

TRIBUNALE DI FIRENZE

R.F. 215/2019

Fallimento

[REDACTED]
Fallimento in estensione del socio accomandante

[REDACTED]
Giudice Delegato

[REDACTED]
Curatore
DOTT. ANTONIO CASTAGNAZZO

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Immobili posti nei comuni di Firenzuola, Scarperia e San Piero,
Vaglia, Vicchio, Borgo San Lorenzo
Castel del Piano e Lucca

Ing. Sergio Luzzi

10 novembre 2021

INDICE

1. PREMESSA	5
2. INQUADRAMENTO SINTETICO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE	5
3. ANALISI DEL COMPENDIO GRUPPO A - COMUNE DI FIRENZUOLA (FI)	6
3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	6
3.2 DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI	7
3.3 CONFINI	12
3.4 STATO DI POSSESSO E SERVITU'	12
3.5 SITUAZIONE CONDOMINIALE	13
3.6 SITUAZIONE URBANISTICA	13
3.7 VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE	14
3.8 FORMALITA'	15
3.9 STIMA DEL VALORE DI MERCATO	17
3.10 STIMA DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE	20
3.11 DIVISIBILITA' DEI BENI	20

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

3. ANALISI DEL COMPENDIO GRUPPO A - Comune di Firenzuola (FI)

Le operazioni peritali per l'analisi e la stima degli immobili del GRUPPO A hanno avuto inizio con l'esame della cronistoria della procedura di fallimento e dei documenti annessi. Successivamente, le operazioni si sono articolate come segue:

- acquisizione delle planimetrie catastali, delle visure catastali e dell'estratto di mappa catastale attraverso il portale on-line SISTER dell'Agenzia delle Entrate;
- ispezione ipotecaria effettuata attraverso il portale on-line SISTER dell'Agenzia delle Entrate;
- effettuazione sopralluogo con esame a vista e rilievi metrici, in data 04/02/2021, 25/02/2021 e 14/04/2021;
- ricerca della documentazione per le verifiche di conformità e accesso agli atti presso i competenti uffici Urbanistica e Archivio Storico del Comune di Firenzuola in data 17/04/2020;
- effettuazione calcoli e valutazioni di stima.

3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Nella tabella sottostante si riporta l'elenco degli immobili, attribuendo ai beni individuati quanto risultante dalla ricerca catastale effettuata, i cui esiti documentali sono riportati in dettaglio negli allegati della presente relazione tecnica.

In riferimento alla tabella sottostante, dalle visure catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Firenze risulta quanto segue:

- i beni indicati dal n. 2 al n. 8 (compresi) risultano catastalmente intestati alla Signora ██████████ per la piena proprietà;
- i beni indicati al n. 1 e dal n. 9 al n. 16 (compresi) risultano catastalmente intestati alla Signora ██████████ al Signor ██████████ e alla Signora ██████████ per la quota di 1/3 di proprietà ciascuno;
- i beni indicati dal n. 17 al n. 19 (compresi) risultano catastalmente intestati al Signor ██████████ per la piena proprietà.

Si riporta, nella tabella successiva, l'elenco dei beni così come indicati nelle visure catastali (nella colonna "quota" è indicata l'intera quota di pertinenza del fallimento).

TABELLA 1 – ELENCO IMMOBILI SITUATI NEL COMUNE DI FIRENZUOLA

Id.	QUOTA Spettante al fallimento (intestatari)	UBICAZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CLAS.	CL.	CONS.	RENDITA
1	Proprietà per 2/3 (██████████ per 1/3) + ██████████ per 1/3)	FIRENZUOLA (FI) VIA NICOLA PISTELLI, SNC Piano S1	156	740	12	cat. F/1			
2	1/1 (██████████ per 1/1)	FIRENZUOLA (FI) VIA NICOLA PISTELLI, SNC Piano S1	156	740	500	cat. C/6	5	24 mq	€ 91,72
3	1/1 (██████████ per 1/1)	FIRENZUOLA (FI) VIA NICOLA PISTELLI, SNC Piano S1	156	740	501	cat. C/6	5	24 mq	€ 91,72
4	1/1 (██████████ per 1/1)	FIRENZUOLA (FI) VIA NICOLA PISTELLI, SNC Piano S1	156	740	502	cat. C/6	5	24 mq	€ 91,72
5	1/1 (██████████ per 1/1)	FIRENZUOLA (FI) VIA NICOLA PISTELLI, SNC Piano S1	156	740	503	cat. C/6	5	21 mq	€ 80,26
6	1/1 (██████████ per 1/1)	FIRENZUOLA (FI) VIA NICOLA PISTELLI, SNC Piano S1	156	740	504	cat. C/6	5	16 mq	€ 61,15
7	1/1 (██████████ per 1/1)	FIRENZUOLA (FI) VIA NICOLA PISTELLI, SNC Piano S1	156	740	505	cat. C/6	5	19 mq	€ 72,61

Id.	QUOTA Spettante al fallimento (intestatari)	UBICAZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CLAS.	CL.	CONS.	RENDITA
8	1/1 (██████████ per 1/1)	FIRENZUOLA (FI) VIA PIETRO NENNI, 2 Piano T-1 - 0002	156	268	503	cat. A/2	5	3,5 vani	€ 298,25
9	Proprietà per 2/3 (██████████ per 1/3) + ██████████ per 1/3)	FIRENZUOLA (FI) VIA PIETRO NENNI, 6 Piano T	156	740	1	cat. A/2	3	5 vani	€ 309,87
10	Proprietà per 2/3 (██████████ per 1/3) + ██████████ per 1/3)	FIRENZUOLA (FI) VIA PIETRO NENNI, 6 Piano T	156	740	2	cat. A/2	3	5 vani	€ 309,87
11	Proprietà per 2/3 (██████████ per 1/3) + ██████████ per 1/3)	FIRENZUOLA (FI) VIA PIETRO NENNI, 6 Piano T	156	740	3	cat. A/2	3	5 vani	€ 309,87
12	Proprietà per 2/3 (██████████ per 1/3) + ██████████ per 1/3)	FIRENZUOLA (FI) VIA PIETRO NENNI, 6 Piano T-S1	156	740	4	cat. A/2	3	6 vani	€ 371,85
13	Proprietà per 2/3 (██████████ per 1/3) + ██████████ per 1/3)	FIRENZUOLA (FI) VIA PIETRO NENNI, 6 Piano 1-2	156	740	5	cat. A/2	3	6,5 vani	€ 402,84
14	Proprietà per 2/3 (██████████ per 1/3) + ██████████ per 1/3)	FIRENZUOLA (FI) VIA PIETRO NENNI, 6 Piano 1-2	156	740	6	cat. A/2	3	7 vani	€ 433,82
15	Proprietà per 2/3 (██████████ per 1/3) + ██████████ per 1/3)	FIRENZUOLA (FI) VIA PIETRO NENNI, 6 Piano 1-2	156	740	7	cat. A/2	3	6 vani	€ 371,85
16	Proprietà per 2/3 (██████████ per 1/3) + ██████████ per 1/3)	FIRENZUOLA (FI) VIA PIETRO NENNI, 6 Piano 1-2	156	740	8	cat. A/2	3	7 vani	€ 433,82
17	1/1 (██████████ per 1/1)	FIRENZUOLA (FI) VIA NICOLA PISTELLI, 14A Piano S1	156	268	201	cat. C/6	5	43 mq	€ 164,34
18	1/1 (██████████ per 1/1)	FIRENZUOLA (FI) VIA PIETRO NENNI, 4 Piano T	156	268	200	cat. A/2	5	6 vani	€ 511,29
19	1/1 (██████████ per 1/1)	FIRENZUOLA (FI) VIA PIETRO NENNI, 4 Piano T	156	268	203	cat. F/5			

