

Firenze, 8 luglio 2025

RELAZIONE TECNICA

Redatta dal geometra Gianni Ciabattini con studio in Firenze – Via Brunetto Latini n° 2/r e iscritto all'albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n° 3585/12, su incarico del Curatore dott. Andrea Taddei per la procedura di Liquidazione Giudiziale n° 35/2024 della “[REDACTED] di [REDACTED]

Oggetto: Lotto 1 – Appartamento al piano secondo ad uso residenziale e autorimessa, in comune di Campi Bisenzio (FI) - Via Montalvo n° 21

Liquidazione Giudiziale n° 35/2024 – Tribunale di Prato

[REDACTED] e C. s.n.c.”.

Giudice Delegato: dott.ssa Stefania Bruno

Liquidatore: dott. Andrea Taddei

LOTTO n° 1 – Dati Catastali Foglio 13 – Particella 589**Sub. 14 (APPARTAMENTO) e Sub. 6 (AUTORIMESSA)****Ubicazione:**

Le unità sono ubicate in una zona centrale del capoluogo, a breve distanza dal nucleo centrale di Campi Bisenzio rappresentato dal Municipio e dal Teatro Dante Carlo Monni; la zona è completamente urbanizzata, con prevalenza residenziale e commerciale, ben servita da mezzi pubblici, servizi, negozi di vicinato e di media distribuzione.

La strada in questione è scarsamente trafficata, l'appartamento ha accesso da un passaggio laterale e successivo vano scale, non dotato di impianto

ascensore; l'appartamento è posto nella zona posteriore del fabbricato, non ha affacci diretti sulla strada ma sul passaggio laterale e verso distacchi con altri fabbricati circostanti.

La autorimessa ha invece un comodo accesso dalla strada tramite il passaggio laterale provvisto di cancello carrabile.

Le unità fanno parte di un edificio nato nei primi anni Sessanta, in linea e con caratteristiche simili agli edifici limitrofi; le caratteristiche costruttive sono quelle tipiche dell'epoca con struttura in calcestruzzo armato, pareti di tamponamento in laterizio con bozzato in pietra nella parte inferiore, copertura a padiglione con manto in tegole marsigliesi, ben mantenuto e conservato; l'impressione generale che se ne coglie esternamente è favorevole.

Descrizione dei beni:

A) Appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo posteriore dello stabile in Campi Bisenzio (FI) – Via Montalvo n° 21 (già n° 19), composto da soggiorno con annesso vano cucina, due camere, bagno, disimpegno, terrazza prospiciente il passaggio laterale, loggia verandata da cui si accede a un ripostiglio.

All'appartamento si accede dal portoncino di destra per chi salga le scale condominiali.

Le condizioni interne di conservazione e manutenzione dell'appartamento sono sostanzialmente buone, per quanto risalenti in parte alla costruzione, con caratteristiche di finitura e impiantistiche che si possono così riassumere:

- Pavimenti in piastrelle di ceramica o graniglia originaria in buono stato;
- Servizio igienico completo di tutti gli accessori in buone condizioni a seguito del rifacimento;
- Infissi esterni in larga parte in legno e vetro semplice con doppia finestra esterna in alluminio;
- Infissi recenti in pvc e vetrocamera in cucina e soggiorno;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto di riscaldamento singolo a metano con caldaia marca Leblanc non a condensazione e radiatori in alluminio;

- Impianto di climatizzazione estiva dual con split nella camera e nella cucina.

Da segnalare che nella loggia chiusa a veranda è stato realizzato un temporaneo cucinotto di servizio, ma la cucina risulta correttamente posizionata nel proprio vano.

Situazione locativa: alla data del sopralluogo (12 febbraio 2025) l'immobile risultava occupato dalla esecutata.

Confini dell'unità: [REDACTED] ti, vano scale, salvo altri.

Dati catastali: al Catasto Fabbricati del comune di Campi Bisenzio l'unità risulta contraddistinta nel foglio di mappa 13 dalla particella 589 sub. 14 – categoria A/2 – classe 3 – consistenza vani 5 (superficie catastale mq. 70) - rendita € 426,08 con indirizzo Via Giuseppe Verdi (precedente nome della strada ora Via Montalvo). Il bene risulta intestato a [REDACTED] ¹/₂ (ora deceduto) e [REDACTED] per ¹/₂, per la mancata presentazione della voltura catastale conseguente la successione.

La planimetria in atti presentata dal costruttore in data 13.02.1963 – scheda n° 0058477 non è corrispondente allo stato di fatto; per quanto detta planimetria sia stata alluvionata e quindi non perfettamente leggibile, rispetto allo stato riscontrato non rappresenta la chiusura a veranda della loggia ed alcune modifiche interne (demolizione del piccolo vano cucinotto e l'apertura tra il vano cucina e l'adiacente soggiorno.

- B) Locale ad uso autorimessa (garage) posto al piano terreno posteriore dello stabile in Campi Bisenzio (FI) – Via Montalvo n° 21, e più esattamente il primo box auto frontale per chi acceda dalla strada tramite il cancello carrabile, costituito da un unico locale della superficie di mq. 13 o quanti siano.

Situazione locativa: alla data del sopralluogo (12 febbraio 2025) l'immobile risultava utilizzato dalla esecutata.

