

**Geom. Fabio Bruschi**  
Via del Madonna 16r  
50136 Firenze  
Tel 055-671253

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**C/O Curatore**  
**Dott. Magherini Simone**  
**Firenze – Via Leone X, n 4**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE® **PREMESSA**

In data 18 novembre 2024 sono stato incarico dal Dott. Simone Magherini, Curatore, della ,

, per effettuare una perizia tecnico estimativa

sul bene della stessa ubicato in Via S. Pellegrino n 45 – Firenzuola ( Fi ). In data 17/01/2025 ,mi sono recato presso l'unità immobiliare da periziare alla presenza del Commissario Liquidatore della

, Dott. Simone Magherini e

nell'occasione, ho eseguito un rilievo dell'unità immobiliare ed una documentazione fotografica.

Per poter dichiarare la legittimità urbanistica e catastale dell'immobile ho prima richiesto ed ottenuto la planimetria catastale dall'U.T.E. di competenza ed ho effettuato ricerche presso l'Ufficio tecnico del Comune di Firenzuola.

**RELAZIONE DI STIMA**

La presente perizia, ha come oggetto il bene consistente in una unità immobiliare, con destinazione d'uso civile abitazione , facente parte di un più grande fabbricato composto da due unità immobiliari con accesso indipendente, di vecchia edificazione, nella zona periferica del Comune di Firenzuola in Via S. Pellegrino e più precisamente l'unità immobiliare al piano terreno, composta da tre vani compresa la cucina oltre un bagno w.c.. e un resede a comune con l'altra abitazione.

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ**

l'appartamento oggetto della perizia , è pervenuto alla con Atto di Donazione da parte del ai rogiti del Notaio Dott. Gabriele Carresi Rep. 299.360 Fasc. 35.715 Registrato a Borgo San Lorenzo il 26 aprile 2017 al n 776 serie 1T .

#### INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze Zona Censuaria di Firenzuola il bene risulta giustamente intestato

a e rappresentato nel foglio di mappa 161 dalla particella 204 subalterno 2, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale mq 62,00, totale escluse le aree scoperte mq 62,00, Rendita catastale Euro 98,13, Via San Pellegrino n 45, P.T.

Ai fini della Legge 122/2010 si precisa che i dati riportati nella visura catastale sono esatti e la planimetria riporta, sostanzialmente, una giusta rappresentazione grafica delle unità immobiliari se non per la mancanza della scritta "cucina" nel vano di riferimento e di una finestra accanto alla porta di accesso all'unità immobiliare. La presentazione di una nuova planimetria catastale con procedura "Docfa" per rendere la planimetria conforme allo stato dei luoghi costa Euro 900,00 comprensivo di spese vive per la presentazione, cassa geometri e iva.

#### CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in località San Pellegrino, a sei Km dal centro del Comune di Firenzuola, che è un

Comune di 4.799 abitanti della città metropolitana di Firenze ( Toscana) . Si trova nel versante imolese dell'Appennino tosco-romagnolo, ed è quindi un centro della Romagna toscana. È il comune più esteso e più settentrionale della città metropolitana di Firenze e il secondo più esteso della Romagna. Il Fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è di vecchia edificazione in pietra, di due piani fuori terra . I principali esercizi commerciali come negozi, farmacie, banche, scuole etc.. si trovano nel vicino centro del Comune di Firenzuola. La viabilità di collegamento al Comune di Firenzuola è buona e servita minimamente da mezzi di trasporto pubblico per il collegamento ai grandi centri urbani.

#### **DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

L' unità immobiliare è porzione di un più grande fabbricato di due piani fuori terra di vecchia edificazione. La struttura portante e le tamponature sono in muratura. Gli infissi esterni sono in legno con persiane sempre in legno. La struttura è in muratura di pietra a faccia vista tipico dei casolari di campagna . La copertura del fabbricato è a doppia falda.

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

L'unità immobiliare oggetto di perizia è al piano terreno, di un fabbricato ex colonico composto da due unità immobiliari, di vecchia edificazione, nella periferia del centro storico del paese di Firenzuola in località San Pellegrino e più precisamente l'unità immobiliare sulla sinistra del fabbricato per chi vi arriva dalla strada, composta da tre vani compresa la cucina oltre un bagno w.c. e un resede a comune con l'altra abitazione.

Si precisa che l'unità immobiliare si presenta in cattivo stato di manutenzione e conservazione anche a livello impiantistico. Le finiture sono tipiche degli anni "50 con pavimento misto in monocottura-graniglia e, nel bagno con rivestimento in gress-porcellanato. Gli impianti sono degli anni "50. La muratura presenta in alcune zone presenza di umidità. Nell'unità abitativa è presente una caldaia installata il 20 dicembre 1995, fabbricante BERETTA Modello Idra exclusive Turbo esi 20 a GPL. Le pareti sono finite ad intonaco ed alcune rivestite in perlinato

#### DISPONIBILITÀ DEL BENE

I beni sono liberi in quanto attualmente occupati dalla proprietaria

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Ispezione telematica eseguita, in data 24 Gennaio 2025, per il nominativo