3.2 DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un corpo di fabbrica articolato e edificato in epoche differenti. In particolare, da via N. Pistelli e da P. Nenni, n.2 e n.4 si accede al gruppo di unità immobiliari facenti parte dell'edificio più datato (particella 268), mentre, da via P. Nenni, n.6 si accede al fabbricato di più recente edificazione (particella 740).

Il blocco di fabbrica più datato è dotato di impianti centralizzati. In particolare, è presente una centrale termica con generatori di calore con vettore energetico a gas metano e un sistema di distribuzione con circolatori a comune per riscaldamento e acqua calda sanitaria; una centrale di pompaggio dell'acqua sanitaria composta da autoclave e serbatoio di accumulo.

Il blocco di fabbrica più recente è composto da unità immobiliari dotate di riscaldamento e produzione acqua calda autonome, aventi generatore murale con vettore energetico a gas metano.

Per entrambi i corpi di fabbrica non è stato possibile reperire le conformità degli impianti (riscaldamento, produzione ACS ed elettrico).

U.I. id.1 – Part. 740, sub. 12

Questo spazio esterno a cortile è identificato come “area urbana” e probabilmente è il risultato dell’edificazione del fabbricato condominiale.

U.I. id.02, 03, 04, 05, 06, 07 – Part. 740, sub. Da 500 a 505

Queste U.I. hanno destinazione d’uso autorimessa e si trovano a confine tra loro in un blocco edificato unico. Ogni garage si configura con uno spazio singolo con accesso dal subalterno sub.11 (strada di accesso comune). Attualmente i beni si trovano in stato di manutenzione medio-scarso. Durante i sopralluoghi svolti è stato possibile visionare completamente solo il Sub. 502.

U.I. id. da 09 a 16 – Part. 740, sub. Da 1 a 8

Queste U.I. sono abitazioni che costituiscono il fabbricato condominiale di più recente edificazione, il cui accesso a comune avviene da via P. Nenni, civ.6. Ogni abitazione si sviluppa su un unico livello principale e sono presenti spazi a comune che distribuiscono gli accessi posti a piano terra e a piano primo.

Durante i vari sopralluoghi è stato possibile visionare al piano terra il sub.1 (interno 1) e il sub.3 (interno 3), mentre al piano primo il sub.5 (interno 4), il sub.6 (interno 6) e il sub.7 (interno 5). Le unità immobiliari sub.8 (interno 7), sub.2 (interno 8) e sub.4 (interno 6a) non sono mai risultate accessibili.

Le unità immobiliari poste a piano primo (subalterni 5, 6, 7 e 8) sono dotate di una soffitta di egual superficie dell’abitazione. L’ambiente soffitta risulta al grezzo, ovvero privo di finiture impiantistiche (completato circa al 90%). Le abitazioni non occupate (si escludono i subalterni 2, 3, 4 e 8), si trovano in scarso stato di manutenzione e l’impianto elettrico risulta installato solo parzialmente.

In sintesi;

-  Part. 740, sub.1 – Interno 1 – accessibile – completato al 90%
-  Part. 740, sub.2 – Interno 8 – non accessibile (occupato)
-  Part. 740, sub.3 – Interno 3 – accessibile completato al 100%
-  Part. 740, sub.4 – Interno 6a – non accessibile (occupato)
-  Part. 740, sub.5 – Interno 4 – accessibile – completato al 90%
-  Part. 740, sub.6 – Interno 6 – accessibile – completato al 90%
-  Part. 740, sub.7 – Interno 5 – accessibile – completato al 90%
-  Part. 740, sub.8 – Interno 7 – non accessibile – (libero ma senza chiavi)

-  Part. 740, sub.500 – non accessibile
-  Part. 740, sub.501 – non accessibile
-  Part. 740, sub.502 – non accessibile
-  Part. 740, sub.503 – accessibile
-  Part. 740, sub.504 – non accessibile
-  Part. 740, sub.505 – non accessibile

Nelle figure successive si riportano, a miglior chiarimento, due estratti planimetrici con indicazione dei subalterni e corrispettivi interni:

