

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

RG 10/2019:

XXX

Giudice Delegato:

Dott. Cristian Soscia

Curatore Fall.re:

Dott. Daniele Dani

C.T.U. :

Geom. Ciatti Jacopo

Memoria tecnica del C.T.U.**1. Premessa**

In data 12.02.2025 il Sig. Giudice dei Fallimenti il Dott. Cristian Soscia, su istanza del Curatore Fallimentare per il procedimento in oggetto il Dott. Daniele Dani, ha incaricato il sottoscritto Geom. Ciatti Jacopo, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 3855/12, con studio in Firenze in Via Lorenzo il Magnifico, 69 - tel./fax 055/472.473, e-mail geom.ciatti@virgilio.it, di procedere:

“Alla valutazione dei beni immobili posti nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI) di proprietà della società fallita che non sono stati precedentemente valorizzati nella perizia di stima redatta dal tecnico a suo tempo incaricato”.

In seguito all’incarico conferito il sottoscritto procedeva:

- ad acquisire presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze, la documentazione necessaria quali estratto di mappa, visura e planimetria catastale del bene oggetto di valutazione (come dettagliate nell’allegato “A”);
- ad eseguire un sopralluogo agli immobili posti in Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), Via Romania, alla presenza oltre del sottoscritto, del Curatore Fallimentare il Dott. Daniele Dani e l’amministratore di condominio del

complesso immobiliare di cui i beni fanno parte, per i necessari rilievi metrici e fotografici (vedi allegato “B” e “C”);

- ad eseguire altri due sopralluoghi sul posto nel Comune di Figline e Incisa Valdarno per l'individuazione dei terreni oggetto di stima mediante ampia documentazione fotografica;

- ad effettuare un accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), per la richiesta ed esame di pratiche edilizie inerenti la costruzione del fabbricato rilasciate dal suddetto Comune (allegato “D”);

- ad eseguire un aggiornamento ipotecario presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze (vedi allegato “E”);

- ad assumere informazioni riguardanti il mercato immobiliare della zona, con particolare riferimento ad immobili analoghi a quelli oggetto della presente perizia attraverso informazioni presso operatori del settore quali Agenzie immobiliare della zona, carta stampata e OMI e ricerca di contratti di compravendita di immobili simili per procedere alla valutazione;

In base alle indagini, ed agli accertamenti effettuati sia sul posto che presso le PP.AA., tenuto conto della documentazione in atti e quella acquisita, in risposta ai quesiti della consulenza tecnica, espongo quanto segue.

1) DESCRIZIONE DEI BENI, IDENTIFICAZIONE CATASTALE, PROVENIENZA SITUAZIONE URBANISTICA E IPOTECARIA

1.1) Descrizione dettagliata del bene

Lotto 1) Area urbana

Trattasi di una area urbana posta al piano seminterrato del piazzale esterno del fabbricato condominiale posto in Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), in Via Romani a n. 1 e più precisamente la porzione di area di forma rettangolare

stretta e lunga di una superficie di mq. 168 posta tra il piazzale del condominio di accesso alle unità immobiliari e il muro di confine del lotto, l'accesso a tale zona avviene dalla rampa a comune del condominio con ingresso da Via Romania (vedi foto n. 1,2,3).

La zona dove sono posti i beni, oggetto di accertamento, è una zona residenziale periferica rispetto al centro di Figline e Incisa Valdarno (FI), a prevalente destinazione residenziale, dotata di servizi e infrastrutture ma anche la presenza di centri commerciali quali la COOP, Ovviesse MediaWorld e Decatlon, ben accessibile con i mezzi privati in quanto posizionata a pochi chilometri dall'uscita autostradale di Incisa Valdarno.

1.2) Identificazione catastale

L'unità immobiliare sopra descritta è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI) intestata in giusto conto, nel foglio di mappa 21, part. 1174, sub. 3, piano S1, categoria F/1, consistenza 168 mq., a seguito di variazione territoriale del 01/01/2014.

Confini: Proprietà condominiale Via Romania, proprietà Comune di Figline Incisa su più lati (part. 1127 e part. 1115), salvo se altri;

Lotto 2) Locale garage sub. 515

Trattasi di un locale garage posto in Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), in Via Romani a n. 16 e più precisamente l'unità immobiliare posta piano seminterrato con accesso dalla rampa condominiale attraverso l'area di manovra di una superficie interna di 14 mq. (vedi foto n. 4,5,6).

