

TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione Fallimentare

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI MONTELUPO FIORENTINO,
LOCALITA' SAMMINIATELLO, VIA A. GRAMSCI -

AL FALLIMENTO DELLA DITTA INDIVIDUALE E
DEL TITOLARE
N.154/2015 R.F.

- Giudice Delegato: Dott.ssa ROSA SELVAROLO
- Curatore: Dott.ssa CINZIA REALI

Premesso

- che in data 01 settembre 2015 il Giudice Delegato ha nominato la sottoscritta arch. Mara Magnani, con studio in Empoli via Baccio da Montelupo n.44, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n.4143 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n.6061, perito stimatore di beni immobili "al fine di poter conseguire una relazione di stima recante la valutazione del patrimonio immobiliare" della ditta individuale con sede in

e del

titolare e residente

in

C.F.

;

- che il Curatore dott.ssa Cinzia Reali ha provveduto a consegnare alla sottoscritta la documentazione relativa all'immobile in suo possesso;

- che la sottoscritta ha proceduto ad acquisire la documentazione necessaria presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio, Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, anche tramite servizio telematico;

- che la sottoscritta ha proceduto ad eseguire le ricerche presso l'Ufficio Urbanistica e Edilizia del Comune di Montelupo Fiorentino per acquisire la documentazione necessaria, anche tramite servizio telematico;
- che in data 09 novembre 2015, 23 novembre 2015 e 03 febbraio 2016 sono stati effettuati i sopralluoghi presso gli immobili ubicati nel Comune di Montelupo Fiorentino, via A. Gramsci n.361;

ciò premesso

la sottoscritta, esaminati gli atti e i documenti, effettuati i sopralluoghi per constatare gli immobili, presenta la propria

PERIZIA ESTIMATIVA

La stima dei beni immobili è stata determinata con il criterio del valore di mercato ed il metodo di comparazione tra beni simili in zona utilizzando come parametro la superficie commerciale determinata applicando alla superficie lorda i coefficienti di ragguglio. La superficie lorda, espressa in metro quadrato (mq), è calcolata a lordo delle pareti interne, dei pilastri, delle pareti perimetrali esterne e computate per metà le pareti in comunione tra unità immobiliari e/o con le parti condominiali, mentre le scale interne alle unità immobiliari sono computate secondo la loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Pertanto la sottoscritta, dopo aver eseguito accurate indagini sui prezzi medi di mercato praticati nella zona di ubicazione dell'immobile, per beni simili, con analoghe caratteristiche, condizioni di uso e manutenzione, ha proceduto alla seguente valutazione:

Porzione di edificio condominiale ubicato nel Comune di Montelupo Fiorentino, località Samminiatiello, via Antonio Gramsci n.361, costituita da tre unità immobiliari e precisamente da (allegato A: foto n.1, n.2, n.3 n.4, n.5 e n.16):

- unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo dell'edificio e sul retro dello stesso, con accesso tramite resede e successivi ingresso, vano scala e/o ascensore interni a comune (allegato A: foto n.1, n.2, n.3, n.4 e n.5);

- unità immobiliare ad uso autorimessa con locali accessori, posta al piano terra, con accesso carrabile da resede e spazio manovra esterno condominiale ed accesso anche pedonale dal disimpegno interno a comune. Inoltre tale unità è collegata internamente all'abitazione tramite scala a chiocciola (allegato A: foto n.2,n.3, n.4 e n.5);
- unità immobiliare ad uso posto auto scoperto, accessibile dal resede e spazio manovra a comune e con annesso resede esclusivo (allegato A: foto n.2 e n.16).

Ubicazione

L'edificio, in cui è posta la porzione in oggetto, è collocato su un lotto di terreno pianeggiante, in prossimità della linea ferroviaria Firenze – Pisa-Livorno, il cui tracciato separa l'abitato di Samminiatello dal fiume Arno, che scorre parallelo alla linea ferroviaria, in un contesto insediativo residenziale, con buona presenza di servizi, parcheggi ed infrastrutture (allegato A: foto n.1, n.2, n.3 e n.4).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

L' edificio, in cui sono posti i beni in oggetto, presenta una tipologia a corpo isolato, a pianta articolata, elevato su tre piani fuori terra (allegato A: foto n.1, n.2, n.3, n.4 e n.5).

