

## **Tribunale Civile di Roma - Sezione Fallimentare**

**Fallimento n. 105/2017  
EFFEMME SRL**

**G.D.: Dott. Claudio Tedeschi  
Curatore Avv. Giuseppe Vona**

### **STIMA DI BENI IMMOBILI Siti nel Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI)**

Con comunicazione del 2 ottobre 2017 il curatore del Fallimento in oggetto, Avv. Giuseppe Vona, dava incarico alla sottoscritta, Arch. Claudia Ferreri, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma con il n. 10481, di **stimare gli immobili in capo al fallimento e precisamente:**

- villino disposto su più piani (seminterrato, terra e primo sottotetto), sito in San Casciano in Val di Pesa, Firenze, Via Aldo Giacometti s.n.c.
- box al piano seminterrato

Dopo aver inoltrato domanda di accesso agli atti all'ufficio tecnico del Comune di San Casciano in Val di Pesa (v. allegato 1), predevo contatti con la signora Staccioli, conduttrice degli immobili in oggetto, e mi recavo sul posto. Durante il sopralluogo ho preso visione dello stato dei luoghi, ho rilevato alcune misure per calcolare la consistenza dei beni ed ho scattato le necessarie fotografie.

All'ufficio tecnico comunale predevo visione del fascicolo relativo alla costruzione dell'edificio e ritiravo copia dei documenti di maggiore interesse, necessari a verificare la regolarità edilizia degli immobili.

Dopo aver studiato la documentazione reperita, eseguito indagini e valutazioni, è stata dunque sviluppata la presente relazione con il seguente indice:

1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
2. VERIFICHE CATASTALI
3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E REGOLARITA' URBANISTICA
4. INTRODUZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE
5. STIMA DEGLI IMMOBILI
6. INDICE DEGLI ALLEGATI

## 1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente stima si trovano nel Comune toscano di San Casciano in Val di Pesa, e più precisamente nella frazione denominata Mercatale in Val di Pesa, a soli 22 Km da Firenze. Il territorio comunale è compreso nella zona del Chianti Classico ed è rinomato per la produzione di vini, olio extravergine d'oliva e vari prodotti agricoli. La Via Aldo Giacometti si trova nella parte periferica rispetto al centro abitato, in una zona tranquilla e circondata dal verde.



Inquadramento territoriale (fonte: Google Earth) – foto 01

Gli immobili in esame fanno parte di una recente lottizzazione; un complesso composto da tre edifici disposti a schiera e quello di nostro interesse è l'ultimo sulla destra guardando le villette dalla strada. Si tratta di tre fabbricati dalle linee architettoniche semplici ma gradevoli, con facciate tinteggiate, infissi esterni a persiana e copertura a tetto. Le villette hanno materiali di finitura apprezzabili e, in generale, sono curate e in ottimo stato manutentivo. La villetta centrale è una bifamialire, le altre due comprendo invece tre unità immobiliari ciascuna per un totale di otto unità immobiliare.



foto 02  
Villini in  
Via Aldo Giacometti



foto 03  
Individuazione della  
porzione di interesse

La porzione che ci riguarda si trova nel quadrante sul retro rispetto alla strada (v. foto 02). L'ingresso all'appartamento avviene da un vialetto pedonale al civico 11, in comune con un'altra unità immobiliare, mentre al box si arriva dalla rampa sulla destra della costruzione al civico 13. La villetta è stata costruita su un terreno in lieve pendenza e pertanto, seguendone l'orografia, l'appartamento si trova ad una quota più alta rispetto alla sede stradale mentre il box è di poco sotto.

