

TRIBUNALE DI FIRENZE

Proc n.. 5/2024

PERIZIA DI STIMA DI BENE IMMOBILE**VIA GIOVANNI DON MINZONI nc. 12****COMUNE DI SESTO FIORENTINO****N.C.E.U.: Fg. 32 – P.Ila 479 sub. - 501.**

G.D.: dott.ssa Patrizia Pompei

Procedimento promosso da: Fallimento [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Gabriele Bravi, nato a Firenze il 08/06/1976
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Firenze al n° 4552 e
all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Firenze al n° 7695,
avente studio in Prato, via Quirico Baldinucci 41, riceveva dall'Ill.mo

Giudice dott.ssa Patrizia Pompei comunicazione di incarico emessa in data
16 aprile 2024 per la stima del bene immobile di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] c.f. [REDACTED], posto in comune di Sesto
Fiorentino (FI), in via Don Minzoni 12. Conseguentemente il sottoscritto
provvedeva alla redazione della presente perizia finalizzata alla stima del
giusto valore del richiamato bene. Per una più facile lettura della presente
perizia, si riassumono di seguito i punti esaminati:

- 1. identificazione del bene** - precisandone i confini ed i dati catastali
e verificandone la corrispondenza con quanto riportato nel
pignoramento;

2. **indicazione degli estremi dell'atto di pignoramento** - precisandone l'oggetto;
3. **Indicare gli estremi dell'atto di provenienza** - acquisendo il documento se non già in atti.
4. **descrizione sommaria del bene** - alla perizia si allega la planimetria e la documentazione fotografica con il relativo schema dei punti di presa, per un'immediata comprensione dell'oggetto di stima;
5. **valutazione dello stato di possesso** - si verifica l'esistenza di contratti e la loro eventuale registrazione;
6. **verifica di eventuali formalità** - anche di natura condominiale, domande giudiziali, trascrizioni, debiti per spese condominiali ecc. che resteranno a carico dell'acquirente;
7. **verifica di eventuali formalità** - anche di natura condominiale, iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente;
8. **indicare l'importo annuo di spese fisse di gestione o manutenzione** - spese già deliberate anche se non scadute ed eventuali spese non pagate nei due anni anteriori alla redazione della perizia;
9. **verifica della conformità urbanistico – edilizia del bene** - si indicano gli estremi dell'atto conferente la legittimità del bene e si definisce l'eventuale sanabilità ai sensi del d.p.r. 380/01 laddove si evidenziasse abusi edilizi;



10. stima del valore dell'immobile - esso viene valutato come media aritmetica tra il valore di mercato ricavato con metodo "sintetico comparativo", con riferimento ai prezzi di mercato, ed il valore determinato in base alla "capitalizzazione del reddito". Il tutto al netto degli eventuali costi di sanatoria di cui al punto precedente.

11. indicare il prezzo base d'asta - esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni alla stima;

12. precisare l'appetibilità del bene - specificando le ragioni per cui esso possa risultare non appetibile;

13. effettuare un riepilogo - in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (se libero o occupato)

Per dare compiuta risposta ai punti sopra elencati e facendo seguito agli accordi intercorsi con l'ufficio IVG di Firenze, il sottoscritto eseguiva l'opportuno sopralluogo presso l'immobile, previo invio alle parti della necessaria comunicazione mezzo raccomandata A/R; in detta occasione si procedeva al rilievo dell'unità immobiliare nella propria maggiore consistenza ed a eseguire fotografie dei luoghi per le conseguenti verifiche e valutazioni di carattere tecnico [vd. relazione fotografica - all. 1]. Il sottoscritto ha inoltre provveduto ad accedere presso i seguenti Uffici per reperire la documentazione tecnica necessaria:

Più precisamente si svolgevano gli accessi presso:

- Uffici Urbanistica e condono del comune di Sesto Fiorentino
- Ufficio del Catasto del comune di Sesto Fiorentino
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze



1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare in trattazione, derivata da frazionamento di più ampio fabbricato realizzato nel 2005 posto in comune di Sesto Fiorentino, in via Don Minzoni n.c. 12, risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino – sezione urbana - come segue:

