

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

Sentenza Fallimentare n° 162/2021 del 12.11.2021

Registro Fallimentare n° n° [REDACTED]-159/2021

Fallimento [REDACTED]

G.D. Dott.ssa Maria Novella Legnaioli

Curatore Dott. Romolo Scarsella

C.T.U.: Arch. Stefano Bausi

PERIZIA TECNICA – ESTIMATIVA

1. Resoconto delle attività peritali.....	2
2. Descrizione ed individuazione del bene immobile.....	2
2.1 Descrizione sintetica	3
2.2 Consistenza	4
2.3 Identificazione catastale	4
2.4 Situazione urbanistica-edilizia	4
3. Descrizione sintetica del bene mobile	5
4. Atti di provenienza	5
5. Gravami.....	6
6. Stima del compendio immobiliare	6
5.1 Considerazioni propedeutiche alla stima	6
5.2 Stima del valore di mercato	9
5.3 Valore a base d'asta.....	9
7. Divisibilità.....	10
8. Regime impositivo della vendita	10
Allegati:	10

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

Sentenza Fallimentare n° 162/2021 del 12.11.2021

Registro Fallimentare n° n° ~~275/2021~~ 159/2021

Fallimento [REDACTED]

G.D. Dott.ssa Maria Novella Legnaioli

Curatore Dott. Romolo Scarsella

C.T.U.: Arch. Stefano Bausi

PERIZIA TECNICA – ESTIMATIVA

Il sottoscritto Arch. Stefano Bausi, con studio in Firenze, Via De' Serragli, 135, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Firenze al n° 1675 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze col n. 3038,

NOMINATO

C.T.U. dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Maria Novella Legnaioli per la formulazione della stima dei beni immobili ricaduti nella procedura fallimentare redige la seguente

RELAZIONE DI STIMA

Dall'esame degli atti e dei documenti della procedura fallimentare risulta che il compendio immobiliare di cui alla Sentenza dichiarativa di fallimento n. 162/2021 del 12.11.2021, oggetto della presente relazione, comprende un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta in Comune di Capraia e Limite (FI) ed un automezzo.

1. Resoconto delle attività peritali

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto alle operazioni di seguito sinteticamente riepilogate al fine di acquisire tutti i dati utili per l'individuazione del compendio immobiliare e la formulazione della stima del valore di mercato:

2. in data 29/04 e 23.05.2022 ricerche catastali;

3. in data 9/05/22 sopralluogo al sito dove depositato il relitto del camion a Lastra a Signa via di Sotto sena n. civico-

4. In data 24/05/22 sopralluogo presso l'immobile;



5. Descrizione ed individuazione del bene immobile

Sulla base delle fotografie prese nel corso del sopralluogo effettuato in data 24-05-22 e prodotte in Allegato alla presente relazione, nei paragrafi che seguono viene riportata una sintetica descrizione dell'unità immobiliare, la consistenza, l'identificazione catastale della stessa, la proprietà, la provenienza, la regolarità urbanistica e catastale ed infine i gravami.



2.1 Descrizione sintetica

Riporta il sottoscritto C.T.U. che dall'esame degli atti e dei documenti della procedura fallimentare risulta che il compendio immobiliare di cui alla Sentenza dichiarativa di fallimento n° 162/2021 del 12.11.2021, oggetto della presente relazione, comprende un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta in località La Nave di Camaioni nel Comune di Capraia e Limite (FI), via Camaioni s.n.c. , a breve distanza quindi dal centro abitato dei comuni di Montelupo Fiorentino e Signa; l'unità immobiliare è posta sull'argine del fiume Arno (si veda la fotografia aerea in copertina).



Più in particolare si riporta che si accede all'u.i. da un resede a comune con la proprietà confinante posto in fregio alla via Camaioni (foto n. 1 e 2 in allegato 1).

Il fabbricato è costituito da un terratetto articolato su due livelli (piano seminterrato e terreno rialzato) con struttura mista in pietrame e laterizio, solai di piano in laterocemento e legno, copertura (parzialmente crollata) con struttura lignea, facciate con lacerti di intonaco (foto n. 3, 4 e 5).



Dall'ingresso al piano seminterrato si accede ad un ampio vano (foto n. 6 e 7) collegato alla cucina (foto n. 8 e 9) e ad un ripostiglio (foto n. 10); una scala interna in pietra collega il livello superiore comprendente tre vani ed un servizio igienico.



Come mostrano le fotografie sopra richiamate l'unità immobiliare è in **stato di rudere**

risultando infatti priva di alcuna finitura (pavimenti, rivestimenti, intonaci interni ed esterni ed infissi) od impianto, e caratterizzata da crolli parziali della copertura.

