

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE
DELLE IMPRESE E FALLIMENTI
QUINTA SEZIONE CIVILE

^^^

Perizia di stima del C.T.U. Dottore in Ingegneria ed in Giurisprudenza Geom. Santacroce Emanuele iscritto al Collegio dei Geometri di Firenze al n. 4329/13, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 339 del 27/02/2024 (ex n. 7192 del 14/02/2003 sezione Geometri), con studio in Firenze, Via G. Boccaccio n. 78, inerente la Liquidazione Giudiziale "Ricci Simone S.A.S. di Ricci Simone" L.G. 152/2024

^^^

Descrizione dell'immobile
oggetto di stima

Piena proprietà di un appartamento di civile abitazione posto in Comune di Scandicci, facente parte di un più ampio edificio condominiale di civile abitazione, edificato per sette piani fuori terra e piano interrato. L'appartamento è posto al piano quinto e vi si accede attraverso resede a comune, ingresso e vano scale a comune, posto in Via Arrigo Boito al civico n. 9, corredato da piccolo ascensore del tipo a corde che dal piano d'ingresso al piano terra rialzato conduce a tutti i piani dell'edificio e quindi al piano quinto dove sul ballatoio di arrivo è posto l'appartamento oggetto di stima ed un appartamento di altra proprietà.

L'appartamento si compone di cucina, due vani, bagno-w.c. ripostiglio, corridoio di disimpegno, terrazzo con accesso dalla cucina, piccolo balcone con affaccio sul retro dell'edificio in proprietà esclusiva, con accesso dal ballatoio scale.

Il valore millesimale dell'appartamento è di 48,29 millesimi.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci nel foglio di mappa 8, particella 1189, sub. 16, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale mq 70, rendita euro 309,87, piano 5, Via Arrigo Boito n. 9.

I confini sono: Via Arrigo Boito, particella 1189, sub. 17, vano scale condominiale

^^^

Descrizione Sommaria

Appartamento di civile abitazione posto in Comune di Scandicci, facente parte di un più ampio edificio condominiale, posto al piano quinto, in Via Arrigo Boito n. 9, ingresso e vano scale a comune con piccolo ascensore del tipo a corde. L'appartamento si compone di cucina, due vani, bagno-w.c., ripostiglio, corridoio di disimpegno, terrazzo, piccolo balcone.

I millesimi condominiali sono 48,29 millesimi.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci foglio di mappa 8, particella 1189, sub. 16, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale mq 70, rendita euro 309,87, piano 5, Via Arrigo Boito n. 9.

^^^

Relativamente alla Commerciabilità dell'immobile

L'immobile ha per sua natura, una discreta commerciabilità per diversi motivi e tra i quali:

- l'intero edificio di cui fa parte l'appartamento non è di recente edificazione, edificato negli anni 1963/1968 con abitabilità rilasciata dal sindaco del comune di Scandicci in data 10 Dicembre 1968, ha comunque un buono stato di manutenzione generale;
- l'appartamento è posto al piano quinto con accesso da ingresso/scale condominiali a comune con altri 13 appartamenti che usano lo stesso vano ingresso/scale ed è presente un ascensore del tipo a corde;
- l'appartamento ha buone rifiniture, anche in relazione all'anno di sua costruzione; ha una buona tinteggiatura interna e buona manutenzione ordinaria;
- in prossimità dell'ingresso vano scale dell'appartamento è stato realizzata dal Comune di Scandicci una ampia superficie a parcheggio, per cui l'appartamento è ben servito come parcheggio per autovetture gode di buona vista panoramica;

^^^

Conformità catastale e urbanistica

L'appartamento ha conformità catastale

Vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e l'intestatario catastale.

Vi è corrispondenza tra la planimetria dell'appartamento e lo stato di fatto.

L'appartamento ha conformità urbanistica

L'intero edificio e quindi l'appartamento in oggetto, risulta edificato con licenza edilizia rilasciata dal signor Sindaco del Comune di Scandicci n. 3231 del 20/07/1963;

Variante in corso d'opera alla licenza originaria rilasciata dal signor Sindaco al n. 1683 in data 28/10/1968;

Abitabilità per l'intero edificio e per l'appartamento in oggetto rilasciata dal signor Sindaco in data 10/12/1968;

D.I.A. n. 97/798 del 06/09/1997;

Concessione in sanatoria, riguardante l'edificio condominiale, (condono edilizio L.47/85) rilasciata dal signor Sindaco al n. 4535 in data 22/06/1999 ed altra al n. 4536, stessa data 22/06/1999; D.I.A. protocollo 9504 datata 06/03/2009 e relativa variante in corso d'opera protocollo 41143 del 20/10/2009;

^^^

Estremi atti di provenienza

L'appartamento pervenne al sig. Ricci Simone per atto di vendita redatto dal Notaio Massimo Palazzo in Pontassieve in data 15/12/2006, repertorio n. 59.469, registrato in Firenze in data 20/12/2006 al numero 8627 Mod. 1T, trascritto a Firenze in data 21/12/2006 al R.P. n. 39188.