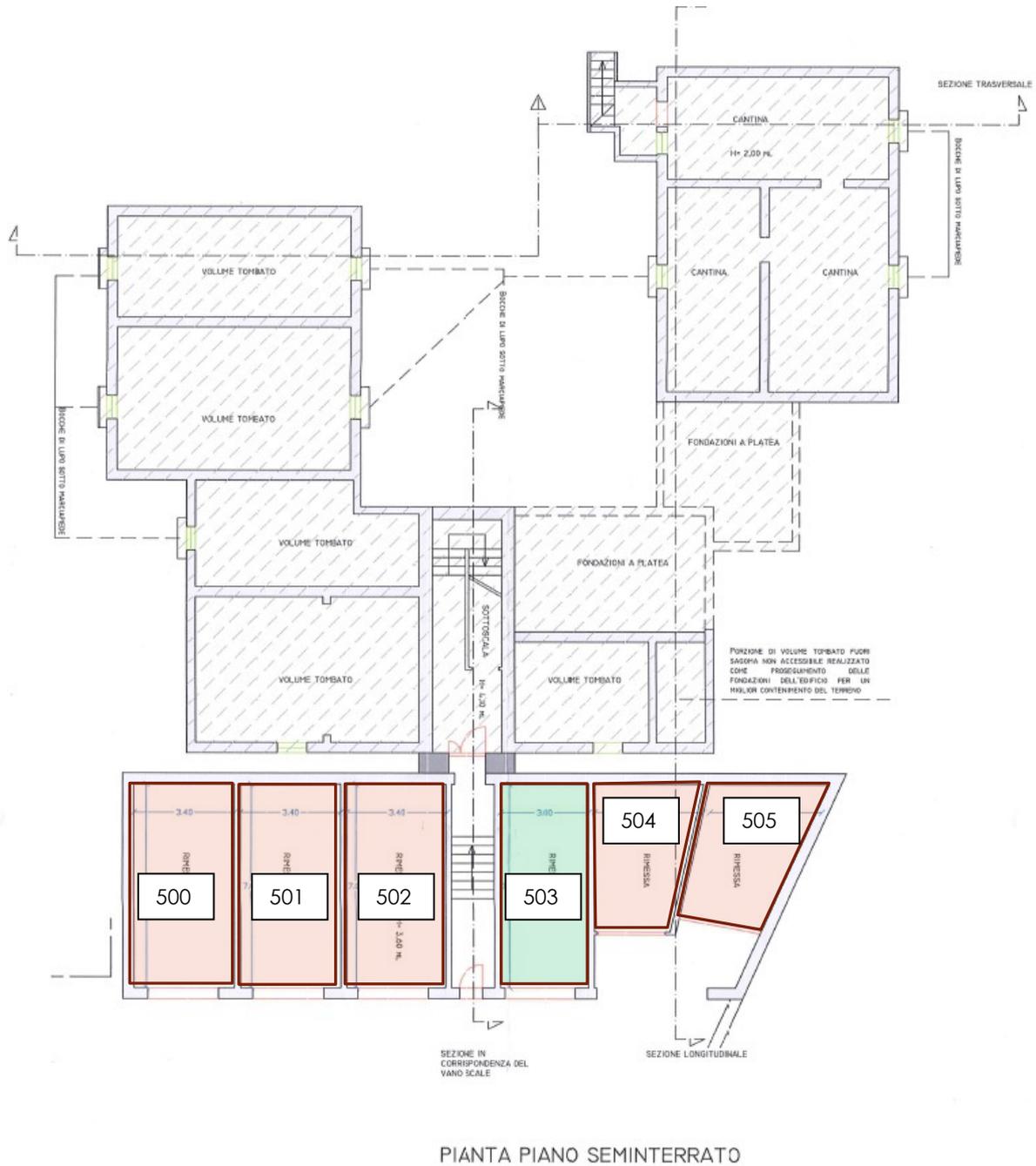


FIGURA 1 – ESTRATTO PLANIMETRICO DA PE 136/19 CON INDICAZIONE DEI SUB E DEI CORRISPETTIVI INTERNI



FIGURA 2 – ESTRATTO PLANIMETRICO DA PE 136/19 CON INDICAZIONE DEI SUB E DEI CORRISPETTIVI INTERNI



FIGURA 3 – ESTRATTO PLANIMETRICO DA PE 136/19 CON INDICAZIONE DEI SUB E DEI CORRISPETTIVI INTERNI

U.I. id.08 – Part. 268, sub. 503

Questa U.I. è inserita nel corpo di fabbrica più datato e vi si accede da via P. Nenni, civ.2. Dal resede a comune, mediante accesso indipendente, si entra nello spazio di ingresso dove è presente una scala di distribuzione che porta al piano primo, dedicata alla zona giorno (cucina-soggiorno), e al piano secondo, dedicato alla zona notte, dove è presente un servizio igienico. Il bene si trova in stato di manutenzione medio-scarso e attualmente non è abitato. L’abitazione ha una superficie catastale totale pari a 94 m².

U.I. id.17 – Part. 268, sub. 201

Questa U.I. è inserita nel corpo di fabbrica più datato e vi si accede attraverso uno spazio esterno a comune da via N. Pistelli. L’autorimessa si sviluppa su un unico ambiente dove è presente un piccolo servizio igienico. Attualmente il bene risulta non occupato e si trova in stato di manutenzione medio-scarso.

U.I. id.18 – Part. 268, sub. 200

Questa U.I. è inserita nel corpo di fabbrica più datato e vi si accede da via P. Nenni, civ.4. L’abitazione si sviluppa su un unico livello e dal resede a comune, mediante accesso indipendente, si entra nello spazio ingresso che distribuisce tutti gli ambienti abitativi. Attualmente il bene risulta non abitato e si trova in stato di manutenzione medio-scarso.

U.I. id.19 – Part. 268, sub. 203

Questo spazio al piano terra è identificato come lastrico solare a copertura dei garage individuati dai sub. 201 (proprietà Reali) e 202 (altra proprietà) posti al piano seminterrato.

3.3 CONFINI

Gli immobili che contengono le unità immobiliari del compendio confinano a nord con via Pietro Nenni, a ovest con via Pistelli, a sud e a est con particelle di altre proprietà.

Si riporta nell'immagine seguente un estratto planimetrico con indicazione dei beni (su base catastale).

