

Arch. Alessandra Rinaldi

tel. 333/9017082 fax 055/672322

Via Roma 562 – 50122 Bagno a Ripoli (FI)

E-mail alessandrarinaldi1@gmail.com

Pec alessandra.rinaldi1@pec.architettifirenze.it

TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE

FALLIMENTO

“**[REDACTED]**”

Sentenza N. Reg. Fall. n° 203 del 23.09.2015

Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia Governatori

Curatore Fallimentare: Dott. Enrico Fazzini

PERIZIA ESTIMATIVA
DI IMMOBILI UBICATI IN
Morrovalle (MC)
Loc. Trodica, Via Manzoni n. 60

INDICE

A) INCARICO	1
B) PREMESSE	2
C) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	2
C.1) Riferimenti catastali	3
C.2) Descrizione e consistenza degli immobili	4
C.3) Provenienza	6
C.4) Note urbanistiche	6
C.5) Elencazione gravami e adempimenti	7
C.5.1) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	7
C.5.2) Servitù gravanti	9
C.6) Regolarità urbanistica e catastale	9
D) STIMA DEGLI IMMOBILI	10
D.1) Valore unitario di mercato degli immobili	11
D.2) Calcolo del valore degli immobili	11
D.2.1) Appartamento e cantina – p.lla 26, sub 26 e sub 43	11
D.3) Calcolo del valore a base d'asta	12

A) INCARICO

La sottoscritta Arch. Alessandra Rinaldi, iscritta all'albo degli Architetti della provincia di Firenze al n. 6435, e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al

n. 8734, residente in Bagno a Ripoli (FI), Via R. [REDACTED], in data 04.11.2015 è stata nominata, dal G.D. Dott.ssa Silvia Governatori, perito estimatore nel procedimento fallimentare in epigrafe su richiesta del Curatore Fallimentare, Prof. Enrico Fazzini, al fine di valutare il patrimonio immobiliare di proprietà della società "[REDACTED]".

B) PREMESSE

La società "[REDACTED]" risulta piena proprietaria di beni immobili ubicati in Morrovalle (MC), frazione di Trodica, consistenti in un appartamento per civile abitazione e una cantina, in più ampio fabbricato residenziale.

In data 28.12.2015 è stato effettuato, presso i competenti uffici del Comune di Morrovalle l'accesso alle pratiche edilizie inerenti i fabbricati.

In data 06.02.2016 è stato eseguito il sopralluogo degli immobili in oggetto, con esecuzione di riprese fotografiche e accertamenti dello stato di fatto.

Si espongono di seguito le descrizioni delle consistenze immobiliari, del loro stato di fatto e di diritto, del più probabile valore di mercato ad esse riferito, nonché il risultante valore a base d'asta.

C) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Le unità immobiliari sono ubicate nella frazione Trodica del comune di Morrovalle (MC), in una zona periferica, circondata da zone agricole coltivate di discreta qualità ambientale e paesaggistica, ma in relativa prossimità al centro abitato ed all'uscita di Morrovalle della Nuova Superstrada SS 77 Valdichienti.

Ad esse si perviene imboccando la Strada Provinciale 46 dopo l'uscita della superstrada, che conduce all'interno dell'abitato di Trodica. Alla prima uscita della prima rotonda si prosegue per circa 700 m sulla Strada Provinciale 485, dalla quale si diparte, sulla destra, la Via Manzoni, in fondo alla quale sono ubicate le unità immobiliari.



Foto satellitare da Google Maps

Gli immobili sono parte di un più ampio complesso condominiale ad uso residenziale, risultato della ristrutturazione di un vecchio fabbricato artigianale denominato “Ex Molino Grande”, risalente ai primi anni del 900, che si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre seminterrato, comprendente 13 unità immobiliari, autorimesse e cantine.

La struttura dell’edificio è in muratura portante faccia a vista, con solai in latero-cemento armato, copertura a doppia falda con manto in coppi. Il collegamento ai piani avviene da corpo scala condominiale ed ascensore (vedi foto in all. 1).

L’intero complesso versa in ottime condizioni di manutenzione stante la relativamente recente ristrutturazione (fine lavori e agibilità del 2010).

C.1) Riferimenti catastali

Quanto sopra risulta attualmente individuato, agli atti catastali del Comune di Morrovalle, con i seguenti dati censuari (vedi estratto di mappa in all. 2, visure in all. 3, elaborato planimetrico in all. 4, planimetrie in all. 5):

Appartamento

- Foglio 45, p.lla 26, **sub 26**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie catastale mq 124, Rendita € 433,82, Via Manzoni n. 60, Piano 1;

Confini: parti comuni, ~~Appartamento n. 26, Di M. n. 26, Di M. n. 26~~, salvo se altri e/o

migliori;

Fanno parte della proprietà le **parti comuni non censibili**, catastalmente così identificate:

sub 6 – corte esterna e canale

sub 7 – ingresso al PT, scala dal PS1 al P3, ascensore e locale motori

Cantina

- Foglio 45, p.lla 26, **sub 43**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 9 mq, Superficie catastale mq 14, Rendita € 6,97, Via Manzoni snc, Piano S1;
Confini: parti comuni, ~~Ipotesi~~, salvo se altri e/o migliori;

Fanno parte della proprietà le **parti comuni non censibili**, catastalmente così identificate:

sub 6 – corte esterna e canale

sub 9 – spazi di distribuzione al piano S1

C.2) Descrizione e consistenza degli immobili



Vista d'insieme del fabbricato. La freccia indica l'appartamento in oggetto

Dai sopralluoghi effettuati non è stato possibile verificare la completa efficienza degli impianti o la sussistenza di eventuali vizi occulti.

Alla data del sopralluogo risulta, per gli immobili in oggetto, la sussistenza di **contratto di locazione 6 + 6** con tacito rinnovo, stipulato il 14.01.2013, con scadenza il 13.01.2019.

L'unità immobiliare destinata a civile abitazione ha accesso dal civico n 60 di Via Manzoni, attraverso ingresso condominiale, ed è ubicata al piano primo.

L'alloggio ha ingresso dal portoncino a sinistra per chi sbarca dal vano scala sul pianerottolo comune ed è così composto: soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due bagni (uno finestrato ed uno cieco, quest'ultimo dotato di aereazione forzata), tre camere da letto.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti sono in parquet, i servizi igienici e la cucina sono pavimentati e rivestiti in materiale ceramico. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in legno e vetrocamera, con persiane anch'esse in legno. L'altezza interna di tutti i vani è di cm 270, tranne un wc che è alto cm 257.

Il tutto per una superficie utile netta di circa mq 98 e superficie utile lorda di circa mq 124.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto elettrico e idrico, di riscaldamento con caldaia autonoma a gas metano e corpi radianti in alluminio.

Al momento del sopralluogo l'alloggio risultava arredato ed occupato dai locatari ed in ottime condizioni di manutenzione.

La cantina, ubicata al piano seminterrato, con accesso da vano scala condominiale, è l'ultimo locale a sinistra del corridoio di distribuzione che si diparte di fronte all'ascensore.

Consiste in un unico vano di superficie netta circa mq 9 e superficie lorda circa mq 13, con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimenti in gres porcellanato. Il vano dispone di finestra del tipo a bocca di lupo e di impianto elettrico.

Al momento del sopralluogo il locale risultava occupato da masserizie ed in buone condizioni di manutenzione.

Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica, nelle visure, planimetrie catastali ed elaborato planimetrico allegati (vedi all. da 1 a 5).

C.3) Provenienza

Il fabbricato è pervenuto alla società [REDACTED] per acquisto dalla società Ipeco spa, per mezzo del seguente atto:

- **Atto di compravendita** del 09.06.2010, Notaio Giuseppe Di Tuoro, Rep. 7161/1882, trascritto a Macerata il 17.06.2010, al Reg. Part. 5350 (vedi all. 6).

C.4) Note urbanistiche

Nel vigente PRG del comune di Morrovalle, il fabbricato denominato “Molino grande” è classificato in *Edifici e manufatti di rilevante valore*, e contrassegnato dalla sigla RV 36 (art. 69 delle NTA). Le aree circostanti il fabbricato ricadono in parte in *Zona Agricola E, sottozona EA di salvaguardia paesistica e ambientale* (art. 29 delle NTA), in parte in *Zona VF, con vincolo di rispetto del fiume Chienti* (art. 44 delle NTA), con indicazione di *Intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica PP*.

L'intero complesso immobiliare è stato ristrutturato in forza dei seguenti atti abilitativi:

1. **Concessione edilizia n. 13**, del 06.02.2002 (pratica edilizia n. 193/01) per “*Ristrutturazione edilizia fabbricato Ex Molino Grande*” (vedi all. 7);
2. **Variante in corso d'opera n. 13** del 29.01.2003 alla C.E n. 13/2002 (pratica edilizia n. 205/02 - vedi all. 8);
3. **Autorizzazione allo scarico n. 58** del 17.12.2003 (pratica n. 287/03)
4. **Denuncia di inizio attività n. 80/2010** del 26.03.2010 per *Completamento dei lavori di tre unità immobiliari abitative* (vedi all. 9);
5. **Domanda di agibilità** presentata il 29.10.2010, n. prot. 18154 e rilascio di ricevuta da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia in data 15.11.2010, n. prot. 18997 (vedi all. 10).

C.5) Elencazione gravami e adempimenti

C.5.1) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

In seguito agli esiti delle ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli, gravanti sugli immobili:

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 20.12.2011, Reg. Part. 11429 Reg. Gen. 17838, Pubblico Ufficiale Tribunale di Fermo, Rep. 1273 del 25.11.2011

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE ART. 321 c.p.p. per immobili siti in Morrovalle, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 45, p.lla 26 sub 26 e sub 43**

A FAVORE: Procura della Repubblica presso il Tribunale di Fermo, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 27.07.2012 Reg. Part. 1350, Reg. Gen. 10007, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze, Rep. 3581 del 11.06.2012;

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per immobili in Morrovalle, Via Manzoni, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 45, p.lla 26 sub 26 e sub 43**

Capitale: € 109.673,75

Totale: € 165.000,00

A FAVORE: Banca Nazionale del Lavoro spa, con sede a Roma, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 14.02.2013 Reg. Part. 239, Reg. Gen. 2395, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze, Rep. 7556/2012 del 19.12.2012;

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per immobili in Morrovalle, Via Manzoni, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 45, p.lla 26 sub 26 e sub 43**

Capitale: € 219.579,77

Totale: € 120.000,00

A FAVORE: Unicredit spa, con sede a Roma, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 25.10.2013, Reg. Part. 9262 Reg. Gen. 13313, Pubblico Ufficiale Giudiziario, Rep. 12155 del 12.09.2013;

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per immobili in Morrovalle, Via Manzoni, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 45, p.lla 26 sub 26 e sub 43**

A FAVORE: Banca Nazionale del Lavoro spa (in nome e per conto di BNP Paribas), con sede a Roma, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 08.07.2014, Reg. Part. 5792 Reg. Gen. 7594, Pubblico Ufficiale Giudiziario, C.F. 80010720433 (Macerata), Rep. 973/2014 del 06.06.2014;

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per immobili in Morrovalle, Via Manzoni, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 45, p.lla 26 sub 26 e sub 43**

A FAVORE: Banca Carige Italia spa, con sede a Genova, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 04.01.2016, Reg. Part. 1 Reg. Gen. 1, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze, Rep. 203/2015 del 23.09.2015;

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO per immobili in Morrovalle, Via Manzoni, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 45, p.lla 26 sub 26 e sub 43**

A FAVORE: Massa dei Creditori del fallimento "[REDACTED]", per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 22.01.2016, Reg. Part. 709 Reg. Gen. 927, Pubblico Ufficiale Procura della Repubblica c/o Tribunale di Macerata, Rep. 701 del 30.12.2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE ART. 321 c.p.p. per immobili siti in Morrovalle, classificati al Catasto Fabbricati al foglio 45, p.lla 26 sub 26 e sub 43

A FAVORE: Procura della Repubblica presso il Tribunale di Macerata, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

C.5.2) Servitù gravanti

A carico delle unità immobiliari di cui alla p.lla 26, sub 1 e 2, ora soppressi, che hanno generato le unità immobiliari in oggetto, grava servitù di condotta idrica *in parte interrata ed in parte a cielo aperto*, istituita con il seguente atto:

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO** - Atto Notarile Lino Valori del 31.10.2001, Rep 65759/6977, trascritto il 10.11.2001 al Reg. part. 10366, Reg. gen. 14401

A FAVORE: [REDACTED], per il diritto di servitù di condotta idrica.

CONTRO: [REDACTED] - [REDACTED], per il diritto di servitù di condotta idrica

C.6) Regolarità urbanistica e catastale

In seguito ai sopralluoghi ed al confronto con gli ultimi atti abilitativi depositati, ossia la DIA n. 80/2010, nonché con le planimetrie catastali, si rileva una sostanziale corrispondenza planimetrica e dimensionale dello stato dei luoghi con quanto rappresentato nei titoli edilizi, ad eccezione di:

- Diversa altezza nel wc (ml 2,57 invece che ml 2,70 indicati in planimetria catastale) dovuta alla realizzazione di sopralzo per scarichi.



Non si ritengono significative, ai fini della conformità edilizia, le modeste differenze (dell'ordine di pochi centimetri) nelle dimensioni dei vani, rilevate in loco.

Per la difformità sopra indicata si ritiene opportuno il deposito di titolo autorizzativo edilizio in sanatoria, con oneri, sanzioni e spese tecniche prudenzialmente indicati in complessivi € 6.000,00, che saranno decurtati dal valore di stima.

D) STIMA DEGLI IMMOBILI

I beni immobili in oggetto sono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui risultano dai sopralluoghi e dall'esame degli atti abilitativi che si sono succeduti. La stima sarà eseguita con il criterio **sintetico-comparativo**, ricercando il più probabile valore di mercato di beni similari ubicati nella zona, applicato a superfici convenzionali lorde. Il valore di mercato è ricavato dalla consultazione delle banche dati immobiliari (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), delle pubblicazioni specializzate e dalle indicazioni degli operatori immobiliari operanti nella zona.

Si precisa che la stima è data a corpo e non a misura e che il calcolo della consistenza ed il prodotto di questa con il valore unitario di riferimento ha valore indicativo. Il valore finale discende infatti da considerazioni anche eventualmente non riportate nella presente stima. L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o scostamenti della consistenza non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

La superficie commerciale degli alloggi residenziali è calcolata quale somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate da muri interni e perimetrali – al 50% se comuni - e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti box, ecc.).



