

**TRIBUNALE DI FIRENZE****PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA AGGIORNATA**

FALLIMENTO :

GIUDICE DELEGATO : DOTT. SILVIA GOVERNATORI

CURATORE : DOTT. PAOLA SUSINI

N° 218 / 12 REG. FALL.

# # # # #

Ill.mo Sig. Giudice Dott. SILVIA GOVERNATORI, il sottoscritto Geom. Patrizio Serandrei con studio in Firenze, Via I. Nardi n°21 iscritto alla Albo dei Geometri della Provincia di Firenze al n°2224/10, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, nominato dalla S.V. in data 29/08/2013 Perito per i seguenti Accertamenti Tecnici :

- Integrazione Decreto di Trasferimento a favore ===== del 26/03/08 Cron.n.255;;
- Informative e Documentazioni Tecniche, Valutazione relativamente al seguente immobile :

**Complesso Immobiliare in Comune di Firenzuola, Località La Posta, Via Montalbano n.220 – Piani Seminterrato, Terreno e Primo ; L'Aggiornamento consiste nel fatto che in merito al Complesso Immobiliare sopra descritto, sono state riviste le Superfici Calpestabili e Commerciali del Bene, procedendo a Valutare il Complesso con le due Unità di Valutazione, secondo il Metodo Sintetico Comparativo;**

**PREMESSA :** Il Primo, dei due incarichi ricevuti, è quello che è stato più lungo, ed ha portato via mesi rispetto al Secondo, per una serie di problematiche emerse durante l'attività necessaria, e precisamente: Una volta ottenuto il Decreto Integrativo in data 28/10/2013 con successiva Redazione di Nota di Trascrizione e deposito alla Conservatoria RR.II. In data 14/11/2013 con pagamento della Imposta di Trascrizione e ritiro della Nota di Trascrizione; è emerso che il Complesso Immobiliare, a causa del mancato passaggio di proprietà della porzione dello stesso, avvenuta con il Decreto Integrativo di cui sopra, risultava ancora formalmente gravato dalle Ipoteche e



Trascrizioni Pregiudizievoli che avrebbero dovuto essere cancellate in fase del Primo Trasferimento Immobiliare, avvenuto con il Decreto del 26/03/2008; Ed ancora è emersa una Ulteriore Iscrizione Ipotecaria successiva al Decreto di Trasferimento del 2008, per la quale ottenuta Ordinanza del Tribunale in data 10/02/2014 ho richiesto la Cancellazione alla Conservatoria RR.II. In data 20/02/2014 ancora in attesa di rilascio previo pagamento della Imposte relative; Per tutti i suddetti gravami emersi, e quindi per il pagamento delle relative Imposte di Cancellazione, al fine di non gravare ulteriormente sul Fallimento già privo di risorse, è stato interessato EQUITALIA CERIT fino dai primi di FEBBRAIO 2014 e più volte sollecitato l'Ufficio Equitalia Centro, senza avere avuto ad oggi risposta alcuna;

**PROPRIETA'** : ===== con sede in Rimini C.F. =====

#### **DESCRIZIONE DEI BENI**

Trattasi di Complesso Immobiliare di Antica Costruzione, di cui una Parte è stata oggetto di una Recente Ristrutturazione, così da essere costituito da Appartamento Padronale che occupa i Piani Terreno e Primo, e da Locali Accessori e Cantine al Piano Seminterrato Primo e Secondo, posto in Comune di Firenzuola, Località La Posta, Via Montalbano n. 220-;

L'Appartamento Padronale è composto da Vano d'Ingresso, cinque vani compresa cucina a Piano Terra e cinque vani a Piano Primo, oltre servizi ed accessori, tra cui ampia terrazza tergaie e w.c. doccia a piano terra, e tre bagni, di cui due da completare, a piano primo; Sulla destra del fabbricato, a livello del Piano Terra, si trova un terrazzo che copre il sottostante locale tecnico ove si trova la Centrale Termica ed Idrica del Complesso;

Il Piano Seminterrato è composto da otto locali ad uso ripostigli, depositi e cantine e da quattro locali oltre servizio igienico e soffitta soprastante, già ad uso di civile abitazione; sempre al Piano Seminterrato, si trova una ampia Rimessa / Garage; mentre al Piano Seminterrato Secondo vi sono tre locali depositi di altezza ridotta;

