



Tribunale di Firenze
Sezione V Civile
Collegio Fallimentare
Giudice: Dr.ssa Rosa Selvarolo
Proc. R.G. 57/2018
Curatore: Dr.ssa Elisa Ciari



STIMA IMMOBILIARE

Perito stimatore: arch. Giovanni Tirinnanzi





dott. arch. Giovanni Tirinnanzi
Via Vecchia Fiesolana 11
50014 Fiesole (FI)
tel. 33562357223

giovanni.tirinnanzi@alice.it

giovanni.tirinnanzi@pec.architettifirenze.it



Firenze, 14.09.2018
Ordine Architetti Firenze n. 3968
Albo CTU Tribunale di Firenze n. 6259
Albo Periti Tribunale di Firenze n. 394
cf TRNGNN62H24D612D
p.i. 04283130484



**Tribunale di Firenze
Sezione V Civile
Collegio Fallimentare
Giudice: Dr.ssa Rosa Selvarolo**



Proc. R.G. 57/2018



Curatore: Dr.ssa Elisa Ciari

Perito stimatore: arch. Giovanni Tirinnanzi



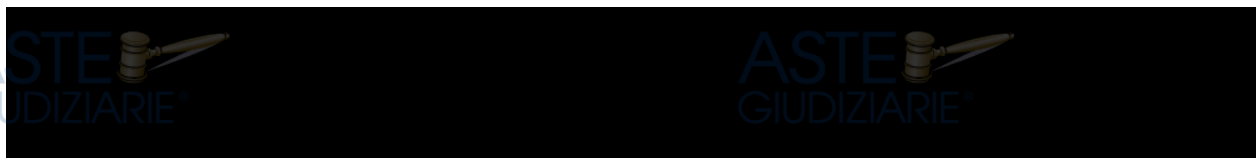
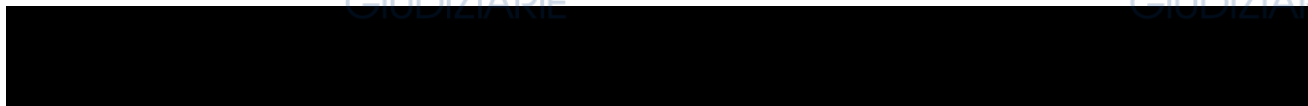
Premessa



In seguito all'incarico di perito stimatore affidatomi dal Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo nell'ambito della procedura fallimentare in oggetto, della quale il Curatore è la dr.ssa Elisa Ciari, presento la relazione che segue.



I beni immobili dei quali sono stato incaricato di stimarne il valore sono i seguenti:



5) unità per civile abitazione posta nel Comune di Lastra A Signa, Via Poggio Vittorio 24 (ex 28), piano T-1



6) unità per civile abitazione posta nel Comune di Lastra A Signa, Via Poggio Vittorio 22/A (ex 24), piano T-1

Dopo gli opportuni contatti preliminari con il Curatore Fallimentare, ho provveduto a reperire le ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, le visure catastali e le relative planimetrie presso l'Agenzia del Territorio, e le visure urbanistiche presso i competenti uffici comunali di Signa e Lastra A Signa.

Quindi, ho effettuato i sopralluoghi necessari presso tutti gli immobili, verificandone le consistenza e le altre caratteristiche utili alla stima ed estraendo rappresentazione fotografica.

Descrizione e stima degli immobili



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5) unità per civile abitazione posta nel Comune di Lastra A Signa, Via Poggio Vittorio 24 (ex 28), piano T-1.

L'unità immobiliare per civile abitazione è situata al piano primo di un edificio, che accoglie anche l'unità immobiliare di cui al successivo punto 6), ed è composta da tre vani utili, oltre accessori diretti (disimpegno, servizio igienico, veranda) ed accessori indiretti situati al piano terra (due locali cantina tra loro comunicanti con unico ingresso)

L'unità è individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Lastra A Signa al Foglio di mappa 16, part 218, sub 1, cat A/3, cl 3, cons. vani 5, superficie catastale totale mq 81, rendita € 322,79, Via Poggio Vittorio 28 (attualmente nc 24), piano T-1.

E' intestata a:

Elenco sintetico delle formalità presenti sull'immobile (**all. 20**):

1. Trascrizione del 19/08/2009 – registro particolare 24721 – registro generale 34915 – Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro - repertorio 45/108 del 30.06.2008 – Atto per Causa Morte – Certificato di Denunciata Successione
2. Iscrizione del 15/09/2015 – registro particolare 5061 – registro generale 34915 – Pubblico Ufficiale Equitalia Centro Spa – repertorio 1445/4115 del 10/09/2015 – Ipoteca Legale derivante da Ruolo (art. 77 Dpr n. 502/1973)
3. Iscrizione del 08/01/2016 – registro particolare 73 – registro generale 598 – Pubblico Ufficiale Equitalia Centro Spa - repertorio 1511/4116 del 07/01/2016
Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ipoteca della Riscossione
4. Iscrizione del 24/02/2017 – registro particolare 1245 – registro generale 7595 – Pubblico Ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione Spa - repertorio 2033/4117 del 23/02/2017 - Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo, Avviso di Accertamento Esecutivo e Avviso di Addebito Esecutivo.

E' un appartamento indipendente, con accesso da scala esterna direttamente dalla Via Poggio Vittorio.