D.1) Valore unitario di mercato degli immobili

Gli immobili sono inseriti in una zona semicentrale del comune di Morrovalle, frazione di Trodica, urbanizzate e sufficientemente servita da attrezzature ed esercizi commerciali.

I valori pubblicati dall'OMI per la zona catastale di riferimento e per il 2° semestre 2015 (vedi all. 11) riportano i seguenti intervalli:

- per civili abitazioni in normale stato di conservazione, l'intervallo di valori compreso fra **€/mq 850 e €/mq 1.250**

Rilevazioni più recenti (aprile 2016) provenienti dal portale www.immobiliare.it, indicano altresì un prezzo medio richiesto pari a €/mq 1.127,00 (vedi all. 12).

Da colloqui con operatori immobiliari, in particolare con la medesima società Ipeco srl, proprietaria di due appartamenti tutt'ora in vendita proprio nel medesimo fabbricato, è emerso infine che il prezzo per i suddetti immobili, nuovi e chiavi in mano, è richiesto in **€/mq 1.100,00** (per metro quadro di superficie lorda), valore che si ritiene quindi di assumere per l'immobile, operando una prima opportuna correzione al ribasso, in quanto appartamento abitato e non nuovo, nella misura che può essere individuata nel 5%, viste le ottime condizioni del medesimo alloggio:

$$\text{€/mq } 1.100 \times 0,95 = \text{€/mq } 1.045,00$$

Al suddetto valore deve essere quindi essere applicato il coefficiente di svalutazione dovuto alla sussistenza del contratto di locazione 6 + 6, che pur remunerativo, rende l'immobile non immediatamente disponibile e ne restringe il numero di potenziali acquirenti, coefficiente che si indica nello 0,75. Il valore unitario è quindi ricalcolato in:

$$\text{€/mq } 1.045,00 \times 0,75 = \text{€/mq } 783,75 \approx \text{€/mq } \underline{\underline{785,00}}$$

D.2) Calcolo del valore degli immobili

D.2.1) Appartamento e cantina– p.lla 26, sub 26 e sub 43

La superficie commerciale è calcolata quale somma della superficie utile lorda dei vani e della superficie omogeneizzata della cantina nella misura del 50%.

Si richiamano le superfici lorde:

Superficie utile lorda alloggio circa mq 124

Superficie utile lorda cantina circa mq 13 x 50% = mq 6,5 ≈ mq 6

Richiamato altresì il valore unitario pari a €/mq 785,00, il più probabile valore di mercato dell'appartamento è calcolato in:

€/mq 785,00 x mq (124 + 6) = € 102.050,00

dal quale si sottraggono infine gli oneri per la regolarizzazione edilizia stimati al par. C.6 in € 6.000,00:

€ 102.050,00 - € 6.000,00 = € 96.050,00 ≈ **€ 96.000,00**

D.3) Calcolo del valore a base d'asta

Ai fini della determinazione del valore a base d'asta si devono tener presenti gli aspetti svantaggiosi per l'eventuale aggiudicatario rispetto alla prassi normalmente condotta nella trattative tra privati. Tali fattori sono così individuati:

- a) pagamento del prezzo in tempi immediati, ossia disponibilità dell'intera somma con scarse possibilità di poter ottenere preventivamente un mutuo bancario;
- b) mancanza delle garanzie, da parte del venditore, per eventuali vizi dell'immobile, occulti e non.

Si ritiene, quindi, individuare il valore a base d'asta, come normalmente avviene per prassi, applicando una **riduzione del 10%** del valore di mercato sopra calcolato. Si avrà pertanto:

€ 96.000,00 x 0,9 = € 86.400,00 ≈ **€ 86.000,00**

Il Tecnico estimatore, espletato quanto richiesto, rassegna la presente relazione, restando a disposizione dell'Ill.mo Giudice Delegato per qualsiasi eventuale chiarimento.

Con osservanza,

Firenze, 03.06.2016

Firmato digitalmente da

ALESSANDRA RINALDI

O = Ordine degli Architetti PPC di Firenze/80010790485
C = IT



1. Documentazione fotografica
2. Estratto di mappa
3. Visure catastali
4. Elaborato planimetrico
5. Planimetrie catastali
6. Nota di trascrizione RP 5350 del 17.06.2010, di atto di provenienza (Rep 7161 del 09.06.2010)
7. Stralcio della Concessione Edilizia n. 13 del 06.02.2002
8. Stralcio della Variante in corso d'opera n. 13 del 29.01.2003)
9. Stralcio della Denuncia di inizio attività n. 80/2010 del 26.03.2010
10. Stralcio della ricevuta n. prot. 18997 del 15.11.2010 di Domanda di agibilità del 29.10.2010, n. prot. 18154
11. Tabelle OMI – 2° semestre 2015 –
12. Valori da www.immobiliare.it – aprile 2016



Arch. Alessandra Rinaldi
tel. 333/9017082 fax 055/672322
Via Roma 562 – 50122 Bagno a Ripoli (FI)
E-mail alessandrarinaldi1@gmail.com
Pec alessandra.rinaldi1@pec.architettifirenze.it

TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE

FALLIMENTO

Sentenza N. Reg. Fall. n° 203 del 23.09.2015

Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia Governatori

Curatore Fallimentare: Dott. Enrico Fazzini

INTEGRAZIONE DI
PERIZIA ESTIMATIVA
DI IMMOBILI UBICATI IN
Morrovalle (MC)
Loc. Trodica, Via Manzoni n. 60

INDICE

A) INCARICO	1
B) PREMESSE	2
C) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	3
C.1) Riferimenti catastali	3
C.2) Elencazione gravami e adempimenti.....	3
C.2.1) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	3
C.6) Regolarità urbanistica e catastale	8
D) STIMA DEGLI IMMOBILI	8
D.1) Valore unitario di mercato degli immobili	9
D.2) Calcolo del valore degli immobili	10
D.2.1) Appartamento– p.lla 26, sub 26.....	10
D.2.2) Cantina– p.lla 26, sub 43.....	10
D.3) Calcolo del valore a base d’asta.....	11

A) INCARICO

La sottoscritta Arch. Alessandra Rinaldi, iscritta all'albo degli Architetti della provincia di Firenze al n. 6435, e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al

n. 8734, residente in Bagno a Ripoli (FI), [REDACTED], in data 04.11.2015 è stata nominata, dal G.D. Dott.ssa Silvia Governatori, perito estimatore nel procedimento fallimentare in epigrafe su richiesta del Curatore Fallimentare, Prof. Enrico Fazzini, al fine di valutare il patrimonio immobiliare di proprietà della società [REDACTED]

B) PREMESSE

La società "[REDACTED]" risulta piena proprietaria di beni immobili ubicati in Morrovalle (MC), frazione di Trodica, consistenti in un appartamento per civile abitazione e una cantina, in più ampio fabbricato residenziale.

In data 28.12.2015 è stato effettuato, presso i competenti uffici del Comune di Morrovalle l'accesso alle pratiche edilizie inerenti i fabbricati.

In data 06.02.2016 è stato eseguito il sopralluogo degli immobili in oggetto, con esecuzione di riprese fotografiche e accertamenti dello stato di fatto.