Correda il fabbricato, un ampio resede circostante ad uso giardino con ingresso pedonale e carrabile dalla Via Montalbano, su cui si trova un piccolo annesso su due livelli ad uso ripostiglio;



N.B. Tengo a precisare che nel precedente calcolo della Superficie Utile, correttamente indicata nella descrizione che segue, questa era stata da me considerata solo in parte, indicando nel successivo calcolo dei Valori, mq. 248 di Superficie Calpestabile, invece di mq. 288- come risultava dalla sommatoria dei due Piani T e 1°;

**Il Complesso ha le seguenti Superfici Utili Calpestabili:**

Superficie Utile Appartamento Padronale Piano Terreno compresa la cantina, mq.148-, Piano Primo mq. 140-;

Superficie Scoperta a Terrazza mq. 58 + mq. 18-;

Superficie Accessori Piano Seminterrato mq. 175-, di cui mq. 55- già ad uso di civile abitazione oltre soffitta di mq. 41-;

Piano Secondo Seminterrato mq. 40-;

Rimessa Piano Seminterrato mq. 52-;

Resede Circostante a Giardino di circa mq. 1.000-.

**Il Complesso ha invece le seguenti Superfici Commerciali**

(comprese le murature Interne ed Esterne)

Superficie Abitabile Appartamento Padronale P.T-1° mq. 440,30

Superficie Accessori compresi Terrazzi P. T-S1-S2 mq. 438,39

**INDIVIDUAZIONE CATASTALE :**

Al Catasto Urbano del Comune di Firenzuola i beni sopra descritti risultano correttamente intestati, e sono così censiti :

- Foglio di mappa 21 particella 43 subalterno 4-, unito alla particella 44 senza sub., Categoria A/2-, classe 2-, vani 10,5-, Rendita Catastale € 542,28-
- Foglio di mappa 21 particella 43 subalterno 5-, (ancora intestato a XXXXXXXXXX SrL per carenza di voltura), Categoria A/3-, classe 2-, vani 5-, Rendita Catastale € 258,23-
- Foglio di mappa 21 particella 43 subalterno 6-, Categoria C/2-, classe 3-, mq. 54-, Rendita Catastale € 242,63-
- Foglio di mappa 21 particella 43 subalterno 7-, Categoria A/4-, classe 4-, vani 6,5-, Rendita Catastale € 292,77-

Il Terreno annesso a Giardino, è invece censito al Catasto Terreni del Comune di Firenzuola, in parte nel foglio di mappa 21 particella 43-, ed in

parte nel foglio di mappa 21 particella 103 di mq. 1.640-, R.D. € 4,66 R.A.

€ 5,51-;

Per gli Immobili sopradescritti è stato richiesto il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Firenzuola il 24 settembre 2013-;

#### **CONFINI :**

Via Montalbano, prop [REDACTED] s.s.a...

#### **VERIFICA URBANISTICA :**

Dalle visure ed accertamenti esperiti all'Ufficio Tecnico del Comune di Firenzuola, ho accertato che, il fabbricato costruito in epoca remota, ben anteriore il 01/09/1967, per il quale non è dato conoscere gli estremi del Progetto e Licenza di Costruzione, non è stato oggetto di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 e successive ;

Successivamente è stato oggetto di modifiche interne ed esterne per le quali è stata presentata al Comune di Firenzuola, D.I.A. In data 24/07/1996 Prot. n. 10027 Pratica Edilizia n. 195/96 e successiva D.I.A. In data 02/09/1996 Prot. n. 11656 Pratica Edilizia n. 232/96 in base alla quale il fabbricato veniva suddiviso in tre Unità Immobiliari ad uso di civile abitazione ;

Allo Stato Attuale il Fabbricato non è risultato conforme a quanto risulta negli Elaborati Grafici allegati alle suddette Pratiche Edilizie, e neppure alle Planimetrie Catastali agli Atti della Agenzia del Territorio di Firenze;

