

Il sottoscritto Geom. Giacomo Ciuffo, c.f. CFF GCM 81P12 G999C,
iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Prato (PO) n. 1091,
con studio professionale in Via Ferrucci n. 33, Prato (PO) in qualità di
tecnico incaricato dal Dott. Andrea Biancalani, Curatore fallimentare

destinazione residenziale posto nel Comune di Campi Bisenzio (FI), in
via Guglielmo Tesi n. 192, piano secondo ed il relativo garage di
pertinenza.

SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare ed il suo relativo locale autorimessa di pertinenza
sono parte di un più ampio fabbricato di sei piani fuori terra
completamente destinato a civile abitazione, composto da 15
garage al piano terra e 15 appartamenti ai piani superiori situato in
una zona residenziale, ben servita da infrastrutture e negozi.

L'edificio nel suo complesso si presenta in buono stato di
manutenzione.

L'immobile oggetto di stima ed il garage di pertinenza sono
individuati catastalmente da due unità immobiliari e precisamente:

- a) appartamento per civile abitazione, posto al piano
secondo, più precisamente il primo a destra salendo le scale e così

composto:

ingresso, sala, cucina/pranzo, disimpegno, due camere, un bagno ed un ripostiglio.

Sul prospetto che affaccia sulla via Sandro Botticelli è presente un terrazzo accessibile dalla cucina/pranzo e dalla sala.

Confini: [REDACTED], vano scala

condominiale, via Sandro Botticelli, salvo se altri;

b) locale ad uso autorimessa posto al piano terra del medesimo fabbricato, avente accesso da via Sandro Botticelli n. 9 attraverso uno spazio di manovra a comune.

Confini: disimpegno vano scala a comune, spazio di manovra a comune, [REDACTED], salvo se altri.

La struttura portante dell'immobile è composta da un telaio di pilastri e travi in cemento armato, i solai sono in latero-cemento, i tamponamenti in laterizio e le facciate esterne finite con intonaco civile e tinteggiate.

L'appartamento presenta finiture di tipo economico ed uno stato di manutenzione normale.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, mentre le pareti del bagno e della cucina sono piastrellate, i pavimenti sono in graniglia.

Le finestre sono in legno e vetrocamera con avvolgibile in plastica, il portone di ingresso e le porte interne sono in legno, la finestra del bagno e le due porte finestre di accesso al terrazzo sono dotate di inferriata.

L'impianto termico è composto da caldaia a metano, installata in

cucina, e termosifoni in ghisa.

La camera adiacente al bagno è dotata di impianto di aria condizionata.

Gli impianti risalgono all'epoca di costruzione dell'edificio pertanto andrebbero verificati e modificati con le attuali normative.

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI

CATASTALI

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze Territorio, Catasto fabbricati del Comune di Campi Bisenzio gli immobili sopra descritti sono individuati nel foglio di mappa 21, particella 852, con i seguenti ulteriori dati:

- l'unità immobiliare per civile abitazione, descritto alla lettera "a" che precede, al subalterno 20, via Guglielmo Tesi n. 192, piano 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale Euro 553,90, superficie catastale totale 111 mq., totale escluso aree scoperte 108 mq.;

- l'autorimessa, descritta alla lettera "b" che precede, al subalterno 5, via Sandro Botticelli n. 9, piano T, categoria C/6, classe 6, consistenza 19 mq., Rendita Catastale Euro 116,77, superficie catastale totale 17 mq..

Ai sensi e per gli effetti dell'art.29, comma 1-bis, della legge 27.02.1985 n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del d.l. n. 78/2010, i dati catastali e le planimetrie dell'unità immobiliare e del suo relativo locale autorimessa di pertinenza sono conformi allo stato di fatto, e in

particolare non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

CONFORMITA' URBANISTICA

Il fabbricato e gli immobili che ne fanno parte sono stati edificati in virtù della Licenza edilizia n. 4761/68, rilasciata dal Sindaco del Comune di Campi Bisenzio (FI) in data 2 Febbraio 1968.