In data 03.06.2016 è stata giurata la perizia relativa agli immobili di proprietà della società Raf 28 srl; in data 08.06.2016 la perizia è stata depositata in via telematica, ed accettata dal sistema in data 26.07.2016.

Si integra la succitata perizia con gli estremi di ipoteca volontaria iscritta nel 2002 e successive annotazioni, gravante tuttora sull'appartamento, non menzionata nella precedente relazione.

Si riformula inoltre la stima degli immobili distinguendo i singoli valori di mercato dell'appartamento e della cantina, quest'ultima oggetto di restrizione parziale dall'ipoteca del 2002.

Per la descrizione dello stato degli immobili, le note urbanistiche, gli allegati ed in genere tutto quanto non riportato nella presente stesura, si rimanda alla perizia già depositata in data 08.06.2016.

C) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

C.1) Riferimenti catastali

Gli immobili, un appartamento ed una cantina, sono attualmente individuati, agli atti catastali del Comune di Morrovalle, con i seguenti dati censuari:

Appartamento

- Foglio 45, p.lla 26, **sub 26**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie catastale mq 124, Rendita € 433,82, Via Manzoni n. 60, Piano 1;

Confini: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] salvo se altri e/o migliori;

Fanno parte della proprietà le **parti comuni non censibili**, catastalmente così identificate:

sub 6 – corte esterna e canale

sub 7 – ingresso al PT, scala dal PS1 al P3, ascensore e locale motori

Cantina

- Foglio 45, p.lla 26, **sub 43**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 9 mq, Superficie catastale mq 14, Rendita € 6,97, Via Manzoni snc, Piano S1;

Confini: parti comuni, [REDACTED] salvo se altri e/o migliori;

Fanno parte della proprietà le **parti comuni non censibili**, catastalmente così identificate:

sub 6 – corte esterna e canale

sub 9 – spazi di distribuzione al piano S1

C.2) Elencazione gravami e adempimenti

C.2.1) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

In seguito agli esiti delle ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli, gravanti sugli immobili:

- ISCRIZIONE CONTRO** del 08.10.2002, Reg. Part. 2702, Reg. Gen. 13032, Pubblico Ufficiale Notaio Sandro Scoccianti, Rep. 286672 del 03.10.2002 (vedi all. 1);

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO**, per immobili in Morrovalle, Contrada Campo-leone, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 45, p.lla 26 sub 26 e sub 1, sub 2, sub 3, sub 4**

Capitale: € 1.400.000,00

Tasso d'interesse annuo: 4,850%

Totale: € 2.800.000,00

Durata: 10 anni

A FAVORE: Banco di Sicilia spa, con sede a Palermo, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

L'iscrizione è stata annotata nel 2010 per frazionamento in quota. Gli estremi dell'annotazione sono i seguenti:

- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE** (Reg. Part. 2702 del 2002) del 21.05.2010, Reg. Part. 1467, Reg. Gen. 7745, Pubblico Ufficiale Notaio Sandro Scoccianti, Rep. 313457 del 27.04.2010;

FRAZIONAMENTO IN QUOTA, per immobili in Morrovalle, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 45, p.lla 26 sub 26, sub 29, sub sub 31, sub 32, sub 33**

In seguito a precedenti restrizioni il mutuo di € 1.400.000,00, di cui all'ipoteca Reg. Part. 2002/2002, iscritta per € 2.800.000,00, è stato ridotto ad € 566.342,67. La parte mutuataria ha richiesto quindi il frazionamento del mutuo di capitale nominale di € 566.342,67 e dell'ipoteca fra i rimanenti beni in garanzia. Con l'annotazione si procede al frazionamento del debito residuo tra i restanti lotti in conto alla parte mutuataria. Alle unità in oggetto, in particolare all'appartamento di cui al sub 26 della p.lla 26, in seguito al frazionamento sono state assegnate le seguenti quote:

Quota capitale nominale: €152.203,08

Quota accessori: €152.203,08

Quota iscrizione ipotecaria: €304.406,16

Quota debito residuo: €100.000,00

A FAVORE: Banca Carige spa Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, con sede a Genova, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

L'iscrizione è stata annotata altresì nel 2010 per restrizione di beni. Gli estremi dell'annotazione sono i seguenti:

- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE** (Reg. Part. 2702 del 2002) del 26.07.2010, Reg. Part. 1883, Reg. Gen. 11278, Pubblico Ufficiale Notaio Sandro Scoccianti, Rep. 313890 del 15.07.2010 (vedi all. 2);

RESTRIZIONE DI BENI, per immobili in Morrovalle, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 45, p.lla 26 sub 6, sub 7, sub 8 sub 9, sub 10, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15, sub 16, sub 17, sub 18, sub 40, sub 42, sub 43, sub 44, sub 45**

Con l'annotazione si liberano dall'ipoteca una parte delle unità immobiliari fra le quali la cantina di cui al sub 43

A FAVORE: Banca Carige spa Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, con sede a Genova, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED]

[REDACTED] di proprietà per la quota di 1/1.

• **TRASCRIZIONE CONTRO** del 20.12.2011, Reg. Part. 11429 Reg. Gen. 17838, Pubblico Ufficiale Tribunale di Fermo, Rep. 1273 del 25.11.2011

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO
PREVENTIVO PENALE ART. 321 c.p.p.** per immobili siti in Morrovalle, clas-
sificati al Catasto Fabbricati al **foglio 45, p.lla 26 sub 26 e sub 43**

A FAVORE: Procura della Repubblica presso il Tribunale di Fermo, per il diritto
di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 27.07.2012 Reg. Part. 1350, Reg. Gen. 10007, Pub-
blico Ufficiale Tribunale di Firenze, Rep. 3581 del 11.06.2012;

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** per immo-
bili in Morrovalle, Via Manzoni, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 45,**
p.lla 26 sub 26 e sub 43

Capitale: € 109.673,75

Totale: € 165.000,00

A FAVORE: Banca Nazionale del Lavoro spa, con sede a Roma, per il diritto di
proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 14.02.2013 Reg. Part. 239, Reg. Gen. 2395, Pub-
blico Ufficiale Tribunale di Firenze, Rep. 7556/2012 del 19.12.2012;

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** per immo-
bili in Morrovalle, Via Manzoni, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 45,**
p.lla 26 sub 26 e sub 43

Capitale: € 219.579,77

Totale: € 120.000,00

A FAVORE: Unicredit spa, con sede a Roma, per il diritto di proprietà, per la
quota di 1/1.