La struttura portante è costituita da pilastri e travi in cemento armato gettato in opera, solai in laterizio armato, copertura a padiglione con manto in tegole di laterizio (allegato 1.20.3).

Le finiture esterne dell'edificio sono con intonaco e tinteggiatura civile, infissi in metallo e vetro al piano terra ed in legno dotati di persiane ai piani superiori (allegato A: foto n.1 , n.2, n.3 , n.4 e n.5).

Lungo il muro di recinzione, con sovrastante ringhiera metallica, che delimita il lotto dal marciapiede pubblico, sono posti i contatori delle utenze acqua, gas e telefono, mentre i contatori relativi alla fornitura di energia elettrica sono posti al piano terra, in appositi armadi situati nell'ingresso/disimpegno a comune (allegato A: foto n. 1).

Le finiture interne dell'unità abitativa presentano pavimenti nella zona

giorno e nel bagno in monocottura e nella zona notte in parquet, rivestimenti del bagno e della zona cottura in ceramica, porte laccate, anche del tipo scorrevoli all'interno della parete, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati (allegato A: foto n.6, n.7, n.8, n.9, n.10 e n.11).

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: elettrico, telefonico, idrico-sanitario, di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas metano posta sul balcone dove è presente anche un punto acqua.

Le finiture interne dell'unità immobiliare ad uso autorimessa presentano pavimenti in monocottura, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, portone di accesso in metallo e vetro, rivestimento del bagno in ceramica, scala a chiocciola in legno e metallo prefabbricata (allegato A: foto n.12, n.13, n.14 e n.15).

L'autorimessa ed i locali annessi sono dotati dell'impianto elettrico ed idrico-termo-sanitario .

Il posto auto scoperto è in autobloccanti ed è privo di pergolato (allegato A: foto n.16).

Stato di manutenzione e disponibilità dell'immobile

L'edificio in cui sono posti i beni in oggetto è stato costruito a metà degli anni duemila e si trova in buono stato di manutenzione. Alla data dei sopralluoghi, la porzione in oggetto risulta arredata e locata ai sig.ri con

contratto di locazione libero ad uso abitativo del 02 novembre 2013, non registrato, durata di anni quattro con inizio dal 02/11/2013 e termine al 01/11/2017 e con canone di locazione annuo di € 7.200,00. Si precisa che tale atto è firmato in qualità di locatore dal sig.re ,

mentre all'interno dell'atto come proprietario del bene è indicato il nominativo di ed inoltre la descrizione del bene oggetto della locazione non è corretta in quanto è impropriamente indicata "camera singola" invece di "guardaroba" (allegati 1.12 e 1.20).

Nel contratto di locazione al punto 17 è descritto l'inventario degli arredi presenti nell'appartamento che di seguito si riporta "a) **locale**

soggiorno-angolo cottura: cucina completa di pensili ed elettrodomestici (frigorifero, lavastoviglie, piano cottura, forno), tavolo in

legno con quattro sedie, divano letto, due applique, mobile vetrinetta, cassapanca; **disimpegno**: attaccapanni, una plafoniera; **bagno**: mobile con specchio, una plafoniera; **camera**: un armadio quattro ante, piantana, due abatjour; **terrazzo**: lavatrice, pillozzo, stendino" (allegato 1.12).

Identificazione catastale - titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo Fiorentino, la porzione immobiliare in oggetto risulta correttamente intestata a in proprietà

per 1/1 ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 4 dalla particella 367** dai seguenti subalterni (allegato 1.1):

- **subalterno 512** , via Antonio Gramsci, piano 1, categoria A/2 (*abitazione di tipo civile*), classe 5, consistenza vani 4, superficie catastale mq 72, totale escluse aree scoperte mq 67, rendita catastale € 402,84 , l'abitazione (allegati 1. 2 e 1.3);
- **subalterno 505**, via Antonio Gramsci, piano T, categoria C/6 (*autorimessa*), classe 9, consistenza mq 28, superficie catastale totale mq 33, rendita catastale € 157,62 , l'autorimessa (allegati 1.4 e 1.5);
- **subalterno 525**, via Antonio Gramsci, piano T, categoria C/6 (*autorimessa*), classe 4, consistenza mq 22, superficie catastale totale mq 22, rendita catastale € 55,67 , il posto auto scoperto con resede esclusivo (allegati 1.6 e 1.7).

