

# Tribunale di Firenze

Ufficio Fallimenti



**CONCORDATO PREVENTIVO** xxxxxxxxxxxxxxx

**G.D. Ill.ma Dott.ssa Isabella Mariani**



**C.G. Dott. Lapo Sassorossi**

Decreto Tribunale di Firenze del 11/09/2013 n.28

**C.P. 28/2013**

\*\*\*\*

## **RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA DOMANDA DI CONCORDATO**

Consulente Tecnico d'ufficio

**Arch. Daniela Betti**

Via dei Lorenzetti nr. 14 – Firenze

Tel/fax 055-712199 / 3474828328

d.betti@yahoo.it

[daniela.betti@pec.architettifirenze.it](mailto:daniela.betti@pec.architettifirenze.it)



## Indice

1. <b>Premessa</b> .....	Pag. 2
2. <b>Svolgimento delle operazioni</b> .....	Pag. 2
3. <b>Immobile in Firenze (FI) in Via della Rondinella 66/1</b> .....	Pag. 3
<b>3.1</b> Identificativi catastali.....	Pag. 3
<b>3.2</b> Descrizione del bene .....	Pag. 3
<b>3.3</b> Criteri di stima.....	Pag. 4
<b>3.4</b> Calcolo superfici.....	Pag. 4
<b>3.5</b> Valore dell'immobile.....	Pag. 4
<b>3.6</b> Congruità del valore stimato.....	Pag. 5
4. <b>Immobile in Settignano (FI) in Via della Pastorella 1</b> .....	Pag. 6
<b>4.1</b> Identificativi catastali.....	Pag. 6
<b>4.2</b> Descrizione del bene .....	Pag. 6
<b>4.3</b> Criteri di stima.....	Pag. 8
<b>4.4</b> Calcolo superfici.....	Pag. 9
<b>4.5</b> Valore dell'immobile.....	Pag. 9
<b>4.6</b> Congruità del valore stimato.....	Pag. 9
<b>4.7</b> Ispezioni Ipotecarie.....	Pag. 9
5. <b>Immobile in Pisa (FI) in Via Vesalio 2</b> .....	Pag. 11
<b>5.1</b> Identificativi catastali.....	Pag. 11
<b>5.2</b> Descrizione del bene .....	Pag. 11
<b>5.3</b> Criteri di stima.....	Pag. 12
<b>5.4</b> Calcolo superfici.....	Pag. 12
<b>5.5</b> Valore dell'immobile.....	Pag. 12
<b>5.6</b> Congruità del valore stimato.....	Pag. 13
<b>5.7</b> Ispezioni Ipotecarie.....	Pag. 13
<b>Allegati</b> .....	Pag.14
<b>Schede documentazione fotografica relative agli immobili oggetto di stima</b> .....	Pag.14

Ill.ma Sig.ra G.D. Dott.ssa Isabella Mariani dell'Ufficio Fallimenti del Tribunale di Firenze.



## 1. Premessa

In seguito alla nomina da parte della S.V., che mi perveniva in data 10/10/2013 (*cfr.* all. 1), della sottoscritta Arch. Daniela Betti, con studio a Firenze in Via dei Lorenzetti nr. 14, ed iscritta all'Ordine degli Architetti di Firenze con il nr. 7295, come Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima e congruità dei valori già calcolati dai precedenti tecnici di parte, Arch. Emiliano Emiliani e dal Geom. Garofalo Pasquale Gerardo, dei n. 3 beni immobili messi a disposizione nella domanda di concordato preventivo dell'Impresa individuale xxxxxxxxxxxxxxxx”:



- a. Immobile in Firenze (FI) in Via della Rondinella 66/1;
- b. Immobile in Settignano (FI) in Via della Pastorella 1;
- c. Immobile in Pisa (FI) in Via Vesalio 2



## 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo una riunione preliminare con il C.G. Dott. Sassorossi, le attività peritali iniziarono con la trascrizione del Decreto di ammissione al concordato preventivo sugli immobili oggetto di concordato alle rispettive Conservatorie di Firenze e di Pisa, successivamente sono stati effettuati i sopralluoghi dei tre immobili oggetto di concordato preventivo e per una analisi più completa dello stato di fatto degli immobili sono state effettuate delle ispezioni Ipotecarie sui beni immobiliari, all'Ufficio Provinciale di Firenze e di Pisa – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzie Entrate. (*cfr.* all. 2, 3, 3.1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13)