F. 32 – p.lla 479 sub 501 – cat. A/3 – Classe 4 – Consistenza 2,5 vani - rend. € 200,13 giusta variazione per variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

I dati identificativi sopra riportati risultano coerenti con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Dalla presa visione delle istanze edilizie che hanno determinato l'attuale consistenza del cespite, emergeva la non corrispondenza tra la planimetria catastale in atti, in riferimento all'estensione planimetrica del piano soppalco. Tale elemento, tuttavia, non appare influire sulla commerciabilità del bene e pertanto si terranno in debita considerazione le spese occorrenti per l'opportuna correzione. [vd. copia visura storica e planimetria catastale – all. 2].

I confini risultano essere la via Don Minzoni, la via F. Bietoletti, prop. [REDACTED] e prop. [REDACTED], salvo se altri.

Si allega alla presente perizia anche estratto di mappa catastale [vd. all. 3].

2 ESTREMI ATTO PIGNORAMENTO

Di seguito si riportano gli estremi dell'atto:

Trascrizione contro del 29/12/2023 - Registro Gen. 51211, Registro Part. 38168 - Atto di pignoramento a favore di Massa dei creditori del Fallimento [REDACTED] contro [REDACTED] c.f. [REDACTED] per il

diritto di piena proprietà del bene identificato al Catasto Fabbricati del comune di Sesto Fiorentino al F. 32, part. 479 sub. 501.[vd. copia nota di iscrizione – all. 4]. L'atto di pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene.

3 ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

Il bene immobile in trattazione è pervenuto all'attuale proprietà in virtù del seguente titolo .[vd. copia nota di trascrizione– all. 5]: Atto ai rogiti del Notaio Massimo Palazzo del 27 dicembre 2007, Repertorio n. 61.803 Raccolta n. 10.677, registrato a Firenze il 4 gennaio 2008 al n. 140. trascritto a Firenze il 7 gennaio 2008, Reg. Gen. 604 - Reg. Part n. 482.

4 DESCRIZIONE DEL BENE

Come anticipato in precedenza, l'unità immobiliare in trattazione risulta generata nell'attuale consistenza dal frazionamento di più ampio fabbricato. Nella fattispecie essa è concepita su un unico piano fuori terra con struttura portante realizzata in muratura di laterizio e contraddistinta dalla presenza di un soppalco interno la cui struttura portante risulta realizzata in longarine metalliche. L'area urbana in cui ricade l'immobile è posta a nord del centro cittadino, a margine dell'area a verde denominata "Parco dell'Oliveta".

L'accesso al bene avviene dal civico 12 della via Giovanni Don Minzoni, attraverso il quale ci si immette in un unico vano giorno, caratterizzato dalla presenza di un angolo cottura sulla destra di chi entra (privo di dotazioni ma con attacchi impiantistici presenti), oltre ad un servizio igienico posizionato in corrispondenza del richiamato soppalco in acciaio. Al piano soppalco si accede attraverso una scala in ferro e legno autoportante, ubicata sul lato sinistro per chi entra.

Al momento del sopralluogo, il livello del soppalco risultava destinato a camera da letto, con un piccolo vano guardaroba.

Il bene è provvisto di impianto elettrico ed idraulico. Il riscaldamento dei locali avviene per mezzo di corpi scaldanti in alluminio, alimentati da caldaia a metano posta al livello del soppalco, in prossimità della muratura laterale di confine.

Gli infissi interni risultano in legno tamburato, mentre quelli esterni si presentano in legno con vetrocamera.

La copertura è a falde inclinate a capanna, concepita con una doppia orditura di travi e travetti in legno ed interposto tavolato ancora in legno.

L'unità immobiliare risultava, al momento del sopralluogo, in buone condizioni manutentive. L'attuale utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico risulta essere quella della residenza.

5 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Il bene in esame risulta all'attualità nella piena proprietà [REDACTED], c.f. [REDACTED] - in forza del rogito richiamato al punto 3.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava libera. A maggiore conforto di quanto asserito il fatto che l'angolo cottura risultasse sostanzialmente privo di qualsivoglia accessorio.