Confini dell'unità: [REDACTED] passaggio comune, salvo altri.

Le condizioni dell'autorimessa sono normali per quanto sia stato alluvionato anche recentemente; pareti intonacate, pavimento in mattonelle di graniglia, impianto elettrico basico, infisso di ingresso in metallo e vetro.

La superficie utile della unità immobiliare è pari a 13 metriquadrati.

Dati catastali: al Catasto Fabbricati del comune di Campi Bisenzio l'unità risulta contraddistinta nel foglio di mappa 13 dalla particella 589 sub. 6 – categoria C/6 – classe 4 – consistenza mq 11 (superficie catastale mq. 11) - rendita € 49,42 con indirizzo corretto Via Montalvo n° 19). Il bene risulta intestato [REDACTED] per ½ (ora deceduto) e [REDACTED] per ½, per la mancata presentazione della voltura catastale conseguente la successione. La planimetria in atti presentata dal costruttore in data 01.04.1964 – scheda n° G 0058465 è corrispondente allo stato di fatto (per quanto detta planimetria sia stata alluvionata e quindi non del tutto leggibile).

Situazione urbanistica:

Al riguardo della legge 28.02.1985 n° 47 e successive modifiche ed integrazioni si precisa che l'immobile di cui le unità immobiliari in oggetto sono porzione è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n° 2638 del 15.05.1962 e per lo stesso immobile è stata rilasciata la abitabilità in data 11.12.1962; dette pratiche edilizie non sono più presenti negli archivi comunali (vedi dichiarazione di indisponibilità del 07.04.2025).

Da ricerche eseguite sui registri cartacei comunali e nella banca dati online non sono state trovate pratiche edilizie o condoni di alcun genere; non essendo disponibile il progetto della edificazione il controllo della situazione urbanistica è stato condotto tra quanto riscontrato in sede di sopralluogo e quanto riportato nella planimetria catastale in atti.

Dal raffronto emergono alcune differenze consistenti essenzialmente nella chiusura a veranda della loggia e nella esecuzione di modifiche interne per la demolizione del piccolo vano cucinotto nella cucina e nella demolizione quasi integrale della parete tra il vano cucina e il soggiorno creando una apertura ad arco.

Il sottoscritto non dispone di elementi o informazioni per datare l'epoca degli interventi di cui sopra, per cui ritiene che:

- per quanto concerne la chiusura a vetri della loggia, le vetrate debbano essere rimosse e smaltite;
- per quanto concerne le modifiche interne, non strutturali ma comunque ammissibili, possa essere presentata una comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) tardiva con pagamento della relativa sanzione di € 1000,00

Il costo presunto per la rimozione, calo a terra, trasporto e smaltimento delle vetrate viene forfettariamente quantificato in € 800,00 (ottocento/00), che saranno detratti dal valore economico di stima.

I costi presunti per la pratica amministrativa di cui sopra (comprensiva di sanzione amministrativa, diritti di segreteria e spese tecniche per onorari professionali), vengono forfettariamente quantificati in € 2800,00 (duemilaottocento/00), che saranno detratti dal valore economico di stima.

Osservazioni sul valore di stima

La stima può essere eseguita ormai solo con il metodo della comparazione diretta in base alle conoscenze proprie del mercato ed alle informazioni specifiche assunte; per la determinazione del valore unitario di riferimento si è tenuto conto:

- della posizione e della vicinanza alle arterie di comunicazione,
- della struttura portante e della distribuzione interna,
- della vetusta,
- del grado di finitura,
- delle condizioni attuali e della dotazione impiantistica,
- degli spazi esterni.

Appartamento: Superficie commerciale (comprensiva dell'ingombro delle murature interne e perimetrali e della superficie esterna ragguagliata) mq. 89

Garage: Superficie commerciale (comprensiva dell'ingombro delle murature interne e perimetrali) mq. 15

Valore unitario (determinato in base all'esperienza e supportato anche dai valori OMI 2024/2° per la zona di riferimento Campi Bisenzio capoluogo Centrale e da ricerche di mercato) per la piena proprietà attribuito al metro quadro di superficie commerciale allo stato attuale considerato libero:

- Superfici ad uso residenziale € 2550,00/mq.
- Superfici ad uso garage/autorimessa € 1600,00/mq.

Quanto sopra tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche precedentemente descritte, elaborando opportunamente i dati acquisiti al fine di adeguarli alle peculiarità del bene in esame, apportando gli idonei aggiustamenti ai prezzi dei comparabili.

Detti parametri unitari devono ritenersi comprensivi anche del valore delle parti a comune.

Il valore unitario delle superfici abitative, sulla scorta delle considerazioni sopra esposte e della loro quantità, può essere quantificato mediamente come segue:

Valore stimato

Appartamento mq* 89 x € 2600,00 =	€ 231.400,00
Garage mq* 15 x € 1650,00 =	€ 24.750,00

Sommano	€ 256.150,00

A detrarre i costi sopra descritti per la rimozione di quanto riscontrato incongruo e per la pratica edilizia; si ha quindi:

$$€ 256.150 - (800 + 2800) = € 252.550,00$$

Valore arrotondato a € 252.000,00 (euro duecentocinquantaemila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE

L'immobile di cui sopra è intestato a soggetti privati, pertanto la vendita è soggetta ad Imposta di Registro

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE