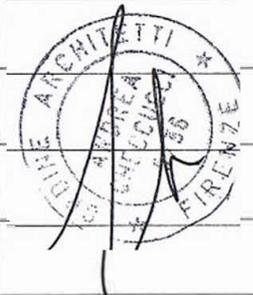


VERIFICA DI CONGRUITA' DEL VALORE DI STIMA**OLTRE EDILIZIA E CATASTALE**ASTE
GIUDIZIARIE® *******PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA R.G. N° 181/2024****- TRIBUNALE DI FIRENZE - SENTENZA R.G. N° 180/2024 -**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**- ENTE IMMOBILIARE IN CAMPI BISENZIO - VIA CIMABUE NC. 51 -**ASTE
GIUDIZIARIE®

Per incarico conferito dal Dott. Giovanni Greco, nato a Firenze il 6 ottobre 1957, libero professionista – commercialista – con studio in Firenze – Via del Pratellino nc. 7, nella qualità di Liquidatore Giudiziale nel Procedimento di Liquidazione Controllata n° 181/2024, aperta dal Tribunale di Firenze con Sentenza n° 180/2024 nei confronti di Vistrè Ilenia, proprietaria di un appartamento posto in Comune di Campi Bisenzio (FI) – Via Cimabue nc. 51, il sottoscritto Dott. Arch. Andrea Checcucci, nato a Firenze il 7 luglio 1962, con studio in Firenze - Via Giuseppe Cesare Abba nc. 1, codice fiscale CHC NDR 62L07 D612M, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P. e C. di Firenze al n° 5736, quale associato allo Studio Tecnico di Progettazione Checcucci, a seguito delle ricerche e della documentazione reperita nonché del sopralluogo effettuato in data 3 dicembre 2024, ha redatto la seguente relazione riguardante la verifica di congruità della valutazione e la verifica della conformità edilizia e catastale di tale ente immobiliare, anche con riferimento al valore di mercato espresso nella relazione di stima agli atti.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE E COERENZE

In Comune di Campi Bisenzio (FI) – Via Cimabue nc. 51, la seguente porzione di un fabbricato in condominio ad uso abitativo, di sette piani fuori terra oltre seminterrato distinto dai civici 45, 47, 51, 55, 57 e 59, e più precisamente:

- unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo del vano scala condominiale distinto dal nc. 51, e specificatamente quella con ingresso dalla prima porta a destra uscendo dall'ascensore, composta da ingresso/soggiorno, cucina, ripostiglio/lavanderia, servizio igienico, due camere, terrazza sul fronte e lastrico solare sul tergo.

Coerenze: Via Cimabue, vano scala condominiale, proprietà Borgioli-La Vita, proprietà Berhe, salvo se altri.

PROVENIENZA

Quanto in appresso descritto è pervenuto alla Signora Vistrè Ilenia, già proprietaria della quota indivisa di un mezzo (1/2), per acquisto fattone dal Sig. Nannucci Mirko della piena proprietà della quota pari a un mezzo (1/2) con Atto Pubblico di Compravendita, ricevuto in Campi Bisenzio (FI) dal Notaio S. Cirillo in data 10/02/2020, 10.547/6.900, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare il 18/02/2020 al R.G. n. 6.546, R.P. n. 4.679.



Ai Signori Nannucci Mirko e Vistrè Ilenia, per la quota indivisa di un mezzo (1/2) pro indiviso ciascuno, pervenne per acquisto fattone dal Sig. Santoro Pasquale con Atto Pubblico di Compravendita, ricevuto in Campi Bisenzio (FI) dal Notaio F. Donnini in data 13/12/2010, 29.198/8.963, registrato a Prato il 22/12/2010 al n° 15.810 e trascritto

presso l'Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare il 23/12/2010 al R.P. n. 28.277, R.G. n. 44.963.

Per le antecedenti provenienze viene fatto espresso riferimento a quanto riportato nell'atto di compravendita ai rogiti S. Cirillo del 10/02/2020.

VISURE IPOTECARIE VENTENNALI

Le trascrizioni a favore e le formalità pregiudizievoli contro, esaminate dallo scrivente, sono quelle riportate nella relazione "Ispezioni Ipotecarie Ventennali" redatta dall'Avv. Eleonora Innocenti, complete delle note di trascrizione e ispezioni, allegata alla presente.

PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi della Legge 10/91 del D.Lgs. n° 192/2005, dell'art. 23 bis della L.R.T. n° 39/2005 e della Legge n° 90/2013 di attuazione della Direttiva 2010/31/UE e D.M. del 26/06/2015 nonché s.m.i., per l'unità immobiliare ad uso abitativo in argomento è stato redatto, dal Dott. Arch. Bertoli Sergio, Attestato di Prestazione Energetica in data 30/12/2019, trasmesso e registrato in pari data al portale SIERT della Regione Toscana con codice ID APE 110639 - Classe Energetica "G", allegato all'atto ai rogiti S. Cirillo predetto.



