

TRIBUNALE DI FIRENZE

Fallimento [REDACTED]

e dei soci illimitatamente responsabili

R.F. 184/2019

Giudice Delegato Dott. Cristian Soscia

Perizia estimativa immobile Via Benedetto Marcello n.8 – Firenze

Il sottoscritto Geom. Gabriele Majonchi con Studio in Firenze Via A. Vallecchi n.22, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Firenze al n.4159/13, avendo ricevuto incarico per quanto in oggetto, ha preso contatto con il Curatore Fallimentare Dott. Sandro Carobbi, per ricevere la documentazione e le istruzioni preliminari.

Successivamente, il sottoscritto ha esaminato la documentazione prodotta ed ha eseguito i necessari sopralluoghi presso l'immobile in oggetto, effettuando i rilievi metrici e fotografici del caso.

Sono state quindi eseguite le visure e gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze, Catasto e Servizio di Pubblicità Immobiliare, ed è stato effettuato l'accesso presso il competente Ufficio Edilizia Privata e l'Archivio Storico del Comune di Firenze, per l'esame delle pratiche edilizie relative al bene immobile in oggetto ed assumere le opportune informazioni tecniche.

Ciò premesso, il sottoscritto precisa quanto segue.

1) DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto della presente relazione è un appartamento di civile abitazione, posto in Comune di Firenze, Via Benedetto Marcello n.c.8, al secondo piano di un fabbricato in condominio. L'appartamento stesso è costituito da quattro vani compresa la cucina, ingresso/disimpegno,

bagno/wc, ripostiglio e due terrazze. L'appartamento dispone di un locale ripostiglio posto al piano terreno, con accesso dall'androne d'ingresso condominiale.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è disposto su sei piani oltre piano terreno, ed è dotato di impianto ascensore.

I pavimenti sono in mattonelle di graniglia nelle camere e nel soggiorno, gres porcellanato nella cucina, mattonelle tipo travertino lucidato nell'ingresso e nel ripostiglio. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Il servizio igienico è pavimentato con piastrelle in ceramica, parzialmente rivestito con mattonelle alle pareti, e corredato di apparecchi sanitari (lavabo, wc, bidè e doccia) e rubinetterie di tipo commerciale.

Gli infissi esterni di soggiorno e cucina sono in legno e vetro, mentre gli infissi esterni delle camere sono in pvc con vetro camera. Le finestre sono corredate di tapparelle avvolgibili. Le porte interne sono in legno verniciato.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrosanitario. L'impianto di riscaldamento è singolo con caldaia a gas e radiatori in ghisa nei locali.

L'appartamento, al momento del sopralluogo, si presentava nel complesso in normale stato di manutenzione.

La superficie utile complessiva dell'appartamento è di circa 88 mq (superficie lorda commerciale circa 104 mq) oltre 6,70 mq circa di terrazze.

Il ripostiglio al piano terreno ha una superficie utile di circa 2,30 mq (superficie lorda commerciale circa 3,30 mq).

Nella proprietà è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato come per Legge (Art.1117 Codice Civile).

Si acclude documentazione fotografica in **Allegato 1**).

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare in oggetto è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze, nel Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, Foglio di mappa 74, particella 510 subalterno 7, Z.C. 2, cat. A/2 classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 108 mq (totale escluse aree scoperte 106 mq), rendita catastale Euro 795,34.

Intestazione catastale:

[REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/4

[REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 3/4

Si acclude documentazione catastale (certificato e planimetria catastale) in Allegato 2).

3) PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile oggetto della presente Relazione è pervenuto per la quota di 1/4 di proprietà al Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] c.f.

[REDACTED] per successione a seguito del decesso del padre,

[REDACTED] avvenuto in data [REDACTED] come da Dichiarazione di

Successione [REDACTED] in data [REDACTED] registrata all'Agenzia delle

Entrate di Firenze e trascritta a Firenze [REDACTED] a [REDACTED] Reg. Part.