Si riporta infine che l'u.i. comprende altresì una modesta area verde incolta posta sul fronte posteriore del fabbricato sull'argine del fiume Arno (si veda l'immagine aerea di copertina e l'estratto del Foglio di mappa).

§

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Capraia e Limite inserisce il fabbricato in Zona E2 Agricola Produttiva (art. 42 delle N.T.A.) ed Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale (art. 45 delle N.T.A.)

2.2 Consistenza

La consistenza dell'unità immobiliare viene indicata di seguito sulla base del rilievo geometrico eseguito dal sottoscritto C.T.U. nel corso del sopralluogo:

- | | | |
|--|----|--------|
| • Piano seminterrato e terreno rialzato, sup. lorda (arr.) | mq | 106,00 |
| • F. 8, p.lla 67, ente Urbano | mq | 120,00 |

2.3 Identificazione catastale

L'unità immobiliare risulta così identificata al Catasto Fabbricati:

- F. 8, p.lla 67 e 72, Via Camaioni s.n.c., p. seminterrato e terreno, Cat. A/3 – abitazioni di tipo economico, Classe 2, consistenza 4,5 vani;

proprietà: [REDACTED] con sede in Signa (CF 04979650480);

confini: F. 8, p.lle 73, 74, 71, 65, 66, 68, via Camaioni, salvo se altri.

2.4 Situazione urbanistica-edilizia

Il fabbricato sopra sinteticamente descritto è stato realizzato in epoca anteriore al 1 settembre 1967.

Riferisce il sottoscritto C.T.U. che non risultano presentate pratiche edilizie riferite ad interventi eseguiti successivamente alla costruzione e che l'unica rappresentazione grafica è costituita dalla planimetria catastale depositata in data 23.05.2000.

Dal confronto fra tale elaborato e lo stato dei luoghi per come osservato nel corso del sopralluogo il sottoscritto C.T.U. rileva che al piano seminterrato è rappresentato un vano destinato a ripostiglio non effettivamente sussistente e che una finestra sul fronte

posteriore del fabbricato al piano terreno risulta chiusa.

Per quanto sopra conclude il sottoscritto C.T.U. esponendo che l'u.i. non risulta conforme urbanisticamente e catastalmente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6. Descrizione sintetica del bene mobile

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

7. Atti di provenienza

Con Atto di compravendita del [REDACTED] ([REDACTED])
la Società [REDACTED] acquistava, ciascuno per le proprie quote, dai
[REDACTED] titolare di una quota di comproprietà pari ad 12/36, [REDACTED]
titolare di una quota di comproprietà pari ad 12/36, [REDACTED] titolare di una quota di
comproprietà pari ad 4/36 e 2/36 di nuda proprietà, [REDACTED] titolare di una
quota di comproprietà pari ad 4/36 e 2/36 di nuda proprietà e [REDACTED] titolare di
una quota di 4/36 di usufrutto, la piena proprietà del bene posto in Comune di Capraia e
Limite, loc. Camaioni, via La Nave s.n.c. , così descritto:

"appartamento ad uso civile abitazione così composto:

*- al piano seminterrato, cucina, locale di sgombero con ripostiglio sottoscala ed altro
piccolo ripostiglio sul fronte con accesso dal resede a comune e scala esterna di accesso
al piano superiore che si diparte dal medesimo resede comune;*

- al piano terreno-rialzato, due vani oltre ingresso e bagno-w.c. .

*Annesso al bene in oggetto, vi è inoltre, in proprietà esclusiva, un resede di mq. 120
(centoventi) circa, staccato dal fabbricato e posto oltre il muro di protezione del Genio
Civile".*

Il fabbricato era così indicato catastalmente: foglio di mappa 8 dalle particelle graffate
n. 67 e n. 72, l'Atto precisava inoltre che il fabbricato in oggetto è contornato per tre lati, da

una corte a comune identificata al N.C.E.U. nel foglio di mappa 8 dalla particella 71 di mq. 440, quale ente urbano.

8. Gravami

Per quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali, al sottoscritto C.T.U. risulta sussistente la formalità di seguito indicata:

- Trascrizione derivante da Atto giudiziario (Sentenza dichiarativa di fallimento), Reg. gen. n. **1189**, Reg. part. n. **936** del 7.01.2022, a favore della Massa dei Creditori del Fallimento Società [REDACTED] gravante per l'intero contro Società [REDACTED], sui beni posti in Comune di Capraia e Limite (FI) i cui identificativi catastali sono stati richiamati nel precedente paragrafo 2.

