

Arch. Alessandra Rinaldi
tel.333/9017082
Via Roma 562 – 50122 Bagno a Ripoli (FI)
E-mail alessandrinaldi1@gmail.com
Pec alessandra.rinaldi1@pec.architettifirenze.it

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

R.F. n. 18311/2007

Giudice Delegato: Dott. Cristian Soscia

Curatore Fallimentare: Dott. Stefano Andreani

PERIZIA ESTIMATIVA
DI IMMOBILI UBICATI IN

Dicomano (FI), Piazza della Repubblica n. 29

INDICE

A) INCARICO	1
B) PREMESSE.....	2
C) DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI	2
C.1.1) Appartamento – p.lla 254, sub 7.....	3
C.1.2) Box auto– p.lla 254, sub 37	3
C.2) Riferimenti catastali	3
C.3) Provenienza	4
C.4) Note urbanistiche e atti edilizi abilitativi.....	4
C.5) Regolarità urbanistica e catastale	4
C.6) Formalità pregiudizievoli.....	5
D) STIMA DEGLI IMMOBILI.....	6
D.1) Valore unitario di mercato degli immobili	7
D.2) Calcolo del valore degli immobili	7
D.3) Calcolo del valore a base d'asta.....	8

A) INCARICO

La sottoscritta Arch. Alessandra Rinaldi, iscritta all'albo degli Architetti della provincia di Firenze al n. 6435, e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 8734, residente in Bagno a Ripoli (FI), Via Roma 562, in data 13.12.2021 è stata nominata, dal G.D. Dott. Cristian Soscia, perito estimatore nel procedimento fallimentare in epigrafe, al fine di ricercare il valore di mercato di immobili di proprietà del Sig. _____ consistenti in:

- Appartamento e garage ubicati in Dicomano (FI), Piazza della Repubblica n. _____

B) PREMESSE

In data 09.03.2022 è stato eseguito il sopralluogo degli immobili, con esecuzione di rilievi, riprese fotografiche ed accertamenti dello stato di fatto.

In data 28.04.2022 è stato richiesto, presso i competenti uffici comunali, l'accesso alle pratiche edilizie inerenti ai fabbricati, con risposta dell'ufficio (dopo sollecito inoltrato per le vie brevi dalla scrivente) e conseguente appuntamento per visione delle pratiche edilizie fissato in data 14.06.2022.

Si espongono di seguito le descrizioni delle consistenze immobiliari, del loro stato di fatto e di diritto, del più probabile valore di mercato ad esse riferito, nonché il risultante valore a base d'asta.

C) DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI



Immagine satellitare da Google Maps – con cerchiatura gialla l'ubicazione dell'immobile

Le unità immobiliari (vedi foto in all. 1) sono ubicate nel comune di Dicomano, in fregio alla centrale Piazza della Repubblica, in una zona caratterizzata da tessuto urbano consolidato, in parte storicizzato, in parte successivo al secondo dopoguerra. La zona è centrale, facilmente accessibile, ben servita da viabilità e servizi e vi si rileva un buon grado di qualità urbana e ambientale.

Le unità sono parte di più ampio edificio condominiale a prevalente destinazione residenziale, realizzato intorno alla fine degli anni 60, che si eleva per sei piani fuori terra, oltre piano interrato e seminterrato. L'edificio ospita ai piani terra e seminterrato la sede della locale Misericordia.

La struttura dell'edificio è in pilastri e travi in c.a., con solai prefabbricati, murature in laterizio intonacato e copertura a falde.

Si accede alle unità dal civico 29, per mezzo di ingresso, scala e ascensore condominiali.

C.1.1) Appartamento – p.lla 254, sub 7

L'appartamento, ubicato al piano secondo, con portoncino d'ingresso posto di fronte all'ascensore, è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere matrimoniali, un bagno finestrato (dotato di lavabo, w.c., bidet, vasca da bagno) di simpegno, oltre balcone con accesso da cucina e soggiorno.

I soffitti sono intonacati e tinteggiati, le pareti sono rivestite con carta da parati. I pavimenti sono in palladiana di marmo. La cucina ed il servizio igienico sono pavimentati e rivestiti in materiale ceramico.

Gli infissi esterni sono in legno, con avvolgibili in pvc (in parte ammalorati), quelli interni in legno tamburato, in parte vetrati (porta della cucina e del soggiorno).

Il balcone dispone di ringhiera metallica e pavimento in mattonelle di gres rosso da esterni, oltre lavabo esterno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, idrico e termosanitario, di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia autonoma alimentata a gas metano (installata nel bagno).

L'altezza interna dei vani è circa cm 280.

Il tutto per circa mq 111 di superficie lorda oltre circa mq 6,40 per il balcone.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava arredato, non abitato, in condizioni di manutenzione ordinaria, con presenza di lievi ammaloramenti puntuali delle pareti, dovuti ad umidità da condensa.