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte la porzione in oggetto è al Catasto Terreni del Comune di Montelupo Fiorentino rappresentata nel Foglio di Mappa 4 dalla particella 367 , qualità Ente Urbano , superficie mq 1.720, Partita 1, in seguito al Tipo Mappale del 07/12/2006 n.278477.1/2006 in atti dal 07/12/2006 (protocollo n.FI0278477) (allegato 1.8).

- *Confini unità immobiliare ad uso civile abitazione*: parti a comune, salvo se altri o migliori confini.

- *Confini unità immobiliare ad uso autorimessa*: parti a comune su più lati, salvo se altri o migliori confini.

- *Confini unità immobiliare ad uso posto auto scoperto*: parti a comune, salvo se altri o migliori confini.

I beni comuni non censibili risultano all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo Fiorentino geometricamente rappresentati nel Foglio di Mappa 4, particella 367, dai seguenti subalterni (allegato 1.9):

- **sub. 530**, via Antonio Gramsci, piano T-1-2, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come vano scala, ascensore e disimpegni comune alle autorimesse e alle abitazioni ;

- **sub. 531**, via Antonio Gramsci, piano T, descritto nell'elenco dei subalterni assegnati come resede spazio manovra comune a tutte le unità immobiliari facenti parte dell'edificio in oggetto.

Quanto sopra è pervenuto a **in piena proprietà** con atto autenticato notaio Lucia Periccioli del 30 luglio 2004, repertorio n. 21.370, raccolta n. 7.955, registrato a Empoli in data 02 agosto 2004 al n. 4230 serie 1T, trascritto a Firenze il 03 agosto 2004 ai nn. 18904 e 18905 di registro particolare con il quale il sig.re ha acquistato i seguenti immobili così descritti: “ A) *appezzamento di terreno edificabile della superficie catastale di mq 1.255, con sovrastante piccolo annesso ad uso magazzino elevato per il solo piano terreno*” e “B) *porzione di terreno edificabile della superficie catastale di mq 720..... , con sovrastanti piccoli annessi ad uso magazzino elevati per il solo piano terreno*” (allegati 1.10,1.10.1 e 1.10.2).

Su tali terreni è stato costruito l'edificio in cui è posta la porzione in oggetto, previa demolizione degli annessi di cui sopra (allegato 1.17).

In data 7 gennaio 2003 è stata redatta scrittura privata per preliminare di compravendita tra il sig.re , in qualità di titolare dell'impresa “ ” e di promittente venditore, ed il sig.re in qualità di promittente

acquirente di una porzione di immobile all'epoca da realizzare nel Comune di Montespertoli costituita da un appartamento e relativo garage. Successivamente, in data 30 settembre 2005, le parti sopra identificate hanno concordato di sostituire la suddetta porzione immobiliare con la porzione oggetto della presente perizia (allegato 1.11).

Situazione urbanistica

L'area su cui insiste l'edificio, in cui è posta la porzione in oggetto, è inserita nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale (R.U.C.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 20 dicembre 2006, nella Tavola C2 in "zona T.10 sa3, singoli lotti edificati di totale ristrutturazione urbanistica" di cui all'articolo 6 della Variante Normativa 2006 – Regole Urbanistiche (allegati 1.13 e 1.13.1) e nella cartografia Regione Toscana del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico, approvato con Delibera Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015, ricade all'interno delle aree tutelate per legge "lett. c: I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua" di cui all'art. 142 del Decreto Legislativo del 22/01/2004 n.42 e s.m.i., Codice dei beni culturali e del paesaggio (allegato 1.14).

