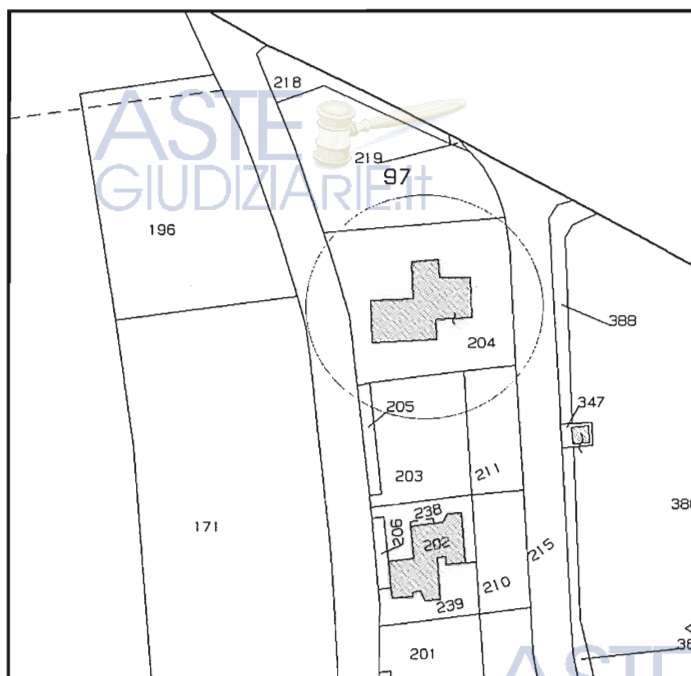


Tribunale di Firenze
Fallimento r.f. n. 119/11 Rofi
Giudice delegato Dottore Antonio Settembre
Curatore Fallimentare Dottore Gianluca Buselli

Certaldo LOC. FIANO - SCHEDA N.3 – FOGLIO 14 PLLA 204 SUB 8

Ubicazione del Bene

Comune di Certaldo Loc. Fiano – Via degli



Olivi, 3

*Estratto di Mappa Catastale
Certaldo Fg 14 P.lla 204 sub 8*



Foto Aerea

Descrizione e caratteristiche

Il fabbricato sul quale insiste la porzione in oggetto, è ubicato nella località di Fiano del Comune di Certaldo sulla Via degli Olivi.

La località di Fiano è prevalentemente residenziale.

Il fabbricato di cui l'appartamento in oggetto è porzione, è stato realizzato intorno alla fine degli anni '90, ha una struttura tradizionale in cemento armato con tamponature in laterizio ed è finito ad intonaco civile.

L'appartamento ha accesso da Via degli Olivi e si trova al primo piano dell'edificio. L'immobile risulta in medio stato di manutenzione.

Risultanze Catastali

Al catasto fabbricati del Comune di Certaldo l'appartamento in oggetto è identificato al foglio 14 plla 204 sub. 8, categoria A/2 classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 759,19.

Risultanze urbanistiche

Il fabbricato in oggetto ricade nel vigente R.U. approvato in zona B2 ambito urbano ad impianto di recente datazione.

L'immobile è stato realizzato in conformità alla concessione edilizia n. 898 del 23/09/1981, della concessione in sanatoria n. 3720 del 16/02/1991 e successiva variante n. 64 del 13/04/1991.

Dal sopralluogo effettuato sono state appurate alcune non conformità urbanistiche come la perimetrazione e chiusura del lastrico solare con struttura leggera in legno e soggetta a demolizione.

Risultanze ipotecarie

Alla conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze risulta:

- Trascrizione del 11/05/2011 – reg. part. 10736 reg. gen. 16454, pubblico ufficiale Tribunale di Firenze, rep. 59 del 30/03/2011. Atto Giudiziario, sentenza dichiarativa di fallimento.

Provenienza

Il bene in oggetto proviene da atto di compravendita con maggior consistenza Notaio Cataldo Dinolfo del 21/12/1991 rep. 30278 fasc. 2980 Registrato a Poggibonsi il 08/01/1992 al n. 91SIV.

Scopo

Lo scopo della stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato del bene all'attualità e con la finalità di procedere a tutte quelle operazioni che si renderanno necessarie a seguito della procedura fallimentare come da decreto del Tribunale di Firenze n. 119/11.

Criterio di stima

Il procedimento si basa su metodo diretto sintetico comparativo che consiste nell'individuare il prezzo noto per beni simili espresso in termini di parametro unitario che tenga conto dei fattori di indagine effettuati come quelli estrinseci e intrinseci.

Per il reperimento dei prezzi noti sono stati utilizzati i dati riportati dai borsini immobiliari in particolare dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) che è l'organo preposto dei beni immobili oggetto di compravendita da parte delle pubbliche amministrazioni, ritenendo che questi ultimi sintetizzino i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore.

Valutazione

Per l'immobile in oggetto il valore medio riferito ai valori OMI è pari a €/mq 1.500,00.

Nel corso del triennio 2009/2011, e per il primo semestre del 2012 l'indirizzo generale del mercato immobiliare, per gli edifici residenziali, continua a mostrare un andamento negativo con un ulteriore calo di compravendite con aspetti di volatilità che riflettono un'oggettiva incertezza del mercato, dovuta anche all'attuale situazione economica in bilico tra tiepidi segnali di ripresa, riconducibili prevalentemente ad iniziative di incentivazione ed in settori legati all'esportazione, ed il perdurare di condizioni di crisi e di sofferenza soprattutto sul fronte dell'occupazione e strettamente correlati alla contrazione del sistema creditizio da parte dei primari istituti di credito.

Pertanto per il bene preso in esame si ritiene comunque di adottare un criterio prudenziale anche in virtù dello scopo della stima.

Per tutte le considerazioni e per quanto espresso in narrativa si ritiene di attribuire il più probabile valore di mercato all'unità immobiliare meglio identificata ai punti precedenti espresso a corpo e non a misura

€ 180.000,00 (centottantamila/00 euro) a corpo

Allegati

- estratto di mappa
- planimetria catastale
- visura catastale

Via della Torretta n. 14 – 50137 Firenze – Tel 055.476043 Fax 055-0517728

mail: sandro.cassigoli@awn.it – p.iva 05112210488