RIFERIMENTO CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze - Sezione Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio, l'appartamento, in giusto conto a Vistrè Ilenia, è distinto nel **foglio di mappa 21, particella 596, subalterno 5**, Via Cimabue nc. 51, piano 1, categoria A/2, classe 3^, vani 5,5, superficie catastale totale mq 103, escluse aree scoperte mq. 96, rendita catastale € 468,68, che trova rappre-

presentazione nella planimetria catastale a variazione per "diversa distribuzione degli spazi interni" presentata in data 28/10/2019, Pratica n° FI0123291, n° 46277.1/2019.

Per quanto sopra la planimetria catastale dell'appartamento, pur con delle imprecisioni, non presenta all'attualità difformità tali da implicare l'obbligatoria presentazione di nuova planimetria con variazioni di rendita e pertanto dichiara all'attualità la conformità dei dati catastali e della stessa allo stato di fatto dei luoghi ai sensi di quanto disposto dal D.L. 78/2010 convertito in L. 122/2010, fermo restando la necessità della presentazione di una nuova planimetria catastale in conseguenza degli interventi da eseguire per regolarizzare sotto il profilo edilizio l'unità abitativa come riportato nel paragrafo seguente.

Per le aree esterne circostanti il fabbricato risulta che:

dall'esame dell'estratto di mappa è emerso la presenza del segno "#"

(cancellato) di incongruenza sulla particella 776 del foglio di mappa 21, quale bene comune non censibile che rappresenta porzione degli spazi scoperti il fabbricato, con particolare riguardo quelli in antistanti alla Via Cimabue di fatto suddivisi in aree a comune e resedi esclusivi oltre all'area di manovra e piazzale retrostante nonché lungo i lati corti dell'edificio; in tal senso si potrà procedere, a livello condominiale, alla presentazione di un aggiornamento catastale con un Tipo Mappale o

Istanza di Correzione oltre procedura "docfa" per scorporo di bene comune non censibile e determinazione di aree urbane da assegnare in maniera congrua a ciascuna proprietà purché gli stessi già distinti in elaborati planimetrici. I costi per tali adempimenti catastali di natura condominiale,



che non afferiscono direttamente l'appartamento in argomento, andranno suddivisi in pro-quota tra i proprietari degli enti immobiliari interessati ed eventualmente in pro-quota condominiale per la porzione scoperta antistante l'androne condominiale distinto dal nc. 51 di Via Cimabue.

MENZIONI EDILIZIE

Dalle ispezioni condotte presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Campi Bisenzio risulta che:

- il fabbricato,

la cui costruzione è iniziata in data antecedente al primo settembre 1967, è stato ed edificato in forza del Permesso per Costruire n. 3469 rilasciato in data 10/10/1963 oltre sue proroghe nonché tre successive Varianti in Corso d'Opera rilasciate rispettivamente in data 13/06/1969, 03/09/1969 e 27/05/1971.



A seguito Certificato di Collaudo delle Strutture in c.a emesso dall'Ing. E. Salani in data 8/10/1971 e del deposito dello stesso al Comune di Campi Bisenzio in data 18/10/1971 è stata rilasciata, in pari data, Autorizzazione di Abitabilità n. 3469, con decorrenza dall'08/10/1971.

- Per l'appartamento:

per opere realizzate in assenza del prescritto provvedimento amministrativo è stata presentata dal Sig. Barbieri Roberto al Comune di Campi Bisenzio domanda di Condono Edilizio, ai sensi dell'art. 31 e successivi della L. 47/85, in data 19/12/1985 e registrata al protocollo n° 33461, Mod. 47/85-R n° progressivo 0437976109 e Mod. 47/85- C pari numero - Pratica Edilizia n° 443/85 - in esito alla quale è stata rilasciata, dall'amministrazione preposta, Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n° 5

del 20/09/1988.

Per modifiche interne all'appartamento è stata presentata Comunicazione di Attività di Edilizia Libera, ai sensi dell'art. 6, lettera A del DPR 380/01, in data 24/01/2011, protocollata al n° 5430, con Comunicazione di Fine Lavori, tardivamente depositata, in data 21/11/2019 al prot. n° 65971.