6 VERIFICA ESISTENZA FORMALITA' NON CANCELLABILI

Sul bene in questione non sono presenti formalità che resteranno a carico dell'acquirente

7 VERIFICA ESISTENZA FORMALITA' NON OPPONIBILI

Sul bene in questione sono presenti le seguenti formalità che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente [vd. allegato – all. 6]:

- **Trascrizione del 07/01/2008** - Registro Gen. 604, Registro Part. 482 - Atto notarile di compravendita a favore [REDACTED] c.f. [REDACTED], contro [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la piena proprietà del bene identificato al NCEU del comune di Sesto Fiorentino al F. 32, part. 479 sub. 501.
- **Iscrizione contro del 07/01/2008** - Registro Gen. 605, Registro Part. 123 - ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED].. sede di Padova c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] c.f. [REDACTED], per la piena proprietà del bene identificato al NCEU del comune di Sesto Fiorentino al F. 32, part. 479 sub. 501 per la complessiva somma di € 320.000,00 compresi spese ed interessi di cui € 160.000,00 di capitale.
- **Trascrizione contro del 29/12/2023** - Registro Gen. 51211, Registro Part. 38168 - Atto di pignoramento a favore di massa dei creditori del fallimento [REDACTED], contro [REDACTED] c.f. [REDACTED], per la piena proprietà del bene identificato al NCEU del comune di Sesto Fiorentino al F. 32, part. 479 sub. 501.



8 L'IMPORTO ANNUO DI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

L'unità immobiliare ha caratteristiche di "casa indipendente" e pertanto non si rilevano spese fisse di gestione. Si segnala l'impianto di smaltimento costituito da fossa biologica bicamerale e relativi pozzetti, posto lungo la via Bietoletti ed a comune con il subalterno 500.

9 REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Il sottoscritto ha provveduto ad accedere presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Sesto Fiorentino per prendere visione dei titoli edilizi relativi all'unità immobiliare in trattazione al fine di potere definire la legittimità urbanistica del bene. Si riporta nel seguito la documentazione per come reperita:

- D.I.A. busta n. 5457/2005 del 14/07/2005 - *Opere di ristrutturazione edilizia per frazionamento e cambio di destinazione di immobile da laboratorio di falegnameria a civile abitazione:* istanza relativa al cambio di destinazione d'uso, con frazionamento dell'originario immobile nelle due attuali unità contraddistinte ai subalterni 500 e 501.
- D.I.A. busta n. 5600/2005 del 29/09/2005 - *Variante in corso d'opera alla D.I.A. busta n. 5457/2005 relativa a opere di ristrutturazione edilizia per frazionamento e cambio di destinazione di immobile da laboratorio di falegnameria a civile abitazione:* istanza relativa alle opere in variante rispetto al titolo edilizio sopra originario.

- D.I.A. busta n. 5095/2007 del 23/02/2007 - *Ulteriore variante in corso d'opera alla D.I.A. busta n. 5095/07 relativa ad opere di ristrutturazione edilizia per frazionamento e cambio di destinazione di immobile da laboratorio di falegnameria a civile abitazione e traslazione delle sistemazioni interne e conseguente diminuzione delle superfici: istanza relativa alle ulteriori opere in variante rispetto al titolo edilizio sopra richiamato.*
- Comunicazione di Fine Lavori relativa alle istanze sopra elencate del 26/07/2007 protocollo n. 32883
- Attestazione di abitabilità n. 7064/2007 del 27/07/2007 protocollo n. 32925.
- D.I.A. busta n. 5118/2008 del 13/03/2008 - *Intervento di restauro di civile abitazione unifamiliare: istanza riferita al cespite in trattazione e finalizzata alla sua ristrutturazione.*

In seguito al sopralluogo svolto si è potuta riscontrare la corrispondenza del costruito con quanto legittimato dai richiamati titoli edilizi.