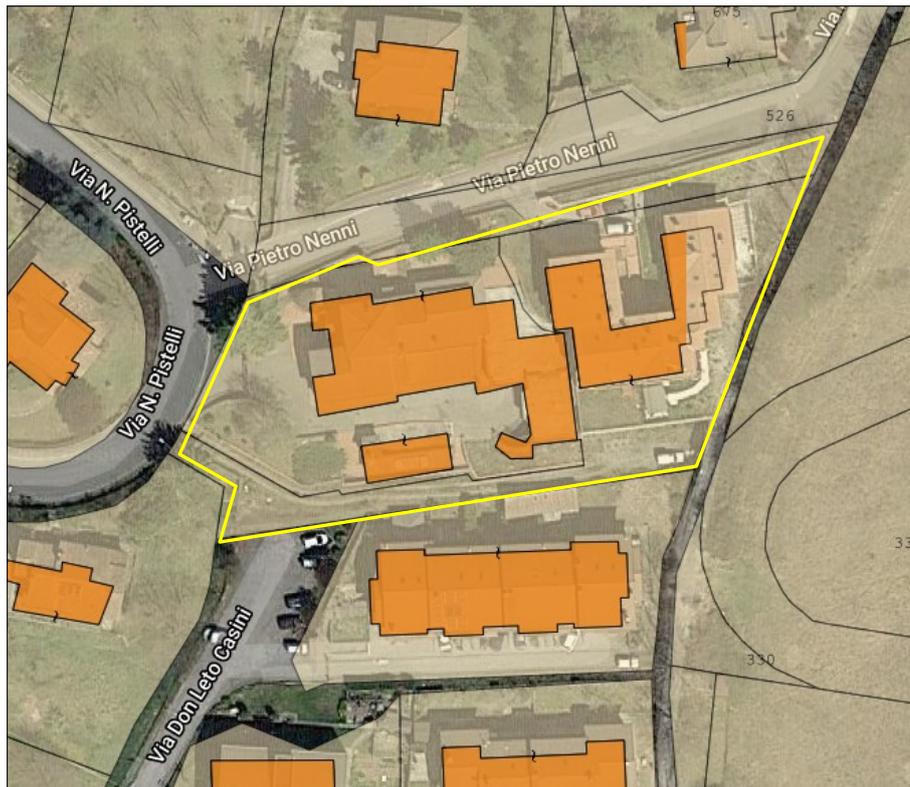


FIGURA 4 - ESTRATTO CARTOGRAFICO CON INDICAZIONE DELLE PARTICELLE

Nel dettaglio, i beni oggetto di stima fanno parte dei due complessi edilizi di tipo condominiale, pertanto ogni U.I. confina sul lato esterno con altre U.I. o con spazi a comune quali vani scala e corridoi di distribuzione.

3.4 STATO DI POSSESSO E SERVITU'

Per quanto riguarda i beni afferenti alla particella 740 sub. da 500 a 503 compresi (di cui alle unità descritte ai punti da 2 a 7 della tabella), gli stessi derivano dall'unità individuata al Fg. 156, P.la 268 sub. 503 e 505, quindi pervenuti in proprietà esclusiva alla Signora ██████████ in forza dell'atto di CV Not. ██████████ in data 18/06/2007 rep. 1935/1463, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Firenze-Servizi Ipotecari in data 11/07/2007 all'Art. 18510 R.p. (33598 R.G.).

Per quanto riguarda il bene afferente alla particella 268 sub. 503 (di cui all'unità descritta al punto 8 della tabella), lo stesso è pervenuto in proprietà esclusiva alla Signora ██████████ in forza dell'atto di CV Not. ██████████ in data

18/06/2007 rep. 1935/1463, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Firenze-Servizi Ipotecari in data 11/07/2007 all'Art. 18510 R.p. (33598 R.G.).

Per quanto riguarda i beni afferenti alla particella 268 sub. 201, sub. 200 e sub. 203 (di cui all'unità descritta ai punti 17, 18 e 19 della tabella sopra riportata), il sub. 200 è pervenuto in proprietà esclusiva al Signor ██████████ in forza dell'atto di CV Not. ██████████ in data 18/06/2007 rep. 1935/1463, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Firenze-Servizi Ipotecari in data 11/07/2007 all'Art. 18508 R.p. (33596 R.G.); i sub. 201 e 203 sono pervenuti in proprietà esclusiva al Signor ██████████ in forza dell'atto di CV Not. ██████████ in data 18/06/2007 rep. 1935/1463, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Firenze-Servizi Ipotecari in data 11/07/2007 all'Art. 18509 R.p. (33597 R.G.).

Per quanto riguarda i beni afferenti alla particella 740 sub. 12 (di cui all'unità descritta al punto 1 della tabella) e sub. da 1 a 8 compresi (di cui alle unità descritte ai punti da 9 a 16 della tabella), dalla visura storica eseguita al Catasto Terreni per la P.lla 740 si evince come la stessa derivi dal frazionamento della p.lla 268 in forza del Tipo Mappale del 30.04.2014 prot. FI0067536 e in particolare di un B.c.n.c a tutti i sub. della particella 268. Tale bene è pervenuto con gli atti Not. ██████████ in data 18/06/2007.

3.5 SITUAZIONE CONDOMINIALE

Dalle analisi effettuate non si è rilevata la presenza di un amministratore di condominio.

3.6 SITUAZIONE URBANISTICA

Dall'accesso agli atti presso gli archivi del Comune per le unità immobiliari poste in Firenzuola (FI) è stata individuata la situazione edilizia-urbanistica di seguito descritta.

Per il fabbricato di cui alla particella 740

- Concessione edilizia n. 084/90 – Costruzione di nuova autorimessa e di tettino parapioggia
- Concessione edilizia n. 081/93 – Proroga della concessione edilizia n. 084/90
- Concessione edilizia n. 080/94 – Proroga della concessione edilizia n. 084/90
- Concessione edilizia n. 87/95 – Variante di fine lavori alla concessione edilizia n. 084/90 (proroga con C.E. n.081/93 e n.080/94)
- Permesso di Costruire n.14/10 del 22/04/2010 (pratica n.104/08) – Ampliamento edificio ad uso garage per costruzione edificio ad usi abitativo per n.8 alloggi
- Permesso di Costruire n.60/13 del 03/09/2013 (pratica n.104/08) – Proroga al Permesso di Costruire n.14/10
- Permesso di Costruire n.14/11 del 06/05/2011 (pratica n.64/11) – Variante al Permesso di Costruire n.14/10
- Permesso di Costruire n.27/15 del 11/12/2015 (pratica n.70/14) – Variante in corso d'opera ai Permessi di Costruire n.14/10, n.14/11 e n.60/13
- Permesso di Costruire n.21/16 del 18/08/2016 (pratica n.70/14) – Proroga al Permesso di Costruire n.27/15
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 136/2019 del 03/10/2019 – Per opere eseguite in difformità dai titoli edilizi in Firenzuola via Pietro Nenni n.6

La commissione edilizia del comune ha espresso parere favorevole e le sanzioni sono state liquidate dalla procedura in data 19/02/2021.