In riferimento alla pratica sopra richiamata viene evidenziato che parte delle opere in essa descritte e rappresentate non risultano conformi sotto il profilo edilizio in quanto:

- l'elemento di arredo (mobile a giorno) introdotto per separare la zona soggiorno dall'ingresso non determina l'effettiva suddivisione richiesta per degli ambienti, venendo meno i requisiti igienico sanitari riguardanti la verifica dei rapporti aeroilluminanti e peraltro, da un confronto con lo stato dei luoghi lo stesso elemento di arredo risulta ubicato in posizione diversa da quanto rappresentato;



- è stata realizzata un'apertura sulla parete dividente la cucina dal soggiorno che non consente comunque di poter considerare come un unico ambiente il locale soggiorno/cucina in quanto tale varco ha una superficie inferiore a mq. 4,00 e quindi, dovendo considerare gli ambienti divisi, non può esserne computato l'apporto della superficie della portafinestra della cucina per la verifica del rapporto aeroilluminanti;

- sono stati realizzati dei controsoffitti pur non rappresentando quest'ultimi difformità edilizia.

Per il ripristino della regolarità edilizia dello stato dei luoghi è necessaria la realizzazione di una nuova parete dividente l'ingresso dal soggiorno per conseguire il rispetto del rapporto aeroilluminante di quest'ultimo è

mediante la presentazione di una Cila Tardiva, comprendente altresì le altre opere interne eseguite.

L'importo complessivo da sostenere comprensivo delle opere edili, onorari professionali, diritti comunali e sanzione amministrativa, aggiornamento della planimetria catastale e tributi, IVA e contributi è stimato in € 5.000,00 (euro cinquemila/00).

PARTI CONDOMINIALI

E' compresa nella proprietà la quota proporzionale e condominiale delle parti e delle cose comuni dell'intero fabbricato, con tutti i relativi annessi e connessi, affissi ed infissi, pertinenze, impianti, azioni, ragioni, diritti per legge e consuetudine, con quelle servitù attive e passive dello stato dei luoghi e della proprietà come meglio riportato negli atti di provenienza richiamati.

A tale l'ente immobiliare competono 23,64 millesimi a tabella generale "A".



CRITERI E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di porzione di un fabbricato in condominio ad uso abitativo, di sette piani fuori terra oltre seminterrato distinto dai civici 45, 47, 51, 55, 57 e 59, più precisamente con accesso dall'ingresso condominiale al nc. 51 (vedi foto nn. 1, 2, 3, 4 e 5 della cartella della documentazione fotografica):

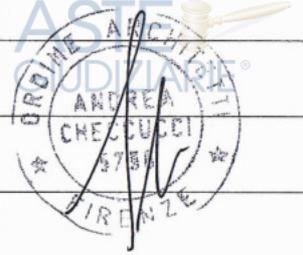
Sotto il profilo strutturale l'edificio è costituito da una struttura in travi e pilastri in c.a., con terrazze e lastrici solari oltre aggetti di gronda in c.a., solai del tipo laterocementizio gettati in opera e copertura piana.

Il fabbricato si presenta in normali condizioni di manutenzione con

L'eccezione delle facciate tergalì con intonaci in mediocri condizioni.

L'appartamento, al quale si accede dal ballatoio al piano primo giungendo dalla scala condominiale o tramite l'ascensore (vedi foto n. 6), è costituito da un ampio ambiente ingresso/soggiorno oltre cucina e ripostiglio/lavanderia nonché terrazza sul fronte per la zona giorno mentre la zona notte è composta da un servizio igienico e due camere oltre lastrico solare tergalè (vedi foto da n. 7 a n. 19).

Internamente l'abitazione si presenta in buone condizioni di manutenzione con finiture risalenti pressoché all'anno 2011 in occasione di una ristrutturazione leggera degli ambienti mentre gli infissi sono risalenti al periodo di costruzione, quelli esterni in legno, questi ultimi dotati di avvolgibili; il portoncino d'ingresso è anch'esso in legno, a doppia anta è di tipo blindato. L'altezza libera interna è di m. 3,00 ad eccezione di alcune porzioni che presentano controsoffitti in arredo in parte integrati con impiantistica di illuminazione.



Gli impianti sono costituiti da quello termoidraulico con corpi radianti in ghisa, corredati di valvole termostatiche, il cui funzionamento è affidato a generatore condominiale e dall'impianto elettrico del tipo sotto-traccia con frutti ed elementi ordinari (vedi foto da n. 7 a n. 19).

L'unità immobiliare risulta sprovvista di annessi quali un locale cantina o di un posto auto o box auto dedicato.

Il tutto come rappresentato negli elaborati grafici in scala 1/100 allegato alla presente.

Considerazioni, dati metrici e valutazione:

Per la stima del valore di mercato dell'appartamento all'attualità so-

no stati esaminati i dati pubblicati da “Osservatorio dei Valori Immobiliari” dell’Agenzia del Territorio per il Comune di appartenenza - periodo anno 2024 - primo semestre - fascia centrale, zona capoluogo – codice zona B1, microzona I, con valori unitari di superficie lorda, per abitazioni civili in condizioni normali, che variano da un minimo di €/mq 1.950,00 ad un massimo di €/mq 2.250,00.