L'immobile stesso era stato acquistato, in parti uguali fra loro, dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED], e dalla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED] i [REDACTED] con atto di compravendita del

Notaio Umberto Baroncelli in data [REDACTED] trascritto a Firenze

in data [REDACTED] g. Part.

4) ISPEZIONI IPOTECARIE

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze,

Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze, Servizio di Pubblicità

Immobiliare, con repertoriazione al 04/06/2024, in conto a [REDACTED]

[REDACTED] sul bene

immobile in oggetto, risultano le seguenti formalità passive:

- Iscrizione del 11/06/2018 Reg. Part. 4050, Reg. Gen. 23875, Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, a favore Chianti Banca Credito Cooperativo Soc. Coop., per l'importo capitale di Euro 134.328,19 oltre interessi e spese, per complessivi Euro 180.000,00,= contro [REDACTED] per la quota di 1/4 di proprietà.

- Trascrizione del 30/08/2019 Reg. Part. 25528, Reg. Gen. 35649, Verbale di Pignoramento immobili, a favore Chianti Banca Credito Cooperativo Soc. Coop., contro [REDACTED] per la quota di 1/4 di proprietà.

Inoltre, contro il Sig. [REDACTED] risulta la Trascrizione Reg. Part. 33445 del 27/11/2019, relativa a Sentenza Dichiarativa di Fallimento, a favore

Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED] unitamente ad altri soggetti, senza indicazione degli immobili di competenza.

Si allegano copie delle note relative alle formalità passive di cui sopra in Allegato 3).

5) STATO DI POSSESSO

L'appartamento in oggetto, al momento del sopralluogo, risultava abitato dalla comproprietaria Sig. [REDACTED].

6) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'appartamento oggetto della presente relazione non è stato reperito

L'Attestato di Prestazione Energetica.

7) SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto della presente Relazione fa parte di un fabbricato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967, ed in particolare sulla base della Licenza Edilizia n.1934 del 1951.

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Storico del Comune di Firenze, il progetto originario dell'immobile (Progetto n.1454/1950), di cui alla Licenza Edilizia suddetta, è risultato irreperibile, come da dichiarazione rilasciata dal Comune di Firenze in data 21/02/2024 (Allegato 4). E' stato invece possibile visionare, presso l'Archivio Storico del Comune di Firenze, la Variante al suddetto progetto (Progetto n.105/1952), e di cui la Licenza Edilizia n.407 del 20/02/1952. A tale riguardo, si precisa che nella busta della Variante di cui sopra sono presenti i seguenti elaborati grafici: planimetria del piano terreno, planimetria denominata "Pianta piano sesto" con aggiunta scritta in rosso "e piano tipo", oltre a una sezione del fabbricato. Si accludono in copia estratti della documentazione relativa alla variante al progetto n.105/1952 di cui sopra in Allegato 5).

Presso l'Archivio Storico del Comune di Firenze risulta inoltre l'Abitabilità n.78 del 1952, relativa al fabbricato di Via Benedetto Marcello n.8 a Firenze.

Risulta inoltre presentata al Comune di Firenze la pratica edilizia n.13519 del 2021, relativa a CILA per opere di manutenzione straordinaria alle parti condominiali per il rifacimento delle facciate.

Dal confronto eseguito fra lo stato dei luoghi dell'appartamento in esame, posto al piano secondo, e gli elaborati grafici relativi alla suddetta Variante (Progetto n.105/1952), sono emerse alcune difformità. In particolare, la

planimetria denominata "Pianta piano sesto e piano tipo" non corrisponde esattamente a quanto rilevato per alcune dimensioni interne dei vani ed in virtù del fatto che gli appartamenti posti ai piani dal primo al quinto del fabbricato sono corredati di terrazze sul fronte strada con posizione e dimensioni diverse rispetto a quelle delle terrazze degli appartamenti al sesto ed ultimo piano, come è possibile constatare anche dalla documentazione fotografica acclusa alla presente relazione.