10 VALORE DI MERCATO

Riferite le caratteristiche generali e particolari dell'unità immobiliare e tenuto conto dell'attuale andamento delle compravendite immobiliari e della conseguente contrazione dei prezzi, si effettuerà la stima attraverso un'indagine del mercato immobiliare, anche assumendo informazioni presso l'Agenzie delle Entrate e del Territorio ovvero attraverso operatori del settore, dietro opportuno confronto con simili oggetti trattati in zona e comunque secondo l'esperienza personale in materia. Si procederà successivamente alla stima del giusto valore attraverso un ulteriore criterio

estimativo, in riferimento alla cosiddetta "capitalizzazione del reddito netto annuo" potenzialmente percepibile, nell'ipotesi di locazione, in base ai valori correnti del mercato. I risultati così ottenuti verranno, infine, mediati. Per quanto concerne il primo metodo di stima, nella valutazione del giusto valore da attribuire al bene immobile, oltre a quanto sopra specificato, verrà opportunamente considerata la caratteristica zona e la vocazione della medesima. Il valore viene determinato considerando i metri quadrati di superficie commerciale lorda dell'unità. Di seguito, per completezza d'informazione, si riporta la distinzione delle singole superfici costruite, al lordo delle murature, che definiscono l'immobile nella propria maggiore consistenza, comprendendo tutti gli accessori, quali scale e disimpegni, per come desumibili dal rilievo planimetrico effettuato, nella considerazione che per quanto riguarda il soppalco la superficie verrà ragguagliata applicando i relativi coefficienti.

Superfici afferenti al piano terra:

Zona open space PT

mq 33,4

Servizio igienico

mq 4,6

totale

mq 38,0

Superfici afferenti al piano soppalco:

Soppalco (13,0 mq ragg. con coeff 0,8)

mq 10,4

Soppalco (4,0 ragg. con coeff 0,4)

mq 1,6

Totale

mq 12,0

Per quanto sopra detto ne consegue che la complessiva superficie commerciale dell'unità immobiliare risulta essere pari a:

Superficie coperta commerciale

mq 50,0

Tenuto conto del contesto ambientale in cui ricade l'unità in oggetto, delle relative caratteristiche architettoniche e tipologiche, considerato altresì l'andamento del mercato immobiliare, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato con riferimento alla consistenza superficiale, in relazione al prezzo unitario per metro quadro di edificio. Per maggiore precisione si farà anche riferimento ai valori della Banca Dati della Agenzia delle Entrate [vd. copia estratto – all. 7], dove si legge la quotazione per metro quadrato unitario di superficie lorda variabile tra i valori di € 2.100,00/mq e € 2.750,00/mq. Appare opportuno parametrizzare i valori medi sopra riportati, al rapporto di proporzionalità inversa tra superficie e prezzo al mq, ovvero al fatto che un immobile di ridotte dimensioni assume valori al mq superiori rispetto a quelli relativi ad un cespite più ampio, a parità di condizioni al contorno quali area cittadina e stato manutentivo. Conseguentemente si ritiene opportuno quale prezzo unitario da prendere in considerazione il valore massimo, pari a € 2.750,00/mq, (duemilasettecentocinquanta/00 euro per mq).

Pertanto il valore dell'immobile risulta in cifra tonda pari a:

$$2.750 \text{ mq} \times 50,0 \text{ €/mq [in c.t.]} = \underline{\underline{\text{€ } 137.500,00}}$$

(centotrentasettemilacinquecento/00 euro)

Si procede ora alla valutazione del valore dell'immobile in riferimento alla "capitalizzazione del reddito netto annuo" potenzialmente percepibile nell'ipotesi di locazione, in base ai valori correnti sull'attuale mercato. Si è proceduto quindi ad un'ulteriore indagine comparativa per la determinazione del più probabile canone di locazione dell'unità immobiliare oggetto della presente stima, nonché del relativo saggio di capitalizzazione.