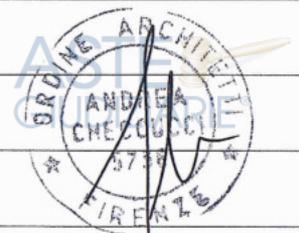
I valori pubblicati sono stati opportunamente modulati rispetto all’ordinarietà in considerazione delle caratteristiche e degli aspetti estrinseci ed intrinseci, che sono stati apprezzati nel corso del sopralluogo effettuato e che di fatto ne influenzano il giudizio. Nello specifico gli elementi apprezzati sono:

- Aspetti positivi:

- buona altezza interna e ampiezza dei vani principali;
- buona consistenza dell’unità abitativa (due camere tipologicamente da considerare ambedue matrimoniali) e buona posizione per la vicinanza sia con il centro storico che con tutti i servizi connessi e infrastrutture;
- ambienti interni in buono stato di conservazione in funzione della recente manutenzione straordinaria;
- servizio igienico dotato di finestra;
- aerazione e illuminazione su ambedue i fronti;
- dotazione di terrazza sul fronte e lastrico solare sul tergo;

- aspetti sfavorevoli:

- unità abitativa a bassa efficienza energetica – Classe “G”;
- infissi esterni risalenti al periodo di edificazione;



- assenza di una pertinenza esterna quale cantina o ripostiglio;
- assenza di un box o di un posto auto a corredo.

Pertanto rispetto da un valore unitario medio ordinario determinato

sulla scorta dei dati OMI sopra enunciati:

- Appartamento -

$$\text{€/mq} (1.950,00 + 2.250,00)/2 = \text{€/mq} 2.100,00$$

da cui:

Consistenze:

consistenza – superficie utile:

Ingresso/soggiorno = mq. 25,60

Cucina = mq. 15,13

Camera = mq. 16,88

Camera = mq. 16,06

Bagno = mq. 6,56

Ripostiglio = mq. 3,71

Disimpegno = mq. 2,59

Totale mq. 86,53

consistenza – superficie lorda (SE Sup. Edificabile):

Superficie lorda appartamento = mq. 96,60

Superficie terrazza e lastrico solare = mq. 19,59

Conteggi di stima:

Appartamento = mq.96,60 x €/mq 2.100,00 = € 202.860,00

Per la terrazza e il lastrico viene apprezzato un valore pari al 10%, da cui:

$$\text{€/mq} 2.100,00 \times 10\% = \text{€/mq} 210,00$$

Terrazza e lastrico = mq.19,59 x €/mq 210,00 = € 4.113,90



Totale appartamento

€ 206.973,90

Decurtazione del valore per l'apprezzamento degli aspetti incrementativi e decrementativi, pari al 5%, da cui:

€ 206.973,90 – 5% = € 196.625,21, in cifra tonda € 195.000,00.

Da tale somma deve essere inoltre detratto quanto da corrispondere per la legittimazione interna dell'appartamento che richiede la realizzazione di una parete divisoria tra soggiorno e ingresso per soddisfare i requisiti igienico sanitari con opere da eseguire previa presentazione di una CILA tardiva, con conseguente aggiornamento catastale mediante procedura Docfa.

L'importo da sostenere per rendere regolare l'appartamento in discorso, come predetto, è complessivamente stimato in € 5.000,00.

CONCLUSIONI

Per quanto attiene la valutazione dell'unità immobiliare ad uso abitativo posta in Campi Bisenzio – Via Cimabue nc. 51, piano primo, analizzate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, effettuate le dovute analisi che consistono nell'esame delle provenienze, delle visure edilizie e catastali con le connesse considerazioni nonché le ispezioni ipotecarie, lo scrivente ha tratto i propri convincimenti, ritenendo congruo affidare, alla data della presente, il seguente valore di mercato: € 195.000,00 da cui detrarre € 5.000,00 per gli adempimenti sopra descritti e dunque pari a:
€ 190.000,00 (euro centonovantamila/00).

Firenze, 28 febbraio 2025

IL TECNICO

Ausiliario del Liquidatore Giudiziale

(Dott. Arch. Andrea Checucci)

Allegati:

1 – due elaborati grafici in scala 1/100

2 - cartella della documentazione fotografica

3 – cartella della documentazione catastale

4 - cartella della documentazione edilizia

5 - cartella ispezioni ipotecarie e relazione

6 - Quotazioni OMI – anno 2024 - 1° semestre – zona B1

7 – copia Attestato di prestazione energetica