Inoltre, per quanto riguarda il ripostiglio al piano terreno, le dimensioni rilevate risultano leggermente inferiori rispetto a quanto rappresentato graficamente nella relativa planimetria della variante di cui sopra.

Per tutto quanto sopra, l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Firenze, interpellato dal sottoscritto per chiarimenti in merito alla conformità urbanistica dell'immobile, ha riferito che, per le difformità e/o imprecisioni grafiche rilevate rispetto agli elaborati grafici attualmente disponibili, allegati alla variante al progetto (n.105/1952), sarebbe opportuno procedere al deposito di pratica denominata "rappresentazione dello stato legittimo" ai sensi del vigente Art.12 comma 3 lettera a) del Regolamento Edilizio Comunale.

Per tale pratica si stima una spesa indicativa, comprensiva di diritti di segreteria, spese tecniche, eventuali oneri ecc., pari a circa Euro 1.500,00.

In conclusione, il sottoscritto tiene a precisare che, in merito alla conformità urbanistica dell'immobile, ed all'eventuale regolarizzazione delle difformità rilevate (fattibilità, modalità, sanzioni, oneri ecc.) gli Uffici Tecnici Comunali interpellati forniscono solo indicazioni di massima, rimandando sempre all'esito dell'istruttoria le decisioni definitive; dopo cioè un più accurato

esame dell'eventuale istanza presentata, corredata degli elaborati scritti grafici e degli ulteriori elementi utili. Il sottoscritto conferma pertanto che le risultanze della presente relazione di stima, anche per quanto riguarda i costi presumibili, sono da accogliersi a tale riguardo, solo come orientative e previsionali, e quindi suscettibili di possibili modifiche o variazioni, anche sostanziali, in sede operativa.

8) STIMA DEL BENE

Oggetto della presente perizia è un appartamento di civile abitazione posto in Comune di Firenze, Via Benedetto Marcello n.c.8, al secondo piano di un fabbricato in condominio.

L'edificio è ubicato in zona semicentrale, ben servita da mezzi pubblici e attività commerciali, non lontano dalla stazione ferroviaria centrale e dalla linea T2 della tramvia.

Per la valutazione si è ritenuto equo procedere con metodo sintetico comparativo, tenendo conto di ubicazione, caratteristiche e stato di manutenzione dell'immobile, nonché dell'attuale situazione del mercato immobiliare, con riferimento a prezzi unitari rilevati da pubblicazioni di agenzie pubbliche e private, specializzate del settore (quotazioni OMI Agenzia delle Entrate, ecc.) e considerando inoltre le informazioni assunte relativamente a compravendite in zona per beni con caratteristiche similari.

In particolare, dalle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Firenze, sono emersi i seguenti atti di compravendita, stipulati nell'anno precedente, relativi a beni immobili comparabili al bene immobile in oggetto:

1) Atto di compravendita Notaio Fedi C. Rep.439 del 28/04/2023 trascritto a

Firenze il 09/05/2023 R.G.18489 R.P.13670, relativo a vendita tra privati di unità immobiliare ad uso civile abitazione, superficie catastale di circa mq 104, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, al foglio 74 Part.386 sub 5, posta in zona adiacente all'immobile oggetto della presente relazione. Il prezzo di cessione è stato dichiarato in Euro 285.000,00 complessivi, e quindi con un prezzo unitario pari a circa 2.740,00 Euro/mq.

2) Atto di compravendita Notaio Saglietti B. Rep.68373 del 28/09/2023 trascritto a Firenze il 09/10/2023 R.G.39118 R.P.28989, relativo a vendita tra privati di unità immobiliare ad uso civile abitazione, superficie catastale di circa mq 76, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, al foglio 74 Part.81 sub 500, posta in zona adiacente all'immobile oggetto della presente relazione. Il prezzo di cessione è stato dichiarato in Euro 205.000,00 complessivi, e quindi con un prezzo unitario pari a circa 2.697,00 Euro/mq.