C.1.2) Box auto – p.lla 254, sub 37

Il box è ubicato al piano seminterrato, con accesso sia da ascensore condominiale e parti comuni, che da rampa esterna sul lato ovest del fabbricato, la quale immette nella SS 67 Tosco Romagnola (previo transito su aree condominiali private, di altra proprietà). È il primo a destra per chi proviene dalla rampa.

Il vano è controsoffittato, con pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in mattonelle di gres rosso; dispone di infissi metallici e basculante metallico manuale all'ingresso. Vi risulta installato l'impianto elettrico.

La superficie catastale del box è di mq 16.

Al momento del sopralluogo il box risultava occupato da masserizie, in condizioni di manutenzione ordinaria.

Si precisa che non è stato possibile accertare la completa efficienza, la corretta installazione, nonché la rispondenza alle vigenti norme, degli impianti degli immobili.

C.2) Riferimenti catastali

Quanto sopra risulta attualmente individuato, agli atti catastali del Comune di Dicomano, con i seguenti dati censuari (vedi estratto di mappa¹ in all. 2, visure in all. 3, planimetrie catastali in all. 4):

Appartamento

- Foglio 43, **p.lla 254, sub 7**, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie catastale mq 113 (escluse aree scoperte mq 111), Rendita € 451,90, Piazza della Repubblica, Piano 2 – confini, parti comuni, 
s.s.a.m.

¹ Si precisa che la p.lla 254 nell'estratto di mappa trova corrispondenza con la p.lla 625

Box auto

- Foglio 43, **p.lla 254, sub 37**, Categoria C/6, Classe 9, Consistenza mq 10, Superficie catastale mq 16, Rendita € 40,28, Piazza della Repubblica n. 29, Piano S1 – confini: parti comuni su più lati, () s.s.a.m.

Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica, nelle visure e planimetrie catastali allegati (vedi all. da 1 a 4).

C.3) Provenienza

L'appartamento ed il posto auto sono pervenuti all'attuale proprietà, Sig. _____ in seguito a:

- Successione da _____ T.1205/22, voltura n. 961.1/2022 del 12.04.2015, in forza di: Trascrizione del 03.02.2015, RP 2333, di Accettazione tacita di eredità, Rep. 131228/2010 del 01.04.2014 (con successiva Trascrizione del 12.01.2022, RP 1205, di Certificato di denunciata successione, Rep. 190195/88888 del 10.01.2022).

Precedentemente, gli immobili erano intestati a _____ (per la quota di ¼) e _____ (per la quota di ¾), in seguito a:

- Successione da _____ del 12.04.2003, Vol. 36, n. 43, registrata il 09.10.2003.

C.4) Note urbanistiche e atti edilizi abilitativi

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico gli immobili ricadono in *Tessuto storico* (art. 33 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico – vedi all. 5).

Il fabbricato di cui le unità sono parte è classificato quale *Edificio di classe 7 privo di interesse o di origine recente* (art. 18, art. 20 comma 7, art. 24 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico – vedi all. 5).

L'area di ubicazione degli immobili è sottoposta a *Vincolo paesaggistico* (D.M. 142/1972 – *Zona collinare sulla riva sinistra della Sieve nel Comune di Dicomano*).

Il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti atti edilizi abilitativi:

- Concessione edilizia n. 1968/0040 del 20.08.1968
- Concessione edilizia n. 1970/0018 del 24.08.1970 (Variante alla CE 1968/0040 – vedi all. 6)
- Permesso di Abitabilità e di uso del 18.09.1971 (vedi all. 7)

C.5) Regolarità urbanistica e catastale

Dal confronto fra stato dei luoghi ed i grafici di cui ai titoli abilitativi, in particolare la Variante CE n. 1970/0018², nonché con le planimetrie catastali, si rilevano le seguenti difformità:

² Si evidenzia, che la pianta dell'intero piano seminterrato di cui alla Variante CE n. 1970/0018 del 24.08.1970, non è conforme al reale stato dei luoghi, non rappresentando la maggior parte dei box e cantine esistenti, ma solo quelli sul fronte sud del fabbricato, fra i quali quello oggetto della presente stima. Si evidenzia altresì la diversa posizione dell'ascensore condominiale rispetto sia alla Variante che alla planimetria catastale. Entrambe le circostanze potrebbero comportare, oltre alla sanatoria delle singole unità, anche quella relativa a parti comuni condominiali, i cui oneri sarebbero ripartiti fra tutti i proprietari.

- *Appartamento* – difformità delle tramezzature fra soggiorno, disimpegno e bagno, nonché nel vano d'ingresso, con conseguente modifica delle superfici dei vani. Diversa posizione di una porta in una delle camere da letto.
- *Box auto* - assenza di tramezzatura in fondo al vano. Presenza del controsoffitto, di installazione non coeva con la costruzione del fabbricato. Maggiore profondità del vano e diversa posizione degli infissi esterni.