### **3. Stima dell' Immobile in Firenze (FI) in Via della Rondinella 66/1**

Data sopralluogo: 31/10/2013

#### **3.1 Identificativi catastali**

L'immobile oggetto di stima è identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 107, Particella 296, sub. 537, Categoria A/10, classe 4, consistenza 11 vani, Rendita catastale € 7300,12 posto al piano terra di un edificio condominiale. L'immobile risulta essere intestato ad xxxxxx, P.IVA xxxxxxxxxxxx

. Dal sopralluogo effettuato si conferma che la destinazione catastale è quella di Uffici e studi privati, più esattamente studi medici di diversa specializzazione (cfr. all. 17 e 18). Rispetto alla planimetria catastale si rileva una piccola difformità poiché, allo stato dei luoghi, risulta un tramezzo come divisorio tra due uffici che non è riportato catastalmente.

#### **3.2 Descrizione del bene**

L'unità oggetto di stima è delimitata dal fronte strada su Via della Rondinella, da una resede comune recintata ed accessibile da un cancello carrabile e dall'altro lato dal porticato d'ingresso al condominio dove vi è un ingresso secondario pedonale ai locali. (cfr. Scheda 1.1).

I locali medici fanno parte di un edificio residenziale di sei piani fuori terra oltre al piano dove insiste l'unità immobiliare di stima, risale presumibilmente agli 1980, la struttura è in cemento armato, i prospetti sono rivestiti da mattoncini faccia a vista. L'ingresso principale ai locali è dal cancello carrabile, prospiciente via della Rondinella, che conduce oltre che ai locali in oggetto ad una resede non esclusiva bensì a comune del condominio (cfr. Scheda 1.2, 1.3). Si precisa che al momento del sopralluogo tale resede appare non utilizzata per il posteggio di alcun mezzo ma sembra essere utilizzata solo per il passaggio dei mezzi atti alla manutenzione degli impianti di smaltimento dei liquami del condominio. L'unità oggetto di stima si trova a quota inferiore rispetto alla strada, mentre è alla stessa quota della resede a comune. Da come si rileva anche dalla planimetria catastale sono tre gli uffici che danno sulla Via della Rondinella e rispetto a questa sono ad un piano seminterrato, gli altri sono allo stesso livello della resede. L'unità oggetto di stima si sviluppa in un unico piano definito catastalmente piano terra di superficie commerciale 222 mq., comprensiva di studi medici, due servizi igienici, da un piccolo ripostiglio e da un porticato di 127 mq.

non carrabile posto sul retro dei locali, accessibile dai locali stessi e dal passo carrabile di cui sopra (cfr. Scheda 1.4, 1.5).

Oltre a ciò vi è al piano interrato una cantina di circa 85 mq. a cui si accede da una scala interna con altezza di 1,86 m. che non ha alcuna apertura finestrata.

Gli ambienti si presentano in buone condizioni manutentive, i rivestimenti non risultano essere di pregio e sono caratterizzati da disomogeneità, gli infissi sono in alluminio, le finestre sono con apertura a vasistas con installate delle inferriate di ferro sul profilo esterno. Si rilevano la presenza di pompe di calore ed unità esterne oltre ad elementi radianti.

### 3.3 Criteri di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, la sottoscritta ritiene corretto procedere alla stima comparativa in base ai parametri tecnici correnti nella stessa zona e praticati ai prezzi di vendita dei beni aventi caratteristiche simili a quello da stimare.

Sono stati presi in considerazione per la determinazione del valore tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali la zona in cui ricade l'unità oggetto di stima, lo stato di manutenzione e di conservazione, la qualità dei materiali di costruzione e di finitura, la posizione dei locali rispetto al contesto urbano, gli accessi, la resede esclusiva (porticato), la cantina, l'esposizione, l'accessibilità.

A seguito di indagini di mercato volte alla determinazione del valore medio, considerando che la crisi sta determinando una nuova inflazione, il valore di mercato che si attribuisce all'immobile con le caratteristiche sopra descritte è di **1400€/mq**

### 3.4 Calcolo superfici

La consistenza delle superfici sono quelle assunte dal perito di parte Arch. Emiliano Emiliani che ha redatto la prima stima del bene.