La porta di ingresso è con bandone basculante non elettrificato in metallo, il pavimento è in gres di dim. 30 x 30 cm., le pareti sono intonacate e tinteggiate, all'interno sono presenti alcune macchie di umidità di risalita dovute al fatto che è

rimasto chiuso il garage dalla sua costruzione.

1.2) Identificazione catastale

L'unità immobiliare sopra descritta è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI) in giusto conto, nel foglio di mappa 21, part. 1197, sub. 515, piano S1, categoria F/3, a seguito di variazione territoriale del 01/01/2014.

Confini: Proprietà condominiale su più lati, salvo se altri;

Lotto 3) Locale garage sub. 516

Trattasi di un locale garage posto in Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), in Via Romania n. 16 e più precisamente l'unità immobiliare posta piano seminterrato, con accesso dalla rampa condominiale attraverso l'area di manovra di una superficie interna di 14 mq. (vedi foto n. 7,8).

La porta di ingresso è con bandone basculante non elettrificato in metallo, il pavimento è in gres di dim. 30 x 30 cm., le pareti sono intonacate e tinteggiate, all'interno sono presenti alcune macchie di umidità di risalita dovute al fatto che è rimasto chiuso il garage dalla sua costruzione.

1.2) Identificazione catastale

L'unità immobiliare sopra descritta è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI) in giusto conto, nel foglio di mappa 21, part. 1197, sub. 516, piano S1, categoria F/3, a seguito di variazione territoriale del 01/01/2014.

Confini: Proprietà condominiale su più lati, salvo se altri;

Lotto 4) Lastrico solare sub. 528

Trattasi di un lastrico solare posto in Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), in Via Romania n. 15 e più precisamente l'area posta piano terreno, soprastante i

locali descritti al punto 3), l'area risulta attualmente intercluso dal muretto esterno lato via Romania e dalle ringhiere che delimitano gli altri tre confini di una superficie di 17 mq. (vedi foto n. 9).

Il lastrico solare, intercluso tra altre proprietà presenta una pavimentazione in gres di dim. 18x36 cm. da una parte il confine è delimitato dal muretto in muratura intonacato e tinteggiato e dall'altra da una ringhiera metallica colore grigio.

1.2) Identificazione catastale

L'unità immobiliare sopra descritta è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI) in giusto conto, nel foglio di mappa 21, part. 1197, sub. 528, piano terreno, categoria F/5, consistenza 17 mq., a seguito di variazione territoriale del 01/01/2014.

Confini: Proprietà condominiale su più lati, salvo se altri;

Lotto 5) Lastrico solare sub. 529

Trattasi di un lastrico solare posto in Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), in Via Romania n. 15 e più precisamente l'area posta piano terreno, soprastante i locali descritti al punto 4), l'area risulta attualmente intercluso dal muretto esterno lato via Romania e dalle ringhiere che delimitano gli altri tre confini di una superficie di 17 mq. (vedi foto n. 10).

Il lastrico solare, intercluso tra altre proprietà presenta una pavimentazione in gres di dim. 18x36 cm. da una parte il confine è delimitato dal muretto in muratura intonacato e tinteggiato e dall'altra da una ringhiera metallica colore grigio.

1.2) Identificazione catastale

L'unità immobiliare sopra descritta è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI) in giusto conto, nel foglio di mappa 21, part. 1197, sub. 529, piano terreno, categoria F/5, consistenza mq. 17., a seguito di

variazione territoriale del 01/01/2014.

Confini: Proprietà condominiale su più lati, salvo se altri;

Lotto 6) Terreno part. 1133

Trattasi di una porzione di strada in corrispondenza della rotonda che consente l'accesso al centro commerciale dove si trovano la Coop, l'Ovviesse e Mediaword nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI) e non distante dalla cabina ENEL, di una superficie complessiva di mq. 87 (vedi foto n. 11,12).

1.2) Identificazione catastale

Il terreno sopra descritto è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI) in giusto conto, nel foglio di mappa 21, part. 1133, qualità seminativo arborato, classe 1, di mq. 87, reddito dominicale €. 0,71 e agrario €.0,24.

