

TRIBUNALE DI FIRENZE

Liquidazione Giudiziale

Fallimento _____

e dei soci illimitatamente responsabili

R.F. 184/2019

Giudice Delegato Dott. Cristian Soscia

Curatore Dr. Sandro Carobbi

INDICE

1) Incarico, quesito e svolgimento delle operazioni	pag. 1, 2
2) Descrizione del bene (descrizione, individuazione catastale, caratteristiche intrinseche)	pag. 2 - 5
3) Situazione urbanistica	pag. 5 - 6
4) Provenienza	pag. 6
5) Situazione ipotecaria	pag. 6 - 7
6) Stima al valore di mercato e base d'Asta	pag. 7 - 10

* * * * *

1. Incarico

Il sottoscritto geometra Stefano Forlucci, con studio in Firenze, Via Pier Capponi n. 53, incaricato dal G.D. in data 27 novembre 2024, in sostituzione del Geom. Gabriele Majonchi, ha provveduto alla stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare ad uso residenziale in Comune di Firenze meglio descritta di seguito.
Effettuate le necessarie indagini (presso l'Ufficio Tecnico comunale del Comune di Firenze, l'Agenzia delle Entrate Servizi Ipotecari di

Firenze e servizi Catastali, il sopralluogo sull'unità necessario poi a verificare la conformità urbanistica con il raffronto delle pratiche edilizie depositate al Comune di Firenze, le relative informative presso gli Uffici Tecnici del Comune stesso, si provvede a questa relazione sostanzialmente rispondendo ai punti da 1 a 6 quali elencati nell'indice sopra riportato.

2 Descrizione del Bene

Unità immobiliare ad uso residenziale in Comune di Firenze, Via Nuova di Pozzolatico n. 6.

È fatto riferimento alla documentazione catastale costituita da Planimetria, visura, estratto di mappa e elaborato planimetrico (allegato 1) ed alla documentazione fotografica (Allegato 2).

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto si sviluppa su due piani fuori terra oltre piano seminterrato.

L'unità immobiliare ad uso residenziale è posta nel Comune di Firenze, Via Nuova di Pozzolatico con accesso dal civico n. 6, al piano terreno sulla destra guardando la facciata dell'edificio dalla Via. L'accesso avviene dal vano scala condominiale e l'unità è costituita da ingresso-soggiorno, una cucina sulla sinistra dalla quale si accede all'unico servizio igienico e alla terrazza tergale, un disbrigo sulla destra del soggiorno dal quale si accede ad un ripostiglio e ad un ulteriore vano.

All'unità inerisce altresì un vano di cantina posta al piano seminterrato.

Caratteristiche intrinseche.

Internamente l'unità immobiliare si presenta con pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazioni in piastrelle, con servizio igienico

parzialmente rivestito con mattonelle alle pareti, e corredato dei necessari apparecchi sanitari (lavabo, wc, bidè e doccia).

Gli infissi interni ed esterni sono in legno e le finestre sono dotate di persiane alla fiorentina.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrosanitario.

Alla data di sopralluogo l'impianto di riscaldamento risulta singolo con radiatori in ghisa, in funzione, con la particolarità di essere collegato direttamente con l'impianto dell'unità adiacente, non oggetto di fallimento, sulla quale è presente l'unica caldaia come indicato dal signor [REDACTED]. Si fa altresì presente che l'immobile risulta ancora collegato con l'unità adiacente in quanto non realizzato il tamponamento nel disbrigo, davanti al ripostiglio.

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

La superficie utile complessiva dell'unità, misurata vano per vano, è pari a mq. 51,25, oltre terrazza di mq. 8,65 e cantina di mq. 10,95.

Considerando la superficie commerciale usualmente utilizzata per le stime del valore di mercato, quindi anche con i tramezzi interni e quelli esterni, fino alla mezzeria per quelli confinanti con altre unità e fino a cm. 50 quelli confinanti con l'esterno o con porzioni a comune, si può considerare la superficie commerciale complessiva, comprensiva delle superfici ragguagliate della cantina e della terrazza, di mq 71,00.

Nella proprietà è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato come per Legge, fra le quali l'ingresso condominiale, la rampa di accesso al piano seminterrato, il ripostiglio

esterno ed il resede (bene comune non censibile ai subb.500 e 501 della particella 19, censito nel foglio di mappa 154 particella 275), avente accesso tramite la pubblica via ed altresì, quale passaggio pedonale, tramite la particella 255 del foglio di mappa 154 di proprietà di terzi, con servitù di passo pedonale. Con riferimento a detto resede comune distinto dalla particella 275, nell'atto di trasferimento della quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà [redacted] i seguito descritto al punto delle provenienze alla pag. 6 della presente relazione, parte venditrice e parte acquirente, per sé e aventi causa se ne consentono l'utilizzo quale posto auto tale da non pregiudicarne l'uso contemporaneamente anche da parte dell'altro.