### 3.5 Valore dell'immobile

- Superficie commerciale degli uffici al piano terreno: **222 mq. x 1400€/mq.**  
.....**310.800€/mq**
- Superficie porticato al P.T. (viene considerata come superficie commerciale il 15% della superficie lorda), **127x0,15= 19,05 mq.x1400.....26.670€/mq**

- Superficie cantina al P.Semint. (viene considerata come superficie commerciale il 10% della superficie lorda),  $85 \times 0,10 = 8,5 \text{ mq.} \times 1400 \dots \dots \dots 11.900 \text{ €/mq}$   
Il valore commerciale del bene risulta pari a.....**349.370€**

**3.6 Congruità del valore stimato dal Perito d'Ufficio rispetto al Perito di Parte**

Dall'analisi del valore commerciale stimato dalla sottoscritta pari a 349.370€ rispetto a quello stimato dal perito di parte Arch. Emiliano Emiliani pari a 406.080€ si rileva una differenza di 56.710€. (cfr. all. 14)



Firenze, 07/11/2013

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Arch. Daniela Betti



#### **4 Stima dell' Immobile in Settignano(FI) in Via della Pastorella 1**

Data sopralluogo: 29/10/2013

##### **4.1 Identificativi catastali**

L'immobile oggetto di stima è identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 101, Particella 59, sub. 7, Particella 86 – 298, Categoria A/2, classe 4, consistenza 13,5 vani, rendita catastale € 2335,68. Dal sopralluogo effettuato si conferma che la destinazione catastale è quella di civile abitazione.

L'immobile risulta essere di proprietà al 50% del Sig. \*\*\*\*\* e per l'altro 50% della Sig.ra \*\*\*\*\* (cfr. All.19 e 20).

Rispetto alla planimetria catastale si rilevano delle difformità planimetriche, le planimetrie che rappresentano lo stato attuale sono quelle allegate alla documentazione fotografica con riportate i riferimenti dei con visivi. Non è stato possibile accedere agli atti per la verifica delle pratiche edilizie e quindi della legittimità degli interventi a causa di problemi organizzativi dell'Ufficio Visure del Comune di Firenze relativi all'attualità del trasloco di questo. Qualora necessario, la sottoscritta si riserva la successiva integrazione.

##### **4.2 Descrizione del bene**

L'unità oggetto di stima è un edificio costituito da due piani fuori terra, da un piano seminterrato destinato a locali accessori, da un giardino terzale e da un piccolo locale per ricovero degli attrezzi, raggiungibile dal giardino attraversando un percorso comune carrabile, a sinistra del cancello su Via della Pastorella. La costruzione è in muratura portante che presumibilmente risale alla fine del 1800. L'edificio è localizzato in Settignano, piccolo borgo adagiato a mezzo colle appena fuori Firenze che è sempre stata considerata una collina di pregio che si affaccia su Firenze (cfr. Schede 2, 2.1, 2.3, 2.4, 2.5, 2.7, 2.9, 2.10, 2.11).

L'edificio sito in Via della Pastorella n.1 fa parte del nucleo storico di Settignano, più esattamente nella zona oltre P.zza Tommaseo, che non si affaccia direttamente su Firenze, ma uno scorcio della città è visibile dal primo piano seppur nascosto dai tigli del giardino. L'edificio si sviluppa lungo la Via della Pastorella, che ne rappresenta il confine, dove vi è l'ingresso pedonale e la Via San Romano n. 45 dove c'è l'ingresso carrabile in comune con altra proprietà (cfr. Scheda 2.2). Da questo parte un percorso che conduce all'edificio adiacente, unica via che porta all'altra proprietà, che va a dividere fisicamente il locale attrezzi di proprietà del Sig. \*\*\*\*\* e della

Sig.ra \*\*\*\*\*a dall'unità immobiliare. Lateralmente a questo vi è il cancello carrabile che permette l'ingresso al giardino dell'edificio oggetto di stima.

Le facciate dell'edificio, in particolare quella prospiciente il giardino, il tetto i discendenti ed i canali di raccolta si presentano in buono stato manutentivo, mentre nella facciata su Via della Pastorella, più esattamente nella fascia inferiore, si rilevano segni di recenti interventi edilizi non completati con la tinteggiatura e in una delle estremità della facciata sono evidenti segni di vandalismo con bomboletta spray. Questi richiedono un intervento di ripristino. Le persiane dell'intero edificio sono in legno e non sono in buone condizioni manutentive.