Per il fabbricato di cui alla particella 268

- Concessione Edilizia n.028/86 (pratica n.35/19) – Costruzione di n.3 alloggi e n.2 rimesse artigiane al piano terreno
- Concessione Edilizia n.040/89 (pratica n. 40/92) – Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.28/86 e parziale variazione di intestazione

- Concessione Edilizia n.051/90 (pratica n.86/90) – Variante in corso d’opera alla Concessione Edilizia n.040/89. Parziale variazione di intestazione e proroga di mesi 4
- Concessione Edilizia n.80/94 – Proroga delle Concessioni Edilizie n.84/90 e n.81/93 di ulteriori anni uno
- Concessione n.54/94 (pratica n.10/94) – Ricavo di attività commerciale in edificio utilizzato quale civile abitazione
- Dichiarazione di Asseveramento per inizio attività (pratica n.40/97) – scorporo di porzione di civile abitazione a favore di negozio attiguo senza opere
- Condomo Edilizio n. C/63/04 del 10/12/2004, Rilascio del Permesso di Costruire n.24/07 – ricavo di camera da vano ad uso ripostiglio posto al piano secondo di edificio esistente.
- Condomo Edilizio n. C/64/04 del 10/12/2004, Rilascio del Permesso di Costruire n.25/07 – ricavo di vano ad uso abitativo da locali ingresso, lavanderia e studio al piano seminterrato di edificio esistente
- Attestazione di Conformità per Denuncia di Inizio Attività (pratica 112/10) – manutenzione ordinaria e straordinaria a edificio abitativo comprendente più unità immobiliari (sub. 200, 201, 202, 203, 502, 503, 505)

Di seguito si riporta l’inquadramento urbanistico individuato mediante gli elaborati del R.U.C. vigente.

TABELLA 2 – ESTRATTO R.U.C. DI FIRENZUOLA

Identificazione del bene	Estratto del R.U.C. vigente
<p>Fabbricati Foglio 156, Part. 740, 268</p>	

3.7 VERIFICA DELLA CONFORMITA’ URBANISTICA E CATASTALE

Per i subalterni afferenti alla particella 740:

Tutte le planimetrie catastali delle unità immobiliari così come indicate nella tabella della presente relazione corrispondono allo stato rilevato di cui al Permesso di Costruire in sanatoria n. 136/2019 del 03/10/2019.

Per quanto riguarda la verifica di conformità tra gli elaborati catastali/urbanistici e lo stato dei luoghi si segnala quanto segue:

U.I. id.1 – Part. 740, sub. 12

Questo spazio esterno a cortile è identificato come “area urbana” e probabilmente è il risultato dell’edificazione del fabbricato condominiale. Per tale area non è presente la planimetria catastale ma, l’unità, è rappresentata esclusivamente nell’elaborato planimetrico. Dal sopralluogo svolto, tale area non risulta facilmente individuabile.

U.I. id.02, 03, 04, 05, 06, 07 – Part. 740, sub. da 500 a 505

Durante il sopralluogo è stato possibile rilevare il solo sub. 502 per il quale si è verificata la conformità con le planimetrie catastali e gli atti autorizzativi presenti.

U.I. id. da 09 a 16 – Part. 740, sub. da 1 a 8

Durante il sopralluogo svolto non è stato possibile accedere ai sub. 2, 4 e 8.

È stato possibile accedere ai locali e rilevare la consistenza dei sub 1, 3, 5, 6 e 7; per questi è stata verificata la conformità con gli atti catastali e autorizzativi.

Per i subalterni afferenti alla particella 268:

U.I. id.08 – Part. 268, sub. 503

Le planimetrie catastali dell'unità immobiliare corrispondono allo stato rilevato di cui al Permesso di Condono Edilizio N.C/63/04 del 10.12.2004. Dal rilievo svolto durante il sopralluogo si sono rilevate lievi difformità interne non rappresentate negli elaborati agli atti.

U.I. id.17 – Part. 268, sub. 201

Le planimetrie catastali dell'unità immobiliare corrispondono allo stato rilevato di cui alla variante C.E. 28/1986 e con le planimetrie catastali agli atti. Dal sopralluogo svolto non si sono rilevate difformità.

U.I. id.18 – Part. 268, sub. 200

Le planimetrie catastali dell'unità immobiliare corrispondono allo stato rilevato, di cui alla variante C.E. 28/1986, e alle planimetrie catastali agli atti. Dal sopralluogo svolto non si sono rilevate difformità.

U.I. id.19 – Part. 268, sub. 203

Per tale bene non si sono rilevate difformità. Non è presente la planimetria catastale ma, l'unità, è rappresentata esclusivamente nell'elaborato planimetrico.

3.8 FORMALITA'

Per i fabbricati di cui alle particelle 268 740, dalle indagini eseguite all'Agenzia delle Entrate di Firenze – servizi ipotecari, ai nominativi della Signora [REDACTED] (nata a Vaglia il 18/04/1975) e contro il Signor [REDACTED] (nato a Acquanegra Cremonese il 19/01/1959), con repertoriazione al 31/10/2020 per la Signora [REDACTED] e 08/10/2021 (per il Signor [REDACTED]) sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli

- iscrizione Art. 5092 R.P. del 20/07/2011, Ipoteca Volontaria a concessione a garanzia di apertura di credito, Not. [REDACTED] del 04/07/2011 rep. 3875/3108 a favore della [REDACTED] e contro la Signora [REDACTED] relativamente alla piena proprietà dell'unità negoziale n. 2 (immobili individuati al Comune di Firenzuola nel Fg. 156, P.IIa 268 sub. 503 e 505 quest'ultimo oggi soppresso) quale terza datrice d'ipoteca, contro il Signor [REDACTED] relativamente alla piena proprietà dell'unità negoziale n. 1 (immobili individuati al Comune di Firenzuola nel Fg. 156, P.IIa 268 sub. 200, 201 e 203) e unità negoziale 4 (immobili individuati al Comune di Firenzuola nel Fg. 156, P.IIa 268 sub. 206 e 504 quali Beni Comuni non Censibili) quale terzo datore d'ipoteca oltre ad altro soggetto anch'esso terzo datore d'ipoteca e relativamente ad altre unità negoziali, con la società [REDACTED] quale Debitore non Datore, per un importo complessivo pari ad € 1.700.000,00 di cui € 850.000,00 di capitale.