9. Stima del compendio immobiliare

Sulla base degli esiti del sopralluogo effettuato nel corso delle operazioni peritali nel presente paragrafo il sottoscritto C.T.U. svolge le considerazioni necessarie per la formulazione della stima del valore di mercato e del prezzo per una eventuale vendita all'asta del compendio immobiliare più sopra descritto.

5.1 Considerazioni propedeutiche alla stima

Riteniamo utile ed opportuno esporre brevemente i criteri generali che hanno portato alla stima del bene in questione.

In generale per la stima di un bene ci avvaliamo del contributo di operatori della piazza, dell'analisi degli annunci economici della zona risalenti all'epoca in esame e della consultazione dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio o del Nomisma (quando è possibile). In relazione ai criteri di stima del bene si precisa e si ribadiscono alcuni concetti fondamentali. Il vero prezzo di un immobile è solo quello che viene corrisposto nel momento della compravendita al termine di una trattativa. La stima del valore in ogni caso elementi soggettivi, e per quanto la scienza dell'estimo tenti di essere esatta essa può giungere al massimo a determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, infatti qualunque algoritmo o formula implica l'immissione di dati ed elementi soggettivi. Qualsiasi fonte andiamo a consultare: operatori del settore, stampa commerciale, osservatori nazionali, riviste specializzate non rappresentano dei valori assoluti; infatti ciascuna di queste fonti nasce

per larga parte da valutazioni di ordine soggettivo e viene poi anche interpretata in modo soggettivo. Qualunque formula venga adottata, questa implica una componente soggettiva, nel calcolo in base alla rendita, il saggio di capitalizzazione è determinante ed anche un decimo di punto percentuale che può sembrare insignificante può rappresentare una differenza di varie migliaia di euro, così come nel calcolo della superficie virtuale, l'applicazione di un coefficiente invece di un altro può comportare differenze notevoli di valore. Pertanto in pratica riteniamo che il compito del CTU, ed è il procedimento che seguiamo, sia quello di documentarsi il più possibile sui prezzi praticati in zona attraverso stampa, contatti con operatori del settore, osservatori specializzati, ma di attuare poi una mediazione personale fondata sulla propria esperienza e sul proprio buonsenso, relativamente allo specifico immobile oggetto di valutazione.

Solo l'esperto saprà, in piena coscienza e con l'ausilio della propria esperienza, attribuire un giusto ed equo valore tenendo conto di una serie di fattori che sono peculiari e caratteristici del bene in questione come ad esempio la situazione alla data del sopralluogo.

La stima è riferita alla situazione alla data del sopralluogo, e valida per un ragionevole periodo di tempo valutabile, vista la situazione attuale in circa un semestre, ottenuta per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in tempi recenti.

Per quanto riguarda l'immobile compresi nel compendio di proprietà della società fallita sono stati tenuti in conto i seguenti fattori:

Dimensione e pezzatura; dotazioni del bene; ubicazione intesa, sia come zona in rapporto all'abitato, sia come posizione particolare del bene; affacci e confini; anno di costruzione; stato di conservazione e manutenzione; destinazioni d'uso attuali ed eventuali; situazione amministrativo-urbanistica; collegamenti e accessi; stato di fatto e di diritto del bene, situazione dei servizi e qualità della vita nella zona in cui il bene è situato; disponibilità del bene;

Viene considerata infine la potenzialità del bene in rapporto alla situazione urbanistica del singolo lotto e dell'area circostante. Si tratta di tutti fattori che devono essere tenuti in conto e che di volta in volta, tenuti in conto. Questi fattori però non sono riconducibili ad una formula matematica e pertanto la componente soggettiva di valutazione resta ineliminabile. Le stime

operate dallo scrivente tengono pertanto conto di tutti questi fattori (rapportati chiaramente alla situazione esaminata) per poi giungere a conclusioni adattabili solo al bene in oggetto.

La stima che segue è da considerarsi a corpo e non a misura. Laddove vi fossero indicazioni della superficie dei beni queste devono essere intese solo come indicative dell'ordine di grandezza della valutazione, ma, ripetiamo, la stima è da intendersi "a corpo" e non "a misura".

§

Premesso che il prezzo di un bene è l'espressione dello scambio, come punto di incontro fra domanda ed offerta, evidenzio che il settore è da molti anni in crisi ed in particolare negli ultimi anni anche la domanda di immobili ad uso commerciale si è via via contratta, con l'effetto di un notevole ridimensionamento dei prezzi di mercato.