L'interno della costruzione si presenta in generale in buone condizioni manutentive, sono evidenti al piano terra, negli ambienti destinati a cucina, pranzo e bagno, interventi di sostituzione dei rivestimenti che, seppur di epoca recente, non hanno mantenuto lo stesso livello di pregio, tanto è che gli ambienti dimostrano caratteristiche estranee alla tipologia edilizia in oggetto (cfr. Scheda 2.6 e 2.8).

PIANO SEMINTERRATO: l'intero piano è destinato a locali tecnici, lavanderia, cantina, è stato realizzato recentemente un nuovo servizio igienico con doccia lasciato al grezzo, vi è la predisposizione per un montacarichi/ ascensore. L'intero piano è illuminato da finestre a bocche di lupo, è interamente piastrellato con ceramica a quadri, il rivestimento scelto è sulla falsa linea di un cotto antico che non presenta lo stesso livello di pregio. Si percepisce, dagli interventi fatti, la possibilità di realizzazione di una taverna. Sono presenti elementi radianti per il riscaldamento degli ambienti, è stato realizzato un nuovo impianto elettrico, mancano le placche degli interruttori e i copri lampadine (sono presenti i fili elettrici uscenti dalle pareti con le lampadine). Al piano seminterrato si accede da una scala interna recentemente rivestita ma non rifinita ed è stata realizzata una nuova scala in cotto che permette l'accesso diretto al giardino. Manca completamente la ringhiera di protezione, attualmente c'è la presenza di una ringhiera provvisoria realizzata in tavole di legno e chiodi. La superficie utile è di circa 89,00 mq. (cfr. Scheda 2.7).

PIANO TERRA: si accede a questo piano da Via della Pastorella n.1, la porta di accesso si affaccia nella zona d'ingresso dove vi è la scala in pietra serena, che collega il piano terra al primo, che ha mantenuto le caratteristiche originarie dell'epoca, questa è formata da quattro rampe, la ringhiera sembra originaria con elementi decorati in ferro/ghisa e corrimano in legno. Questa zona, delimitata dai muri che sorreggono la scala, funge da stanza di separazione tra la zona di rappresentanza (dalla porta

d'ingresso a destra della scala) e la zona di servizio ( dalla porta a sinistra della scala). Queste due aree sono ben distinte sia in pianta che, come sopra espresso, in qualità di finiture, si affacciano entrambe sul giardino privato tergale anche se l'accesso a questo è limitato alla zona di rappresentanza. Questa è costituita da un ampio soggiorno di circa 36,00 mq. con accesso diretto sul giardino attraverso una porta finestra ed uno studio con camino che hanno mantenuto le caratteristiche originarie (*cfr.* Scheda 2.6, 2,8).

L'altezza media del piano è di 3,45 m, i soffitti del soggiorno sono incorniciati da travi in legno lasciate a vista. I pavimenti dell'ingresso, del disimpegno opposto dalla scala, del soggiorno, dello studio sono originari dell'epoca e sono in graniglia con intarsi dello stesso materiale ma di diversa cromia che vanno a creare disegni e cornici sul pavimento. E' ben conservato e mantenuto. La superficie utile è di 91,00 mq. circa.

Il giardino è di circa 350 mq., non ha affaccio su Firenze, è di proprietà esclusiva ma su questo si affacciano le finestre del primo piano di un altro edificio adiacente ed in posizione perpendicolare rispetto a questo oggetto di stima, appartenente ad altra proprietà. E' completamente recintato con una rete metallica ricoperti da edera rampicante che garantiscono la privacy su quasi la totalità dell'estensione. Il limite esterno a questa recinzione, è il percorso che parte dal cancello carrabile su Via San Romano n. 45 e che conduce all'abitazione di altra proprietà sopra citata. Attraversando il percorso si raggiunge il locale per gli attrezzi di superficie utile di circa 15mq. (*cfr.* Scheda 2.3, 2,4 e 2.5).

PIANO PRIMO: si accede a questo piano dalla scala descritta precedentemente, è composto da cinque camere, tre delle quali matrimoniali, tre bagni, uno dei quali di esclusività di una camera singola, ed un piccolo ripostiglio.