CONTRO: ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 25.10.2013, Reg. Part. 9262 Reg. Gen. 13313,
Pubblico Ufficiale Tribunale di Fermo, Rep. 12155 del 12.09.2013;



VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per immobili in Morrovalle,
Via Manzoni, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 45, p.lla 26 sub 26 e sub 43**

A FAVORE: Banca Nazionale del Lavoro spa (in nome e per conto di BNP Paribas), con sede a Roma, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 08.07.2014, Reg. Part. 5792 Reg. Gen. 7594, Pubblico Ufficiale Giudiziario, C.F. 80010720433 (Macerata), Rep. 973/2014 del 06.06.2014;



VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per immobili in Morrovalle,
Via Manzoni, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 45, p.lla 26 sub 26 e sub 43**

A FAVORE: Banca Carige Italia spa, con sede a Genova, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 04.01.2016, Reg. Part. 1 Reg. Gen. 1, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze, Rep. 203/2015 del 23.09.2015;



SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO per immobili in Morrovalle, Via Manzoni, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 45, p.lla 26 sub 26 e sub 43**

A FAVORE: Massa dei Creditori del fallimento "Raf 28 srl", per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 22.01.2016, Reg. Part. 709 Reg. Gen. 927, Pubblico Ufficiale Procura della Repubblica c/o Tribunale di Macerata, Rep. 701 del 30.12.2015



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO

PREVENTIVO PENALE ART. 321 c.p.p. per immobili siti in Morrovalle, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 45, p.lla 26 sub 26 e sub 43**

A FAVORE: Procura della Repubblica presso il Tribunale di Macerata, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

C.6) Regolarità urbanistica e catastale

In seguito ai sopralluoghi ed al confronto con gli ultimi atti abilitativi depositati, ossia la DIA n. 80/2010, nonché con le planimetrie catastali, si rileva una sostanziale corrispondenza planimetrica e dimensionale dello stato dei luoghi con quanto rappresentato nei titoli edilizi, ad eccezione di:

- Diversa altezza nel wc (ml 2,57 invece che ml 2,70 indicati in planimetria catastale) dovuta alla realizzazione di sopralzo per scarichi.

Non si ritengono significative, ai fini della conformità edilizia, le modeste differenze (dell'ordine di pochi centimetri) nelle dimensioni dei vani, rilevate in loco.

Per la difformità sopra indicata si ritiene opportuno il deposito di titolo autorizzativo edilizio in sanatoria, con oneri, sanzioni e spese tecniche prudenzialmente indicati in complessivi € **6.000,00**, che saranno decurtati dal valore di stima.

D) STIMA DEGLI IMMOBILI

I beni immobili in oggetto sono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui risultano dai sopralluoghi e dall'esame degli atti abilitativi che si sono succeduti. La stima sarà eseguita con il criterio **sintetico-comparativo**, ricercando il più probabile valore di mercato di beni simili ubicati nella zona, applicato a superfici convenzionali lorde. Il valore di mercato è ricavato dalla consultazione delle banche dati immobiliari (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), delle pubblicazioni specializzate e dalle indicazioni degli operatori immobiliari operanti nella zona.

Si precisa che la stima è data a corpo e non a misura e che il calcolo della consistenza ed il prodotto di questa con il valore unitario di riferimento ha valore indicativo. Il

valore finale discende infatti da considerazioni anche eventualmente non riportate nella presente stima. L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o scostamenti della consistenza non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

La superficie commerciale degli alloggi residenziali è calcolata quale somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate da muri interni e perimetrali – al 50% se comuni - e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti box, ecc.).

D.1) Valore unitario di mercato degli immobili

Gli immobili sono inseriti in una zona semicentrale del comune di Morrovalle, frazione di Trodica, urbanizzate e sufficientemente servita da attrezzature ed esercizi commerciali. I valori pubblicati dall'OMI per la zona catastale di riferimento e per il 2° semestre 2015 riportano i seguenti intervalli¹:

- per civili abitazioni in normale stato di conservazione, l'intervallo di valori compreso fra **€/mq 850 e €/mq 1.250**

Rilevazioni più recenti (aprile 2016) provenienti dal portale www.immobiliare.it, indicano altresì un prezzo medio richiesto pari a €/mq 1.127,00.

Da colloqui con operatori immobiliari, in particolare con la medesima società Ipeco srl, proprietaria di due appartamenti tutt'ora in vendita proprio nel medesimo fabbricato, è emerso infine che il prezzo per i suddetti immobili, nuovi e chiavi in mano, è richiesto in **€/mq 1.100,00** (per metro quadro di superficie lorda), valore che si ritiene quindi di assumere per l'immobile, operando una prima opportuna correzione al ribasso, in quanto

¹ Le più recenti valutazioni OMI, relative al 2° semestre 2016, indicano valori leggermente più bassi e compresi fra €/mq 800,00 ed €/mq 1.200,00, dunque in misura non significativa. Si ritiene pertanto, anche alla luce delle indicazioni della società venditrice Ipeco srl e delle agenzie immobiliari, di lasciare inalterato il valore già indicato nella perizia dell'08.06.2016.

appartamento abitato e non nuovo, nella misura che può essere individuata nel 5%, viste le ottime condizioni del medesimo alloggio:

$$€/mq\ 1.100 \times 0,95 = €/mq\ 1.045,00$$

Al suddetto valore deve essere quindi applicato il coefficiente di svalutazione dovuto alla sussistenza del contratto di locazione 6 + 6, che pur remunerativo, rende l'immobile non immediatamente disponibile e ne restringe il numero di potenziali acquirenti, coefficiente che si indica nello 0,75. Il valore unitario è quindi ricalcolato in:

$$€/mq\ 1.045,00 \times 0,75 = €/mq\ 783,75 \approx \underline{€/mq\ 785,00}$$

D.2) Calcolo del valore degli immobili

La superficie commerciale è calcolata quale somma della superficie utile lorda dei vani e della superficie omogeneizzata della cantina nella misura del 50%.

Si richiamano le superfici lorde:

Superficie utile lorda alloggio circa mq 124

Superficie utile lorda cantina circa mq $13 \times 50\% = mq\ 6,5 \approx mq\ 6$

D.2.1) Appartamento– p.lla 26, sub 26

Richiamato il valore unitario pari a €/mq 785,00, il più probabile valore di mercato dell'appartamento è calcolato in:

$$€/mq\ 785,00 \times mq\ 124 = €\ 97.340,00$$

dal quale si sottraggono gli oneri per la regolarizzazione edilizia stimati al par. C.6 in € 6.000,00:

$$€\ 97.340,00 - €\ 6.000,00 = €\ 91.340,00 \approx \underline{€\ 91.300,00}$$

D.2.2) Cantina– p.lla 26, sub 43

Il più probabile valore di mercato della cantina è calcolato in:

$$€/mq\ 785,00 \times mq\ 6 = €\ 4.710,00 \approx \underline{€\ 4.700,00}$$

D.3) Calcolo del valore a base d'asta

Ai fini della determinazione del valore a base d'asta si devono tener presenti gli aspetti svantaggiosi per l'eventuale aggiudicatario rispetto alla prassi normalmente condotta nella trattative tra privati. Tali fattori sono così individuati:

- a) pagamento del prezzo in tempi immediati, ossia disponibilità dell'intera somma con scarse possibilità di poter ottenere preventivamente un mutuo bancario;
- b) mancanza delle garanzie, da parte del venditore, per eventuali vizi dell'immobile, occulti e non.

Si ritiene, quindi, individuare il valore a base d'asta, come normalmente avviene per prassi, applicando una **riduzione del 10%** del valore di mercato sopra calcolato. Si avrà pertanto:

appartamento: $€ 91.300,00 \times 0,9 = € 82.170,00 \approx € 82.000,00$

cantina: $€ 4.700,00 \times 0,9 = € 4.230,00 \approx € 4.000,00$

Il Tecnico estimatore, espletato quanto richiesto, rassegna le presenti note integrative, restando a disposizione dell'Ill.mo Giudice Delegato e della Curatela per qualsiasi eventuale chiarimento.

