



TRIBUNALE DI FIRENZE



Sezione Fallimentare



Fallimento [REDACTED]
e del socio illimitatamente responsabile [REDACTED]
R.F. n. 2/2019



Giudice Delegato: Dott. Cristian Soscia



Curatore: Dott.ssa Maria Elena Savona



RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI





INDICE

Premessa



Descrizione sintetica dei beni oggetto di stima

Operazioni peritali svolte

Proprietà immobiliare in Comune di Scandicci



Descrizione degli immobili

Situazione ipocatastale

Situazione urbanistico edilizia

Metodologia di stima e determinazione del valore



Premessa

Premette lo scrivente che con provvedimento del 24.2.2019 (allegato A) l'Ill.mo Giudice Delegato ha incaricato la [REDACTED] della ricostruzione del patrimonio immobiliare del [REDACTED]

Successivamente, con provvedimento del 26.7.2019 (allegato B) il Giudice Delegato ha nominato il sottoscritto quale stimatore dei beni immobili di proprietà del Signor [REDACTED] come di seguito identificati.

Descrizione sintetica dei beni oggetto di stima

Dalle risultanze emerse a seguito dell'indagine ipotecarie e catastale svolta [REDACTED] (allegato C) si evince che trattasi di tre fabbricati (magazzini) in aderenza tra loro e di un terreno pertinenziale ubicati nel Comune di Scandicci, in via Torre Rossa 3; la quota di proprietà riconducibile al Signor [REDACTED] in relazione a ciascuno dei predetti beni è di 7/18.

Al Catasto dei fabbricati del Comune di Scandicci essi sono indentificati come segue:

foglio n. 6, part. 68, sub. 514, categoria in corso di definizione (fabbricato)

foglio n. 6, part. 1715, categoria unità collabenti (fabbricato)

foglio n. 6, part. 1716, categoria area urbana (terreno)

foglio n. 6, part. 1748, categoria unità collabenti (fabbricato)

Operazioni peritali svolte

In data 4 ottobre 2019 è stato effettuato un sopralluogo congiuntamente alla Dott.ssa Savona per cercare di individuare compiutamente i beni oggetto di stima; si è provveduto anche ad una battuta di quote per la verifica della consistenza e della corrispondenza dello stato di fatto rispetto a quanto depositato in atti. (allegato F)

In data 25 ottobre 2019, sulla scorta del precedente sopralluogo e grazie alla documentazione storica catastale reperita, è stata effettuata dal solo scrivente una ulteriore ricognizione per la corretta individuazione dei beni conteggiabili ai fini della presente stima, poiché su alcuni di essi grava una istanza di demolizione come di seguito descritta.

Proprietà immobiliare in Comune di Scandicci

Descrizione degli immobili

1.1 I fabbricati

Il fabbricato del quale sono parte i beni oggetto di stima è ubicato nella periferia nord ovest del Comune di Scandicci, in un'area a forte connotazione produttiva caratterizzata dalla presenza di una viabilità di zona estremamente sviluppata; si tratta, più precisamente, di una palazzina di tre piani fuori terra di realizzazione novecentesca ubicata in via Torre Rossa n. 3, composta da diverse unità, alcune delle quali a destinazione residenziale ed altre adibite a magazzini e depositi; vi si accede dopo un breve tratto di strada secondaria, percorrendo uno stradello ad andamento rettilineo in stabilizzato di ghiaia.

Il complesso è fortemente penalizzato dalla presenza della carreggiata sud del tracciato autostradale A1 Milano-Napoli, che lambisce lo stabile (dieci metri circa) nella parte tergale rispetto al vialetto di ingresso.

A causa della vicinanza dell'autostrada la proprietà ha subito una serie di espropri, prima per la realizzazione originaria dell'Autosole e poi per permettere la realizzazione della terza corsia; nonostante la presenza di barriere antirumore il disturbo acustico è considerevole e costante. (allegato G - Relazione fotografica)

I beni oggetto di stima si sviluppano in un corpo di fabbrica collocato di fronte all'autostrada, addossato alla parte tergale della palazzina principale rispetto al vialetto di accesso in stabilizzato di ghiaia, e sulla sinistra rispetto agli ingressi principali della parte residenziale del fabbricato.

Dall'ingresso collocato sul retro della palazzina principale si accede a due ambienti un tempo utilizzati come uffici; superata una porta metallica si passa in un magazzino della dimensione di circa mt 14,00 X 8,00, dotato di abbondanti finestrate, ove sono ricoverati una serie di oggetti personali e di lavoro quali cartellonistica stradale e di segnalazione in genere, traccia dell'attività principale qui svolta in passato.

