presso l'Ufficio Tecnico del Comune di LIVORNO gli elaborati grafici ed il Certificato di **ABITABILITA'**, come da ATTESTAZIONE rilasciata ed allegata dell'UFFICIO TOPONOMASTICA del Comune di LIVORNO in data 01.02.2008.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il fabbricato di cui sopra, è inquadrato urbanisticamente:

nel PIANO STRUTTURALE

- 6 SISTEMA FUNZIONALE delle CENTRALITA'
- 4B SOTTOSISTEMA INSEDIATIVO CENTRALE ART. 20

nel REGOLAMENTO URBANISTICO

- EDIFICI con VALORE di IMMAGINE STORICO-AMBIENTALE
GRUPPO 3
- AREA IMPIANTO STORICO CENTRALE ART.11

Le NORME TECNICHE di ATTUAZIONE del REGOLAMENTO URBANISTICO prevedono la RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA D1 e D3 con mantenimento delle qualità riscontrate dalle Parti. E' sempre

ammessa la MANUTENZIONE ORDINARIA e STRAORDINARIA.

VINCOLI

La zona in cui l'immobile è stato edificato è priva di vincoli

VENDITA SOGGETTA O MENO AD I.V.A

La vendita dell'unità immobiliare non è soggetta ad I.V.A

TITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIANDO

(proprietà intera o pro quota, superficie, enfiteusi, usufrutto, nuda proprietà, vincoli e servitù)

L'appartamento è di proprietà del Sig. GANUGI STEFANO, nato a LASTRA a SIGNA (FI) il 23.02.1957 C.F. GNG SFN 57B23 E466U acquistato in regime di separazione dei beni.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

(compravendite, sequestri, domande giudiziali, locazioni ultra ventennali, livelli, ecc.).

a.- TRASCRIZIONI

NOTA di TRSCRIZIONE presentata il 07.04.1984 al Registro Particolare N° 2920 e Registro Generale N° 3924 presentata dal Dott. MARCELLO DE IORIO in virtù della'Atto di Compravendita in data 04.04.1984 Repertorio N12163

A FAVORE:

GANUGI STEFANO, nato a LASTRA a SIGNA (FI) il 23.02.1957
C.F. GNG SFN 57B23 E466U.

CONTRO:

CIARI IVO, nato a CERRETO GUIDI (FI) il 10.03.1929

C.F. CRI VIO 29C10 C529Y proprietario in regime di comunione legale dei beni con **BALDACCI MARIANNA**.

BALDACCI MARIANNA, nata a VINCI (FI) il 13.04.1930

C.F. BLD MNN 30D53 in regime di comunione legale dei beni con **CIARI IVO**

NOTA di TRSCRIZIONE presentata il 25.07.1990 Registro Particolare N° 5603 e Registro Generale N° 9084 **Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili**

A FAVORE:

NUTINI LILIANA, nata a LASTRA a SIGNA (FI) il 06.07.1924

C.F. NTN LLN 24L46 E466X

CONTRO:

GANUGI STEFANO, nato a LASTRA a SIGNA (FI) il 23.02.1957

C.F. GNG SFN 57B23 E466U.

NOTA di TRSCRIZIONE presentata il 24.07.1991 Registro Particolare N° 5531 e Registro Generale N° 9096 **Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili**

A FAVORE:

BANCA D'AMERICA e D'ITALIA Filiale di FIRENZE

C.F. 01340740156

CONTRO:

GANUGI STEFANO, nato a LASTRA a SIGNA (FI) il 23.02.1957

C.F. GNG SFN 57B23 E466U.

RICHIESTA di TRASCRIZIONE presentata dal Curatore Fallimentare

RAG. GIOVANNI MEOZZI di cui alla Sentenza di FALLIMENTO del Tribunale di FIRENZE della Società di Fatto “**Ingrosso Ittico Mare Amico di MORICONI MILLO & GANUGI STEFANO**” con sede in VINCI (FI) Via Amendola N° 33 e dei soci **MORICONI MILLO & GANUGI STEFANO**, Sentenza pronunciata in data **22.01.1992**
N° 15/91 N° 14343 Registro Fallimenti N° 14 Amm. Fall. N° 8226
Camp. N° 000781 Civ. Cron Rep. 33

b.- ISCRIZIONI

NOTA di ISCRIZIONE presentata il 11.05.1991 Registro Particolare N° 1085 e Registro Generale N° 6015 **Ipoteca Volontaria derivata da Ipoteca Giudiziale**

A FAVORE:

Decreto dell'Illmo. Presidente del Tribunale di FIRENZE, provvisoriamente esecutivo, emesso in data 22.12.1990 e Registrato a FIRENZE il 11.01.1991 al N° 722 a **FAVORE** del MONTE DEI PASCHI DI SIENA Istituto di Credito di Diritto Pubblico con sede in SIENA

CONTRO:

GANUGI STEFANO, nato a LASTRA a SIGNA (FI) il 23.02.1957

C.F. GNG SFN 57B23 E466U.

Le FORMALITA' sopra elencate hanno per oggetto l'immobile oggetto della presente Perizia di Stima oggi rappresentato all'Agenzia del Territorio al Catasto Urbano

FOG. 17 MAPPAL 3072 SUB 33 CATEG. A/4 CLASSE 4 VANI 5,5

R.C €. 426,08.

VALUTAZIONI

Valutazione di mercato in regime di libera contrattazione.