Per le difformità sopra indicate è opportuno provvedere al deposito di adeguate pratiche edilizie in sanatoria, per oneri tecnici, amministrativi e sanzioni che si indicano prudenzialmente in € **4.000,00**, che saranno detratti dal valore di mercato più avanti individuato.

Per quanto concerne la conformità catastale, la planimetria dell'appartamento è sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi, ad eccezione della diversa posizione della porta di una delle camere.

Nella planimetria del box auto è rappresentata graficamente la tramezzatura in realtà assente.

Si ritiene opportuno, cautelativamente, provvedere anche alla regolarizzazione catastale di entrambe le unità, con deposito di Docfa aggiornati, per oneri tecnici e amministrativi che si indicano prudenzialmente in € **1.500,00**. Anche questo importo sarà detratto dal valore di mercato più avanti individuato.

C.6) Formalità pregiudizievoli

In seguito agli esiti di ispezioni telematiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli, gravanti sugli immobili (vedi all. 8) i cui estremi sono i seguenti:

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 07.12.2006, Reg. Part. 12081, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze, Rep. 3868/2006 del 05.07.2006
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**, per immobili siti in Dicomano classificati al **Catasto Fabbricati al foglio 43, p.lla 254 sub 7 e p.lla 254 sub 37** (oltre ad altre consistenze, non oggetto della presente stima)
Capitale: € 10.396,16
Interessi: € 779,71
Spese: € 3.824,13
Totale: € 15.000,00
A FAVORE: _____ per il diritto di proprietà, per la quota di 1/4.
CONTRO: _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/4.
- **ISCRIZIONE CONTRO** del 05.02.2007, Reg. Part. 920, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze, Rep. 5226/2006 del 09.10.2006
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**, per immobili siti in Dicomano classificati al **Catasto Fabbricati al foglio 43, p.lla 254 sub 7 e p.lla 254 sub 37** (oltre ad altre consistenze, non oggetto della presente stima)
Capitale: € 12.145,59
Interessi: € 854,41

Spese: € 4.000,0

Totale: € 17.000,00

A FAVORE: _____, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/4.

CONTRO: _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/4.

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 05.04.2007, Reg. Part. 9285, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze, Rep. 12600/2007, del 21.03.2007

ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO, per immobili siti in Dicomano, classificati al **Catasto Fabbricati al foglio 43, p.lla 254 sub 7 e p.lla 254 sub 37** (oltre ad altre consistenze, non oggetto della presente stima)

A FAVORE: _____ per il diritto di proprietà, per la quota di 1/4.

_____, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/4.

CONTRO: _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/4.

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 18.10.2007, Reg. Part. 27078, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze, Rep. 109/2007, del 19.09.2007

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO, per immobili siti in Dicomano, classificati al **Catasto Fabbricati al foglio 43, p.lla 254 sub 7 e p.lla 254 sub 37** (oltre ad altre consistenze, non oggetto della presente stima)

A FAVORE: Massa dei creditori del fallimento

_____, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/4.

CONTRO: _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/4.

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 04.09.2015, Reg. Part. 25255, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze - Sez. distaccata di Pontassieve, Rep. 30361/2010, del 29.11.2010

DOMANDA GIUDIZIALE – DIVISIONE GIUDIZIALE, per immobili siti in Dicomano, classificati al **Catasto Fabbricati al foglio 43, p.lla 254 sub 7 e p.lla 254 sub 37**

A FAVORE: Massa dei creditori del fallimento

CONTRO: _____

D) STIMA DEGLI IMMOBILI

La stima sarà eseguita con il criterio **sintetico-comparativo**, ricercando il più probabile valore unitario di mercato di beni simili ubicati nella zona, applicato a superfici lorde **convenzionali** (o commerciali) lorde. Il valore di mercato è ricavato dalla consultazione delle banche dati immobiliari (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare), di recenti contratti di compravendita – se disponibili – delle pubblicazioni e siti internet specializzati, nonché dalle indicazioni degli operatori immobiliari operanti nella zona.

Si precisa che la stima è data a corpo e non a misura e che il calcolo della consistenza ed il prodotto di questa con il valore unitario di riferimento ha valore indicativo. Il valore finale discende infatti da considerazioni anche eventualmente non riportate nella presente stima. L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o scostamenti della consistenza non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

La superficie commerciale degli alloggi residenziali è calcolata quale somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle

superfici occupate da muri interni e perimetrali – al 50% se comuni - e della superficie conguagliata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti box, ecc.).

Per la superficie commerciale dell'appartamento si assumerà la superficie catastale, equivalente alla superficie lorda come sopra descritta, comprensiva delle superfici conguagliate delle pertinenze (in questo caso il balcone).