In data 22 Novembre 1969 è stata presentata al Sindaco del Comune di Campi Bisenzio (FI) domanda di variante in corso d'opera ed in data 13 Maggio 1970 è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità.

L'attestazione di prestazione energetica è stato redatto ai sensi di legge dall'Ing. Stefano Ciuffo c.f. CFF SFN 50R26 E441S, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Prato al n. 63, in data 28 Settembre 2021 ed inviata nei termini e con le modalità di legge alla Regione Toscana; l'attestazione ha scadenza 28 Settembre 2031.

DIFFORMITA' URBANISTICHE

L'attuale stato di fatto delle due unità immobiliari è sostanzialmente conforme a quanto legittimato dagli atti abilitativi sopra citati; si evidenziano tuttavia le seguenti incongruenze:

- nel vano cucina, in prossimità della portafinestra di accesso al terrazzo, non sono state realizzate le due mazzette di progetto a supporto degli arredi della cucina, tale modifica non costituisce abuso in base all'art. 32 del DPR 380 del 06.06.2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

- l'altezza del locale autorimessa rilevata in loco differisce da

quella dichiarata nelle pratiche edilizie, tuttavia l'articolo 34 bis comma 1 del DPR 380 del 06.06.2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" recita che "il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo"; nel caso specifico l'altezza dichiarata sui grafici depositati è 2,80 ml. mentre quella rilevata è 2,75 ml, con una differenza tra le due di circa 1,8%.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile è pervenuto alla quota di l i t a

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Trascrizione n. 13476 del 05.05.2021: Sentenza Dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Prato in data 7.11.2018, rep.

STIMA SULLA BASE DI CONSIDERAZIONI DI MERCATO

Il metodo adottato per la seguente stima è quello sintetico comparativo, che prevede di rapportare unità immobiliari simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, ubicazione e stato conservativo, di cui si conoscono i valori, al fine di determinare il più probabile valore di mercato.

Il parametro di comparazione è il valore espresso in €/mq, moltiplicato per la superficie convenzionale.

A seguito di indagini di mercato effettuate per beni con caratteristiche simili presenti in zona, dopo aver consultato l'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Firenze, il Borsino immobiliare e le comparazioni di zona, tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza, e dello stato manutentivo dell'immobile, si ritiene di poter applicare il valore di 1.600,00 €/mq.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

DESTINAZIONE	CONSISTENZA	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE
CUCINA/PRANZO	16,80 mq	100%	16,80 mq
SALA	19,20 mq	100%	19,20 mq
CAMERA	17,63 mq	100%	17,63 mq
CAMERA	14,35 mq	100%	14,35 mq
BAGNO	5,12 mq	100%	5,12 mq
DISIMPEGNO	10,24 mq	100%	10,24 mq
INGRESSO	8,70 mq	100%	8,70 mq
RIPOSTIGLIO	2,25 mq	100%	2,25 mq
TERRAZZO	8,78 mq	20%	1,76 mq
GARAGE	18,47 mq	50%	9,24 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE 105,29 mq

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

SUPERFICIE mq	VALORE €/mq	VALORE €
105,29	1.600,00	€ 168.464,00

Tenuto conto di quanto sopra ritengo di poter indicare il valore del bene oggetto della presente stima nella somma complessiva di

[REDACTED]

(trentaquattromila,00).

Certo di aver fedelmente adempiuto al mandato affidatomi rimetto la presente stima per gli usi previsti per legge.

il Tecnico

Prato, 01.12.2021

Geom. Giacomo Ciuffo

ELENCO ALLEGATI

- Rappresentazione mappale dell'immobile al Catasto Terreni;
- Visure storiche per immobile;
- Planimetrie e foto dell'immobile;
- Visure ipotecarie;

- [REDACTED]

- Dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico ipotecaria catastale ventennale;
- Copia Attestato di prestazione energetica;