Inoltre, si rileva che, per quanto riguarda la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nel secondo semestre 2023 relativamente al Comune di Firenze, per la zona in esame (C2 Semicentrale/SAN JACOPINO - PONTE ALLE MOSSE - CASCINE), per le abitazioni sono riportati i seguenti valori teorici di mercato:

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)	Superficie
Abitazioni civili	normale	min. 2200 - max 2950	L (Lorda)

Le quotazioni rilevate dal sito del Borsino Immobiliare, relative ad abitazioni in stabili di fascia media, nella zona in esame, riportano valori da un minimo di 2.013,00 Euro/mq ad un massimo di 2.945,00 Euro/mq.

Tenuto conto di tutto quanto sopra, per l'immobile in esame, come sopra descritto, si considera un valore medio pari a circa 2.700,00 Euro/mq, da

applicare alla superficie commerciale complessiva.

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata con riferimento al DPR n.138/98, considerando la somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, al lordo delle murature esterne e fino alla mezzzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune. Le murature interne e perimetrali sono computate per intero, fino a uno spessore massimo di cm 50, e quelle in comunione al 50%, fino ad un massimo di cm 25.

Destinazione	Sup. lorda mq	Coeff. ragg.	Sup. comm.le
Abitazione	104,00	1,00	104,00
Terrazze	6,70	0,30	2,01
Ripostiglio p.t.	3,30	0,25	0,83
Totale superficie commerciale appartamento			106,84

Pertanto, applicando il valore unitario di stima suddetto alla superficie commerciale dell'unità immobiliare, come sopra ottenuta, si avrà il seguente probabile valore di mercato:

Sup. comm.le circa mq 106,84 x 2.700,00 Euro/mq = Euro 288.468,00

Costi presunti per deposito pratica "stato legittimo",

come sopra indicati, a detrarre circa Euro 1.500,00

Totale Euro 286.968,00

o più semplicemente, arrotondato a Euro 287.000,00

(duecentottantasettemila/00) da considerare a corpo e non a misura.

La quota di proprietà dell'immobile pari a $\frac{1}{4}$ del Sig. [REDACTED] risulta quindi pari a Euro 71.750,00,=

(settantunomilasettecentocinquanta/00).

Qualora si voglia considerare il valore base d'asta della quota di proprietà del

suddetto bene immobile, per tener conto che:

- per prassi commerciale in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento decisamente maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
- ogni modalità di trasferimento è meno rigida;

si ritiene che il suddetto valore medio di mercato, debba essere prudenzialmente ridotto di circa il 10%, con un valore base d'asta risultante di Euro 64.575,00.= (sessantaquattromilacinquecentosettantacinque/00).

Nel caso si volesse considerare la suddetta quota di proprietà gravata da diritto di abitazione in favore della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] il valore del diritto di abitazione sulla quota stessa, calcolato per analogia con il coefficiente tabellare attualmente utilizzato per la determinazione del diritto di usufrutto, risulterà il seguente:

Euro 287.000,00 x $\frac{1}{4}$ x coeff. 15% (età [REDACTED] anni) = Euro 10.762,50.=

E, per differenza, il valore della quota del Sig. [REDACTED] sarà quindi pari

a: Euro 71.750,00 - 10.762,50 = Euro 60.987,50.=

(sessantamilanovecentottantasette/50).

Conseguentemente, il valore base d'asta della quota stessa, ridotta del 10% per le ragioni suesposte, risulterà di Euro 54.888,75.=

(cinquantaquattromilaottocentottantotto/75).

Con osservanza,

Il Perito Stimatore
Geom. Gabriele Majonchi

Firenze, 20 Giugno 2024



Allegati:

1. Documentazione fotografica

2. Documentazione catastale

3. Ispezioni ipotecarie

4. Lettera Comune di Firenze irreperibilità progetto

5. Estratto document. Variante Prog. n.105/52