Con osservanza,

Firenze, 27.06.2017

IL Tecnico

Arch. Alessandra Rinaldi

Firmato digitalmente da
ALESSANDRA RINALDI

O = Ordine degli Architetti PPC di Firenze/80010790485
C = IT



ALLEGATI

1. *Nota di iscrizione RP 2702 del 08.10.2002*
2. *Annotazione RP 2702 del 26.07.2010*



TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE

FALLIMENTO

Sentenza N. Reg. Fall. n° 203 del 23.09.2015

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Novella Legnaioli

Curatore Fallimentare: Dott. Lorenzo Bandinelli

AGGIORNAMENTO DI PERIZIA ESTIMATIVA

immobili ubicati in

Morrovalle (MC)

Loc. Trodica, Via Manzoni n. 60

INDICE

A) INCARICO	1
B) PREMESSE.....	2
C) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	2
C.1) Riferimenti catastali	3
C.2) Elencazione gravami e adempimenti.....	3
C.2.1) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	3
C.2.2) Servitù	6
C.3) Regolarità urbanistica e catastale	6
C.4) Scadenza del contratto di locazione	7
D) STIMA DEGLI IMMOBILI	7
D.1) Valore unitario di mercato degli immobili	7
D.2) Calcolo del valore degli immobili	8
D.2.1) Appartamento– p.lla 26, sub 26	8
D.2.2) Cantina – p.lla 26, sub 43	8
D.3) Calcolo del valore a base d'asta.....	9

A) INCARICO

La sottoscritta Arch. Alessandra Rinaldi, iscritta all'albo degli Architetti della provincia di Firenze al n. 6435, e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 658, residente in Bagno a Ripoli (FI), **[REDACTED]**, già perito estimatore nel fallimento in epigrafe (con incarico del 04.11.2015 conferito dalla G.D. Dott.ssa Silvia Go-

vernatori), su richiesta del Curatore Fallimentare Dott. Lorenzo Bandinelli redige le presenti note per aggiornamento all'attualità della perizia di stima e sua integrazione, rispettivamente datate 03.06.2016 e 27.06.2017.

B) PREMESSE

La società "██████████" risulta piena proprietaria di beni immobili ubicati in Morrovalle (MC), frazione di Trodica, consistenti in un appartamento per civile abitazione e una cantina, in più ampio fabbricato residenziale condominiale.

Si aggiorna qui lo stato degli immobili relativamente al loro valore di mercato, previo sopralluogo effettuato in data 03.04.2024, svolto al fine di accertare le condizioni d'uso degli immobili ed eventuali modifiche dello stato edilizio ed urbanistico.

Si aggiorna altresì l'elenco delle formalità pregiudizievoli e si corregge la superficie lorda della cantina, che qui si indica in mq 14 (per un mero errore di battitura nelle precedenti perizie era indicata in mq 13).

Si rimanda alle precedenti citate perizie per tutto quanto non riportato nella presente ste-sura.

C) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare destinata a civile abitazione (vedi foto in all. 1) ha accesso dal civico n 60 di Via Manzoni, attraverso ingresso condominiale, ed è ubicata al piano primo.

L'alloggio ha ingresso dal portoncino a sinistra per chi sbarca dal vano scala sul pianerottolo comune ed è così composto: soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due bagni (uno finestrato ed uno cieco, quest'ultimo dotato di aereazione forzata), tre camere da letto.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti sono in parquet, i servizi igienici e la cucina sono pavimentati e rivestiti in materiale ceramico. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in legno e vetrocamera, con persiane anch'esse in legno.

L'altezza interna di tutti i vani è di cm 270, tranne un wc che è alto cm 257.

Il tutto per una superficie utile netta di circa mq 98 e superficie utile lorda di circa mq 124.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto elettrico e idrico, di riscaldamento con caldaia autonoma a gas metano e corpi radianti in alluminio.

Al momento del sopralluogo l'alloggio risultava arredato ed abitato, in buone condizioni di manutenzione.

La cantina, ubicata al piano seminterrato, con accesso da vano scala condominiale, è l'ultimo locale a sinistra del corridoio di distribuzione che si diparte di fronte all'ascensore.

Consiste in un unico vano di superficie netta circa mq 9 e superficie lorda circa mq 14, con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimenti in gres porcellanato. Il vano dispone di finestra del tipo a bocca di lupo e di impianto elettrico.

Al momento del sopralluogo il locale risultava occupato da masserizie, in condizioni di manutenzione ordinarie.

Non è stato possibile verificare la completa efficienza degli impianti o la sussistenza di eventuali vizi occulti.

Rispetto all'epoca della prima stima (2016) si rileva unicamente la normale obsolescenza di infissi e finiture, dovuta all'assenza di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria negli immobili.

C.1) Riferimenti catastali

Gli immobili sono attualmente individuati, agli atti catastali del Comune di Morrovalle, con i seguenti dati censuari (vedi estratto di mappa in all. 2, visure in all. 3, elaborato planimetrico in all. 4, planimetrie catastali in all. 5):

Appartamento

- Foglio 45, p.lla 26, **sub 26**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie catastale mq 124, Rendita € 433,82, Via Manzoni n. 60, Piano 1;
Confini: parti comuni da più lati, [REDACTED] salvo se altri e/o migliori;
Fanno parte della proprietà le **parti comuni non censibili**, catastalmente così identificate:
 - sub 6** – corte esterna e canale
 - sub 7** – ingresso al PT, scala dal PS1 al P3, ascensore e locale motori

Cantina

- Foglio 45, p.lla 26, **sub 43**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 9 mq, Superficie catastale mq 14, Rendita € 6,97, Via Manzoni n. 60, Piano S1;
Confini: parti comuni, [REDACTED] salvo se altri e/o migliori;

Fanno parte della proprietà le **parti comuni non censibili**, catastalmente così identificate:

- sub 6** – corte esterna e canale
- sub 9** – spazi di distribuzione al piano S1

C.2) Elencazione gravami e adempimenti

C.2.1) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

In seguito agli esiti delle ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli, gravanti sugli immobili:

- ISCRIZIONE CONTRO** del 08.10.2002, Reg. Part. 2702, Reg. Gen. 13032, Pubblico Ufficiale Notaio Sandro Scoccianti, Rep. 286672 del 03.10.2002;
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO, per immobili in Morrovalle, Contrada Campoleone, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 45, p.lla 26 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4**
Capitale: € 1.400.000,00
Tasso d'interesse annuo: 4,850%
Totale: € 2.800.000,00
Durata: 10 anni
A FAVORE: Banco di Sicilia spa, con sede a Palermo, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.
CONTRO: [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
L'iscrizione è stata annotata nel 2010 per frazionamento in quota. Gli estremi dell'annotazione sono i seguenti:

- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE** (di cui al Reg. Part. 2702 del 2002) del 21.05.2010, Reg. Part. 1467, Reg. Gen. 7745, Pubblico Ufficiale Notaio Sandro Scoccianti, Rep. 313457 del 27.04.2010;

FRAZIONAMENTO IN QUOTA, per immobili in Morrovalle, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 45, p.lla 26 sub 26, sub 29, sub 31, sub 32, sub 33**