- iscrizione Art. 1027 R.P. del 08/03/2012, Ipoteca Volontaria a concessione a garanzia di apertura di credito, Not. [REDACTED] del 06/03/2012 rep. 4235/3421 a favore della [REDACTED] e contro la Signora [REDACTED] relativamente alla piena proprietà dell'unità negoziale n. 2 (immobili individuati al Comune di Firenzuola nel Fg. 156, P.IIa 268 sub. 503 e 505 quest'ultimo oggi soppresso) quale terza datrice d'ipoteca, contro il Signor [REDACTED] relativamente alla piena proprietà dell'unità negoziale n. 1 (immobili individuati al Comune di Firenzuola nel Fg. 156, P.IIa 268 sub. 200, 201 e 203) e unità negoziale 4 (immobili individuati al Comune di Firenzuola nel Fg. 156, P.IIa 268 sub. 206 e 504 quali Beni Comuni non Censibili) quale terzo datore d'ipoteca otre ad altro soggetto anch'esso terzo datore d'ipoteca e relativamente ad altre unità negoziali, con la società [REDACTED] quale Debitore non Datore, per un importo complessivo pari ad € 1.300.000,00 di cui € 650.000,00 di capitale.
- iscrizione Art. 595 R.P. del 11/02/2013, Ipoteca Volontaria a concessione a garanzia di apertura di credito, not. [REDACTED] del 06/02/2013 rep. 4681/3767 a favore della [REDACTED] e contro la Signora [REDACTED] relativamente alla piena proprietà dell'unità negoziale n. 2 (immobili individuati al Comune di Firenzuola nel Fg. 156, P.IIa 268 sub. 503 e 505 quest'ultimo oggi soppresso) quale terza datrice d'ipoteca, contro il Signor [REDACTED] relativamente alla piena proprietà dell'unità negoziale n. 1 (immobili individuati al Comune di Firenzuola nel Fg. 156, P.IIa 268 sub. 200, 201 e 203) e unità negoziale 4 (immobili individuati al Comune di Firenzuola nel Fg. 156, P.IIa 268 sub. 206 e 504 quali Beni Comuni non Censibili) quale terzo datore d'ipoteca otre ad altro soggetto anch'esso terzo datore d'ipoteca e relativamente ad altre unità negoziali, con la società [REDACTED] quale Debitore non Datore, per un importo complessivo pari ad € 700.000,00 di cui € 850.000,00 di capitale.
- iscrizione Art. 5455 R.P. del 18/11/2014, Ipoteca Volontaria a concessione a garanzia di apertura di credito, not. [REDACTED] del 14/11/2014 rep. 294740/32570 a favore della [REDACTED] e contro la Signora [REDACTED] relativamente alla piena proprietà dell'unità negoziale n. 5 (immobile individuato al Comune di Firenzuola nel Fg. 156, P.IIa 268 sub. 503) e unità negoziale 7 (immobile individuato al Comune di Firenzuola nel Fg. 156, P.IIa 268 sub. 504 quale Bene Comune non Censibile) quale terza datrice d'ipoteca, otre ad altro soggetto anch'esso terzo datore d'ipoteca e relativamente ad altre unità negoziali, con la società [REDACTED] quale Debitore Ipotecario, per un importo complessivo pari ad € 270.000,00 di cui € 135.000,00 di capitale.
- iscrizione Art. 5421 R.P. del 29/07/2016, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze in data 27/07/2016 rep. 10968/2016 richiesto dall'Avv. [REDACTED] di Firenze, a favore della [REDACTED] e contro il Signor [REDACTED] relativamente alla piena proprietà dell'unità negoziale n. 2 (immobili individuati al Comune di Firenzuola nel Fg. 156, P.IIa 268 sub. 200 e 201), contro la Signora [REDACTED] e il Signor [REDACTED] relativamente alla quota di 1/3 di proprietà ciascuno dell'unità negoziale n. 4 (immobili individuati al Comune di Firenzuola nel Fg. 156, P.IIa 740 sub. da 1 a 8 compresi), della piena proprietà dell'unità negoziale n. 5 (immobile individuato al Comune di Firenzuola nel Fg. 156, P.IIa 268 sub. 504 BCNC), contro e contro Signora [REDACTED] relativamente alla piena proprietà dell'unità negoziale n. 6 (immobili individuati al Comune di Firenzuola nel Fg. 156, P.IIa 268 sub. 503 e 505), otre altri soggetti e relativamente ad altre unità negoziali, per un importo complessivo pari ad € 580.000,00 di cui € 529.766,81 di capitale.
- iscrizione Art. 5422 R.P. del 29/07/2016, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze in data 27/07/2016 rep. 10969/2016 richiesto dall'Avv. [REDACTED] di Firenze, a favore della [REDACTED] e contro il Signor [REDACTED] relativamente alla piena proprietà dell'unità negoziale n. 2 (immobili individuati al Comune di Firenzuola nel Fg. 156, P.IIa 268 sub. 200 e 201), contro la Signora [REDACTED] e il Signor [REDACTED] relativamente alla quota di 1/3 di proprietà ciascuno dell'unità negoziale n. 4 (immobili individuati al Comune di Firenzuola nel Fg. 156, P.IIa 740 sub. da 1 a 8 compresi), della piena proprietà dell'unità negoziale n. 5 (immobile individuato al Comune di Firenzuola nel Fg. 156, P.IIa 268 sub.

504 BCNC), contro e contro Signora [REDACTED] relativamente alla piena proprietà dell'unità negoziale n. 6 (immobili individuati al Comune di Firenzuola nel Fg. 156, P.Illa 268 sub. 503 e 505), oltre altri soggetti e relativamente ad altre unità negoziali, per un importo complessivo pari ad € 90.000,00 di cui € 79.569,64 di capitale.

- Trascrizione Art. 32423 R.P. del 22/12/2020, Atto Giudiziario derivante da Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Firenze in data 30/11/2020 rep. 167/2020 richiesto dal [REDACTED] di Firenze, a favore della MASSA DI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED] e contro il solo Signor [REDACTED] relativamente alla piena proprietà dell'unità negoziale n. 1 (immobili individuati al Comune di Firenzuola nel Fg. 156, P.Illa 268 sub. 201, 200 e 203, relativamente alla quota di 1/3 di proprietà dell'unità negoziale n. 2 (immobili individuati al Comune di Firenzuola nel Fg. 156, P.Illa 740 sub. da 1 a 8 e sub 12, oltre altre unità immobiliari.
- Trascrizione Art. 3700 R.P. del 07/02/2020, Atto Giudiziario derivante da Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Firenze in data 29/11/2019 rep. 230/2019 richiesto dal Dr. [REDACTED] di Firenze, a favore della MASSA DI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED] e contro la sola Signora [REDACTED] relativamente alle rispettive quote di appartenenza di tutti gli immobili sopra indicati (1-16).