. Sono emerse le seguenti

formalità:

- Trascrizione a Favore del 26/04/2017 Reg Part. 11379 Reg Gen 16403 Pubblico  
Ufficiale Carresi Gabriele Rep. 299360/35715 del 21/04/2017 - Atto tra vivi- Donazione  
accettata . Immobili siti in Firenzuola (Fi)- Soggetto Donatario

#### CONFORMITÀ URBANISTICA DEL BENE

Ai fini urbanistici il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è stato edificato sicuramente in data anteriore al 1967. Da ricerche effettuate presso gli uffici competenti del Comune di Firenzuola

non sono emerse pratiche per la costruzione del fabbricato. L'unica pratica ritrovata presso il Comune di Firenzuola, per l'unità immobiliare oggetto di perizia, è l'Autorizzazione Edilizia n 3485 del 06/12/1985 per la realizzazione di una finestra nel vano ingresso/cucina.

## VALORE DEL BENE

### 1) CALCOLO DELLE SUPERFICI

Per la valutazione del bene si è provveduto alla esecuzione del rilievo metrico del bene oggetto di stima onde ottenere i dati necessari al calcolo delle superfici. Da tale rilievo si è calcolato una Superficie Utile = mq. 40,00

### 2) VALUTAZIONE DEL BENE

Gli elementi che intervengono e che verranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti:

- caratteristiche estrinseche -

ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le servitù, le normative urbanistiche e la situazione del mercato, la tipologia costruttiva del fabbricato, la presenza di zone adibite a verde e/o parcheggi, la rumorosità e la salubrità, il collegamento alle principali vie di comunicazione, servizio pubblico di trasporto e l'accessibilità ai servizi terziari sia pubblici che privati.

- caratteristiche intrinseche -

si terrà in conto il fatto che l'unità immobiliare è da ultimare nelle finiture dell'impianto elettrico e che ha bisogno di interventi di manutenzione al tetto visto che affiorano macchie di umidità

### 3) CRITERIO DI STIMA E VALORE DI MERCATO

La valutazione si baserà sul concetto di attualità, criterio che è fondato sulla estrapolazione dei valori e dei dati riferiti alle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima.

Il metodo con cui, nel caso specifico, si effettuerà la stima è quello cosiddetto “*comparativo*”, che si risolve nell’analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato del bene in esame rispetto ad altri aventi simili caratteristiche.

Entrando nel merito si evidenzia quanto segue:

il bene in oggetto è collocato in zona periferica rispetto al Comune di Firenzuola e più precisamente in località San Pellegrino, zona di campagna caratterizzata da piccoli agglomerati di vecchi fabbricati

Il contesto esterno è tipico dell’insediamento di vecchia costruzione, il fabbricato è del tipo ex colonico con facciate prive di note architettoniche pregevoli.

Dal punto di vista intrinseco il bene risulta essere di piccole dimensioni e funzionalmente distribuito su tre stanze con ingresso dalla cucina e le altre stanze contigue, buone le superfici destinate alle singole stanze meno che la cucina che risulta un po piccola , un bagno w.c. di piccole dimensioni ma dotato di finestra.

Dal punto di vista manutentivo e conservativo il bene si presenta in un mediocre stato di manutenzione e conservazione anche da un punto di vista impiantistico.

Sulla scorta di ricerche di mercato eseguite dal sottoscritto ed in forza di contatti avuti con esperti del settore che hanno dato una forbice tra un minimo di € 700,00/mq ed un max di € 1.050,00/mq, in linea con quanto rilevato dalla consultazione dei dati riportati dall'osservatorio mobiliare italiano ( min € 650,00/mq – max € 950,00/mq per uno stato conservativo normale). In considerazione di tutti i parametri sopra riportati, si è ottenuto che per immobili similari le valutazioni al mq più

probabili siano Euro 850,00/mq. Il valore del bene de quo viene così determinato in Euro **34.000,00**.

La valutazione di cui sopra è stata fatta ipotizzando una vendita dell'immobile a libero mercato. Se ipotizziamo di dover vendere il bene in oggetto all'asta, bisogna considerare che il prezzo deve invogliare l'acquirente e che comunque le spese di procedura sono maggiori rispetto ad una trattativa normale. Per quanto sopra esposto si ritiene giusto dover applicare una decurtazione del prezzo di almeno un 10% rispetto al valore di mercato indicando così il prezzo base d'asta in Euro 30.600,00 e in cifra tonda Euro 30.000,00.

#### REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Trattandosi di beni immobile di proprietà di persona fisica pertanto il medesimo è soggetto ad imposta di registro.

#### CONCLUSIONI

- **Immobilie:** Immobili uso Civile Abitazione nel Comune di Firenzuola (Fi ), Località San Pellegrino n 45. Al Catasto Fabbricati di detto Comune i beni sono distinti foglio 161 mappale 204 sub. 2
- Il bene è giustamente rappresentato, anche se non quotato, nell'elaborato grafico allegato all'Autorizzazione 3485 del 06/12/1985
- Il bene è libero ;
- Alla data del 24.01.2025 risultano gravami ipotecari da cancellare;