

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza sezione civile

Ufficio Fallimenti



Giudice Delegato: Dr Cristian Soscia

Curatore: Dr. Francesco Grazioli



PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

Il sottoscritto ing. Luigi Caselli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Firenze al n. 1423, con studio in viale Lavagnini, 15 – Firenze, è stato incaricato dal Giudice Delegato Dott. Cristian Soscia in data 2 maggio 2022 di provvedere alla valutazione degli immobili relativi al fallimento di cui in oggetto.



Al fine di espletare l'incarico è stata fissata una visita di sopralluogo presso l'immobile di proprietà della società in data 1 giugno 2022

In tale sede sono stati effettuati i rilievi di massima e sono state scattate alcune fotografie allegate alla presente relazione (**allegato n. 1**).

Dopo avere esperito le necessarie operazioni di individuazione e verifica, in base agli accertamenti ed ai rilievi eseguiti, il sottoscritto è in grado di presentare la seguente



RELAZIONE

Individuazione dei beni immobili

La proprietà della Società in oggetto si trova nel comune di PISTOIA, Via dei Gonfiantini, 9-11, in zona limitrofa al centro storico di Pistoia.

Il complesso è costituito da:

1. Appartamento per civile abitazione, con ingresso esclusivo al piano terreno e sviluppato sul piano primo di un fabbricato a due piani fuori terra, oltre terrazza coperta e porzione di terrazza scoperta
2. Porzione di area urbana, pavimentata, dislocata a fianco dell'ingresso all'appartamento descritto al punto 1

Descrizione catastale delle unità immobiliari

In comune di PISTOIA, Via dei Gonfiantini, 9-11

I beni sono rappresentati al CATASTO FABBRICATI del comune di Pistoia come segue:

1. Appartamento - foglio 219 particella 233 sub 7, graffata ala particella 231 sub 8 – Cat A/3, classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 95 mq, Rendita Catastale € 271,14
2. Area urbana - foglio 219 particella 66 sub 11 – Cat F/1

Descrizione delle unità immobiliari

La proprietà è costituita da un complesso abitativo:

1. Appartamento per civile abitazione - con ingresso esclusivo al piano terreno dal civico 9 di via dei Gonfiantini da cui si accede al primo piano mediante scala interna in muratura. L'appartamento è sviluppato sul piano primo di un fabbricato a due piani fuori terra ed è costituito da un ampio soggiorno (accessibile direttamente dalle scale provenienti dal piano inferiore), dal quale si accede ad una camera ed

un bagno da un lato ed ad una seconda camera ed una cucina dall'altro. I pavimenti sono in mattonelle di graniglia, ceramiche in bagno. Le finestre sono in legno e vetro, con scuri in legno e persiane pure in legno. La porta finestra verso la terrazza ha avvolgibili in PVC. L'impianto di riscaldamento è tradizionale, con termosifoni e caldaia posizionata nella terrazza coperta.

Dalla cucina, mediante porta finestra si esce in una terrazza rettangolare pavimentata coperta da tettoia con struttura metallica; salendo alcuni gradini di una scala metallica si accede ad una terrazza scoperta con pavimento in parte in gres ed in parte coperta in guaina bituminosa (costituente il lastrico solare del fabbricato sottostante), del quale la proprietà occupa soltanto una porzione. Tuttavia, allo stato attuale non esiste una divisione fisica della terrazza scoperta nelle due proprietà. Il tutto in ottimo stato di conservazione.

Consistenza:

- appartamento - 77 mq
 - terrazza coperta - 21 mq
 - terrazza scoperta - 54 mq
2. Area urbana al piano terreno – si tratta di una porzione del resede adiacente al fabbricato, con accesso dal numero civico 11 di via dei Gonfiantini. L'area ha forma rettangolare, sufficiente per ospitare un posto auto, il pavimento è in battuto di cemento.

La consistenza è di 12 mq

Le pareti del fabbricato sono intonacate, la copertura è in laterizio, a padiglione. La scala interna di accesso al primo piano ha gradini in marmo e ringhiera del ballatoio in ferro battuto.

La zona è ben collegata alla viabilità ordinaria, in prossimità del raccordo autostradale di Pistoia, in zona limitrofa al centro storico.

Stato di possesso dell'immobile

La proprietà è pervenuta alla società [REDACTED], per Atto giudiziario – [REDACTED]
[REDACTED]

Formalità, vincoli o oneri

TRASCRIZIONI:

- Sentenza dichiarativa di fallimento della [REDACTED], presentata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Pistoia in data 26.09.2022 con Prot.PT 59874

ISCRIZIONI:

- Ipoteca giudiziale [REDACTED]
Tribunale di Firenze a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze a favore [REDACTED]
[REDACTED]

Regolarità Urbanistica ed Edilizia

Da accesso agli atti presso il Comune di Pistoia, risulta:

- Pratica Edilizia [REDACTED] – opere interne Art 26 Legge 47/85
- Pratica Edilizia [REDACTED] - *Ristrutturazione con variazione d'uso con opere murarie interne realizzanti abitazioni in immobile adibito ad uso artigianale*
- Successivamente è stata presentata domanda di Condono (Legge 724/94) con Pratica [REDACTED] e rilascio di Autorizzazione in Sanatoria [REDACTED].

- Infine, è stata presentata la C.I.L.A. n. [REDACTED], per opere di manutenzione straordinaria con modifiche interne consistenti nell'abbattimento di alcuni tramezzi.

Lo stato attuale risulta conforme alle planimetrie di progetto relative a tale Pratica Edilizia (Allegato n. 2).

Le planimetrie catastali agli atti (**Allegato n. 3**) sono state presentate nel 2000. La rappresentazione grafica dell'appartamento differisce dallo stato attuale in quanto nella planimetria catastale agli atti sono presenti i tramezzi demoliti con la Pratica edilizia del 2019. Infatti, a seguito della C.I.L.A. del 2019 non è stata presentata la Variazione catastale con l'esatta rappresentazione degli spazi interni dell'appartamento.

Si fa notare inoltre che nella terrazza scoperta, di cui l'unità immobiliare occupa una porzione, non risultano separazioni fisiche che attestino le relative proprietà.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per la valutazione delle due unità immobiliari descritte si procede con stima sintetica in base ai prezzi di mercato nella zona, tenendo presenti le caratteristiche costruttive e le rifiniture, la consistenza, l'ubicazione, lo stato di uso e manutenzione.

Si considera un unico lotto, costituito dall'appartamento e dal resede esterno (area urbana), di cui si riepiloga la consistenza:

appartamento - 77 mq

terrazza coperta - 21 mq

terrazza scoperta - 54 mq

area urbana - 12 mq

Considerando al 25% la superficie della terrazza coperta, al 15% quella della porzione di terrazza scoperta, ed al 10% la superficie dell'area urbana, si ottiene una **Superficie commerciale per il complesso immobiliare di 90 mq**

ING. LUIGI CASELLI, viale Lavagnini 15 – 50129 Firenze
Tel 335 5201659 – e mail: ing.caselli@libero.it

Si applica il seguente valore unitario di stima:

€/mq 1.400 per la superficie del complesso immobiliare



Si ottiene quindi:

mq 90 x €/mq 1.400 = € 126.000,00

TOTALE compendio immobiliare

€ 126.000,00

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico, il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordatagli, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Firenze, 28 settembre 2022

Il Perito nominato

Ing. LUIGI CASELLI



ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Planimetria dello stato attuale dell'appartamento, a seguito della CILA
del 2019
3. Planimetrie catastali agli atti
4. Visure catastali storiche delle 2 unità immobiliari