

TRIBUNALE DI FIRENZE

FALLIMENTO N. 18311 -

con sede in Firenze.

nonché del socio accomandatario

omissis.....

Giudice Delegato: Dottore Antonio Settembre

Curatore fallimentare: Dottore Stefano Andreani

1. RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Architetto Sandro Cassigoli, con studio a Firenze in via Francesco Crispi n. 23, iscritto all'OAPPC della provincia di Firenze con il n°3110, a seguito del mandato ricevuto per incarico del Tribunale di Firenze espone quanto segue.

2. BENI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

2. Fattori estrinseci

- **Unità A) e B)** La zona di riferimento costituisce il centro urbano del Comune di Dicomano. Sotto il profilo urbanistico la zona ha caratteri sedimentati in quanto l'espansione edilizia è ormai consolidata da anni trattandosi di uno centri urbani di maggiore rilevanza presenti nel territorio del Mugello. L'area in questione infatti, è ampiamente asservita dai servizi di carattere primario e di supporto, tra cui attività commerciali e pubblici esercizi e risulta dotata delle infrastrutture e mezzi pubblici necessari al collegamento con le limitrofe località. L'area è inoltre ottimamente collegata con la viabilità pubblica esistente.

La zona infine risulta completata di tutte le opere di urbanizzazione primaria quali fognature viabilità ed illuminazione pubblica, e già sufficientemente strutturata delle attività essenziali che vi hanno trovato collocazione.

Non si evidenziano ulteriori fattori tipologici di particolare rilievo;

- **Unità C)**

omissis.....

omissis.....

- **Unità A)** unità immobiliare per civile abitazione individuata al piano secondo di un fabbricato condominiale a prevalente destinazione residenziale, sviluppato su sei piani fuori terra (oltre a piano interrato) e ubicato in **Piazza della Repubblica**. L'edificio è costruito con tecnologie tradizionali, ovvero con struttura in cemento armato e tamponature in laterizio, finitura con intonaco di tipo civile tinteggiato, copertura piana. Il fabbricato è servito da vano scale e ascensore condominiale.
Si precisa inoltre, che al piano terra del fabbricato in oggetto ha sede la Casa del Popolo di Dicomano, attività che può seppur saltuariamente, nell'espletamento delle proprie funzioni e servizi, mal conciliarsi con la restante funzione residenziale del fabbricato.
L'unità è costituita dai seguenti locali: ingresso, cucina abitabile, soggiorno, disimpegno, due camere entrambe matrimoniali, bagno e

terrazza prospiciente la zona giorno per una superficie lorda complessiva pari a 115,00 mq come desunto dalla planimetria catastale allegata.

Il fabbricato e l'unità immobiliare si presentano complessivamente, in uno stato di manutenzione ordinario;

- **Unità B)** unità immobiliare ad uso garage pertinenziale unità A) e ubicata al primo piano interrato del medesimo fabbricato raggiungibile con rampa e corsia di accesso a comune. Si precisa che le dimensioni contenute del locale (superficie netta pari a circa 10,00 mq come desunto dalla planimetria catastale allegata) non consentono il parcheggio di vetture di grandi dimensioni. Il livello è collegato ai piani abitativi sovrastanti con scala condominiale interna. L'unità immobiliare si presenta complessivamente, in uno stato di manutenzione ordinario;

- **Unità C)**

omissis.....

Si precisa infine che dell'attivo fallimentare del socio accomandatario fanno parte la piena proprietà della dell'unità C) quale residenza dello stesso e una quota parte di piena proprietà precisamente $\frac{1}{4}$ delle unità A) e dell'unità B).

3. RISULTANZE CATASTALI

All'Agenzia del Territorio competente e precisamente al catasto fabbricati del Comune di Dicomano i beni in oggetto sono così censiti:

- **Unità A)** foglio di mappa n. 43 particella 254, sub. 7, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 451,90, giustamente intestata a [REDACTED] per la quota di $\frac{3}{4}$ e a [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$;
- **Unità B)** foglio di mappa n. 43 particella 254, sub. 37, categoria C/6, classe 9, consistenza 10 mq, rendita € 40,28, giustamente intestata a [REDACTED] per la quota di $\frac{3}{4}$ e a [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$;

omissis.....

I beni in oggetto risultano meglio configurati e dettagliati nei relativi estratti di mappa, planimetrie e visure catastali allegati in copia in calce alla presente. I suddetti documenti risultano esaminati, approvati e firmati dalle parti coinvolte agli effetti di legge.