Come previsto dalla L. 192/2005 e del D.M. 26/06/2009 e della L. 90 del 03/08/2013-, è stato predisposto l'**Attestato di Prestazione Energetica del Fabbricato e depositato al Comune di Firenzuola in data 21/11/2013 Protocollo n. 13752 ed inviato alla Regione Toscana con Raccomandata n. 05050667123-5 in data 25/11/2013-;**

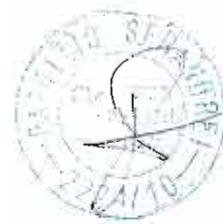
#### **VISURE CONSERVATORIA RR.II. FIRENZE**

Gli Immobili sopra descritti, risultano attualmente di piena proprietà della

===== con sede in [REDACTED] a questa pervenuti per Decreto di

Trasferimento Immobiliare in data 26/03/2008 rep. n. 255 / 2008-, e trascritto alla Conservatoria di Firenze in data 13/05/2008 Reg. Part. n.12459

Reg. Gen. n. 19035-;



Dalle visure effettuate alla Conservatoria RR.II. di Firenze, con aggiornamento al 02/09/2014 è risultato quanto segue :

ISCRIZIONI :

**Art. 4378 del 13/05/2008 Reg. Gen. n. 21801:** Iscrizione di Ipoteca Volontaria con Atto Notaio Livi Luca rep. n. 18412 Fasc. n. 5092 del 27/05/2008 sui beni sopra descritti in Firenzuola;

**Art. 4379 del 28/05/2008 Reg. Gen. n. 21802:** Iscrizione di Ipoteca Volontaria con Atto Notaio Livi Luca rep. n. 18412 fasc. n. 5092 del 27/05/2008 sui beni sopra descritti in Firenzuola;

**Art. 1561 del 04/03/2010 Reg. Gen. n. 7935 :** Iscrizione di Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario con Atto Notaio G. Carresi del 01/03/2010 Rep.n. 286643 Fasc.n. 27263-, sui beni sopra descritti in Firenzuola;

**Art. 5557 del 04/12/2013 Reg. Gen. n. 31973 :** Iscrizione a Favore di cui al Decreto Ingiuntivo Tribunale di Firenze Rep.n.15421 del 29/11/13 ;  
Cancellazione Totale con Annotazione n. 3793 del 24/12/2013;

**Art. 5558 del 04/12/2013 Reg. Gen. n. 31974 :** Iscrizione a Favore di cui al Decreto Ingiuntivo Tribunale di Firenze Rep.n.15421 del 29/11/13 ;  
Cancellazione Totale con Annotazione n. 3794 del 24/12/2013;

TRASCRIZIONI :

**Art. 12459 del 13/05/2008 Reg.Gen. 19035 ;** Trascrizione a Favore di porzioni di Fabbriato in Firenzuola Foglio 21 particella 43- sopradescritti; con Atto Giudiziario, Tribunale di Firenze in data 26/03/2008 Rep.n.255-;

**Art. 8370 del 26/04/2013 Reg. Gen. n. 11444 :** Trascrizione a Favore e Contro per Trasferimento Sede Sociale con Atto Notaio S. Ripa del 22/03/2013 rep.n.304 Fasc.n. 218 sui beni sopra descritti in Firenzuola;

**Art. 16195 del 06/08/2013 Reg. Gen. 22410 :** Trascrizione Contro di Atto Giudiziario per Sentenza Dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Firenze in data 05/06/2013 Rep.n. 3232 / 2013 sui beni sopra descritti in Firenzuola;

**Art. 21695 del 14/11/2013 Reg.Gen. 30186 ;** Trascrizione a Favore di porzioni di Fabbriato in Firenzuola Foglio 21 particella 43 subalterno 5-;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

con Atto Giudiziario, Decreto di Trasferimento Integrativo di quello in data 26/03/2008 Cron.n.255-;

### **DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO**

Premesso che la attuale situazione del Mercato Immobiliare versa in uno stato di profonda crisi, dovuto alla attuale situazione economico finanziaria a livello europeo, ed ancora, la Zona di Ubicazione dell'Immobile oggetto di Valutazione, situato sulla S.S. 65 del Passo della Futa, che collega Firenze a Bologna attraverso l'Appennino Tosco Emiliano, che dista circa 15 Km. Da Firenzuola, Provincia di Firenze, e comunque nell'anno in corso 2015, si è vista una leggera ripresa del Mercato Immobiliare, e pertanto i Valori già attribuiti l'anno scorso 2014, vista la Banca Dati O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, dove per il 2014 riportava Valori per Abitazioni Civili da € 500 ad € 800/mq., adesso questa riporta per il 2015 Valori da € 600 ad € 1.000/mq.

