

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice delegato: **Dott.sa. Isabella Mariani**

Commissario giudiziale: **Dott.sa Federica Feci**

CONCORDATO PREVENTIVO N. 20/2013

PREMESSA

Il sottoscritto **Geom. Andrea Ciubini**, nato a Firenze il 17 Giugno 1968, con studio in Firenze, Via B. Latini n. 4, iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 3869/12, in data 19.06.2013 veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.sa Isabella Mariani, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di Concordato Preventivo n. 20/2013, al fine di valutare i beni oggetto di cessione come indicati nella domanda di ammissione (ex art. 161 L.F.).

Il sottoscritto procedeva all'esame della documentazione in atti ed effettuava i necessari accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze e Empoli, l'Ufficio del Territorio di Firenze, l'Agenzia delle Entrate di Firenze e Empoli, l'ufficio edilizia privata del comune di Empoli.

Eseguiva i sopralluoghi, sia negli immobili al fine di verificarne sia le congruità urbanistiche, catastali, effettuando rilevamenti metrici e fotografici all'interno di ogni unità immobiliare, ed inoltre verificava all'interno dell'azienda agricola i beni mobili oggetto di stima presenti nel concordato preventivo.

Ritenute, pertanto, esaurite le operazioni peritali, il sottoscritto procedeva alla redazione della presente perizia di stima.

Visto la presenza sia di beni immobili che mobili la presente perizia è stata divisa in due parti oltre ad un riepilogo finale.

BENI IMMOBILI:

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:
 - DESCRIZIONE;
 - CONFINI;
 - DATI CATASTALI;
 - ATTO DI PROVENIENZA;
2. STATO DI POSSESSO;
3. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DEGLI IMMOBILI;
4. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE;
5. VALORE DELL'IMMOBILE;
6. CONCLUSIONI.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

Oggetto della presente stima sono quattro unità immobiliari che insistono in un fabbricato bifamiliare con annessi resedi disposto su due piani fuoriterra, terreno e primo, situato nel comune di Empoli in Via Senese Romana n. 16-18, nella periferia di Empoli, in località Ponte a Elsa, servito da ogni tipo di infrastruttura, sia pubblica che privata, da attività di carattere commerciale e artigianale. Al fine di individuare e stimare le unità immobiliari sono state descritte in modo unitario:

U.I. n. 1:

Descrizione:

Civile abitazione terratetto posta su due livelli terreno e primo, con accesso dal resede di pertinenza sia da via Senese Romana 18, che tramite passaggio a comune con accesso da via Costituzione Repubblicana n. 27/a. L'appartamento è così costituito: al piano terreno si sviluppa la zona giorno con ingresso, cucina, soggiorno e locale wc, ripostiglio interno e ripostiglio esterno nel resede di pertinenza, oltre scala di collegamento al piano primo dove si sviluppa la zona notte, costituita da tre camere, servizio igienico e locale disimpegno dal quale si accede a piccolo balcone con affaccio su via Senese Romana. Quanto sopra descritto meglio evidenziato dalla planimetria catastale allegata alla presente stima.

- Confini:

L'appartamento confina con: stessa proprietà su più lati, Via Senese Romana, parti condominiali del fabbricato confinante su via Senese Romana contaddistinto dal civico n. 24, salvo se altri.

- Dati catastali:

Al C.F. del Comune di Empoli, l'unità immobiliare risulta intestata in giusto conto alla attuale proprietà Sig.ra [REDACTED] ed è così rappresentata: foglio di mappa n. 41, particella 234, subalterno 1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 8, rendita € 743,70, Via senese Romana n. 16.

La planimetria catastale (allegato n. 2, U.I. 1) risulta conforme allo stato dei luoghi, verificato in sede di sopralluogo effettuato in data 25-07-2013.

Atto di provenienza:

All'attuale proprietà l'immobile è pervenuto con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Altiero effettuato in data 5/05/1994 rep. 3291/1458, registrato ad Empoli in data 24/05/1994, al n. 911, serie 1V.

U.I. n. 2 :

Descrizione:

Civile abitazione terratetto posta su due livelli terreno e primo, con accesso dal resede di pertinenza sia da via Senese Romana 16, tramite il passaggio dal locale garage, che tramite passaggio a comune con accesso da via Costituzione Repubblicana n. 27/a che collega il resede esclusivo dell'appartamento. L'appartamento è così costituito: al piano terreno si sviluppa la zona giorno con ingresso-cucina-soggiorno, locale wc, ripostiglio interno ed esterno, oltre a scala di collegamento al piano primo dove si sviluppa la zona notte costituita da due camere, è di pertinenza dell'appartamento, nel tergo del fabbricato, resede e orto . Quanto sopra descritto meglio evidenziato dalla planimetria catastale allegata alla presente stima.

- Confini:

L'appartamento confina su più lati con la stessa proprietà, Sig. [REDACTED] salvo se altri.

- Dati catastali:

Al C.F. del Comune di Empoli, l'unità immobiliare risulta intestata in giusto conto alla attuale proprietà ██████████ ed è così rappresentata: foglio di mappa n. 41, particella 234, subalterno 3, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4,5, rendita € 418,33, Via senese Romana n. 16.