In seguito a precedenti restrizioni il mutuo di €1.400.000,00, di cui all'ipoteca Reg. Part. 2702/2002, iscritta per €2.800.000,00, è stato ridotto ad €566.342,67. La parte mutuataria ha richiesto quindi il frazionamento del mutuo di capitale nominale di €566.342,67 e dell'ipoteca fra i rimanenti beni in garanzia. Con l'annotazione si procede al frazionamento del debito residuo tra i restanti lotti in conto alla parte mutuataria. Alle unità in oggetto, in particolare all'appartamento di cui al sub 26 della p.lla 26, in seguito al frazionamento sono state assegnate le seguenti quote:

Quota capitale nominale: €152.203,08

Quota accessori: €152.203,08

Quota iscrizione ipotecaria: €304.406,16

Quota debito residuo: €100.000,00

A FAVORE: Banca Carige spa Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, con sede a Genova, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

L'iscrizione è stata annotata altresì nel 2010 per restrizione di beni. Gli estremi dell'annotazione sono i seguenti:

- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE** (di cui al Reg. Part. 2702 del 2002) del 26.07.2010, Reg. Part. 1883, Reg. Gen. 11278, Pubblico Ufficiale Notaio Sandro Scoccianti, Rep. 313890 del 15.07.2010;

RESTRIZIONE DI BENI, per immobili in Morrovalle, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 45, p.lla 26 sub 6, sub 7, sub 8 sub 9, sub 10, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15, sub 16, sub 17, sub 18, sub 40, sub 42, sub 43, sub 44, sub 45**

Con l'annotazione si liberano dall'ipoteca una parte delle unità immobiliari fra le quali la cantina di cui al sub 43

A FAVORE: Banca Carige spa Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, con sede a Genova, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 20.12.2011, Reg. Part. 11429 Reg. Gen. 17838, Pubblico Ufficiale Tribunale di Fermo, Rep. 1273 del 25.11.2011

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE ART. 321 c.p.p. per immobili siti in Morrovalle, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 45, p.lla 26 sub 26 e sub 43**

A FAVORE: Procura della Repubblica presso il Tribunale di Fermo, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 27.07.2012 Reg. Part. 1350, Reg. Gen. 10007, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze, Rep. 3581 del 11.06.2012;

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per immobili in Morrovalle, Via Manzoni, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 45, p.lla 26 sub 26 e sub 43**

Capitale: € 109.673,75

Totale: € 165.000,00

A FAVORE: Banca Nazionale del Lavoro spa, con sede a Roma, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 14.02.2013 Reg. Part. 239, Reg. Gen. 2395, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze, Rep. 7556/2012 del 19.12.2012;

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per immobili in Morrovalle, Via Manzoni, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 45, p.lla 26 sub 26 e sub 43**

Capitale: € 219.579,77

Totale: € 120.000,00

A FAVORE: Unicredit spa, con sede a Roma, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 25.10.2013, Reg. Part. 9262 Reg. Gen. 13313, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze, Rep. 12155 del 12.09.2013;

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per immobili in Morrovalle, Via Manzoni, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 45, p.lla 26 sub 26 e sub 43**

A FAVORE: Banca Nazionale del Lavoro spa (in nome e per conto di BNP Paribas), con sede a Roma, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 08.07.2014, Reg. Part. 5792 Reg. Gen. 7594, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze, C.F. 80010720433 (Macerata), Rep. 973/2014 del 06.06.2014;

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per immobili in Morrovalle, Via Manzoni, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 45, p.lla 26 sub 26 e sub 43**

A FAVORE: Banca Carige Italia spa, con sede a Genova, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 04.01.2016, Reg. Part. 1 Reg. Gen. 1, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze, Rep. 203/2015 del 23.09.2015;

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO per immobili in Morrovalle, Via Manzoni, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 45, p.lla 26 sub 26 e sub 43**

A FAVORE: Massa dei Creditori del fallimento "Raf 28 srl", per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 22.01.2016, Reg. Part. 709 Reg. Gen. 927, Pubblico Ufficiale Procura della Repubblica c/o Tribunale di Macerata, Rep. 701 del 30.12.2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE ART. 321 c.p.p. per immobili siti in Morrovalle, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 45, p.lla 26 sub 26 e sub 43**

A FAVORE: Procura della Repubblica presso il Tribunale di Macerata, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

La trascrizione è stata annotata per il dissequestro. Gli estremi della formalità sono i seguenti:

- **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE**, del 04.09.2019, Reg. Part. 914, Reg. Gen. 7187, Pubblico Ufficiale Tribunale di Macerata, Rep. 3367/12 del 27.05.2019.

A FAVORE: Procura della Repubblica presso il Tribunale di Macerata.

CONTRO: [REDACTED]

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 22.08.2022, Reg. Part. 1619, Reg. Gen. 13506, Pubblico Ufficiale Notaio Sandro Scoccianti, Rep. 286672 del 03.10.2002; **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da **IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** (trascritta al RP 2702 del 08.10.2002), per immobile in Morrovalle, Via Alessandro Manzoni, classificato al Catasto Fabbricati al **foglio 45, p.lla 26 sub 26**

Capitale: € 152.203,08

Totale: € 304.406,16

A FAVORE: Banco di Sicilia spa, con sede a Palermo, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà

CONTRO: [REDACTED], con sede in Firenze, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

C.2.2) Servitù

A carico delle unità immobiliari di cui alla p.lla 26, sub 1, 2 e 5, ora soppressi, che hanno generato le unità immobiliari in oggetto, grava servitù di condotta idrica *in parte interrata ed in parte a cielo aperto*, istituita con il seguente atto:

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO** - Atto Notaio Lino Valori del 31.10.2001, Rep 65759/6977, trascritto il 10.11.2001 al Reg. part. 10366, Reg. gen. 14401.

A FAVORE: Francesco Bonservizi e Maria Palma Bonservizi, per il diritto di servitù di condotta idrica.

CONTRO: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di servitù di condotta idrica

C.3) Regolarità urbanistica e catastale

In seguito al sopralluogo del 03.04.2024 non si rilevano modifiche dello stato dei luoghi suscettibili di titoli edilizi. Si conferma pertanto quanto già esposto nella perizia del 2016, ossia il rilievo di una sola difformità consistente in

- diversa altezza nel wc (ml 2,57 invece che ml 2,70 indicati in planimetria catastale) dovuta alla realizzazione di sopralzo per scarichi, per la quale era stato indicato il deposito di titolo autorizzativo edilizio in sanatoria, con oneri, sanzioni e spese tecniche prudenzialmente calcolati in complessivi € 6.000,00, da decurtarsi dal valore di stima.

C.4) Scadenza del contratto di locazione

Risulta alla scrivente che il contratto di locazione 6 + 6, stipulato il 14.01.2013 con scadenza il 13.01.2019, sussistente all'epoca della redazione della perizia del 2016, **non sia stato rinnovato.**

L'immobile, ancorché abitato dalla ex locataria, è pertanto da ritenersi libero.

D) STIMA DEGLI IMMOBILI

I beni immobili in oggetto sono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui risultano dai sopralluoghi e dall'esame degli atti abilitativi che si sono succeduti. La stima sarà eseguita con il criterio **sintetico-comparativo**, ricercando il più probabile valore di mercato di beni simili ubicati nella zona, applicato a superfici convenzionali lorde. Il valore di mercato è ricavato dalla consultazione delle banche dati immobiliari (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), da atti di compravendita se disponibili, dagli annunci economici in pubblicazioni specializzate e dalle indicazioni degli operatori immobiliari operanti nella zona.