Al piano terra dell'appartamento (rialzato rispetto alla strada) si trova un soggiorno con una piccola cucina a vista, un disimpegno dove si aprono le porte delle due camere (una matrimoniale ed una singola) ed il bagno. Questo piano è completato da una loggia che in parte affaccia sulla rampa del box e in parte si apre verso il giardino di pertinenza. Dalla scala si può salire al piano sottotetto utilizzato al momento del sopralluogo come camera da letto con relativo bagno (autorizzato come lavanderia). Allo stesso piano si trovano altri due vani sottotetto. Uno, dove si trova la caldaia, utilizzato come soffitta e l'altro, illuminato da un lucernaio, adibito ad uso vario/guardaroba. Dal piano terra si può scendere direttamente al piano seminterrato. Qui si trova il box che di fatto è utilizzato come sala hobby dotata anche di camino (con attacchi predisposti per realizzare una cucina); allo stesso piano si trova inoltre un bagno (autorizzato come lavanderia) e due ripostigli, uno dei quali ricavato nel sottoscala. La rampa che porta al box è ampia e comoda ed il vano destinato a box, utilizzato come già detto a sala hobby e non come autorimessa, è stato chiuso con infissi in alluminio.

L'immobile si presenta in ottimo stato e ben rifinito con parquet in rovere, infissi in legno con vetrocamera, videocitofono, porta blindata ecc. Dispone di riscaldamento autonomo, impianto di irrigazione del giardino e impianto solare termico.

Per una completa comprensione dei luoghi si rimanda all'allegato fotografico.

Le verifiche metriche eseguite sul posto sono state restituite nell'elaborato grafico nel quale ho ritenuto opportuno, ai fini della stima, differenziare le superfici commerciali come segue (v. allegato 2):

- Appartamento: mq 81 + loggia mq 18.30
- Giardino: mq 170.00
- Camera con bagno al piano sottotetto: mq 20.00
- Vano sottotetto uso soffitta: mq 41.00
- Vano sottotetto con lucernaio: mq 20.00
- Box (uso sala hobby) con ripostiglio e bagno: mq 81.00
- Ripostiglio nel sottoscala al piano seminterrato: mq 4.00

## **2. VERIFICHE CATASTALI** (v. allegato 3)

Gli immobili sono iscritti al catasto fabbricati del Comune di San Casciano in Val di Pesa e sono così identificati:

- Appartamento Via Aldo Giacometti snc piano S1-T-1: foglio 70 particella 1167 subalterno 4, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile)
- Box Via Aldo Giacometti snc piano S1: foglio 70 particella 1167 subalterno 9, categoria C/6

Gli immobili sono correttamente intestati a:

- EFFEMME srl con sede in Roma, proprietaria per 1/1

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali a meno di lievi differenze come la mancanza di una porta ad un vano sottotetto ed il lucernaio nell'altro vano sottotetto.

Segnalo che nelle visure catastali non sono riportati i numeri civici che invece sono indicati nell'atto di compravendita.

Per quanto riguarda le ispezioni ipotecarie, è stata redatta specifica relazione dal consulente incaricato Dott. Roberto Ceccacci.

### **3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E REGOLARITA' URBANISTICA**

#### **Inquadramento territoriale**

Dal punto di vista urbanistico, la lottizzazione di Via Aldo Giacometti ricade all'interno della tavola 3.7 dello strumento urbanistico approvato dal Comune di San Casciano in Val di Pesa. La tavola riguarda proprio la frazione di Mercatale e la zona di nostro interesse è la T4 riferita al tessuto insediativo a progettazione urbanistica derivante dalle previsioni dell'ultimo PRG e delle sue varianti a prevalente destinazione residenziale (v. allegato 4).

#### **Regolarità urbanistica**

Dopo aver inoltrato domanda di accesso agli atti, prendevo visione presso l'ufficio tecnico del Comune di San Casciano in Val di Pesa, della documentazione relativa all'edificazione delle villette. Dall'esame della stessa è risultato che le tre villette fanno parte di due lotti distinti: il primo lotto per la prima villetta a sinistra guardando dalla strada, ed il lotto 2 relativo alle altre due villette (quella centrale e quella di destra dove ricadono gli immobili del Fallimento). La villetta di nostro interesse dunque, nell'ambito del piano di lottizzazione è individuata come la 2B.

L'edificio è risultato conforme ai permessi rilasciati e dunque regolare dal punto di vista edilizio.