L'edificio, in cui sono posti i beni in oggetto, risulta essere stato costruito in forza dei seguenti titoli e/o provvedimenti edilizi:

- Progetto di Fattibilità approvato dalla Giunta Municipale del Comune di Montelupo Fiorentino con deliberazione n.15 del 31 gennaio 2002 per la costruzione di n.10 alloggi e previsione di cessione di aree ad uso pubblico (allegato 1.15);
- Comunicazione Autorizzazione della Soprintendenza per i beni architettonici ed il paesaggio e per il patrimonio storico artistico e demoetnoantropologico per le Province di Firenze, Pistoia e Prato del 18 settembre 2003 n.6171 (allegato 1.16);
- Atto unilaterale d'obbligo rogato notaio Lucia Periccioli in data 30 luglio 2004 rep. 21.369/7.954, registrato a Empoli il 03 agosto 2004 al numero 100267 serie I, e trascritto a Firenze il 03 agosto 2004 al n.18906 di

registro particolare, con il quale il sig.re si impegnava a realizzare le opere di urbanizzazione previste nella Richiesta di Concessione Edilizia presentata al Comune di Montelupo Fiorentino in data 31 marzo 2003 per la "Costruzione di n.10 appartamenti con relativi garages", contemporaneamente all'esecuzione dell'edificio ed a cederle gratuitamente all'Amministrazione Comunale prima della richiesta di abitabilità (allegati 1.19 e 1.24);

- Concessione Edilizia (C.E.) n.4388 rilasciata dal Responsabile del Servizio Programmazione Urbanistica del Comune di Montelupo Fiorentino in data 18 ottobre 2004 per "Costruzione di n.10 appartamenti con relativi garages", previa demolizione dei corpi di fabbrica esistenti sul terreno oggetto della costruzione (allegato 1.17);

- Ultimazione lavori, Certificazione di Conformità e Variante finale presentata al Comune di Montelupo Fiorentino in data 27 giugno 2007 protocollo n. 5555 pratica edilizia n.93/03, relativa alla C.E. di cui sopra (allegati 1.18, 1.18.1, 1.18.2, 1.18.3 e 1.18.4);

- Certificato Atto di cessione gratuita autenticato notaio Lucia Periccioli del 14 giugno 2007, repertorio 24636/9862, trascritto a Firenze in data 11 luglio 2007 al n. 18440 di registro particolare, con il quale il sig.re ha ceduto gratuitamente le aree destinate a parcheggio pubblico e marciapiede al Comune di Montelupo Fiorentino (allegati 1.19 e 1.19.1);

- Abitabilità presentata al Comune di Montelupo Fiorentino in data 27 giugno 2007 protocollo n.5556 e successiva integrazione del 04 agosto 2007 protocollo n.6652 (allegato 1.20), con allegati le Dichiarazioni di Conformità dell'impianto termico (allegato 1.20.1) ed elettrico (allegato 1.20.2) e il Certificato di Collaudo Statico depositato alla Regione Toscana, Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Firenze in data 09 giugno 2006 (allegato 1.20.3);

- Autorizzazione in deroga art. 49 del DPR 753/80 per realizzare pergolato in legno nei resede tergalì delle abitazioni, rilasciata dal Gruppo Ferrovie dello Stato in data 05 dicembre 2008 prot. n.11136 (allegato 1.21);

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata al Comune di Montelupo Fiorentino in data 26 giugno 2009 , pratica N. Reg. 161/09 per *“l’installazione di pergolati in legno nei posti auto tergali delle abitazione”* (allegato 1.22);

- Ultimazione lavori, Certificazione di conformità , presentata al Comune di Montelupo Fiorentino in data 07 giugno 2012 , protocollo n.5836 relativa alla D.I.A. n.161/09 del 26/06/2009 con allegato elaborato grafico con l’indicazione dei sette pergolati installati, anziché dieci come previsto dalla D.I.A (allegati 1.23). Si precisa che per la porzione in oggetto non è stato installato il pergolato.

Per la storia urbanistico-edilizia si precisa che per i corpi di fabbrica presenti sul terreno e demoliti era stata presentata al Comune di Montelupo Fiorentino domanda di sanatoria in data 30 settembre 1986 protocollo n. 11281, pratica n.858 (allegato 1.10).