Si precisa che la stima è data a corpo e non a misura e che il calcolo della consistenza ed il prodotto di questa con il valore unitario di riferimento ha valore indicativo. Il valore finale discende infatti da considerazioni anche eventualmente non riportate nella presente stima. L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o scostamenti della consistenza non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

La superficie commerciale degli alloggi residenziali è calcolata quale somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate da muri interni e perimetrali – al 50% se comuni - e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti box, ecc.).

D.1) Valore unitario di mercato degli immobili

Ai fini dell'aggiornamento all'attualità sono stati presi in esame le banche dati OMI, e le informazioni di mercato dal sito www.immobiliare.it.

Dalle ricerche a suo tempo effettuate per la precedente stima del 2016 agli immobili era stato attribuito, quale più probabile, il valore unitario pari a €/mq 1.100,00, confermato peraltro dalla stessa società Ipeco s.r.l., attuatrice della ristrutturazione dell'intero fabbricato e proprietaria all'epoca di alcuni appartamenti, sempre all'interno del medesimo fabbricato. Il suddetto valore era stato quindi abbattuto nella misura del 5% e dell'ulteriore 25%, in ragione dell'età dell'immobile e della sussistenza del contratto di affitto, per cui si otteneva il valore unitario pari a €/mq 785,00.

Per la ricerca di eventuali variazioni si richiamano i valori OMI per civili abitazioni in stato conservativo *normale*, citati nella stima del 2016 (2° semestre 2015), mettendoli a confronto con i più recenti disponibili (2° semestre 2023 – vedi all. 6):

- 2° sem. 2015: l'intervallo di valori compreso fra €/mq 850,00 e €/mq 1.250,00
- 2° sem. 2023: l'intervallo di valori compreso fra €/mq 850,00 e €/mq 1.350,00

Dal confronto emerge, nel 2023, un aumento del solo massimo valore (+ 8%) indicativo di una sostanziale stabilità del mercato rispetto al 2015 (il valore dell'immobile in oggetto nel 2016 si collocava all'incirca nella media dei valori OMI).

Analogo confronto si opera riguardo ai prezzi medi richiesti, pubblicati sul sito www.immobiliare.it (vedi all. 7), richiamando anche qui le risultanze del 2016:

- Prezzo medio richiesto nel marzo 2016: €/mq **1.127,00**
- Prezzo medio richiesto nel luglio 2024: €/mq **1.022,00**

in esito al quale si riscontra, all'attualità, una diminuzione di circa il 10%, che, a parere della scrivente, rivela un mercato leggermente stagnante, del quale è opportuno tenere conto.

Il valore a suo tempo indicato per la stima del 2016 può pertanto essere assunto con una lieve ribasso del 5%, anche tenendo conto della buona qualità del fabbricato nel suo complesso, nonché della posizione, periferica ma ben collegata, al margine del territorio aperto, ma comunque di buona qualità ambientale, per cui si avrà:

$$\text{€/mq } 1.100 \times 0,95 = \text{€/mq } 1.045,00$$

Al suddetto valore va applicata altresì una diminuzione dovuta all'obsolescenza naturale dell'immobile, non oggetto di interventi significativi di manutenzione a partire dalla fine dei lavori di ristrutturazione (l'agibilità è datata al 2010), che si indica in circa il 15%. Il valore unitario è quindi ricalcolato in:

$$\text{€/mq } 1.045,00 \times 0,85 = \text{€/mq } 888,25 \approx \text{€/mq } \underline{\underline{888,00}}$$

Come già esposto al par. C.4, l'immobile è da considerarsi libero, stante la scadenza del contratto di locazione che non risulta rinnovato, per cui non sono applicati coefficienti di svalutazione del valore dovuti alla locazione suddetta.

D.2) Calcolo del valore degli immobili

La superficie commerciale è calcolata quale somma della superficie utile lorda dei vani e della superficie omogeneizzata della cantina nella misura del 50%.

Si richiamano le superfici lorde:

Superficie utile lorda alloggio circa mq 124

Superficie utile lorda cantina circa mq 14 x 50% = mq 7

D.2.1) Appartamento – p.lla 26, sub 26

Richiamato il valore unitario pari a €/mq 888,00, il più probabile valore di mercato dell'appartamento è calcolato in:

$$\text{€/mq } 888,00 \times \text{mq } 124 = \text{€ } 110.112,00$$

dal quale si sottraggono gli oneri per la regolarizzazione edilizia stimati al par. C.3 in € 6.000,00:

$$\text{€ } 110.112,00 - \text{€ } 6.000,00 = \text{€ } 104.112,00 \approx \text{€ } \underline{\underline{104.000,00}}$$

D.2.2) Cantina – p.lla 26, sub 43

Il più probabile valore di mercato della cantina è calcolato in:

$$\text{€/mq } 888,00 \times \text{mq } 7 = \text{€ } 6.216,00 \approx \text{€ } \underline{\underline{6.200,00}}$$

D.3) Calcolo del valore a base d'asta

Ai fini della determinazione del valore a base d'asta si devono tener presenti gli aspetti svantaggiosi per l'eventuale aggiudicatario rispetto alla prassi normalmente condotta nelle trattative tra privati. Tali fattori sono così individuati:

- a) pagamento del prezzo in tempi immediati, ossia disponibilità dell'intera somma con scarse possibilità di poter ottenere preventivamente un mutuo bancario;
- b) mancanza delle garanzie, da parte del venditore, per eventuali vizi dell'immobile, occulti e non.

Si ritiene, quindi, individuare il valore a base d'asta, come normalmente avviene per prassi, applicando una **riduzione del 10%** del valore di mercato sopra calcolato. Si avrà pertanto:

appartamento: € 104.000,00 x 0,9 = € 93.600,00 ≈ € **94.000,00**

cantina: € 6.200,00 x 0,9 = € 5.580,00 ≈ € **5.600,00**

Il Tecnico estimatore, espletato quanto richiesto, rassegna le presenti note integrative, restando a disposizione dell'Ill.mo Giudice Delegato e della Curatela per qualsiasi eventuale chiarimento.

Con osservanza,

Bagno a Ripoli, 20.07.2024

IL Tecnico

Arch. Alessandra Rinaldi

RINALDI ALESSANDRA
Ordine Architetti P.P.C. - Provincia di
Firenze/800010790485
Architetto
22.07.2024 11:25:14 GMT+01:00



ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Estratto di mappa
3. Visure catastali
4. Elaborato planimetrico
5. Planimetrie catastali
6. Valori OMI 2 sem. 2023
7. Valori da www.immobiliare.it – giugno 2024



TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Verbale di asseverazione di perizia

In data 22/07/2024 nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Firenze, avanti al sottoscritto Funzionario, è personalmente comparso

RINALDI ALESSANDRA

identificato con documento CARTA D'IDENTITA' n° AV8623891
rilasciato da COMUNE DI BAGNO A RIPOLI

eventualmente iscritto/a all'Albo del Tribunale con i seguenti riferimenti
ALBO CTU (ARCHITETTI) N. 658

Per asseverare la perizia nei confronti di
Fallimento "██████████"

La persona comparente, ammonita ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p., presta il giuramento ripetendo le parole: **"giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità"**.

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

Alessandro Rinaldi



IL FUNZIONARIO

[Signature]
Il Funzionario
Della Cancelleria

Nota bene

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda
il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui
sopra.

Numero di registro

16998/2024