In particolare sono stati reperiti i seguenti documenti:

- Atto d'obbligo Notaio Giuseppe Marcello Mariani, repertorio 31.592, fascicolo 12.041, del 18/09/2007 (v. allegato 5)
- Permesso di costruire n. 2005/570/BIS del 26/11/2007 rilasciato alla "Società Costruzioni Conquecanti s.r.l." (v. allegato 6)
- Variante finale n. 784/2010 (v. allegato 7)
- Certificato di fine lavori n. 1/20638 del 28/09/2010 (v. allegato 8)
- Attestato di Certificazione Energetica del 12/01/2011 (edificio in classe A, v. allegato 9)
- Certificato di Agibilità n. 1/24086 del 16/11/2011 (v. allegato 10)

Dalla documentazione acquisita la lottizzazione risulta dunque regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio. La diversa utilizzazione delle lavanderie come bagno al piano sottotetto e seminterrato, come anche l'utilizzo del box a sala hobby, seppur non conforme al progetto approvato, è di facile ripristino.

#### **4. INTRODUZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Nell'ambito dell'incarico affidatomi e per lo svolgimento della presente perizia di stima, si premette quanto segue:

- Data della valutazione: marzo 2018
- Scopo della valutazione: stima di mercato dei beni immobili ai fini della loro vendibilità nell'ambito della liquidazione dell'attivo.
- Approfondimento delle indagini: le indagini svolte per la valutazione richiesta sono state la ricerca di comparabili, la richiesta di informazioni presso agenzie

immobiliari del segmento di appartenenza dei beni da valutare, la ricerca di quotazioni ufficiali ed una expertise professionale maturata.

- Il valore di mercato dei beni è individuato alla data della valutazione.
- Il valutatore è esonerato da qualsiasi attività di Highest and Best Use ritenendo che la valutazione debba essere svolta con il valore di mercato.
- La consistenza dei beni è stata computata sulla base delle planimetrie catastali facendo comunque riferimento ai criteri dettati dalle *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili”* fornite dall’Agenzia delle Entrate (OMI) nonché al *Sistema Italiano di Misurazione (SIM)* contemplato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari
- La scrivente è esonerata dalle informazioni inerenti vincoli e gravami

Il mercato immobiliare si presenta differente dagli altri mercati, in primo luogo perché gli immobili sono generalmente beni complessi ed in secondo luogo perché è condizionato da limitazioni temporali nelle innumerevoli situazioni concrete. L’analisi del mercato immobiliare, e l’individuazione delle sue caratteristiche, deve essere considerata come la prima fase di approccio preliminare alla formulazione del giudizio di stima. Poiché il mercato immobiliare non può essere concepito come unitario, è necessario identificare e analizzare il particolare sotto mercato reale ove ricade l’immobile oggetto di stima ovvero individuare lo specifico segmento di mercato che è la parte del mercato immobiliare composta da immobili con caratteristiche tecniche ed economiche simili (cfr. CDVI<sup>1</sup>).

La stima del valore di mercato riguarda la previsione del più probabile prezzo di mercato dell’immobile da valutare ed in generale le stime immobiliari sono sempre

---

<sup>1</sup> Codice delle Valutazioni Immobiliari – Tecnoborsa – quinta edizione



previsive nel senso che prevedono il valore economico di un immobile prima che sia compravenduto sul mercato.

La metodologia di stima adottata è dunque quella basata sul valore di mercato, si tratta del procedimento più noto e diffuso comunemente denominato anche come “metodo del confronto” ovvero quello in cui si individua una quotazione unitaria sulla base del confronto tra l’immobile oggetto di stima e immobili simili della zona nonché, a supporto di tali indagini, prelevando i dati pubblicati da fonti note con particolare riferimento all’Agenzia delle Entrate (OMI: Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Il valore di mercato degli immobili sarà dato dal prodotto della loro superficie commerciale per la quotazione unitaria ritenuta congrua in base alle caratteristiche dell’immobile e del contesto in cui è inserito nonché alla specifica esperienza professionale propria del tecnico incaricato che esprimerà il giudizio di stima attribuendo al bene un valore finale forfettizzato a corpo e non a misura secondo l’ormai consolidata pratica del libero mercato immobiliare.