Tanto il magazzino (foglio 6, particella 1715), quanto la parte già destinata ad uffici (foglio 6, particella 1748), sono gravati da provvedimento di demolizione da eseguirsi a carico della proprietà a seguito del decreto di esproprio per pubblica utilità nell'ambito dei lavori di ampliamento del tracciato autostradale sopra descritto, come riportato nell'Atto ai rogiti Notaio Niccolai del 20.02.2007, rep.N. 26.978, registrato all'Agenzia delle

Entrate di Firenze 3 il 9 marzo 2007 al N. 21, trascritto all'Agenzia del territorio- servizio di pubblicità immobiliare di Firenze il 20 marzo 2007 al Registro Generale n. 13815 e al Registro Particolare n. 7760.

Aderente alla particella 1715 e con essa comunicante vi è un'altra unità immobiliare afferente ad un'altra particella catastale (foglio 6, particella 68, sub 514); una tamponatura in struttura leggera, illegittima, suddivide detta unità in due porzioni: la prima, delle dimensioni interne di circa 35 metri quadrati (5,70 X 6,10), è adibita a deposito; la seconda, della dimensione di circa 63 metri quadrati e forma irregolare, è dotata di cucina e presenta finiture ed arredi più prossimi ad un alloggio che non ad un magazzino; rispetto alla planimetria catastale in atti risultano varie difformità interne quali la riapertura di un vecchio passaggio, la realizzazione di uno spazio cottura e la trasformazione di un wc a ripostiglio a lato del cucinotto oltre al suddetto tamponamento leggero che separa la parte adibita ad abitazione da quella adibita a magazzino.

Il terreno -

Il Signor [REDACTED] è altresì proprietario, per la quota di 7/18, di un appezzamento di terreno della consistenza di circa 250,0 mq accatastato al Catasto fabbricati come area urbana (foglio 6, particella 1716).

Si tratta di un'area sulla quale un tempo insisteva il volume ad uso produttivo poi espropriato e demolito nell'ambito dei lavori di realizzazione dell'autostrada.

Oggi detto terreno, incolto, funge sostanzialmente da diaframma tra il resede e l'infrastruttura stradale.

Situazione ipocatastale

Foglio 6 part. 68 sub.514

Il possesso del bene sito in Scandicci risulta regolarmente intestato nella quota di 7/18 a [REDACTED]

Ulteriori formalità sono:

Iscrizione del 09/11/2018 Registro Particolare n. 8340
Reg. Generale n. 46245 decreto ingiuntivo Repertorio
5346/2018 del 06/11/2018 a favore di Penelope SPV S.R.L.
[REDACTED]

Trascrizione del 02/04/2010 Registro Particolare n. 7298 Reg. Generale n. 11895. Scrittura privata con sottoscrizione autenticata resasi necessaria per specificare gli immobili oggetto di esproprio per pubblica utilità con atto Nicolai del 20.02.2007, Rep. 26978 registrato a Firenze in data 09/03/2007 al n. 21. In tale atto erano ricompresi erroneamente anche locali non oggetto di esproprio e ad uso ufficio. A seguito di frazionamento catastale e relativa corretta identificazione dei locali non oggetto di esproprio, si è proceduto alla trascrizione a favore di

[REDACTED]
ciascuno per la quota di 7/18, contro [REDACTED]
l'Italia.

Trascrizione del 31/05/2005 Registro Particolare n. 14440 Reg. Generale n. 22385 atto giudiziario di sentenza traslativa Repertorio 6627/2005 del 15/04/2005.

Trascrizione del 07/12/2004 Registro Particolare n. 29606 Reg. Generale n. 46253 domanda giudiziale di trasferimento immobili ai legittimi eredi Repertorio 1342/2004 del 14/04/2004.

Trascrizione del 16/07/2003 Registro Particolare n. 17734 Reg. Generale n. 27128 Compravendita Repertorio 40455/10733 del 09/07/2003.

Foglio 6 part. 1715, Foglio 6 part. 1716, Foglio 6 part. 1748.

Iscrizione del 09/11/2018 Registro Particolare n. 8340 Reg. Generale n. 46245 decreto ingiuntivo Repertorio 5346/2018 del 06/11/2018 a favore di Penelope SPV S.R.L. contro [REDACTED]

Trascrizione del 10/01/2014 Registro Particolare n. 664 Reg. Generale n. 828 Atto di pubblica utilità Repertorio 64567/36879 del 11/12/2013. Notaio Lenzi Raffaele. Viene specificato che dette particelle rimangono in proprietà dei [REDACTED]

Situazione urbanistico edilizia

Dalla documentazione fornita si è verificato che il fabbricato del quale gli immobili oggetto di stima fanno parte è stato realizzato in data antecedente al 1967.

Sono poi state depositate una serie di pratiche di condono per la realizzazione di una autorimessa e di alcune opere che hanno portato a modifiche interne.

L'iter si è concluso nell'agosto del 2018 con il pagamento dell'oblazione dovuta.

In riferimento alle difformità riscontrate sulla particella 68, sub. 514 (cfr. § 1.1), il costo per le opere di ripristino necessarie alla loro eliminazione è stimabile in complessivi € 5.000,00; detta stima comprende, i costi inerenti alle opere di demolizione, smaltimento e finitura.