Nel complesso, come sopra accennato, l'U.I. si presenta in cattivo stato di manutenzione sia interna che esterna per cui a giudizio dello scrivente sono preventivabili gravose spese di ristrutturazione per renderla nuovamente abitabile.

Il bene di cui trattasi è ubicato in zona centrale in prossimità della Fortezza Vecchia e di Piazza della Repubblica, quindi ben vicina al centro degli affari e del commercio.

La zona ormai satura dal punto di vista edilizio è caratterizzata da immobili simili a quello in esame e cioè di cinque sei piani fuori terra di vecchia costruzione.

Concludendo trattasi di bene felicemente ubicato per la centralità, ma, non dotato dei principali confort moderni (ascensore, autoclave, riscaldamento ecc.), è poco rispondente alle richieste sul mercato delle compravendite immobiliari e delle locazioni, per cui è limitata la commerciabilità e locabilità.

Da indagini assunte presso alcune Agenzie Immobiliari cittadine si è riscontrato che i prezzi a MQ di immobili similari per condizioni intrinseche ed estrinseche e consultando anche le quotazioni dell'autunno 2007 riportate sul "CONSULENTE IMMOBILIARE" del 15.12.2007 N° 804 si aggirano sugli €. 3.300,00/MQ.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, si è

proceduto, in base a quanto sopra esposto, con l'applicazione del metodo di stima sintetico commerciale a superficie coperta e pertanto si è comparato il bene stesso con altri delle stesse condizioni ubicati nella medesima zona.

- CALCOLI DI STIMA

Prezzo a MQ per costruzioni analoghe € 3.300,00/mq

Coefficiente riduttivo per vetustà 0,40 (oltre 60 anni).

Coefficiente riduttivo di livello del piano P. 1° senza ascensore 1,00

Per cui € 3.300,00 x 0,40 x 1,00 = € 1.320,00/mq

Superficie commerciale appartamento MQ 114,50

Sup. comm.le App.to MQ 114,50 x € 1.320,00/MQ= **€ 151.140,00**

VALUTAZIONE A CONSISTENZA

Essendo l'appartamento composto di 5 vani utili e applicando ad essi un valore medio pari ad € 31.000,00 si ha:

Vani 5 x € 31.000,00= € 155.000,00

MEDIANDO le 2 VALUTAZIONI abbiamo:

VALORE a MQ = € 151.140,00

VALORE A CONSISTENZA = € 155.000,00

TOTALE € 360.140,00/2= € 153.070,00

ed arrotondato **€ 153.000,00 (centocinquantatremila/00).**

VALUTAZIONE DEFINITIVA DEL BENE A BASE D'ASTA

Considerando però

- Che l'alienazione del bene è forzata, tendente a trovare un probabile acquirente solo per quel determinato bene ed in un breve

lasso di tempo, mentre nel mercato libero, l'acquirente ha una scelta più ampia ed un tempo di contrattazione molto più comodo.

- Che l'aggiudicatario del bene non ha nel venditore (Tribunale), un referente al quale rivolgersi per gli eventuali vizi occulti del bene stesso, che possono essere sfuggiti anche all'esperto stimatore.
- Che il partecipante all'asta concorre all'acquisto del bene, con le sole indicazioni descritte in perizia e senza aver potuto visitare l'unità immobiliare, mentre nella libera contrattazione, l'acquirente ha la possibilità di effettuare più di una visita, rendendosi personalmente conto delle condizioni attuali in cui si trova il bene.
- Che l'entrata in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario, avviene normalmente dopo circa uno o due mesi, salvo periodo più lungo, come nel caso si debba ricorrere ad un legale per attivare l'esecuzione relativa al rilascio e consegna del bene stesso.
- Che solitamente, in caso di alienazione volontaria, l'imposta viene pagata sul valore del bene immobile, determinato in base ai coefficienti catastali che, in alcuni casi, sono anche molto inferiori ai valori di mercato ed ogni altra modalità di trasferimento è meno rigida.
- Che il protrarsi di aste deserte può come accade, ingegnare un falso sospetto ai partecipanti che su quel determinato bene che non è ancora stato aggiudicato "nasconda" in se qualche caratteristica negativa tale da scartarlo a priori.
- Che il ripetersi di aste deserte comporta notoriamente sia al

creditore precedente (mancato rientro di quanto dovutogli) e sia al fallito (aumento degli interessi passivi, spese di pubblicazione sui quotidiani, spese legali ed altre formalità).

- Che sempre per il ripetersi di aste deserte, il G.E. potrebbe fare eseguire una nuova valutazione del bene, con conseguenti aumenti di spese non indifferenti, per tutto ciò premesso e considerato, si stima il bene ad un **prezzo a base d'asta in**
- **€. 145.000,00 ritenendo equo di effettuare un abbattimento del 5% del Valore Stimato (153.00,00).**

Tale prezzo in linea generale, dovrebbe invogliare ancora di più i probabili acquirenti a partecipare all'asta, favorendo i rilanci in aumento per l'aggiudicazione del bene, rilanci questi che tenderanno ad aumentare il valore di aggiudicazione, salvaguardando così, automaticamente gli interessi del creditore precedente e quelli dello stesso fallito.

Ritenendo di avere espletato l'incarico affidatogli, il sottoscritto consegna la presente relazione di stima.

IL C.T.U

GEOM. FRANCO CECCARINI

LIVORNO li 06.02.2008