Consistenza

La consistenza della porzione in oggetto è così costituita:

- Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo dell’edificio con accesso da resede e successivi ingresso, scala, ascensore a comune, della superficie lorda di circa mq 65, composta da ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera , guardaroba, balcone della superficie di circa mq 15 e scala a chiocciola interna esclusiva di collegamento con il piano terra. Si precisa che la superficie finestrata apribile del guardaroba risulta inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento, minimo previsto dall’art. 5 del D.M. del 05/07/1975 e dagli art.li 43 e 44 del Regolamento Edilizio Comunale vigente (allegato 1.13.2), ai fini dei requisiti igienico-sanitari per i locali d’abitazione e pertanto non può avere la destinazione di “camera singola” come descritta nel contratto di locazione (allegato 1.12).

- Unità immobiliare ad uso autorimessa posta al piano terra dell’edificio con accesso da resede e spazio manovra a comune, composta da un locale garage, ripostiglio, bagno e scala esclusiva interna di collegamento con il piano primo, della superficie lorda di circa mq 33.

- Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto della superficie di circa mq 20 posta al piano terra, sul retro dell'edificio, con accesso da resede-spazio manovra a comune e con annesso resede esclusivo della superficie di circa mq 27.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Determinazione del valore di mercato

Per quanto sopra esposto e considerando:

- che l'attuale situazione del mercato immobiliare in generale, ed in particolare nella zona in oggetto, mostra una contrazione delle transazioni, una dilazione dei tempi di vendita, un ribasso dei prezzi degli immobili ed un'offerta superiore all'attuale domanda di immobili in genere;

- che, l'appartamento risulta locato a terzi ed arredato con i mobili, elettrodomestici e corpi illuminanti indicati nell'inventario punto 17 del contratto di locazione libero ad uso abitativo del 02 novembre 2013;

- che, sulla base delle indagini effettuate sul mercato immobiliare nella zona in oggetto per beni simili, con analoghe caratteristiche e condizioni di manutenzione, si ritiene di stimare il bene in oggetto, in stato di uso libero per un valore al metro quadrato (mq) di superficie commerciale di € 1.600,00, comprensivo dell'incidenza degli impianti presenti e degli arredi indicati nel contratto di locazione sopraindicato, e che la superficie commerciale è calcolata applicando alla superficie lorda i seguenti coefficienti di ragguaglio, determinando quanto di seguito:

- Abitazione mq circa (65 x 1,00) = 65 mq x €/mq 1.600 = € 104.000,00
- Balcone mq circa (15 x 0,30) = 4,50 mq x €/mq 1.600 = € 7.200,00
- Autorimessa mq circa (33 x 0,50) = 16,50 mq x €/mq 1.600 = € 26.400,00
- Posto auto scoperto mq circa (20 x 0,30) = 6 mq x €/mq 1.600 = € 9.600,00
- Resede p. auto mq circa (27 x 0,10) = 2,70 mq x €/mq 1.600 = € 4.320,00

Totale € 151.520,00

Arrotondamento per eccesso ad **€ 152.000,00**
in lettere (**Euro centocinquantaduemila/00**)

Considerando che l'immobile in oggetto risulta alla data dei sopralluoghi locato a terzi, si ritiene di attribuire un coefficiente di correzione del 20%

ASTE
GIUDIZIARIE.it

al valore sopra stimato, determinando in € 121.600,00 arrotondato per eccesso ad **€ 122.000,00 (Euro centoventiduemila/00)** il valore di mercato del bene locato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In considerazione dell'attuale procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita con incanto, si ritiene di attribuire ai valori della porzione immobiliare sopra determinati in riferimento allo stato di uso, un coefficiente di riduzione del 10% per stabilire il valore di partenza dell'incanto è precisamente in € 136.800,00 arrotondato per eccesso ad **€ 137.000,00 (Euro centotrentasettemila/00)** in stato di uso libero ed in **€ 109.800,00** arrotondato per eccesso **ad € 110.000,00 (Euro centodiecimila/00)** in stato di uso locato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La sottoscritta ritiene, con la presente relazione che si compone di n.11 pagine, n. 2 allegati compresa la documentazione fotografica composta da n.16 fotografie, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Curatore e del Giudice Delegato per qualsiasi chiarimento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Empoli, 05 ottobre 2016

Il C.T.U.
(arch. Mara Magnani)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it