Per la superficie commerciale del box si assumerà la superficie catastale, conguagliata nella misura del 50%.

D.1) Valore unitario di mercato degli immobili

I valori pubblicati dall'OMI per la zona catastale di riferimento e per il secondo semestre 2021 (vedi all. 9) riportano i seguenti intervalli (per €/mq di superficie commerciale):

- per civili abitazioni in **normale** stato di conservazione, l'intervallo di valori compreso fra €/mq 900,00 e €/mq 1.300,00

Si riportano anche le più recenti quotazioni (giugno 2022 – vedi all. 10) pubblicate nel sito www.borsinoimmobiliare.it (per €/mq di superficie commerciale):

- per civili abitazioni in stabili di fascia media: val. min €/mq 775,00; val. medio: €/mq 1.011,00; val. max €/mq 1.246,00

Le unità sono parte di un fabbricato risalente alla fine degli anni 60, ubicato in area centrale, dunque marcatamente residenziale, ben collegata da viabilità urbana, dotata di attrezzature e servizi.

L'appartamento, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche si colloca in una fascia media, se ne apprezza la posizione centrale ed una buona funzionalità, disponendo di vani piuttosto ampi e di cucina abitabile.

Tuttavia le unità sono genericamente in condizioni di manutenzione ordinaria e scontano una marcata obsolescenza di finiture e impianti, risalenti all'epoca della costruzione.

Per il box si evidenzia che il medesimo, per posizione e dimensioni – sia del vano che del basculante di ingresso – non risulta agevole per il parcheggio di auto di medie/grandi dimensioni.

Da ricerche condotte sul mercato si ritiene che, all'attualità, il più probabile valore unitario per immobili con caratteristiche similari possano attestarsi intorno al minimo OMI, nonché fra il medio ed il minimo valore di cui al Borsino Immobiliare, che quindi si assume pari a €/mq 950,00.

D.2) Calcolo del valore degli immobili

Richiamata la superficie utile lorda dell'appartamento pari a mq 113 catastali, nonché la superficie catastale del box pari a mq 16, la superficie commerciale dell'intero compendio è calcolata in:

$\text{mq } 113 + \text{mq } 16 \times 50\% = \text{mq } 121$

Richiamato il valore unitario pari a €/mq 950,00, il più probabile valore di mercato è calcolato in

$\text{€/mq } 950,00 \times \text{mq } 121 = \text{€ } 114.950,00$

valore dal quale si sottraggono gli oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale, indicati al par. C.5:

$\text{€ } 114.950,00 - (\text{€ } 4.000,00 + \text{€ } 1.500,00) = \text{€ } 109.450,00$

D.3) Calcolo del valore a base d'asta

Ai fini della determinazione del valore a base d'asta si devono tener presenti gli aspetti svantaggiosi per l'eventuale aggiudicatario rispetto alla prassi normalmente condotta nelle trattative tra privati. Tali fattori sono in genere così individuati:

- a) pagamento del prezzo in tempi immediati, ossia disponibilità dell'intera somma con minori possibilità di poter ottenere preventivamente un mutuo bancario;
- b) mancanza delle garanzie, da parte del venditore, per eventuali vizi dell'immobile, occulti e non.

Si ritiene, quindi, di individuare il valore a base d'asta, come normalmente avviene per prassi, applicando una **riduzione del 10%** sul valore di mercato sopra calcolato, ossia:

$€ 109.450,00 \times 0,9 = € 98.505,00 \approx € 99.000,00$

Diverse percentuali di ribasso possono essere decise dal Giudice in funzione della procedura di vendita adottata.

Si suggerisce la formazione di un unico lotto comprendente il box auto, per evitare perdita di appetibilità dell'appartamento e conseguente abbattimento del suo valore.

Si demanda comunque al Giudice Delegato ed alla Curatela l'eventuale decisione di una vendita separata delle due unità

Il Tecnico estimatore, espletato quanto richiesto, rassegna la presente relazione, restando a disposizione dell'Ill.mo Giudice Delegato e della Curatela, per qualsiasi eventuale chiarimento.

Con osservanza,

Bagno a Ripoli, 16.07.2022

IL Tecnico

Arch. Alessandra Rinaldi

Firmato digitalmente da
ALESSANDRA RINALDI

O = Ordine degli Architetti PPC di Firenze
C = IT



ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Estratto di mappa
3. Visure catastali
4. Planimetrie catastali
5. Stralcio del Regolamento Urbanistico
6. Stralcio della CE n. 1970/0018 del 24.08.1970
7. Permesso di abitabilità e uso del 18.09.1971
8. Ispezioni ipotecarie
9. Valori OMI – 2 sem. 2021
10. Valori del Borsino Immobiliare – giugno 2022