4. PROVENIENZA DEI BENI

Per quanto attiene la provenienza delle unità immobiliari in oggetto si precisa quanto segue:

Unità A) e B) Il sig. [REDACTED] è divenuto proprietario dei beni meglio descritti ed evidenziati ai punti precedenti, per la quota parte di $\frac{1}{4}$ ciascuno, in forza dell'atto di successione per causa di morte del 12/04/2003 n° 8157. 1/2003 in atti

dal 16/07/2004 (protocollo n. FI 0310447) registrato al UR di Firenze Volume 36
n. 43 del 09/10/2003;

Unità C)

5. SITUAZIONE URBANISTICA

Agli effetti dell'art. 40 della Legge 28.2.1985 n°47, ed ai sensi degli atti 3 e 76 del DPR 445/2000, la parte alienante mi dichiara, previa ammonizione sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, le seguenti situazioni urbanistiche delle relative unità oggetto di perizia:

- **Unità A)** Il fabbricato in questione risulta edificato in forza della Concessione edilizia n. 40 del 28/08/1968, oltre a successiva Variante n. 18 del 24/08/1970 e Abitabilità n. 2 del 17/10/1973 e Agibilità n. 15 del 18/09/1971. Risulta inoltre presentata regolare istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 prot. n. 4171 del 30/05/1986 per variazioni nell'assetto distributivo interno. La pratica non è ancora definita con rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria per carenza di documentazione integrativa. Non risultano presentati ulteriori procedimenti amministrativi;

- **Unità B)** Il fabbricato in questione risulta edificato in forza della Concessione edilizia n. 40 del 28/08/1968, oltre a successiva Variante n. 18 del 24/08/1970 e Abitabilità n. 2 del 17/10/1973 e Agibilità n. 15 del 18/09/1971. Non risultano presentati ulteriori procedimenti amministrativi;

- **Unità C)**

omissis.....

Successivamente a tali date le unità immobiliari in oggetto non hanno subito interventi edilizi o mutamenti di destinazione d'uso che avrebbero richiesto l'attivazione di procedimenti abilitativi;

7. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La prima fase di indagini si è focalizzata nella ricerca di tutti gli elementi necessari per procedere nell'espletamento dell'incarico, quali le verifiche catastali, quelle di carattere urbanistico, il sopralluogo con i rilievi fotografici e quanto altro ritenuto necessario ai fini peritali.

Successivamente si è proceduto a prendere in visione del sito su cui insiste il fabbricato al fine di avere un inquadramento generale di carattere ambientale.

8. CRITERIO DI STIMA

Prima di procedere, si individua nel procedimento di **stima sintetico** il metodo utilizzato per individuare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto in un libero mercato regolato dalla domanda e dall'offerta, con particolare attenzione ai parametri presi in considerazione quali: la localizzazione, l'epoca di costruzione, la tipologia edilizia, l'influenza dei fattori esterni ambientali, la superficie lorda, lo stato di conservazione, il livello di piano, ecc....

Tale procedimento di valutazione consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobile aventi analoghe caratteristiche, per i quali sono disponibili prezzi di compravendita recenti e relativi valori parametrici oggettivi.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per tutte le considerazioni di cui ai punti precedenti ed in considerazione che il mercato immobiliare negli ultimi mesi non ha subito significative contrazioni, ed

essendo nella zona in oggetto consolidato un sostanziale equilibrio nel rapporto offerta-domanda in considerazione della situazione statica del mercato immobiliare, applicando le regole e i criteri di disciplina dell'estimo immobiliare, tenendo conto di quanto espresso in precedenza sia come elementi estrinseci che intrinseci, in considerazione del fatto che le unità immobiliare in oggetto si considerano al momento della vendita a tutti gli effetti *libere e non occupate*, si attribuisce a livello prudenziale per ciascuna unità immobiliare i seguenti valori a corpo:

UNITA' A) Abitazione – Fg. 43, part. 254, sub. 7.....€ 195.000,00
UNITA' B) Garage – Fg. 43, part. 254, sub. 37.....€ 20.000,00
UNITA' C)

omissis.....

Firenze,

In fede
Arch. Sandro Cassigoli

Allegati:

- documentazione fotografica;
- planimetrie catastali;
- visure catastali;
- visure ipotecarie.