Studio Tecnico
Geom. FRANCESCO ZINGONI
Via Benedetto Accolti, 25
50125 FIRENZE
Tel. 0556800332
e.mail: f.zingoni.fi@gmail.com
pec: francesco.zingoni@geopec.it

Tribunale di Firenze
Fallimento [redacted]
Cron. 211/2011
Sent. N. 212 del 16/10/2011
Giudice Delegato: Dr.ssa Rosa Selvarolo
Curatore: Dott. Luciano Bertolini

AGGIORNAMENTO DI PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Premessa

Su nomina del Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo in sede di udienza del 15/11/2016, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio Geom. Francesco Zingoni domiciliato in Firenze, Via Benedetto Accolti 25, ha ricevuto il seguente

Incarico

"Sulla base dell'analisi della documentazioni in atti, effettuando i necessari accessi presso la Pubblica Amministrazione ed acquisendo ivi i documenti ritenuti indispensabili allo svolgimento dell'incarico, individui il CTU l'attuale effettivo valore di mercato delle due unità immobiliari in cui risulta di fatto suddiviso l'immobile oggetto di giudizio allo scopo di individuare l'esatto conguaglio che dovrà essere corrisposto dal condividente a cui sarà assegnata la porzione dell'immobile di maggior volore.
Allo scopo di consentire l'assegnazione in natura delle porzioni predette, effettui il CTU il frazionamento catastale per il quale viene dotato sin d'ora di tutte le autorizzazioni da parte della procedura. Il frazionamento catastale dovrà essere effettuato in modo conforme allo realtà di fatto ma soprattutto tenendo conto che le due unità devono risultare autonome e indipendenti oltre che commerciabili e quindi regolari urbanisticamente."

Precisazioni rispetto alla originaria perizia del 15/003/2012

E' da premettere che rispetto alla precedente perizia del 15/03/2012, la valutazione del complesso immobiliare risulta sensibilmente ribassata a causa non solo di un generalizzato calo dei prezzi del mercato immobiliare, ma anche e soprattutto per le nuove risultanze emerse dalle indagini urbanistiche. Infatti, successivamente alla perizia del 2012, in prossimità della scadenza della concessione edilizia in forza della quale erano in corso i lavori di ristrutturazione, è stata depositata presso il Comune di Montelupo variante finale attestante l'effettivo stato dei luoghi, consistente nello stato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

"al grezzo" del progetto originario depositato, con l'eliminazione della loggia tergale e di parte del piano interrato. Altresì è stata presentata denuncia di variazione catastale per l'individuazione dei due subalterni derivanti dal frazionamento dell'originario immobile.

Proprio in occasione delle verifiche urbanistiche è emersa una comunicazione del Comune di Montelupo notificata al proprietario dell'immobile in data 9/08/2013, nella quale si specifica che *"la via di accesso esistente alle unità abitative in questione è rappresentata dalla pubblica Via di Pulica; non esiste ufficialmente altra strada pubblica di accesso dalla valle percorsa dal corso d'acqua denominato Turbone".*

Tale affermazione confligge con quanto riportato nell'atto di acquisto esaminato in sede di redazione della perizia originaria, dove l'immobile compravenduto era rappresentato con accesso *"mediante strada che si diparte dalla frazione Il Turbone e costeggiando a destra il torrente Turbone, arriva al Borgo in cui è ubicato il fabbricato mediante l'attraversamento dello stesso torrente fino a raggiungere l'area a comune prospicente la porzione immobiliare".*

Dunque si è reso necessario un approfondimento dell'aspetto inerente l'accessibilità dell'immobile, che ha portato alle seguenti conclusioni: la strada di accesso ufficiale all'immobile è costituita da un sentiero (ex mulattiera) in pessime condizioni di uso e manutenzione, che si diparte dalla pubblica via di Pulica a monte del complesso immobiliare scendendo con notevole dislivello fino al borgo di cui l'immobile in argomento è parte. Mentre la strada che costeggia il torrente Turbone per l'accesso da valle è in realtà ricadente su proprietà privata, e sebbene consuetudinariamente utilizzata fin da epoca remota, non ha alcun riconoscimento formale.

Come è evidente questo aspetto incide sostanzialmente nella nuova valutazione dell'immobile.

Descrizione dell'immobile

Edificio bifamiliare "terra-tetto" destinato a civile abitazione in corso di completa ristrutturazione, posto in Comune di Montelupo Fiorentino, località Il Corvo, Via Turbone 83-85, con annesso terreno tergale.

Appartamento A: cantina al piano interrato; soggiorno, cucina e disimpegno al piano terreno; due camere, bagno e disimpegno al piano primo; camera, soggiorno, disimpegno e bagno al piano secondo.

Appartamento B: cantina al piano interrato; soggiorno, cucina e disimpegno al piano terreno; due camere, bagno e disimpegno al piano primo.

Terreno tergale a comune: appezzamento di terreno a destinazione agricola, compreso tra il prospetto tergale del fabbricato ed il torrente Turbone di consistenza pari a circa mq 872.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allo stato attuale le opere strutturali sono sostanzialmente completate, mentre opere impiantistiche, infissi e finiture sono da realizzare totalmente.