Confini: Proprietà xxx su più lati, salvo se altri;

Lotto 7) Terreno part. 383

Trattasi di una piccolissima porzione di resede resede di un capannone industriale a confine con quelli di proprietà posto in Comune di Figline e Incisa Valdarno (vedi foto n. 13).

1.2) Identificazione catastale

Il terreno sopra descritto è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI) in giusto conto, nel foglio di mappa 13, part. 383, qualità seminativo arborato, classe 1, di mq. 3, reddito dominicale €. 0,02 e agrario €.0,01.

Confini: Proprietà xxx, salvo se altri;

Lotto 8) Terreno part. 384

Trattasi di una porzione di resede del capannone confinante con quello di una superficie complessiva di mq. 136 (vedi foto n. 14) posto nel Comune di Figline e Incisa Valdarno.

1.2) Identificazione catastale

Il terreno sopra descritto è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI) in giusto conto, nel foglio di mappa 13, part. 384, qualità seminativo arborato, classe 1, di mq. 136, reddito domenicale €. 1,10 e agrario €.0,53.

Confini: Proprietà xxx. , salvo se altri;

1.3) Provenienza

Le unità immobiliare elencate, facenti parte del fallimento in oggetto, risultano prevenute alla xxx con sede in F per atto di trasformazione di società xxx con sede in con atto del 10/11/2015 ai rogiti del Notaio xxx, trascritto a Firenze il 27/11/2015 al n. 34805/46555 al n. 11569/15758.

1.4) Situazione e conformità urbanistica

In base agli accertamenti svolti presso il Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI) è emerso che i beni sopra elencati ricadono ai sensi del Regolamento Urbanistico del Comune vigente in zona “B1” – Aree di Edilizia residenziale formate da complessi unitari e da fabbricati a due o più piani e/o mista con prevalenza di condomini (art. 19 N.T.A.)

Dalle verifiche eseguite il complesso immobiliare è stato costruito in forza di Concessione Edilizia n. 78, del 04/10/2006, per “realizzazione di fabbricato residenziale all’interno del lotto 2-B1.2 del comparto C1.1 Gaglianella e successiva variante alla C.E. n. 78/2006, DIA del 19/05/2009, protocollo n. 9369;

lavori di completamento C.E. n. 78/2006, DIA del 04/02/2010, protocollo n. 2444; fine lavori del 09/07/2009, protocollo n. 12891.

Che successivamente l'unità immobiliari, oggetto della presente relazione, non hanno subito ulteriori interventi, modifiche o variazioni tali da incorrere nelle sanzioni previste dall'art. 20 della Legge 47/85.

La destinazione d'uso dell'unità immobiliare è civile abitazione.

1.5) Elencazione formalità non opponibili all'acquirente

Da indagini svolte dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, (fascicolo allegato alla presente memoria sotto lettera "E"), risultano iscritti i seguenti creditori :

A) xxx

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/11/2015 - Registro Particolare 34855
Registro Generale 46555

Pubblico ufficiale xxx

ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

Immobili siti in GREVE IN CHIANTI(FI), FIGLINE E INCISA VALDARNO
(FI)

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/06/2018 - Registro Particolare 18636
Registro Generale 26038

Pubblico ufficiale xxx

ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Immobili siti in FIGLINE E INCISA VALDARNO (FI)

3. ISCRIZIONE CONTRO del 04/07/2018 - Registro Particolare 4840
Registro Generale 27982

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 614 del 05/04/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in GREVE IN CHIANTI(FI), FIGLINE E INCISA VALDARNO
(FI)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5045 del 02/11/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 1781 del 24/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 3278 del 09/09/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 3857 del 24/10/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

1. Annotazione n. 4564 del 28/09/2018 (EROGAZIONE A SALDO)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/01/2022 - Registro Particolare 2742

Registro Generale 3732

Pubblico ufficiale xxx

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in FIGLINE E INCISA VALDARNO (FI)

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/01/2024 - Registro Particolare 20

Registro Generale 51

Pubblico ufficiale xxx

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in GREVE IN CHIANTI(FI), FIGLINE E INCISA VALDARNO
(FI)