## **5. STIMA**

I fattori che principalmente ritengo di dover evidenziare ai fini della stima sono:

- epoca di costruzione del fabbricato recente (fine 2010)
- ubicazione delle villette: in contesto verde e tranquillo
- fabbricati curati e completi di dotazioni impiantistiche
- destinazione d’uso delle unità immobiliari che compongono la lottizzazione: residenziali
- appartamento in ottime condizioni e ben rifinito

- comodi spazi esterni pertinenziali
- ai fini della stima, le due unità immobiliari (appartamento + box) vengono considerate unitariamente come unico lotto non essendo possibile vendere il box separatamente dall'appartamento.

Dalle indagini svolte nella zona, anche in considerazione della vicinanza alla città di Firenze (soli 22 Km), ho rilevato che il mercato immobiliare è piuttosto dinamico e tale da poter fornire dati comparabili con gli immobili oggetto della presente stima. Le valutazioni conseguenti alle informazioni raccolte sono da ritenersi attendibili considerando che sono state rilevate varie offerte di immobili simili in vendita e/o venduti (v. allegato 11).

In base alle caratteristiche edilizie della lottizzazione, l'edificio è classificabile come villino e l'ultima quotazione riferita al secondo semestre 2017 dell'Agenzia delle Entrate disponibile (v. allegato 12) per tale tipologia indica un valore minimo di €/mq 2.100,00 e massimo di €/mq 3.000,00, oscillazione che si ritiene congrua rispetto ai prezzi rilevati sul territorio.

Dunque, il valore di mercato che ritengo applicabile agli immobili in esame, è di €/mq 2.500,00.

La superficie commerciale dei beni in esame, applicando i rispettivi coefficienti di ponderazione, viene così determinata:

- 100% della superficie del piano terra: mq 81.00
- 30% della superficie del terrazzo a livello: mq 18.30 x 30% = mq 5.49
- 10% del giardino: mq 170.00 x 10% = mq 17.00
- 80% della mansarda con bagno (anche se autorizzato come sottotetto):  
mq 20.00 x 80% = mq 16.00

- 25% del sottotetto uso soffitta: mq 41.00 x 25% = mq 10.25
- 50% del sottotetto con lucernaio: mq 20.00 x 50% = mq 10.00
- 60% del locale seminterrato box adibito a taverna con bagno:  
mq 81.00 (70.00+11.00) x 60% = mq 48.60
- 10% del locale ripostiglio al piano seminterrato (sottoscala):  
mq 4.00 x 10% = mq 0.40

La superficie commerciale complessiva viene pertanto così calcolata:

mq 81.00+5.49+17.00+16.00+10.25+10.00+48.60+0.40 = mq 188.74

**Superficie commerciale da considerare ai fini della stima: mq 188.00**

**Valore di stima dei beni in capo al fallimento:**

mq 188,00 x €/mq 2.500,00 = **€ 470.000,00**

## 6. INDICE DEGLI ALLEGATI

1. Richiesta di accesso agli atti
2. Elaborato grafico
3. Documentazione catastale (estratto di mappa + visure storiche + planimetrie)
4. Tavola di inquadramento urbanistico
5. Atto d'obbligo rep. 31.592 del 18/9/2007
6. Permesso di costruire n. 2005/570/BIS del 26/11/2007
7. Variante finale n. 784/2010
8. Certificato di fine lavori n. 1/20638 del 28/9/2010
9. Attestato di Certificazione Energetica del 12/01/2011
10. Certificato di agibilità n. 1/24086 del 16/11/2011
11. Annunci immobiliari
12. Quotazione OMI

Con la presente relazione la sottoscritta ritiene di aver espletato il mandato conferitogli; ringrazio il Curatore del fallimento e l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordata e resto a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Roma, 28/03/2018

Il CTU

Arch. Claudia Ferreri