Dall'indagine esperita si stima che il reddito annuo lordo per immobili delle caratteristiche di quello in esame – anche con il conforto del riferimento ai valori della Banca Dati della Agenzia delle Entrate per le locazioni - sia di € 550,00/mese, equivalente ad un canone di locazione annuo pari a € 6.600,00. Per la determinazione del reddito netto si applica un coefficiente riduttivo pari al 10% al fine di tenere in debita considerazione elementi quali manutenzione, assicurazione, amministrazione, imposte, sfitti, casi di inesigibilità ecc. Si ha pertanto

Reddito annuo netto: € 6.600,00 x 0,9 = € 5.940,00

Considerando quindi un saggio di capitalizzazione pari al 4,50 %, si ottiene: € 5.940,00 / 0,045 = € 132.000,00

Si procede quindi alla media aritmetica tra il valore di mercato dei beni ricavato con metodo “sintetico comparativo” ed il valore determinato in base alla “capitalizzazione del reddito” ottenendo il valore di stima dell'immobile pari a:

Valore (€ 137.000,00 € + € 132.000,00 €)/2 = € 134.500,00

A tale stima è da sottrarre il costo per l'aggiornamento catastale del cespite stimato in cifra tonda pari a 700,00 €, così ottenendo il seguente:

Valore immobile = € 133.800,00
(centotrentatremilaottocento/00 euro)

11 PREZZO BASE D'ASTA

Per la determinazione del prezzo base d'asta vengono applicate al valore determinato al paragrafo precedente una riduzione pari al 10% del valore, al fine di tenere in debita considerazione l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità del meccanismo di

vendita. Ne consegue che il prezzo base d'asta risulta essere in cifra tonda pari a:

$$133.800,00 \text{ €} \times 0,9 = 120.000,00 \text{ € (centoventimila/00 euro)}$$

12 EVENTUALE NON APPETIBILITA' SUL MERCATO

Si ritiene che il bene in esame non abbia problematiche di inappetibilità per le sotto riportate osservazioni:

- L'area cittadina dove è ubicato, e più in generale l'intero Comune di Sesto Fiorentino, ha storicamente mantenuto - e mantiene tutt'oggi - una buona risposta del mercato immobiliare.
- L'ubicazione, le caratteristiche di casa indipendente e le dimensioni del cespite favoriscono una sua appetibilità anche per eventuali soggetti del mondo imprenditoriale, interessati all'acquisto per un'eventuale messa a reddito.

13 RIEPILOGO

Il valore, da intendersi come prezzo base d'asta, dell'unità immobiliare considerata libera viene pertanto stimato in cifra tonda pari a:

€ € 120.000,00

(centoventimila/00 euro)

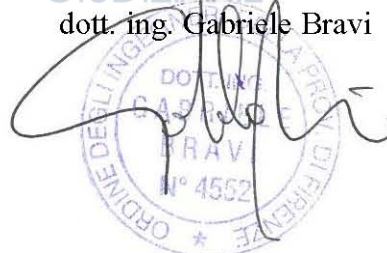
Il regime impositivo nella cessione del bene risulta essere l'imposta di registro.

Il C.T.U. ritiene di avere portato a compimento con criteri di obiettività il mandato conferitogli e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento la S.V. ritenga opportuno.

Prato, lì 10 settembre 2024

Il C.T.U.

dott. ing. Gabriele Bravi



allegati

Rilievo fotografico	(allegato 1)
Visura storica e planimetria catastale	(allegato 2)
Estratto di mappa catastale	(allegato 3)
Trascrizione pignoramento	(allegato 4)
Copia atti di provenienza	(allegato 5)
Copia formalità	(allegato 6)
Quotazione Banca Dati della Agenzia delle Entrate	(allegato 7)
Ricevuta raccomandata	(allegato 8)

INDICE:

PREMESSA	1
1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE	4
2 ESTREMI ATTO PIGNORAMENTO	4
3 ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA	5
4 DESCRIZIONE DEL BENE	5
5 STATO DI POSSESSO DEL BENE	6
6 VERIFICA ESISTENZA DI FORMALITA' NON CANCELLABILI	6
7 VERIFICA ESISTENZA DI FORMALITA' NON OPPONIBILI	7
8 L'IMPORTO ANNUO DI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE	8
9 REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	8
10 VALORE DI MERCATO	9
11 PREZZO BASE D'ASTA	12
12 EVENTUALE NON APPETIBILITA' SUL MERCATO	13
13 RIEPILOGO	13
allegati	14

