

TRIBUNALE DI FIRENZE

Fallimento [REDACTED] **R.F. 144/2021**

Giudice Delegato Dr. Cristian Soscia

Curatore Dr. Emanuele Bartoli

INDICE

Incarico, quesito e svolgimento delle operazioni	pag.	2
1) Provenienza	pag.	2
1) Descrizione del bene in Firenze denominato immobile A		
- individuazione in sintesi	pag.	2
- caratteristiche estrinseche	pag.	2, 3
- caratteristiche intrinseche	pag.	3
3) Individuazione catastale	pag.	3-5
4) Situazione urbanistica	pag.	5
5) Eventuali occupazioni	pag.	6
6) Situazione ipotecaria	pag.	6
7) Stima al valore di mercato	pag.	6-9
8) Base d'Asta	pag.	9-10
9) riepilogo delle stime	pag.	10-11

* * * * *

Il sottoscritto geometra Stefano Forlucci, con studio in Firenze, Via Pandolfini 26, incaricato dal G.D., ha provveduto alla stima del più probabile valore di mercato delle unità in Comune di Firenze meglio descritte di seguito.

Effettuate le necessarie indagini (presso l'Ufficio Tecnico comunale del Comune di Firenze, l'Agenzia delle Entrate Servizi Ipotecari e

Catastali, il sopralluogo sulle unità per l'esame dimensionale per i controlli urbanistici, le relative informative presso gli Uffici Tecnici del Comune, eseguite informative presso vari colleghi, si provvede a questa relazione sostanzialmente rispondendo ai punti da 1 a 10 quali elencati nell'indice appena riportato.

Prima di addentrarsi nello specifico la presente relazione è riferita alle unità immobiliari costituite da posti auto scoperti e un lastrico solare.

1) provenienza

Gli immobili di seguito descritti sono pervenuti alla [REDACTED] [REDACTED] in forza dell'atto Pubblico del Not. [REDACTED] [REDACTED] in data 9.12.2002, Rep. 39812/10369, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Firenze - Servizi Ipotecari in data 14.12.2002 Art. 29057 R.p.

In sintesi

1) Descrizione dei beni in Comune di Scandicci costituiti da n. 15 posti auto scoperti e un lastrico solare (I riferimenti sono alla documentazione catastale (Allegato 1) costituita da n. 15 planimetrie catastali in scala 1:200, elaborato planimetrico (per il lastrico solare) n. 16 visure, estratto di mappa e n. 8 fotografie scattate dallo scrivente (Allegato 2)).

Trattasi di n. 15 posti auto scoperti dislocati sui tre piazzali esterni dei fabbricati condominiali in Via Magellano e Via Cristoforo Colombo e un lastrico solare con accesso da Via Adolfo Fanfani.

Caratteristiche estrinseche

È fatto riferimento alla documentazione catastale costituita n. 15

C/6 di Classe 5, con la consistenza di mq 10 (dati di superficie totale mq. 11) e la rendita di € 28,92;

4. Fg 16 P.IIa 1869 sub. 17, Via Magellano n. 8, piano T, categoria C/6 di Classe 5, con la consistenza di mq 10 (dati di superficie totale mq. 12) e la rendita di € 28,92;

5. Fg 16 P.IIa 1869 sub. 18, Via Magellano n. 8, piano T, categoria C/6 di Classe 5, con la consistenza di mq 10 (dati di superficie totale mq. 11) e la rendita di € 28,92;

6. Fg 16 P.IIa 1869 sub. 22, Via Magellano n. 8, piano T, categoria C/6 di Classe 5, con la consistenza di mq 12 (dati di superficie totale mq. 12) e la rendita di € 34,71;

7. Fg 16 P.IIa 1869 sub. 24, Via Magellano n. 8, piano T, categoria C/6 di Classe 5, con la consistenza di mq 12 (dati di superficie totale mq. 15) e la rendita di € 34,71;

8. Fg 16 P.IIa 1871 sub. 1, Via Magellano n. 8, piano T, categoria C/6 di Classe 5, con la consistenza di mq 14 (dati di superficie totale mq. 18) e la rendita di € 40,49;

9. Fg 16 P.IIa 1871 sub. 2, Via Magellano n. 8, piano T, categoria C/6 di Classe 5, con la consistenza di mq 13 (dati di superficie totale mq. 14) e la rendita di € 37,60;

10. Fg 16 P.IIa 1871 sub. 5, Via Magellano n. 8, piano T, categoria C/6 di Classe 5, con la consistenza di mq 10 (dati di superficie totale mq. 12) e la rendita di € 28,92;

11. Fg 16 P.IIa 1871 sub. 14, Via Magellano n. 8, piano T, categoria C/6 di Classe 5, con la consistenza di mq 12 (dati di superficie

totale mq. 13) e la rendita di € 34,71;