La planimetria catastale (allegato n. 2, U.I. 2) risulta conforme allo stato dei luoghi, verificato in sede di sopralluogo effettuato in data 25-07-2013.

Atto di provenienza:

All'attuale proprietà l'immobile è pervenuto con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Altiero effettuato in data 3/03/1999, rep. 6844/3101, registrato ad Empoli in data 23/03/1999, al n. 703, serie 1V.

U.I. n. 3 :

Descrizione:

Locale garage, con accesso tramite resede esclusivo, da via Senese Romana n. 16, composto da unico vano di mq 13. Detto locale è collegato con l'appartamento rappresentato dalla u.i. n. 2 tramite porta di collegamento. Quanto sopra descritto meglio evidenziato dalla planimetria catastale allegata alla presente stima.

- Confini:

L'appartamento confina su più lati con la stessa proprietà, ██████████ salvo se altri.

- Dati catastali:

Al C.F. del Comune di Empoli, l'unità immobiliare risulta intestata in giusto conto alla attuale proprietà ██████████ ed è così rappresentata: foglio di mappa n. 41, particella 234, subalterno 2, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 13,00, rendita € 59,08, Via senese Romana snc.

La planimetria catastale (allegato n. 2, U.I. 3) risulta conforme allo stato dei luoghi, verificato in sede di sopralluogo effettuato in data 25-07-2013, ad eccezione della porta di ingresso leggermente più piccola rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Atto di provenienza:

All'attuale proprietà l'immobile è pervenuto con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Altiero effettuato in data 3/03/1999, rep. 6844/3101, registrato ad Empoli in data 23/03/1999, al n. 703, serie 1V.

[REDACTED]

2) STATO DI POSSESSO:

U.I. n. 1-4

Sia l'appartamento identificato nell'u.i. n. 1 che il garage u.i. n. 4 risultano occupati dalla [REDACTED] con contratto di comodato gratuito e pertanto da ritenersi liberi.

U.I. n. 2-3

Sia l'appartamento identificato nell'u.i. n. 2 che il garage u.i. n. 3 risultano essere locati con regolare contratto di affitto del 12/04/1999, registrato all'Agenzia delle Entrate di San Miniato in data 15 aprile 1999 al n. 1082 serie 3 e successiva locazione del 17/05/2010 registrata all'Agenzia delle Entrate di San miniato in data 19 maggio 2010 n. 1154 serie III, attualmente in vigore, ma con procedura di sfratto in esecuzione per morosità.

3) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI:

Sulla base della documentazione in atti e dei successivi accertamenti effettuati in data 25-07-2013, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, si elencano i gravami a nome della proprietà, presenti sugli immobili oggetto di stima:

TRASCRIZIONE CONTRO:

Presentazione n. 1 del 21/05/2012, registro generale n. 15248, registro particolare n. 11075, atto giudiziario del 28/02/2012, rep. 2428/2012, c.f. 80016650485, verbale di pignoramento immobili:

Unità negoziali:

- 1) Garage, posto in Empoli, via Senese Romana, piano terra, foglio di mappa 41, particella 234, subalterno 2.
- 2) Appartamento, posto in Empoli, via Senese Romana, piano terra, foglio di mappa 41, particella 234, subalterno 3.

A favore:

- [redacted] per la quota di proprietà di 1/1;

Contro:

- [redacted] per la quota di proprietà di 1/1.

4) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:

Il fabbricato nel quale insistono le unità immobiliari 1-2-3-4 oggetto di stima è stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967, a seguito di opere eseguite senza titolo

abilitativo per il frazionamento del fabbricato principale in due unità immobiliari, per modifiche interne, per la costruzione di due locali sgombro e la realizzazione di un garage, è stato rilasciato dal Comune di Empoli Concessione in Sanatoria n. 166/1989 del 30/08/1989, ritirata il 7/09/1989.

Per modifiche interne effettuate all'u.i. n. 1 è stato depositato Art. 26 L. 47/85 in data 30/05/1986.

Successivamente le unità immobiliari non sono state oggetto di ulteriori modifiche, salvo che per piccole modifiche interne ed esterne rilevate in fase di sopralluogo, sanabili con il deposito di pratica edilizia (attestazione di conformità).

Nell'attuale PRG, approvato con delibera n. 10 del 08/02/2010, le unità immobiliari oggetto di stima ricadono nella zona omogenea "B2" e pertanto sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica al fine di una migliore riorganizzazione funzionale del lotto e con una diversa organizzazione planimetrica ed altimetrica delle volumetrie esistenti, nel rispetto dei parametri indicati nel regolamento urbanistico.

5) VALORE DEGLI IMMOBILI:

-VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI:

Il valore di mercato indica il più probabile valore che il bene avrebbe in una normale trattativa di vendita all'attualità.