Come già evidenziato le particelle 1715 e 1748 sono gravate da provvedimento di esproprio a vantaggio di

Autostrade spa e demolizione a carico dei proprietari,
demolizioni non ancora avvenute.

Metodologia di stima e determinazione del valore

I locali gravati da provvedimento di demolizione a carico della proprietà (foglio 6, particelle 1715 e 1748) sono, con ogni evidenza, privi di valore.

Per la valutazione del fabbricato identificato dalla particella 68, sub. 514, è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, in applicazione del quale si fa riferimento alla Superficie Lorda calcolata secondo le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili codificata dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

La valutazione assume valori generali estrapolati mediante indagine diretta presso operatori di mercato della zona per immobili simili e attraverso borsini ufficiali di riferimento, pubblicati e liberamente consultabili: successivamente si sono applicati una serie di coefficienti correttori, attribuiti in base alle caratteristiche intrinseche dell'oggetto da stimarsi, così da pervenire alla determinazione di un valore il più aderente possibile alle peculiarità di questo determinato bene.

Il valore di riferimento assunto è stato calcolato facendo una media tra borsini ufficiali e richieste dirette ad operatori locali che vengono di seguito esplicitati:

- OMI € 950,00 mq
- Borsino Immobiliare € 800,00 mq
- Operatori locali € 850,00

Operando quindi una media tra i valori ricercati si ottiene: $(950+800+850)/3 = € 860,50$

A questo valore medio si applicano una serie di coefficienti correttivi al fine di determinare il più probabile valore particolare e contingente al bene:

A) Valore posizione - l'immobile si trova in una posizione interessante dal punto di vista viabilistico e della fruibilità in relazione alla destinazione d'uso, ed in prossimità delle principali vie di scorrimento. Resta tuttavia penalizzato per l'incombente vicinanza dell'autostrada. Per tale motivo si ritiene congruo applicare un coefficiente pari a $C1=0,9$

B) Valore accessibilità - all'interno della proprietà il magazzino non è collegato in maniera adeguata e difficilmente raggiungibile in caso di movimentazione di materiali ingombranti o pesanti. Coefficiente $C2=0,7$

C) Valore Vetustà - come detto, il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 1967, e benché non presenti problemi strutturali, dimostra tutti i suoi anni. Per tale motivo si ritiene congruo un coefficiente pari a $C3=0,75$

Applicando i predetti coefficienti correttivi al valore medio ricavato si ottiene:

$V \text{ determinato} = € 860,50 \times 98,2 \times 0,9 \times 0,7 \times 0,75 = € 39.926,77$

A questo valore deve essere applicata la decurtazione pari ai costi di sanatoria/ripristino di cui al precedente § 3, stimabili in complessivi € 5.000,00.

Il valore dell'immobile identificato dalla particella 68, sub. 514 ammonta dunque ad € 34.926,77.

La porzione di terreno rimanente a seguito dell'espropriazione e di risulta rispetto all'originaria proprietà (area urbana - foglio 6, particella 1716) è quotabile in complessivi € 381,00. Si tratta di un valore simbolico, dato ad una porzione di terreno, incolta,

improduttiva e difficilmente assimilabile per tipologia a
resede, in più gravata dalla vicinanza dell'autostrada. Da
qui un valore a corpo simbolico.

Le valutazioni operate vengono riepilogate nella
tabella di seguito:

						Coefficienti correttivi				VALORE	quota
		mq	valore	Note		posizione 0,9	accessibilità 0,7	vetustà 0,75	ripristini		
F. 6 p.lla 68 s.514	Magazzino	98,2	860,50 €	84.501,10 €	ripristini interni	76.050,99 €	53.235,69 €	39.926,77 €	5.000,00 €	34.926,77 €	7/18
F. 6 p.lla 1715	Magazzino	166,48	800,00 €	133.184,00 €	Integralmente da demolirsi						7/18
F. 6 p.lla 1748	Magazzino/uffici										
F. 6 p.lla 1716	terreno	254	1,50 €	381,00 €	Incolto produttivo					381,00 €	7/18
TOTALE										35.307,77 €	
										3.730,80 €	

Il valore complessivo arrotondato dei beni oggetto di
stima ammonta dunque ad € 35.300,00 (euro
trentacinquemialtrecento/00); conseguentemente la quota di

proprietà dei Signor [redacted] pari, per ciascun
immobile stimato, a 7/18, ammonta ad € 13.700,00
tredicimilasettecento/00).

Con perfetta osservanza

Firenze, 11 ottobre 2021

(arch. Andrea Bianchi)



Allegati:



- A. Provvedimento di nomina Co.Service
- B. Provvedimento di nomina architetto Andrea Bianchi
- C. Relazione CO. Service di Arianna Spadotto e relativi allegati
- D. Ipoteca Giudiziale
- E. Elaborato planimetrico
- F. Rilievo delle unità immobiliari
- G. Relazione fotografica