12. Fg 16 P.IIIa 1894 sub. 2, Via Cristoforo Colombo n. 49, piano T, categoria C/6 di Classe 5, con la consistenza di mq 13 (dati di superficie totale mq. 16) e la rendita di € 37,60;

13. Fg 16 P.IIIa 1894 sub. 12, Via Cristoforo Colombo n. 49, piano T, categoria C/6 di Classe 5, con la consistenza di mq 10 (dati di superficie totale mq. 11) e la rendita di € 28,92;

14. Fg 16 P.IIIa 1894 sub. 18, Via Cristoforo Colombo n. 49, piano T, categoria C/6 di Classe 5, con la consistenza di mq 10 (dati di superficie totale mq. 14) e la rendita di € 28,92;

15. Fg 16 P.IIIa 1896 sub. 19, Via Cristoforo Colombo n. 49, piano T, categoria C/6 di Classe 5, con la consistenza di mq 10 (dati di superficie totale mq. 13) e la rendita di € 28,92;

16. Fg 16 P.IIIa 1891 sub. 500, Via Adolfo Fanfani n. 14, piano T, categoria F/5, con la consistenza di mq 185 privo di rendita.

4) Situazione urbanistica

I fabbricati su cui insistono i posti auto e il lastrico solare oggetto della presente relazione sono stati edificati in forza della Licenza di Costruzione n. 4677 del 31.8.1968 cui hanno fatto seguito le varianti n. 5013 in data 29.12.1969, n. 5331 del 5.11.1970, n. 5865 del 20.11.1972 e n. 6566 del 13.2.1976, cui ha fatto seguito la Licenza di Abitabilità ed uso n. 17/76 rilasciata dal Comune di Scandicci in data 11.10.1976.

Alla luce di quanto sopra le unità immobiliari in questione risultano essere urbanisticamente conformi.

5) Eventuali occupazioni

Alla data di sopralluogo gli immobili risultano liberi da persone.

Si fa presente che per il lastrico solare, lo stesso risulta di difficile accesso in quanto ricompreso tra le murature dei posti auto e, l'unico accesso, risulta essere attraverso la proprietà di terzi nel fabbricato distinto dalla p.lla 1881.

6) Situazione ipotecaria

In seguito alle visure ipotecarie eseguite all'Agenzia delle Entrate di Firenze – Servizi ipotecari, alla data di repertoriazione del 3.11.2021, non risultano trascritti gravami sull'immobile in oggetto.

Risulta trascritta all'Agenzia delle Entrate di Firenze - Servizi Ipotecari in data 11.11.2021 Art. 33558 R.p. la sentenza dichiarativa di fallimento, tribunale di Firenze in data 29.9.2021 rep. 147/2021, a favore della Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED] e contro la società [REDACTED]

7) Stima del Valore di mercato

Ai fini della stima delle unità immobiliari ad uso posto auto scoperto, si è provveduto a reperire tre atti comparabili di immobili simili posti nella zona in cui ricade l'unità.

Il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (superficie commerciale),

determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato.

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:



A - Immobile in categoria catastale C/6 compravenduto nel 01/2020 al prezzo di 10.000,00 €, ubicato nel comune di Scandicci (FI), Via Magellano 8, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 16 P.IIa 1871 sub. 13 con una superficie catastale totale di mq 10,00;

B - Immobile in categoria catastale C/6 compravenduto nel 01/2020 al prezzo di 5.000,00 €, ubicato nel comune di Scandicci (FI), Via Marco Polo 8, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 16 P.IIa 1865 sub. 4 con una superficie catastale totale di mq 10,00;

C - Immobile in categoria catastale C/6 compravenduto nel 07/2019 al prezzo di 13.000,00 €, ubicato nel comune di Scandicci (FI), Via Dei Ciliegi, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 16 P.IIa 2113 sub. 100 con una superficie catastale totale di mq 11,00.

Calcolo del prezzo medio

“Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l’acquisto di un’unità di superficie dell’immobile

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
Data	01/2020	01/2020	07/2019
Prezzo (€)	10.000,00	5.000,00	13.000,00
Sup.Cat.(mq)	10,00	10,00	11,00

pMED (€/mq)	1000,00	500,00	1.181,82
-------------	---------	--------	----------

$$pMED = \sum pMED/n = € 893,94$$

Arrotondabile ad € 900,00

Alla luce del valore unitario sopra individuato si provvede ad indicare, nella tabella sottostante, i valori dei posti auto scoperti:

SCANDICCI							
n.	Foglio	P.lla	sub.	categoria	consistenza mq	valore €/mq	valore di mercato
1	16	1869	6	C/6	10	900,00	9.000,00
2	16	1869	8	C/6	10	900,00	9.000,00
3	16	1869	10	C/6	10	900,00	9.000,00
4	16	1869	17	C/6	10	900,00	9.000,00
5	16	1869	18	C/6	10	900,00	9.000,00
6	16	1869	22	C/6	12	900,00	10.800,00
7	16	1869	24	C/6	12	900,00	10.800,00
8	16	1871	1	C/6	14	900,00	12.600,00
9	16	1871	2	C/6	13	900,00	11.700,00
10	16	1871	5	C/6	10	900,00	9.000,00
11	16	1871	14	C/6	12	900,00	10.800,00
12	16	1894	2	C/6	13	900,00	11.700,00
13	16	1894	12	C/6	10	900,00	9.000,00
14	16	1894	18	C/6	10	900,00	9.000,00
15	16	1896	19	C/6	10	900,00	9.000,00

Il valore complessivo dei posti auto è pari ad € 149.400,00.

Quanto al lastrico solare, in considerazione della situazione intrinseca sopra descritta, della difficoltà di accesso e quindi probabilmente appetibile solo all'unità di proprietà di terzi il cui resede confina con detto lastrico solare, si ritiene di attribuire il valore unitario di 200,00 €/mq, pertanto:

n.	Foglio	P.IIa	sub.	categoria	consistenza mq	valore €/mq	valore di mercato
	16	1891	500	F/5	185	200,00	37.000,00

8) Base d'Asta immobile posti auto

Qualora invece si voglia considerare il valore base d'asta dei suddetti beni immobili, per tener conto che:

per prassi commerciale in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento decisamente maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;

ogni modalità di trasferimento è meno rigida;

si ritiene che il valore medio di mercato dei beni, debbano essere ridotti di circa il 10%, per cui si perviene ai seguenti valori:

SCANDICCI									
n.	Foglio	P.IIa	sub.	cat.	classe	mq	valore €/mq come da comparabili	valore di mercato	base d'Asta
1	16	1869	6	C/6	5	10	900,00	9.000,00	8.100,00
2	16	1869	8	C/6	5	10	900,00	9.000,00	8.100,00
3	16	1869	10	C/6	5	10	900,00	9.000,00	8.100,00

4	16	1869	17	C/6	5	10	900,00	9.000,00	8.100,00
5	16	1869	18	C/6	5	10	900,00	9.000,00	8.100,00
6	16	1869	22	C/6	5	12	900,00	10.800,00	9.720,00
7	16	1869	24	C/6	5	12	900,00	10.800,00	9.720,00
8	16	1871	1	C/6	5	14	900,00	12.600,00	11.340,00
9	16	1871	2	C/6	5	13	900,00	11.700,00	10.530,00
10	16	1871	5	C/6	5	10	900,00	9.000,00	8.100,00
11	16	1871	14	C/6	5	12	900,00	10.800,00	9.720,00
12	16	1894	2	C/6	5	13	900,00	11.700,00	10.530,00
13	16	1894	12	C/6	5	10	900,00	9.000,00	8.100,00
14	16	1894	18	C/6	5	10	900,00	9.000,00	8.100,00
15	16	1896	19	C/6	5	10	900,00	9.000,00	8.100,00
								149.400,00	134.460,00

Valore complessivo che si arrotonda ad € 135.000,00

n.	Foglio	P.IIa	sub.	cat.	classe	mq	valore €/mq come da comparabili	valore di mercato	base d'Asta
16	16	1891	500	F/5		185	200,00	37.000,00	33.300,00

Valore complessivo che si arrotonda ad € 33.000,00

9) Riepilogando:

- **Posti auto scoperti:**

SCANDICCI					
n.	Foglio	P.IIa	sub.	valore di mercato	base d'Asta
1	16	1869	6	9.000,00	8.100,00
2	16	1869	8	9.000,00	8.100,00
3	16	1869	10	9.000,00	8.100,00
4	16	1869	17	9.000,00	8.100,00
5	16	1869	18	9.000,00	8.100,00
6	16	1869	22	10.800,00	9.720,00
7	16	1869	24	10.800,00	9.720,00
8	16	1871	1	12.600,00	11.340,00
9	16	1871	2	11.700,00	10.530,00
10	16	1871	5	9.000,00	8.100,00
11	16	1871	14	10.800,00	9.720,00
12	16	1894	2	11.700,00	10.530,00
13	16	1894	12	9.000,00	8.100,00
14	16	1894	18	9.000,00	8.100,00

15	16	1896	19	9.000,00	8.100,00
				149.400,00	134.460,00



• **Lastrico solare:**

n.	Foglio	P.lla	sub.	valore di mercato	base d'Asta
16	16	1891	500	37.000,00	33.300,00



(Stefano Forlucci)

Firenze, 30 marzo 2022



Allegati:

1. Documentazione catastale;
2. Documentazione fotografica beni in Scandicci.