Individuazione catastale

All'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali del Comune di Firenze l'unità, in giusto conto al signo [redacted]

[redacted] per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà e alla [redacted]

[redacted] per la restante quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà, è rappresentata nel foglio di mappa 154 dalla particella 19, sub. 500, in Via Nuova Di Pozzolatico n. 6 Piani S1-T, categoria A/4 di classe 4, con la consistenza di vani 4, superficie totale di mq. 70 (Totale escluse aree scoperte 67) e la rendita di € 371,85.

La planimetria agli atti corrisponde allo stato attuale del bene.

Confini: Trasatti, parti comuni su più lati, s.s.a.

Rimangono in proprietà comune le seguenti particelle e/o subalterni:

Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, Foglio di mappa 154:

- Particella 257, bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 19 e al sub 501 della particella 254 (ingresso condominiale)
- Particella 19 sub 502, bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 19 (vano scala condominiale)
- Particella 256, bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 19 (rampa di accesso al piano seminterrato)
- Particella 19 sub 503, bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 19 (ripostiglio esterno)
- Particella 275, bene comune non censibile alle unità immobiliari sub.500 e sub.501 della particella 19 (resede)

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

3. Situazione urbanistica

Il fabbricato al cui interno insiste l'unità sopra descritta, è stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967.

Successivamente non sono stati eseguiti interventi edilizi che necessitassero di permessi autorizzativi ad eccezione di:

- Domanda di sanatoria Edilizia S/13079 (prot. 55271/86) del 15 febbraio 1986 cui hanno fatto seguito le due concessioni edilizie in sanatoria n.124.209/S/85 e 124.210/S/85 rilasciate in data 17 giugno 2003;

- Art. 26 L. 47/85 prot. 2113 del 4 giugno 1991 eseguita per l'ampliamento del piccolo bagno, realizzazione di piccolo ripostiglio e altre opere che non riguardano l'immobile oggetto di relazione ma

la porzione adiacente.

- Autorizzazione Edilizia n. 464 del 24.5.1993 (pratica n. 1649/1991 del 9 luglio 1991) eseguita per modifiche e frazionamento in due unità immobiliari. Con riferimento a detta pratica si fa presente che allo stato attuale risulta ancora aperto il collegamento tra le due unità, pertanto dovrà essere previsto il tamponamento prima dell'eventuale vendita dell'immobile.

- Concessione edilizia a sanatoria n.3.608/C (pratica C/5174) rilasciata in data 30 maggio 2005 per le seguenti opere edilizie a) ampliamento della terrazza al piano terra; b) variazione delle dimensioni del cancello di ingresso;

- Accertamento di conformità n.4112/2005 (prot.n. 41582/2005) presentato al Comune di Firenze in data 21 luglio 2005 ai sensi dell'art.140 comma 4^ della L.R. Toscana del 3 gennaio 2001, per opere interne eseguite al servizio igienico. Si fa presente che allo stato attuale tale intervento non risulta essere stato eseguito ma, la sua mancanza non pregiudica la regolarità urbanistica del bene, sulla base delle indicazioni fornite dal tecnico dell'Edilizia Privata del Comune di Firenze, né tantomeno da quanto indicato nel regolamento Edilizio dell'epoca.

Non risulta reperita presso il Comune di Firenze, ufficio edilizia, alcuna documentazione in ordine all'abitabilità.

4. Provenienza

L'unità immobiliare è pervenuta [REDACTED] nato a

[REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED]

██████████ ██████████ ██████████ ██████████
██████████ per la quota di ½ ciascuno di proprietà, in
forza dell'Atto di compravendita Not. Giovanna Basile in data
26.09.2005 Rep.18150/7369, registrato a Firenze 3 il 28.09.2005 al
N.7130 e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Firenze – servizi
ipotecari in data 29.09.2005 all'Art. 27479R.p. (R.G. 40585).

Successivamente ██████████ ██████████
██████████
██████████ ██████████ forza dell'atto di
compravendita Not. Giovanna Basile in data 25.02.2019 Rep.27357,
trascritto a Firenze in data 26.02.2019 all'Art. 5589 R.p. (R.G.
7840).