Dalla mia ricerca di mercato eseguita nel Comune di Scarperia e San Piero e nel Comune di Firenze, è emerso che le unità immobiliari a destinazione residenziale hanno un prezzo a mq. che varia, in funzione delle dimensioni e della tipologia costruttiva, come di seguito indicato.

Quotazioni del mercato immobiliare

Banca dati dell'Agenzia del territorio, secondo semestre 2021

Comune di Capraia e Limite – zona extraurbana – resto del territorio:

- per abitazioni civili in stato conservativo normale: €/mq 1.150,00/1.700,00.

Il sottoscritto C.T.U. ha altresì osservato nell'attuale mercato immobiliare della medesima zona del Comune di Capraia e Limite il valore medio unitario di offerta di €/mq 1.200,00¹.

Gli specifici valori di stima poi espressi, determinati in base all'opera professionale

¹ Si veda ad esempio la seguente pubblicità immobiliare riferita ad immobili nello stato di conservazione simile ma con consistenze ed accessori differenti (appendice alla stima in allegato 2):

- <https://www.casa.it/immobili/43348888/>

"Limite collinare in bellissima posizione panoramica caratteristico casale libero su 4 lati in pietra con giardino circostante possibilità di suddividerla in due unità immobiliari. Da ristrutturare" – mq 190, richiesta € 215.000;

<https://www.immobiliare.it/annunci/93202854/>

"Capraia e Limite. Bella posizione a solatio, sulle colline di Limite, fienile libero su quattro lati, da ristrutturare e deruralizzare, di circa 75 mq. con possibilità di ampliamento di altri 20 mq. e possibilità di spostare il volume per permettere ancora maggiore indipendenza, oltre a terreno circostante di circa 5000 mq" – mq 90,00, richiesta 120.000.

del sottoscritto C.T.U. , risentono comunque di tutte le caratteristiche peculiari e specifiche del particolare bene in esame, sia intrinseche che estrinseche, e potranno quindi discostarsi dai valori suddetti, riferiti invece alla media dei dati desunti dal mercato immobiliare.

5.2 Stima del valore di mercato

Unità Immobiliare in via di Camaioni, Comune di Capraia e Limite – Abitazione in terratetto e resede al Foglio 8, p.lle 67 e 72, cat. A/3

Rimandando per la descrizione fisica dell'unità immobiliare oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle sue caratteristiche e consistenza al precedente paragrafo 4.1, sulla base dei criteri e dei valori unitari già specificati, tenendo conto dello stato di manutenzione rilevato nel corso del sopralluogo (rudere), si indica il valore di stima unitario in €/mq 600,00² comprensivo del valore del resede (ente Urbano) ottenendo il valore di stima pari ad € 64.000,00.

Per quanto attiene poi all'autocarro

Espone conclusivamente il sottoscritto C.T.U. che la stima deve comunque essere intesa a corpo e non a misura.

5.3 Valore a base d'asta

Sulla base delle considerazioni di stima espresse nel paragrafo precedente, considerando la scarsa commerciabilità dell'unità immobiliare in forza dello stato di conservazione con il conseguente inserimento in una ristretta fascia di mercato, tenendo conto dei meccanismi d'asta ed al fine di agevolare la vendita, il sottoscritto C.T.U. ha applicato una riduzione del 20% del valore di stima espresso (€ 64.000,00), individuando

² Corrispondente ad un abbattimento del 50% della media dei prezzi di mercato riferiti ad immobili con stato di manutenzione normale in forza dello stato di rudere osservato.

pertanto l'importo da porre a base di una eventuale d'asta pari ad € 57.600,00.

10. Divisibilità

Secondo lo scrivente non è ipotizzabile la suddivisione in lotti di vendita in forza della tipologia e consistenza dell'unità immobiliare.

11. Regime impositivo della vendita

Per quanto risulta al sottoscritto C.T.U. la vendita dei beni immobili è sottoposta al seguente regime impositivo a carico dell'acquirente:

- Imposta di Registro: 2% (nel caso di acquisto per prima casa) o 9% (nel caso di acquisto non prima casa);
- Imposta Ipotecaria: € 50,00;
- Imposta Catastale: € 50,00.

Si riporta altresì che la vendita è soggetta all'applicazione dell'aliquota IVA.

§

Il sottoscritto C.T.U. nella convinzione di aver sufficientemente e fedelmente risposto all'incarico affidatogli, resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Firenze, 27 giugno 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Stefano Bausi

Allegati:

1. Planimetria di rilievo - documentazione fotografica
2. Documentazione acquisita:
 - Atto di provenienza
 - Documentazione catastale
 - Nota di Trascrizione Sentenza di fallimento
 - Appendice alla stima