La struttura distributiva è rimasta originaria dell'epoca. C'è un lungo corridoio di distribuzione alle camere che sono comunicabili fra di loro con porte in legno posizionate lungo la linea del fronte tergale dell'edificio. Gli infissi sono tutti in legno con vetrocamera, i pavimenti sono in parquet montato a spina di pesce, i pavimenti ed i rivestimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica. La superficie utile è di circa 103 mq. (*cfr.* Scheda 2.9, 2.10, 2.11).

#### **4.3 Criteri di stima**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, la sottoscritta ritiene corretto procedere alla

stima comparativa in base ai parametri tecnici correnti nella stessa zona e praticati ai prezzi di vendita dei beni aventi caratteristiche simili a quello da stimare.

Sono stati presi in considerazione per la determinazione del valore tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali la zona in cui ricade l'unità oggetto di stima, lo stato di manutenzione e di conservazione, la qualità dei materiali di costruzione e di finitura, la distribuzione degli spazi, la posizione dei locali rispetto al contesto urbano, gli accessi, il giardino esclusivo con affaccio di un'altra proprietà, l'esposizione, l'accessibilità.

A seguito di indagini di mercato volte alla determinazione del valore medio, considerando che la crisi sta determinando una nuova inflazione, il valore di mercato che si attribuisce all'immobile con le caratteristiche sopra descritte è di **4000€/mq.** per le superfici abitabili, per il seminterrato si sostanzia nella cifra di **2000€/mq.** e per il giardino ed il locale attrezzi viene calcolata una superficie convenzionale pari al 10% ottenendo una superficie di 36,5mq.

#### 4.4 Calcolo superfici

La consistenza delle superfici sono quelle assunte dal perito di parte Arch. Emiliano Emiliani che ha redatto la prima stima del bene.

#### 4.5 Valore dell'immobile

- Superficie abitabile P.T+P.P: **194 mq. x 4000 €/mq. ....776.000€/mq**
- Superficie seminterrato: **104 mq. x 2000€/mq.....208.000€/mq**
- Superficie giardino e locale attrezzi (viene considerata una sup. convenzionale pari al 10% della superficie lorda= giardino 350mq.+15mq. locale attrezzi),  
**365x0,10= 36,5 mq.x4000€/mq. ....146.000€/mq**

---

Il valore commerciale del bene risulta pari .....**1.130.000€**

#### 4.6 Congruità del valore stimato dal Perito d'Ufficio rispetto il Perito di Parte

Dall'analisi del valore commerciale stimato dalla sottoscritta pari a 1.130.000€ rispetto a quello stimato dal perito di parte Arch. Emiliano Emiliani pari a 1.308.248 si rileva una differenza di **178.248€**(cfr. all. 15)

**4.7 Ispezioni Ipotecarie: Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto (cfr. all. 09 e 10)**

- Trascrizione a favore del 13/01/1984- Registro Particolare 1754 Registro Generale 2171, Atto tra Vivi- Compravendita, Soggetto Acquirente
- Iscrizione contro del 03/04/1984- Registro Particolare 1493 Registro Generale 10052, Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia Mutuo Soggetti Debitori
- Iscrizione contro del 03/04/1984- Registro Particolare 1494 Registro Generale 10053, Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia mutuo, Soggetto Debitore
- Iscrizione contro del 22/02/1989- Registro Generale 6122, Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia Mutuo, Soggetto Debitore
- Trascrizione contro del 18/04/1994- Registro Particolare 4709 Registro Generale 7218, Atto tra Vivi- Compravendita- Soggetto Venditore
- Trascrizione a Favore del 02/02/2005- Registro Particolare 3158 Registro generale 4728, Pubblico ufficiale Speranzini Carlo Repertorio 6198/3076 del 27/01/2005, Atto tra Vivi- Compravendita, Immobili a Firenze, soggetto acquirente
- Iscrizione Contro del 14/03/2007- Registro Particolare 2488 Registro Generale 12662 Pubblico Ufficiale Speranzini Carlo Repertorio 8779/4914 del 09/03/2007, Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo, Immobili siti in Firenze (FI) Soggetto Debitore

Firenze, 07/11/2013

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Daniela Betti

## 5 Stima dell' Immobile in Pisa (PI) in Via Vesalio n.2

Data sopralluogo: 21/10/2013

### 5.1 Identificativi catastali

L'immobile oggetto di stima è identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 29, Particella 571, sub. 13, Categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, Rendita catastale € 1.264,67 e Part. 571 sub.17, Cat. C/6, classe 4, mq.16, rendita catastale €89,24. L'immobile risulta essere intestato ad\*\*\*\*\*, unico proprietario. Dal sopralluogo effettuato si conferma la destinazione catastale, rispetto alla planimetria catastale si rilevano delle piccole difformità planimetriche (cfr. All.21 e 22).