Attualmente l'Appartamento Padronale sopra descritto, risulta in ottime condizioni di manutenzione, con buone finiture, buoni gli infissi sia interni che esterni, come risulta dalla documentazione fotografica allegata, mentre il piano seminterrato e l'interrato risultano in cattive condizioni di manutenzione; il tetto attualmente è a vista ed è stato oggetto di una recente completa ristrutturazione, in occasione dei lavori all'appartamento padronale, le facciate risultano in Buone Condizioni Generali di Manutenzione, a eccezione di una sola parte laterale.

Pertanto, ai fini della presente valutazione ho proceduto con il Metodo Sintetico di Stima per Comparazione con immobili di analoghe caratteristiche, tenendo conto della Zona di Ubicazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che contraddistinguono i beni in esame, utilizzando due diversi Valori a Mq., uno superiore per la Superficie Calpestabile, ed uno più basso per la Superficie Commerciale:

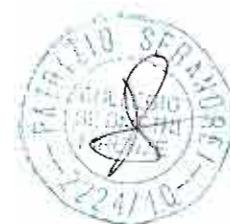
#### **VALUTAZIONE A MQ. SECONDO LA SUPERFICIE CALPESTABILE**

Appartamento Padronale Piani T-1 –

(compresi accessori, terrazzi e giardino)

Superficie Abitabile € 750,00 / mq. x mq. 288 = € 216.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Accessori Piani S1 – S2 compresi Soffitta e Rimessa;

Superficie Utile € 330,00 / mq x mq. 308 = € 101.640,00

Terreno Agricolo mq. 1640 prezzo a corpo = € 15.000,00

**VALORE CON SUPERFICIE CALPESTABILE € 332.640,00**

( Euro Trecentotrentaduemilaseicentoquaranta/00 )

VALUTAZIONE A MQ. SECONDO LA SUPERFICIE COMMERCIALE

Appartamento Piani T- 1° Sup. Commerciale (comprese murature int., est.)

mq. 440,30 x € 550,00/mq. = € 242.165,00

Accessori Piani T-S1-S2 Sup. Commerciale ( comprese murature int.,est.)

mq. 357,63 x € 180,00/mq. = € 64.373,40

terrazze mq. 80,76 x € 150,00/mq. = € 12.114,00

Terreno Agricolo mq. 1640 prezzo a corpo = € 15.000,00

**VALORE CON SUPERFICIE COMMERCIALE € 333.652,40**

A questo punto, vista la vicinanza tra i due Valori determinati con i due diversi

Sistemi, si Determina una Media dei due Valori che risulta pari a :

**VALORE MEDIO DI MERCATO € 333.000,00**

( Euro Trecentotrentatremila / 00 )

**DETERMINAZIONE VALORE BASE D'ASTA**

Tenuto conto dei meccanismi di Vendita Immobiliare all'Asta, si ritiene opportuno applicare una riduzione del 10 % sul Valore sopra determinato, e precisamente : € 333.000,00 x – 10% = € 299.700,00

**VALORE TOTALE BASE D'ASTA = € 299.700,00**

( € duecentonovantanovemilaasettecento /00 )

Con quanto sopra il sottoscritto CTU ritiene di avere adempiuto all'incarico affidatogli e risposto ai quesiti proposti, restando a disposizione per quanto necessario, con perfetta osservanza.

Firenze 29/10/2015

Il C.T.U.

Geom. Patrizio Serandrei

Allegati : Documentazione Catastale

Documentazione RR.II.

Documentazione Fotografica.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.  
Geom. Patrizio Serandrei

Stampa circolare: TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE, UFFICIO DEL C.T.U., PATRIZIO SERANDREI, 201400