L'accesso ai due immobili avviene formalmente dal passaggio a comune individuato dalla particella catastale 50 del foglio di mappa 24, collegata alla pubblica via di Pulica mediante un ripido sentiero attraverso il bosco (ex mulattiera) attualmente in pessime condizioni di uso e manutenzione. Nei fatti l'accesso avviene consuetudinariamente dalla strada privata che costeggia il Torrente turbone, attraverso un guado o attraverso una passarella pedonale priva di titolo edilizio legittimante.

Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati di Montelupo Fiorentino le due unità immobiliari risultano intestate a [redacted] in regime di comunione dei beni con la coniuge [redacted] e sono così individuate:

- *Appartamento A:* Foglio 24, particella 49, sub. 500 *"unità in corso di definizione"*
- *Appartamento B:* Foglio 24, particella 49, sub. 501 *"unità in corso di definizione"*

Tale individuazione è derivante dalla denuncia di variazione per frazionamento protocollo n. FI0202392 del 25/07/2013 riferita alla sola definizione dei subalterni.

Non sono quindi presenti le planimetrie catastali, ma sono catastalmente individuabili le due unità oggetto di stima.

Per quanto riguarda il resede tergale, questo è individuato al Catasto Terreni da due particelle del foglio di mappa 24: la particella 547 intestata al solo [redacted] di mq 410 destinata a vigneto di classe 2 R.D. € 2,86, R.A. € 2,33; la particella 447 intestata a [redacted] in regime di comunione dei beni con la coniuge [redacted] di mq 462 destinata a vigneto di classe 2 R.D. € 3,22, R.A. € 2,62.

Situazione urbanistica

L'immobile, di remota costruzione, è stato oggetto di un progetto di completa ristrutturazione e frazionamento, di cui alla D.I.A. n. 219/2010 del 23/07/2010.

In prossimità della scadenza del suddetto titolo edilizio, in data 22/07/2013, è stata depositata presso il Comune di Montelupo la variante finale attestante l'effettivo stato dei luoghi. Questo consiste nella realizzazione "al grezzo" del progetto originario depositato, con la mancata realizzazione della loggia tergale e di parte del piano interrato.

Allo stato attuale, non vi sono difformità sostanziali tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione della suddetta variante. Non appaiono difformità urbanistiche tali da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

compromettere la commerciabilità dell'immobile, fatto salva la mancata chiusura dei collegamenti tra le due unità a tutti i piani, per esigenze di cantiere.

E' da segnalare che in occasione della ricezione della suddetta variante finale, il Comune di Montelupo ha notificato ai proprietari dell'immobile la seguente specifica:
"la via di accesso esistente alle unità abitative in questione è rappresentata dalla pubblica Via di Pulica; non esiste ufficialmente altra strada pubblica di accesso dalla valle percorsa dal corso d'acqua denominato Turbone"

Titoli di provenienza

Il fabbricato con il resede tergale adiacente al fabbricato è pervenuto agli attuali proprietari [redacted] in forza di atto pubblico di acquisto rogato dal Not. Caramia rep. 81191/18213 del 26/06/1999, trascritto il 12/07/1999 r.p. 14644.

Il terreno compreso tra il torrente Turbone ed il resede tergale è pervenuto al [redacted] in forza di atto privato di acquisto autenticato dal Not. Caramia rep. 90863/21426 del 15/12/2001, trascritto il 9/01/2002 r.p. 653.

Gravami afflittivi

Sull'immobile descritto gravano le seguenti iscrizioni e trascrizione pregiudizievoli:

- Iscrizione del 26/10/2009 r.p. 7442 per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 22/10/2009.
- Trascrizione del 17/06/2010 r.p. 13313 per atto giudiziario di cui al verbale di pignoramento del 25/05/2010 rep. 7323
- Trascrizione del 28/12/2011 r.p. 29205 per atto giudiziario di cui al verbale di pignoramento del 12/12/2011 rep. 15533

Stato di detenzione

L'immobile è attualmente libero da persone. Trattandosi di cantiere in corso d'opera, ancorché in stato di abbandono, sono presenti materiali ed attrezzature.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valori unitari di stima

Per la valutazione degli immobili si è proceduto con l'individuazione di valori unitari ricavati mediando le quotazioni riportate dalle tabelle OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) con quelle pubblicate dalle agenzie specializzate presenti sul territorio.

Trattandosi di cantiere in corso d'opera si è valutato il valore unitario dell'immobile allo stato finale dei lavori, e da questo si è detratto il costo stimato delle opere di completamento ipotizzando un livello di finitura e di dotazione impiantistica standard.