### Descrizione del bene (cfr. Schede 3, 3.1, 3.2, 3.3).

L'unità oggetto di stima è un appartamento per civile abitazione posto al quinto piano di un complesso edilizio di tipo condominiale di tre edifici distinti con caratteristiche prospettiche differenti, con resede comune. L'unità abitativa è posta nell'edificio centrale angolare costruito presumibilmente negli anni 1970, prospiciente Via Vesalio, da dove si accede e Via Pasquale Landi. I prospetti dell'edificio sono ben mantenuti, quelli su pubblica via sono caratterizzati da rivestimenti in laterizio faccia a vista per le parti piene, mentre le fasce dei vuoti (finestre, porte-finestre e balconi) sono lisce ad intonaco tinteggiato come i prospetti interni alla resede comune. I piani sono scanditi da marcapiani intonacati e tinteggiati. L'edificio è costituito dal piano terra, dove vi sono i garage indipendenti ognuno con l'apertura basculante in alluminio, e da cinque piani adibiti tutti a civile abitazione, è servito dalla scala "B" ed è dotato di ascensore. L'intera area del complesso è perimetrata da una recinzione costituita da muretto di circa 30 cm. e recinzione in ferro. Si accede all'interno dell'area da cancelli elettrici in alluminio che conducono ai garage e da cancelletti in ferro pedonali. L'area dove insiste il complesso è un'area residenziale caratterizzata da edifici simili non riconducibili ad edilizia popolare.

L'unità oggetto di stima si sviluppa al quinto piano dove vi sono due appartamenti, uno dei quali oggetto di stima. L'appartamento si compone di ingresso, due bagni, uno dei quali preceduto da un disimpegno che funge anche da anti-bagno, cucina con terrazzo, doppio soggiorno, un disimpegno di distribuzione, tre camere e ripostiglio, per una superficie utile abitabile di mq. 112.00 e di superficie commerciale (lorda) di

**129,00 mq.** più il terrazzo di **2,84 mq.**. Gli infissi sono in legno con avvolgibili in buone condizioni, i rivestimenti dell'intero appartamento sono in ceramica dell'epoca.

Considerando che non ha subito dall'origine ristrutturazioni, gli ambienti si presentano in buone condizioni manutentive (cfr. Schede 3.4 e 3.5).

L'appartamento si affaccia su resede condominiale su due lati, confina con altro appartamento di altra proprietà e con il vano scala/ascensore. Sono comprese tutti i diritti di comproprietà e condominio sulle parti comuni dell'edificio quali l'ingresso con il vano scala, locale caldaia, locale autoclave, aree scoperte.

Oltre all'appartamento vi è un locale al piano terra ad uso garage di circa **16 mq.**, che confina con altri quattro garage di altre proprietà. Si accede da Via Vesalio tramite resede comune dell'intero complesso.

### **5.2 Criteri di stima**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, la sottoscritta ritiene corretto procedere alla stima comparativa in base ai parametri tecnici correnti nella stessa zona e praticati ai prezzi di vendita dei beni aventi caratteristiche simili a quello da stimare.

Sono stati presi in considerazione per la determinazione del valore tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali la zona in cui ricade l'unità oggetto di stima, lo stato di manutenzione e di conservazione, la qualità dei materiali di costruzione e di finitura, la posizione dei locali rispetto al contesto urbano, gli accessi, la resede a comune, il garage, l'esposizione, l'accessibilità.

A seguito di indagini di mercato volte alla determinazione del valore medio, considerando che la crisi sta determinando una nuova inflazione, il valore di mercato che si attribuisce all'immobile con le caratteristiche sopra descritte è di **2200 €/mq.**, per il balcone della cucina di 2,84 mq. viene calcolata una superficie convenzionale pari al 40% ottenendo una superficie di 1,13 mq.