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/05/2024 - Registro Particolare 13380

Registro Generale 17992

Pubblico ufficiale xxx

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in FIGLINE E INCISA VALDARNO (FI)

B) Vino xxx

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/11/2021 - Registro Particolare 32427

Registro Generale 45895

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 12/2019 del
16/01/2019

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Immobili siti in GREVE IN CHIANTI(FI), FIGLINE E INCISA VALDARNO
(FI)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1783 del 24/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/03/2022 - Registro Particolare 7441

Registro Generale 10336

Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Repertorio 33700/22471 del
24/02/2022

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in FIGLINE E INCISA VALDARNO (FI)

C) xxx

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/12/2015 - Registro Particolare 37720

Registro Generale 50925

Pubblico ufficiale xxx

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in FIGLINE E INCISA VALDARNO (FI)

2) VALUTAZIONE DEI BENI

Per la stima quindi del valore dei beni in oggetto è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa che tende a stimare il più attendibile valore di mercato del bene individuandone il più probabile valore nell'ambito delle condizioni offerte dal mercato immobiliare della zona; per la stima definitiva occorre poi adottare dei correttivi di calcolo che tengano conto delle effettive condizioni dei beni in relazione a tutta una serie di fattori influenti sulla stima, quali, fra i principali: l'ubicazione, la consistenza, il piano, il livello delle finiture, lo stato di manutenzione e di conservazione, la disponibilità ecc..

Di seguito si elencano i principali fattori che sono intervenuti sulla presente stima, distinguendoli fra quelli favorevoli e quelli sfavorevoli.

Fattori favorevoli

- Il grado di urbanizzazione della zona in cui sorgono le unità immobiliari in zona residenziale e anche commerciale a poca distanza dal centro di Figline e Incisa Valdarno dove sono presenti esercizi commerciali i servizi e le strutture sociali (sanitarie, alimentari, scolastiche, commerciali, di trasporto pubblico, ecc.) necessarie.
- lo stato di conservazione delle unità immobiliari risulta normale solo i due garage essendo stati per tutto, il tempo chiusi presentano alcuni segni di umidità di risalita;

Fattori sfavorevoli

- i lastrici solari descritti ai punti D) ed E) sono al momento interclusi anche se posti a confine con altre due unità immobiliari di privati;

Stima sintetico – comparativa valore di mercato

Per i valori a mq ci si è riferiti ai prezzi applicati nella zona nella data della perizia in atti, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni in questione, tenendo conto dell'ubicazione, della consistenza, della tipologia costruttiva ed immobiliare, del livello delle finiture, dello stato di manutenzione e di conservazione e di quant'altro influente sulla stima, tra cui i fattori favorevoli e sfavorevoli elencati al paragrafo che precede.

Detto prezzo si forma all'interno del mercato stesso attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta: se il bene è poco richiesto o abbonda, il suo prezzo è basso e pertanto viene venduto o acquistato a buon mercato, altrimenti se il bene scarseggia oppure è molto richiesto il suo prezzo si presenta sostenuto, ed è legato a vicende economiche già compiute, da rapporti economici già verificati nel tempo.

Al riguardo è importante evidenziare che ad oggi anche il mercato immobiliare ha subito una contrazione negativa dovuta alla situazione economica generale; conseguentemente anche i prezzi registrano una flessione rispetto a quelli anni precedenti e/o quelli fino a ieri preventivabili.

Da indagini di mercato svolte nella zona attraverso informazioni presso operatori del settore quali (Agenzie Immobiliari), e stampa specializzata (Consulente Immobiliare e Osservatorio Immobiliare), OMI zona B1 - fascia centrale anno 2025 primo semestre (Box) risulta da un minimo di €/mq. 700,00 ad un massimo di €/mq. 100,00.

Secondo gli annunci immobiliari reperiti per immobili a destinazione garage nella zona dove si trovano gli attuali beni con caratteristiche analoghe a quelli in questione sono emersi prezzi medi di €/mq, 1.000,00.