I parametri applicati sono quindi i seguenti:

Vf = Valore unitario a lavori ultimati: €/mq 2.000,00
Oc = Stima delle opere di completamento: €/mq 900
Oe = Sistemazioni esterne: a corpo € 50.000*, incidenza = 200 €/mq
Ot = Oneri tecnici e accessori: a corpo € 25.000, incidenza = 100 €/mq
* *comprensivi degli oneri relativi alla sistemazione della strada di accesso*

Premesso quanto sopra il valore unitario da applicare alla superficie lorda dell'immobile risulta il seguente:

Vu = Vf - Oc - Oe - Ot = €/mq 800,00

Al valore unitario così ottenuto si sono applicati i seguenti coefficienti correttivi:

- coefficiente di abbattimento relativo alla modalità di mercato per immobile all'asta = - 15%
- coefficiente di abbattimento relativo alle difficoltà di accesso all'immobile = -25%

Si ottiene quindi un valore unitario da applicare alla superfice dell'immobile pari a **€/mq 480,00.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore e divisibilità dell'immobile

Trattandosi di fabbricato bifamiliare di fatto già suddiviso in due unità immobiliari indipendenti, l'immobile è agevolmente commercializzabile in due cespiti distinti, dotati di pertinenza a comune costituita dal terreno tergale di circa mq 872:

CESPITE 1 (Appartamento A), identificato dal subalterno 500 della particella 49, composto da tre piani fuori terra oltre piano interrato così suddivisi: cantina al piano interrato; soggiorno, cucina e disimpegno al piano terreno; due camere, bagno e disimpegno al piano primo; camera, soggiorno, disimpegno e bagno al piano secondo.

CESPITE 2 (Appartamento B), identificato dal subalterno 501 della particella 49, composto da due piani fuori terra oltre piano interrato così suddivisi: cantina al piano interrato; soggiorno, cucina e disimpegno al piano terreno; due camere, bagno e disimpegno al piano primo.

I valori dei due cespiti, dalle caratteristiche del tutto simili, si differenziano quindi soltanto per le rispettive consistenze:

APPARTAMENTO "A": mq 180 x €/mq 480,00 = **€ 86.400,00**

APPARTAMENTO "B": mq 110 x €/mq 480,00 = **€ 52.800,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Precisazione sul terreno tergale

Nella presente stima il terreno tergale di circa 870 mq che collega la casa al guado sul torrente Turbone è stato considerato come accessorio pertinenziale a comune delle due unità immobiliari, dunque compreso nella valutazione dei due cespiti.

Dovendo attribuire un valore specifico al terreno, questo può essere individuato in circa **€ 15.000,00**, in considerazione dei seguenti aspetti parametrici:

- valore di un ampio resede pertinenziale a corredo esclusivo di uno dei due cespiti
- valore potenziale qualora possa in un futuro diventare accesso ufficiale alla casa
- comparazione con il prezzo effettivamente pagato dagli attuali proprietari.

E' però da precisare che lo scorporo del terreno quale accessorio comune ai due cespiti per attribuirlo ad una sola unità immobiliare, andrebbe ad incrementare il valore di quest'ultima - ovviamente a scapito del valore dell'unità che rimarrebbe priva di terreno tergale - ma ciò non avverrebbe in misura direttamente proporzionale, bensì ragionevolmente si potrebbe attribuire rispettivamente un incremento e un decremento per ciascuna unità pari al 100% del valore stesso del terreno.

Dunque se in ipotesi, allo scopo di ridurre il valore di conguaglio, si attribuisse il terreno al solo cespite B (l'appartamento più piccolo), i valori di stima risulterebbero i seguenti:

- APPARTAMENTO "A": € 86.400,00 - € 15.000,00 = **€ 71.400,00**
- APPARTAMENTO "B": € 52.800,00 + € 15.000,00 = **€ 67.800,00**

Firenze, 18 gennaio 2017

Geom. Francesco Zingoni

Allegati:

1. documentazione urbanistica
2. estratto di mappa catastale
3. elaborato grafico per la suddivisione in subalterni
4. certificato catastale aggiornato (visura per soggetto)
5. documentazione fotografica
6. titoli di provenienza
7. note di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli
8. visura ipotecaria aggiornata al 17/01/2017

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

APPENDICE - stima dei costi di trasferimento, trascrizione e cancellazione ipotecaria

Gli oneri accessori stimati relativi al trasferimento di proprietà sono i seguenti:

1) Aggiornamento catastale

(opzionale in quanto gli immobili sono già catastalmente individuati da subalterni indipendenti)

Rilievo e restituzione grafica di n. 2 u.i.	€ 400,00
Presentazione di Tipo Mappale in deroga	€ 600,00
Presentazione di nuovo elaborato planimetrico	€ 300,00
Presentazione di variazioni docfa per n. 2 u.i.	€ 600,00
Spese e tributi	€ 300,00

	€ 2.200,00 oltre IVA e CAP

2) Oneri di trascrizione del decreto di trasferimento

Tributi	€ 294,00
Onorari	€ 250,00 oltre IVA e CAP

3) Oneri di cancellazione ipotecaria

Tributi	€ 73.800 x 0.5% = € 3.690,00
Onorari	€ 250,00 oltre IVA e CAP

4) Oneri di cancellazione pignoramenti

Tributi	€ 294,00 x 2 = € 588,00
Onorari	€ 250,00 oltre IVA e CAP

Firenze, 18 gennaio 2017

Geom. Francesco Zingoni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009