^^^

Stato di possesso

L'immobile è da ritenersi libero in quanto è abitato dallo stesso proprietario, sig. Ricci Simone, ivi residente.

^^^

Gestione condominiale dell'intero edificio e dell'appartamento

- l'intero edificio è amministrato dallo Studio Rag. Attilio Giannelli con studio in Via Santo Spirito, n. 11, cap 50125 Firenze, telefono: 055 224554, e-mail ufficio.giannelli@gmail.com.
- l'importo annuo dell'appartamento del debitore, sig. Ricci Simone è di euro 987,76 per spese fisse di gestione e/o.
- nessuna spesa straordinaria ad oggi deliberata.
- spese ordinarie e straordinarie non pagate dal sig. Ricci alla data del 22.07.2025 sono di euro 1.210,46 e quelle successive dovranno essere richieste all'amministratore, Rag. Attilio Giannelli da chi è delegato alla vendita dell'immobile.
- millesimi condominiali dell'appartamento in oggetto 48,29

^^^

Valore di mercato dell'immobile da ritenersi libero con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento

Giudizio di stima adottato

Il valore di mercato, ovvero il rapporto di equivalenza tra un bene ed una quantità di denaro in funzione della domanda e dell'offerta relativo al bene in oggetto è stato calcolato ricorrendo al metodo sintetico o per confronto assumendo come parametro tecnico il mq utile con riferimento ai prezzi di immobili analoghi presenti

nella stessa zona recentemente compravenduti. Per la stima dei prezzi al mq utile il C.T.U. ha tenuto conto tra l'altro dei seguenti fattori:

- caratteristiche intrinseche:

classificazione in base alla destinazione di uso; classificazione catastale; tipologia edilizia; tipologie costruttive; qualità delle finiture; qualità degli impianti predisposti; età dell'edificio; stato di manutenzione; dimensioni dei locali, vani e servizi; superficie lorda commerciale; aspetti legali conformità del fabbricato e catastali.

- caratteristiche estrinseche:

ubicazione; tessuto urbanistico e sociale; servizi pubblici; vie di comunicazioni; ubicazione zona semiperiferica, Comune di Scandicci.

L'immobile è stato visionato e misurato dal C.T.U. per la sua superficie utile e per la relativa superficie lorda, cioè comprensiva dello spessore dei muri interni ed esterni all'appartamento, così come necessariamente richiesto per un confronto con i Valori Omi proposti dall'Agenzia delle Entrate.

Il criterio di stima adottato è la ricerca del più probabile valore di mercato, richiamando il concetto che la determinazione di un prezzo avvenga mediante l'incontro di domanda e di offerta presenti sul mercato.

La stima alla data odierna del valore dell'immobile è stata effettuata per comparazione cioè comparando il bene in oggetto con altri beni simili, posti in zone analoghe del mercato immobiliare. La metodologia di stima usata consiste nell'indicare una sequenza di valori di mercato noti di beni analoghi o assimilabili a quello oggetto di stima e nell'inserire tali immobili nella graduazione della scala dei valori che presenta maggiori caratteristiche intrinseche ed estrinseche con esso.

In relazione all'appetibilità del mercato ho tenuto conto delle condizioni attuali del mercato immobiliare.

Inoltre per solo raffronto del valore da me stimato ho calcolato il prezzo di vendita in base ai dati Omi Valori forniti dall'Agenzia delle Entrate.

Per l'immobile nella stima, ho tenuto conto della sua commerciabilità e della conformità urbanistica e catastale in quanto la non conformità urbanistica avrebbe notevolmente inciso sul deprezzamento dello stesso immobile.

^^^

Descrizione modalità costruttive dell'immobile e dell'appartamento

Tutto l'immobile condominiale di cui fa parte l'appartamento in oggetto è stato edificato negli anni 1963/1968;

- la struttura portante in elevazione è realizzata in cemento armato, gettato in opera sul posto, pilastri e travi in cemento armato, e tamponamento all'esterno dell'edificio in muratura di laterizio, oltre intonaco al civile compreso arriccio fine interno e esterno;

- i solai sono realizzati in latero cemento armato. L'edificio in cui trovasi all'appartamento è composta da piano terra, primo, secondo, terzo, quarto quinto, sesto, settimo, oltre piano interrato; l'appartamento in oggetto è posto al piano quinto.

- le murature perimetrali esterne sono intonacate con intonaco al civile e tinteggiate;

- il portone di accesso all'ingresso vano scale è realizzato in lega di alluminio e vetro visarm;

- l'ingresso al piano terra e i ballatoi scale condominiali sono pavimentati in marmo di trani;

- le scale condominiali sono rivestite in marmo di trani e sono provviste di ringhiera in ferro verniciato a smalto e corrimano;

- le murature all'interno dell'appartamento sono in muratura di laterizio a forati, non portanti e intonacate al civile e tinteggiate a tempera;

- i pavimenti sono realizzati con mattonelle di gres ceramico delle dimensioni di cm 30x30 di colore chiaro di buona fattura e rifinitura;

- il balcone sul retro è realizzato in cemento armato gettato sul posto, è pavimentato con mattonelle di gres antigelivo, e la ringhiera di protezione è realizzata in ferro verniciato a smalto;

- il bagno-w.c. è pavimentato e rivestito con mattonelle di ceramica di buona qualità;

- nel bagno-w.c. sono posti in opera lavabo, vaso igienico, bidet, doccia con box doccia;

- gli infissi esterni sono realizzati in pvc con ferramenta e maniglie e provvisti di vetri camera;

- gli infissi esterni sono corredati di avvolgibili in p.v.c., manovrabili dall'interno tramite normali cinghie;

- le porte interne sono in legno tamburato con telaio in acciaio direttamente fermato sulla muratura interna;

- la porta di ingresso è in legno a due battenti con serratura di sicurezza e verniciata a vernice trasparente;

- l'approvvigionamento idrico avviene tramite l'acquedotto comunale con contatore condominiale;

- l'appartamento è fornito di contatore del metano che serve la caldaia murale per il riscaldamento indipendente, posta sul terrazzo che ha accesso dalla cucina, caldaia murale a produzione di acqua calda per il servizio della cucina e del bagno della ditta marca Jun Kers KW 218;
- l'impianto elettrico è allacciato ad un unico contatore indipendente per l'energia elettrica, con impianto del tipo sottotraccia, provvisto di punti luce, prese, salvavita;
- le tinteggiature interne e la tinteggiatura esterna, pur non essendo di recente realizzazione, non presentano gravi difetti.

Rilievo superfici utili e lorde

- l'appartamento ha una superficie utile di circa mq 59,46, per la stima, ad essa si somma la superficie dei due balconi per una superficie che in stima riduco con coefficiente pari a 0,40 per una superficie di mq 1,07, quindi per una superficie interna di calcolo di mq 60,53;
- la superficie lorda di calcolo per l'appartamento è stimata in mq 70,00.

Stima dell'immobile

Valutati attentamente tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono sulla determinazione del valore medio di mercato, valuto al prezzo medio di mercato corrente alla data odierna a corpo e non a misura l'intero appartamento compresi suoi accessori e pertinenze in euro 180.000,00 (dicasi euro cento ottantamila/00).

Il C.T.U. tiene opportuno riferire che il valore di mercato indicato in euro 180.000,00 è stimato considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che hanno interagito nella stima anche in riferimento all'andamento del mercato ed all'indice di appetibilità sullo stesso immobile, mentre il solo dato di superficie utile di calcolo al mq, o anche detta superficie commerciale, non avrebbero ben indicato l'effettivo valore del bene. L'appartamento è da ritenersi libero in quanto il proprietario è residente nell'appartamento.

Il C.T.U. riferisce che ha provveduto anche alla comparazione con il valore OMI determinato dall'Agenzia delle Entrate.

Per l'appartamento anno di riferimento 2025, secondo semestre, Provincia di Firenze, Comune di Scandicci, codice di zona C1; tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale, stato di conservazione normale, valore di mercato min. euro 2.250 al mq, max. 2.850 per una superficie lorda di stima di mq 70, per un valore medio di $(2.250+2.850)/2 =$ euro 2.550,00 per una

superficie lorda di calcolo di mq 70,00, di cui l'importo 2.550,00 x
70mq = euro 178.500,00.

^^^

Indicazione del prezzo base d'asta

Premesso che il Valore di Stima è pari ad euro 180.000,00

Il valore del prezzo base d'asta si stima con una detrazione del
10%, pari ad euro 18.000,00, quindi per un prezzo base di asta di
euro in euro 162.000,00

^^^

Regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione

Nel caso che l'aggiudicatario possa usufruire delle agevolazioni
prima casa relativamente all'appartamento in cui l'acquirente
andrà a porre la sua residenza, l'aggiudicazione sarà tassata con
imposta percentuale pari al 2% sul valore catastale, oltre ad euro
50,00 per imposta ipotecaria, oltre ad euro 50,00 per imposta
catastale.

Nel caso che l'aggiudicatario non possa usufruire delle
agevolazioni prima casa l'assegnazione dei fabbricati facenti
parte il compendio immobiliare l'aggiudicazione sarà tassata con
imposta percentuale pari al 9% sul valore catastale, oltre ad euro
50,00 per imposta ipotecaria, oltre ad euro 50,00 per imposta
catastale

^^^

Documentazione energetica prevista dalla normativa suindicata.

Il proprietario mi riferisce che non ha provveduto al far redigere
l'attestato di prestazione energetica dell'appartamento.

^^^

Si allega alla presente fascicolo degli allegati.

Firenze lì 18.06.2026

Il C.T.U.