L'unità immobiliare si presenta in condizioni di conservazione medie. I pavimenti sono in graniglia. I vetri singoli. E' dotata di impianto di riscaldamento autonomo. Sono stati fatti alcuni interventi di manutenzione qualche anno fa. L'impiantistica è datata.

Si accede ai locali cantina da porta esterna direttamente dalla Via Poggio Vittorio, in prossimità della scala di accesso all'appartamento.

Le cantine sono in stato di conservazione molto scadente.

Si ravvisa anche la necessità di interventi di consolidamento del solaio in longarine e voltine di copertura di una cantina **(all. 21)**.

La struttura è in muratura tradizionale, con tetto a falde.

L'edificio di cui l'unità è porzione è di costruzione datata, assai antecedente al 1 settembre 1967.

Dalle ricerche urbanistiche presso gli uffici comunali non è stato reperito alcun titolo edilizio.

L'ultima planimetria catastale in atti è stata presentata in data 27/06/2008 al n. FI0310841 **(all. 22)** e corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

L'immobile è posto all'estremità dell'abitato di Lastra A Signa, in zona collinare, in un contesto piuttosto gradevole anche se non prossimo ai servizi.

In seguito al sopralluogo effettuato ed ai riscontri metrici ottenuti, l'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale ragguagliata di circa mq 75.

Considerando tutte le variabili che intervengono nella determinazione del prezzo di mercato, i prezzi degli immobili con caratteristiche simili ed i valori dell'osservatorio del mercato immobiliare per la zona in oggetto ritengo di attribuire un valore di mercato all'attualità di **€ 150.000,00 (euro centocinquantamila/00)** all'unità immobiliare.

6) unità per civile abitazione posta nel comune di Lastra A Signa, Via Poggio Vittorio 22/A (ex 24), piano T-1.

L'unità immobiliare per civile abitazione si sviluppa su due livelli (piano terra e piano primo) ed è composta da quattro vani utili, oltre ai vani accessori, un balcone ed un resede con un piccolo ripostiglio esterno..

E' individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Lastra A Signa al Foglio di mappa 16, part 218, sub 502, cat A/3, cl 3, sup. catastale totale mq 121, rendita € 451,90, Via Poggio Vittorio 24 (attualmente 22/A), piano T-1.

E 'intestata a:





Elenco sintetico delle formalità presenti sull'immobile (**all. 24**):

1. Trascrizione del 19/08/2009 – registro particolare 24721 – registro generale 34915 – Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro .- repertorio 45/108 del 30.06.2008 – Atto per Causa Morte – Certificato di Denunciata Successione

2. Iscrizione del 15/09/2015 – registro particolare 5061 – registro generale 34915 – Pubblico Ufficiale Equitalia Centro Spa – repertorio 1445/4115 del 10/09/2015 – Ipoteca Legale derivante da Ruolo (art. 77 Dpr n. 502/1973)

3. Iscrizione del 08/01/2016 – registro particolare 73 – registro generale 598 – Pubblico Ufficiale Equitalia Centro Spa - repertorio 1511/4116 del 07/01/2016

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ipoteca della Riscossione

4. Iscrizione del 24/02/2017 – registro particolare 1245 – registro generale 7595 – Pubblico Ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione Spa - repertorio 2033/4117 del 23/02/2017 - Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo, Avviso di Accertamento Esecutivo e Avviso di Addebito Esecutivo.

Si tratta di appartamento indipendente. Si accede dal resede esterno tramite cancello pedonale e cancello carrabile. Nel resede è presente una costruzione prefabbricata in legno appoggiata sul terreno e facilmente rimovibile.

L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, gli infissi sono con vetri doppi, le condizioni di conservazione sono in generale medio-buone (**all. 25**).

L'immobile di cui l'unità è porzione è di costruzione datata, assai antecedente al 1 settembre 1967.

Dalle ricerche urbanistiche presso gli uffici comunali non è stato reperito alcun titolo edilizio.

L'ultima planimetria catastale in atti è stata presentata in data 27/06/2008 al n. FI0310482 (**all. 26**).

Rispetto allo stato attuale si riscontrano alcune lievi difformità (altezza dichiarata di m 2.70 inferiore all'altezza rilevata di m. 3.10, porta del bagno al piano primo leggermente spostata, scalini della scala interna in numero inferiore), che comunque non incidono sul classamento e sulla rendita dell'unità immobiliare.

In seguito al sopralluogo effettuato ed ai riscontri metrici ottenuti, si ricava che l'unità immobiliare sviluppa un superficie lorda commerciale ragguagliata di circa mq 105 e mq 170 di resede esclusivo.

Considerando tutte le variabili che intervengono nella determinazione del prezzo di mercato, i prezzi degli immobili con caratteristiche simili ed i valori dell'osservatorio del mercato immobiliare per la zona in oggetto ritengo di attribuire un valore di mercato all'attualità di **€ 230.000,00 (euro duecentotrentamila/00)** all'unità immobiliare.

Riepilogo

I beni immobili oggetto della stima che precede sono:



5) unità per civile abitazione posta nel Comune di Lastra A Signa, Via Poggio Vittorio 24 (ex 28), piano T-1

Il valore di mercato all'attualità è stato stimato nella cifra di **€ 150.000.**

6) unità per civile abitazione posta nel Comune di Lastra A Signa, Via Poggio Vittorio 22/A (ex 24), piano T-1

Il valore di mercato all'attualità è stato stimato nella cifra di **€ 230.000.**

Rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento,
con Osservanza,

Il consulente tecnico incaricato
(dott. arch. Giovanni Tirinnanzi)