### **5.3 Calcolo superfici**

La consistenza delle superfici è stata calcolata con misure desunte dalle planimetrie catastali e dalla comparazione con il rilievo in formato dwg. messo a disposizione dal perito di parte Geom. Garofalo Pasquale Gerardo, che ha redatto per la stima di parte del bene, che è stato oggetto di verifica da parte della scrivente prendendo a campione alcune dimensioni ed apportando le relative percentuali.

#### 5.4 Valore dell'immobile

- Superficie commerciale con balcone (40% di 2,84 mq.)

(129,00 mq. + 1,13 mq.) = 130,13 mq. x 2200 €/mq.

.....286.286€/mq

- Superficie seminterrato: 16 mq. x 1100€/mq.....17.600€/mq

---

Il valore commerciale del bene risulta pari .....303.886€

#### 5.6 Congruità del valore stimato dal Perito d'Ufficio rispetto il Perito di Parte

Dall'analisi del valore commerciale stimato dalla sottoscritta pari a **303.886€** rispetto a quello stimato dal perito di parte Geom. Garofalo Pasquale Gerardo pari a 300.000€ si rileva una sovrastima di **3.886€** (cfr. all. 16)

#### 5.7 Ispezioni Ipotecarie: Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto (cfr. all. 11, 12, 13)

- Iscrizione Contro del 28/09/1994- Registro Particolare 2177 Registro generale 12040, Ipoteca Volontaria derivante da Ipoteca Volontaria, Soggetto debitore.
- Iscrizione contro del 23/01/2012- Registro Particolare 155 Registro generale 1265, Pubblico ufficiale Palazzo Massimo Repertorio 69085/14372 del 18/01/2012, Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di fatture Immobili siti in Pisa (PI) , Soggetto debitore.

Firenze, 07/11/2013

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Daniela Betti

**Schede:**

Documentazione fotografica:

- Immobile Via della Rondinella 66/1- **SCHEDE 1.1, 1.2, 1.3 ed 1.4**
- Immobile Via della Pastorella 1- **SCHEDE: 2, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10 ed 2.11**
- Immobile Via Vesalio 2 – **SCHEDE: 3, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5**

**Allegati:**

- All. 1 Istanza di nomina Perito per la stima di beni immobiliari
- All. 2 Nota di Trascrizione Immobile Firenze, Via della Pastorella n. 1
- All.3 Nota di Trascrizione Immobile Pisa, Via vesalio n.2
  - All.3.1 Copia F23 Conservatoria Firenze
  - All.4 Copia F23 Conservatoria Pisa
  - All.5 Ricevuta di Richiesta di formalità, Conservatoria Firenze
  - All.6 Ricevuta di ritorno raccomandata 1 per trascrizione decreto di ammissione preventivo Conservatoria Pisa
  - All.7 Ricevuta di pagamento per ispezione ipotecaria immobile Firenze
  - All.8 Ricevuta di pagamento per ispezione ipotecaria immobile Pisa
  - All.9 Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti i soggetti richiesti, Ufficio Provincia di Firenze
  - All.10 Nota di iscrizione Registro generale n. 12662, Registro particolare n. 2488, Presentazione n.276 del 14/03/2007. Nota di iscrizione Numero di registro Particolare 2488 del 14/03/2007, Annotazione presentata il 11/07/2007 Registro Particolare n.7228 Registro Generale n. 33533 Tipo Atto 0818- QUIETANZA E CONFERMA
  - All.11 Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti i soggetti richiesti, Ufficio Provincia di Pisa
  - All.12 Nota di Iscrizione Registro generale n. 12040 Registro Particolare n. 2177 Data Presentazione del 28/09/1994
  - All.13 Nota di Iscrizione Registro generale n. 1265 Registro particolare n. 155 Presentazione n.39 del 23/01/2012
  - All.14 Perizia di parte Arch. Emiliano Emiliani Immobile Via della Rondinella
  - All.15 Perizia di parte Arch. Emiliano Emiliani Immobile Via della Pastorella
  - All.16 Perizia di parte Geom. Garofalo Pasquale Gerardo
  - All.17 Visura catastale Immobile Via della Rondinella
  - All.18 Planimetria catastale Immobile Via della Rondinella
  - All.19 Visura catastale Immobile Via della Pastorella
  - All.20 Planimetria catastale Immobile Via della Pastorella

- All.21 Visura catastale Immobile Via Vesalio
- All.22 Planimetria catastale Immobile Via Vesalio