5. Situazione ipotecaria

Dalle visure ipotecarie eseguite all'Agenzia delle Entrate di Firenze -
Servizi Ipotecari, alla data di repertorizzazione del 14.02.2025,
risultano le seguenti formalità contro ██████████ nato a
S. ██████████ il ██████████ C.F. ██████████), sul bene
immobile in oggetto:

- Iscrizione del 29.09.2005 Art. 8607 R.p. (R.G. 23875), Ipoteca
volontaria a concessione di mutuo fondiario Not. Giovanna Basile in
data 26.09.2005 Rep.18151/7370, a favore della UNIPOL BANCA
SPA e contro ██████████ nato a ██████████) il
██████████ (C.F. ██████████) e la Sig.ra ██████████
██████████ F. ██████████ gravante
sulla quota di ½ ciascuno di proprietà dell'immobile oggetto della

presente, oltre a maggior consistenza, per l'importo capitale di Euro 180.000,00 oltre interessi e spese, per complessivi Euro 360.000,00.

- Trascrizione del 21/07.2016 Art. 19177 R.p. (R.G. 28762), Verbale di Pignoramento Immobili, a favore del sig. [REDACTED] e contro il solo signor [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

[REDACTED] gravante sulla sua quota di 1/2 di proprietà dell'immobile oggetto della presente

- Inoltre, contro il sig. [REDACTED], risulta trascritta in data 27.11.2019 all'Art. 33445 R.p. (R.G. 46912) la Sentenza Dichiarativa di Fallimento, a favore Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED]

Si allegano copia delle note trascrizioni e iscrizioni (Allegato 3).

6. Stima del Valore di mercato

Oggetto della presente perizia è un'unità immobiliare ad uso civile abitazione posta nel Comune di Firenze, Via Nuova di Pozzolatico con accesso dal civico n. 6, al piano terreno di un fabbricato di vecchia costruzione.

Per la valutazione si è ritenuto equo procedere con metodo sintetico comparativo, tenendo conto di ubicazione, delle caratteristiche e stato di manutenzione dell'immobile, nonché dell'attuale situazione del mercato immobiliare, con riferimento ai prezzi unitari rilevati da pubblicazioni di agenzie pubbliche e private, specializzate del settore (quotazioni OMI Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ecc.) considerando che non è stato possibile reperire compravendite di

immobili simili nella zona di incidenza dell'immobile oggetto di perizia.

Per quanto riguarda la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nel primo semestre 2024 relativamente al Comune di Firenze, per la zona in esame (D4 Periferica/CASCINE DEL RICCIO - CERTOSA), per le abitazioni civili in normale stato di conservazione l'Agenzia indica un valore minimo di 2.300,00 €/mq ed un valore massimo di 3.200,00 €/mq, considerando la superficie Lorda;

quanto alle 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 2.401,00 €/mq ad un massimo di 3.511,00 €/mq.

Tenuto conto di quanto sopra indicato si ritiene congruo indicare un valore unitario di 2.800,00, da applicare alla superficie commerciale complessiva.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, come precedentemente indicato è pari a mq. 71,00, pertanto il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'immobile risulta pari a:

$$\text{mq } 71,00 \times 2.800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 198.800,00$$

A detto valore dovrà essere necessariamente sottratto il costo necessario alla realizzazione del tramezzo di separazione tra l'unità oggetto di perizia e l'adiacente di proprietà di terzi nonché la realizzazione del nuovo impianto di riscaldamento con installazione

di nuova caldaia a condensazione, in quanto ad oggi impianto confuso con l'unità adiacente di proprietà di terzi con presenza di unica caldaia, con intervento complessivo valutabile nell'ordine di € 10.000,00, pertanto il valore di mercato sarà pari a:

$$€ 198.800,00 - € 10.000,00 = € 188.800,00$$

Bisogna rilevare che è oggetto di Fallimento solamente la quota di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ del [REDACTED] pertanto il valore di mercato della quota di proprietà risulta quindi pari a:

$$€ 188.800,00 / 2 = € 94.400,00$$

Valore che si arrotonda ad € 94.000,00

Base d'Asta

Qualora invece si voglia considerare il valore base d'asta dei suddetti beni immobili, 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 valore medio di mercato dei beni, debbano essere ridotti di circa il 10%, per cui si perviene ai seguenti valori:

Valore base d'asta immobile A:

€ 94.000,00	x	-10%	=	€ 84.600,00
-------------	---	------	---	-------------

Valore che si arrotonda ad € 85.000,00

con osservanza

(Stefano Forlucci)

Firenze, 20 febbraio 2025



Firmato digitalmente
da FORLUCCI STEFANO
C: IT

Allegati:

1. Documentazione Catastale;
2. Documentazione fotografica;
3. note trascrizione e iscrizione passive.