Tutto ciò premesso in considerazioni di quanto esposto si ritiene di applicare i

seguenti prezzi :

- area urbana a corpo €/mq. 190,00;
- locale garage €/mq. 700,00;
- lastrico solare €/mq. 200,00;
- terreni €/mq. 20,00;

Consistenza dei beni

Le misure sono state rilevate per i locali garage direttamente dal sottoscritto sul posto in occasione del sopralluogo e poi restituite in ufficio sulla base anche delle planimetrie catastali e urbanistiche acquisite presso i pubblici uffici, mentre per l'area urbana, per i lastrici solari ed i terreni trasformati in porzione di strada sono state prese le consistenze delle visure catastali.

ne consegue:

- Lotto 1) Area urbana part. 1174, sub. 3:

$$Vm = \text{€./mq } 190,00 * \text{mq } 168,00 = \text{€. } 31.920,00.$$

arrotondato ad €. 32.000,00.

- Lotto 2) Locale Garage part. 1197, sub. 515

$$Vm = \text{€./mq } 700,00 * \text{mq } 14,00 = \text{€. } 9.800,00.$$

arrotondato ad €. 10.000,00.

- Lotto 3) Locale Garage part. 1197, sub. 516

$$Vm = \text{€./mq } 700,00 * \text{mq } 14,00 = \text{€. } 9.800,00.$$

arrotondato ad €. 10.000,00.

- Lotto 4) Lastrico solare part. 1197, sub. 528

$$Vm = \text{€./mq } 200,00 * \text{mq } 17,00 = \text{€. } 3.400,00.$$

- Lotto 5) Lastrico solare part. 1197, sub. 529

$$Vm = \text{€./mq } 200,00 * \text{mq } 17,00 = \text{€. } 3.400,00.$$

- Lotto 6) Terreno part. 1133

$Vm = \text{€./mq } 20,00 * \text{mq } 87,00 = \text{€. } 1.740,00.$

arrotondato ad €. 1.700,00.

- Lotot 7) e Lotto 8) Terreni part. 383-384

$Vm = \text{€./mq } 20,00 * \text{mq } 139,00 = \text{€. } 2.780,00.$

arrotondato ad €. 2.700,00.

Il più probabile valore di mercato riferito al momento attuale delle unità immobiliari sopra elencate è risultato essere;

- Lotto 1) Area urbana €. 32.000,00;

- Lotto 2) Locale garage €. 10.000,00;

- Lotto 3) Locale garage €. 10.000,00;

- Lotto 4) Lastrico solare €. 3.400,00;

- Lotto 5) Lastrico solare €. 3.400,00;

- Lotto 6) Terreno €. 1.700,00;

- Lotto 7) – Lotto 8) Terreno €. 2.700,00;

Determinazione del prezzo a base d'asta

Tenuto conto che nella trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta e che in caso di alienazione volontaria l'imposta viene pagata sul valore del bene immobile determinato in base ai coefficienti catastali anziché all'effettivo prezzo di vendita, si ritiene per determinare il prezzo a base d'asta il valore di mercato dei beni sopra elencati debba essere ridotto di una percentuale in genere variabile tra il 5% ed il 20%, si ritiene di applicare la percentuale media del 15%, ottenendo così il seguenti prezzi:

- Lotto 1) Area urbana Prezzo a base d'asta libero €. 27.200,00.
- Lotto 2) Garage s. 515, Prezzo a base d'asta libero €. 8.500,00.
- Lotto 3) Garage s. 516, Prezzo a base d'asta libero €. 8.500,00.
- Lotto 4) Lastrico solare s. 528, Prezzo a base d'asta libero €. 2.890,00.
- Lotto 5) Lastrico solare s. 529, Prezzo a base d'asta libero €. 2.890,00.
- Lotto 6) Terreno p. 1133, Prezzo a base d'asta libero €. 1.445,00.
- Lotto 7) – 8) Terreno p. 383-384, Prezzo a base d'asta libero €. 2.295,00.

Il sottoscritto, nella convinzione di avere bene espletato l'incarico, resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Firenze, 19 Gennaio 2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.

(Geom. CIATTI JACOPO)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegati:

- A Documentazione catastale;
- B Documentazione fotografica;
- C Planimetria di rilievo dell'unità immobiliare ad uso garage;
- D Documentazione urbanistica;
- E Aggiornamento ipotecario presso la Conservatoria di Firenze;
- - Promemoria per spese ed onorari.