3.9 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il valore della stima viene eseguito a corpo considerando come unico lotto i fabbricati e i terreni precedentemente descritti, considerando la quota di possesso effettivamente ricompresa nel fallimento, per ogni singola unità immobiliare.

Per i subalterni afferenti alla particella 740:

La stima viene eseguita a libero mercato, tenendo in considerazione l'ubicazione delle unità, le condizioni in cui si trovano gli immobili nei quali è stato possibile accedere, quindi in stato di manutenzione mediocre/scarso, detraendo i costi necessari all'ultimazione degli stessi, gli eventuali oneri che si renderanno necessari per la presenza delle difformità e per la realizzazione e il deposito delle pratiche edilizie necessarie alla loro ultimazione (architettoniche, impiantistiche, strutturali, ecc.).

Poiché durante il sopralluogo si sono rese difficoltose le operazioni di rilievo delle singole unità, la superficie di riferimento ai fini della stima è stata rilevata dalle visure catastali delle singole unità immobiliari.

Inoltre, considerando la difficoltà riscontrata nel reperire atti di trasferimento attuali relativi a immobili simili nella zona e tenendo conto di quanto sopra indicato relativamente alla situazione delle unità immobiliari, si può considerare, ai fini della stima, il valore di:

- € 1.200,00 al mq per le abitazioni nelle quali è stato possibile accedere (detto valore è comprensivo dell'incidenza delle pertinenze esclusive esterne);
- € 1.000,00 al mq per le abitazioni non accessibili per le quali si considera una riduzione dovuta all'incertezza di conoscerne lo stato manutentivo e quindi data dall'impossibilità di verificarne la regolare conformità (detto valore è comprensivo dell'incidenza delle pertinenze esclusive esterne);
- € 500,00 al mq per i garage, anch'essi in stato di manutenzione mediocre/scarso. È stato possibile visionare solo uno dei garage, ma si ritiene comunque di non dover eseguire diminuzioni di prezzo in quanto si tratta di destinazioni pertinenziali di modesta superficie.

Con riferimento all'area urbana individuata dal sub. 12, si ritiene di valutarla in percentuale rispetto al valore considerato per le unità immobiliari accessibili (quindi € 1.200,00), come se si trattasse di un resede esclusivo, quindi computato al 10%, con valore al mq pari ad € 120,00.

Valore di mercato delle unità immobiliari urbane

TABELLA 3 – U.I. ID.1 – PART. 740, SUB. 12

id	Comune	descrizione	foglio	P.lla	sub.	mq	quota spettante al fallimento	Valore €/mq	valore di mercato	valore di mercato della quota del fallimento
1	FIRENZUOLA	AREA URBANA	156	740	12	30	2/3	120,00 €	3.600,00	2.400,00

TABELLA 4 – U.I. ID.02, 03, 04, 05, 06, 07 – PART. 740, SUB. DA 500 A 505

id	Comune	descrizione	foglio	P.lla	sub.	mq	quota spettante al fallimento	valore €/mq	valore di mercato	valore di mercato della quota del fallimento
2	FIRENZUOLA	GARAGE	156	740	500	24	100%	500,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €
3	FIRENZUOLA	GARAGE	156	740	501	24	100%	500,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €
4	FIRENZUOLA	GARAGE	156	740	502	24	100%	500,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €
5	FIRENZUOLA	GARAGE	156	740	503	21	100%	500,00 €	10.500,00 €	10.500,00 €
6	FIRENZUOLA	GARAGE	156	740	504	16	100%	500,00 €	8.000,00 €	8.000,00 €
7	FIRENZUOLA	GARAGE	156	740	505	19	100%	500,00 €	9.500,00 €	9.500,00 €
Totale lotti									64.000,00 €	64.000,00 €

TABELLA 5 – U.I. ID. DA 09 A 16 – PART. 740, SUB. DA 1 A 8

id	Comune	descrizione	foglio	P.lla	sub.	mq	quota spettante al fallimento	valore €/mq	valore di mercato	valore di mercato della quota del fallimento
9	FIRENZUOLA	ABITAZIONE	156	740	1	90	2/3	1.200,00 €	108.000,00 €	72.000,00 €
10	FIRENZUOLA	ABITAZIONE	156	740	2	86	2/3	1.000,00 €	86.000,00 €	57.333,33 €
11	FIRENZUOLA	ABITAZIONE	156	740	3	98	2/3	1.200,00 €	117.600,00 €	78.400,00 €
12	FIRENZUOLA	ABITAZIONE	156	740	4	132	2/3	1.000,00 €	132.000,00 €	88.000,00 €
13	FIRENZUOLA	ABITAZIONE	156	740	5	122	2/3	1.200,00 €	146.400,00 €	97.600,00 €
14	FIRENZUOLA	ABITAZIONE	156	740	6	117	2/3	1.200,00 €	140.400,00 €	93.600,00 €
15	FIRENZUOLA	ABITAZIONE	156	740	7	125	2/3	1.200,00 €	150.000,00 €	100.000,00 €
16	FIRENZUOLA	ABITAZIONE	156	740	8	141	2/3	1.000,00 €	141.000,00 €	94.000,00 €
Totale lotti									1.021.400,00 €	680.933,33 €

Nella scelta del valore di stima si è tenuto conto dello stato delle unità immobiliari, assegnando il valore di €/mq 1.200,00 per quelle unità completate, il valore di €/mq 1.000,00 per quelle unità completate al 90% e per quelle unità per le quali non è stato possibile accedere e quindi non verificabile lo stato effettivo.