Considerate la tipologia del fabbricato, la sua ubicazione e le caratteristiche delle finiture, nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima, il suo stato di manutenzione; tenuto, inoltre conto del valore di mercato degli immobili nella frazione di Ponte a Elsa e la zona di PRG nel quale ricadono con le relative capacità edificatorie, si stimano i seguenti valori di mercato:

- per gli appartamenti si stima un un valore pari a [REDACTED]
- per il garage si stima un un valore pari a [REDACTED]
- per i resedi edificabile si stima un valore pari ad [REDACTED]

U.I. 1:

Calcolo delle superfici utili:

Superficie abitazione circa mq 143.23;

Superficie ripostiglio esterno circa mq 8,00 che moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,3 da una superficie convenzionale di mq 2,4;

Serficie terrazza circa mq 3.20 che moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,1 da una superficie convenzionale di mq 0,32;

Superficie convenzionale totale pari a circa mq 145,95

Pertanto si ottiene il seguente valore di mercato:

mq 145,95 x [REDACTED]

Serficie resede circa mq 74,92 x [REDACTED];

Sulla base di quanto sopra esposto, deriva che il più probabile valore di mercato che l'intero bene potrebbe avere all'attualità in una normale trattativa è pari ad [REDACTED]

U.I. 2:

Calcolo delle superfici utili:

Superficie abitazione circa mq 70,73;

Superficie ripostiglio esterno circa mq 3,80 che moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,3 da una superficie convenzionale di mq 1,14;

Superficie convenzionale totale pari a circa mq 71,87.

Pertanto si ottiene il seguente valore di mercato:

mq 71,87 x [REDACTED]

Serficie resede circa mq 74,92 x [REDACTED]

Sulla base di quanto sopra esposto, deriva che il più probabile valore di mercato che l'intero bene potrebbe avere all'attualità in una normale trattativa è pari ad [REDACTED]

U.I. 3:

Calcolo delle superfici utili:

Superficie garage circa mq 13,00;

Mq 13,00 x [REDACTED]

Serficie resede circa mq 12,30 x [REDACTED]

Sulla base di quanto sopra esposto, deriva che il più probabile valore di mercato che l'intero bene potrebbe avere all'attualità in una normale trattativa è pari ad [REDACTED]

U.I. 4:

[REDACTED]

6) CONCLUSIONI:

U.I. 1:

- Descrizione sintetica:

Civile abitazione terratetto posta su due livelli terreno e primo, con accesso dal resede di pertinenza sia da via Senese Romana 18, composto da 5 vani compreso cucina, servizio igienico e resede con annesso ripostiglio esterno.

- Possesso:

L'immobile, occupato dalla proprietà, è da ritenersi libero.

- Dati Catastali:

Rappresentato al C.F. del Comune di Empoli nel foglio di mappa n. 41, particella 234, subalterno 1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 8, rendita € 743,70, Via Senese Romana n. 16.

- Valore di mercato:

Valore di mercato è pari ad [REDACTED]

U.I. 2:

- **Descrizione sintetica:**

Civile abitazione terratetto posta su due livelli terreno e primo, con accesso dal resede di pertinenza sia da via Senese Romana 16, tramite il passaggio dal locale garage, che tramite passaggio a comune con accesso da via Costituzione Repubblicana n. 27/a che collega il resede esclusivo dell'appartamento. L'appartamento è così costituito da tre vani compreso cucina oltre accessori interni ed esterni e resede di pertinenza.

- **Possesso:**

L'immobile, occupato con regolare contratto, ma con procedura di sfratto in corso agli attuali inquilini per morosità nei confronti della proprietà, è da ritenersi libero.

- **Dati Catastali:**

Rappresentato al C.F. del Comune di Empoli nel foglio di mappa n. 41, particella 234, subalterno 3, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4,5, rendita € 418,33, Via Senese Romana n. 16.

- **Valore di mercato:**

Valore di mercato è pari ad [REDACTED]

U.I. 3:

- **Descrizione sintetica:**

Locale garage, con accesso tramite resede esclusivo, da via Senese Romana n. 16, composto da unico vano di mq 13.

- **Possesso:**

L'immobile, occupato con regolare contratto, ma con procedura di sfratto in corso agli attuali inquilini per morosità nei confronti della proprietà, è da ritenersi libero.

- **Dati Catastali:**

Rappresentato al C.F. del Comune di Empoli nel foglio di mappa n. 41, particella 234, subalterno 2, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 13,00, rendita € 59,08, Via senese Romana n. 16.

- **Valore di mercato:**

Valore di mercato è pari ad [REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



Geometra Andrea Ciubini
- Via B. Latini n° 4 - 50133 - Firenze (FI) -
tel. /fax 055.5058531
e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



RIEPILOGO:

VALORE BENI IMMOBILI STIMATI

[REDACTED]

[REDACTED]



Allegati:

- 1) Visure catastali;
- 2) Planimetria catastale;
- 3) Estratto di mappa catastale e di P.R.G.;
- 4) Atti di Provenienza;
- 5) Contratti di locazione;
- 6) Allegato A);
- 7) Allegato B);
- 8) Visure Ipotecarie Conservatoria dei R.R.I.I. di Firenze;

Firenze, li 22 luglio 2013.



Il C.T.U.

Geom. Andrea Ciubini

[Handwritten signature]