- Part. 740, sub.1 – Interno 1 – accessibile – completato al 90%
- Part. 740, sub.2 – Interno 8 – non accessibile (occupato)
- Part. 740, sub.3 – Interno 3 – accessibile completato al 100%
- Part. 740, sub.4 – Interno 6a – non accessibile (occupato)
- Part. 740, sub.5 – Interno 4 – accessibile – completato al 90%
- Part. 740, sub.6 – Interno 6 – accessibile – completato al 90%
- Part. 740, sub.7 – Interno 5 – accessibile – completato al 90%
- Part. 740, sub.8 – Interno 7 – non accessibile – (libero ma senza chiavi)
- Part. 740, sub.500 – non accessibile
- Part. 740, sub.501 – non accessibile
- Part. 740, sub.502 – non accessibile
- Part. 740, sub.503 – accessibile

- Part. 740, sub.504 – non accessibile
- Part. 740, sub.505 – non accessibile

Per i subalterni afferenti alla particella 268:

La stima viene eseguita a libero mercato, tenendo in considerazione dell'ubicazione delle unità, delle condizioni in cui si trovano gli immobili quindi in mediocre/scarso stato di manutenzione, detraendo i costi necessari all'ultimazione degli stessi, degli eventuali oneri che si renderanno necessari per la presenza delle difformità e per la realizzazione ed il deposito delle pratiche edilizie necessarie alla loro ultimazione (architettoniche, impiantistiche, strutturali, ecc.).

Poiché durante il sopralluogo si sono rese difficoltose le operazioni di rilievo delle singole unità, la superficie di riferimento ai fini della stima è stata rilevata dalle visure catastali delle singole unità immobiliari.

Considerando la difficoltà di reperire atti di trasferimento attuali relativi ad immobili simili nella zona e tenendo conto di quanto sopra indicato relativamente alla situazione delle unità immobiliari, si può considerare, ai fini della stima, il valore di € 1.200,00 al mq per quanto riguarda le abitazioni nelle quali è stato possibile accedere, con detto valore comprensivo anche dell'incidenza delle pertinenze esclusive esterne e il valore di € 500,00 per quanto riguarda il garage anch'esso in stato di manutenzione mediocre/scarso. Con riferimento al lastrico solare dal sub. 203 della p.lla 268, si ritiene di valutarlo in percentuale rispetto al valore considerato per le unità immobiliari (quindi € 1.200,00), come se si trattasse di un resede esclusivo, quindi computato al 10%, con valore al mq pari ad € 120,00.

TABELLA 6 – ID.08 – PART. 268, SUB. 503

id	Comune	descrizione	foglio	P.lla	sub.	mq	quota spettante al fallimento	valore €/mq	valore di mercato	valore di mercato della quota del fallimento
8	FIRENZUOLA	ABITAZIONE	156	268	503	94	100%	1.200,00 €	112.800,00 €	112.800,00 €

TABELLA 7 – ID.17 – PART. 268, SUB. 201

id	Comune	descrizione	foglio	P.lla	sub.	mq	quota spettante al fallimento	valore €/mq	valore di mercato	valore di mercato della quota del fallimento
17	FIRENZUOLA	GARAGE	156	268	201	75	100%	500,00 €	37.500,00 €	37.500,00 €

TABELLA 8 – U.I. ID.18 – PART. 268, SUB. 200

id	Comune	descrizione	foglio	P.lla	sub.	mq	quota spettante al fallimento	valore €/mq	valore di mercato	valore di mercato della quota del fallimento
18	FIRENZUOLA	ABITAZIONE	156	268	200	115	100%	1.200,00 €	138.000,00 €	138.000,00 €

TABELLA 9 – U.I. ID.19 – PART. 268, SUB. 203

id	Comune	descrizione	foglio	P.lla	sub.	mq	quota spettante al fallimento	valore €/mq	valore di mercato	valore di mercato della quota del fallimento
19	FIRENZUOLA	LASTRICO	156	268	203	211	100%	120,00 €	25.320,00 €	25.320,00 €

3.10 STIMA DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE

Per tutti gli immobili sopra descritti, per i quali è stato possibile eseguire il sopralluogo, non si sono evidenziate difformità rispetto ai progetti edilizi depositati presso il Comune di Firenzuola; pertanto, non si ritiene di dover eseguire nessun abbattimento del valore di mercato ad eccezione di quello già descritto relativo alla percentuale di completamento delle unità.

Comunque, si fa presente che per qualsiasi lieve difformità interna che si potrà riscontrare successivamente al deposito della presente, nonché per quelle unità per le quali non è stato possibile eseguire i necessari sopralluoghi, il valore di mercato attribuito alle unità è comprensivo anche degli eventuali costi necessari alle regolarizzazioni degli immobili.

3.11 DIVISIBILITA' DEI BENI

Per poter dividere le singole unità esistenti in più unità separate si dovrebbero prevedere opere edilizie ed impiantistiche, quali la chiusura/apertura di vani interni, la realizzazione di nuovi impianti indipendenti e, soprattutto, creare nuovi servizi igienici, con i relativi scarichi, destinati alle varie unità.

Con riferimento alle indagini effettuate, alle informazioni raccolte, all'analisi delle caratteristiche dell'immobile, a quanto contenuto nel Decreto Ministeriale Sanità 5 luglio 1975 (prescrizioni relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione) e al regolamento comunale si ritiene che la divisione dei singoli beni tramite frazionamento in più unità immobiliari distinte ed indipendenti, non sia possibile.

10 CONCLUSIONI

Il Perito, ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, consegna la presente perizia tecnica composta da n. 65 pagine oltre 3 allegati. Per quanto riguarda i certificati di destinazione urbanistica, in accordo con la curatela e considerata la validità limitata dei certificati (1 anno dall'emissione) si è proceduto a preparare la sola documentazione necessaria per la richiesta. L'invio della documentazione all'ufficio competente per il rilascio di tali certificati potrà esser effettuato prima del trasferimento del bene all'asta.

Si dichiara di aver applicato lo standard di rilevazione dei dati immobiliari e lo standard etico professionale senza alcun interesse verso il bene in questione. Inoltre, si dichiara che:

- *I fatti riportati nel rapporto sono corretti e sono riferiti a tutto quello che conosce il valutatore;*
- *Le analisi sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;*
- *Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene;*
- *Il valutatore ha agito con gli standard etici professionali;*
- *Il valutatore ha ispezionato personalmente il bene;*
- *Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove ricade il bene;*
- *Nessun altro soggetto, se non indicato nel presente rapporto, ha fornito assistenza professionale.*

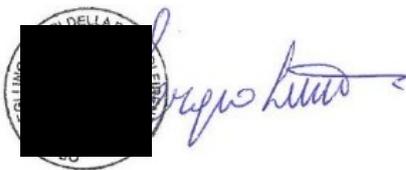
Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli rimette la presente Relazione, rimanendo comunque a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento dovesse necessitare.

ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Documenti catastali
3. Ispezioni ipotecarie

Firenze, li 10/11/2021

Il Perito d'Ufficio
Ing. Sergio Luzzi



Collaboratori

