

Dott. Ing. Franco Romanelli

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

R.F. 130/2022

Giudice Delegato : Dott.ssa Rosa Selvarolo

Curatore : Dott.ssa Adele Cancelmo

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA di STIMA

Firenze 4 dicembre 2023 Il CTU

Dott. Ing Franco Romanelli
(Firmata digitalmente)

Dott. Ing. Franco Romanelli

PERIZIA DI STIMA
Redatta dall'Ing Franco Romanelli

INCARICO

Il sottoscritto Dott. Ing. Franco Romanelli, iscritto all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze al n 9617 e con studio professionale in Scandicci (Firenze), via Empolese n. 114 / C, in data 27 Aprile 2023 è stato nominato perito della procedura di cui in epigrafe dal G.I. Dott.ssa Rosa Selvarolo con incarico di stima degli immobili

1. PREMESSA

Lo scrivente Dott. Ing. Franco Romanelli, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze al n. 2583 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze , con studio professionale in Scandicci (Firenze), via Empolese n. 114 / C, in data 12 Ottobre 2017 è stato nominato perito della procedura di cui in epigrafe dal G.I. Dott.ssa Rosa Selvarolo di formulare un giudizio di stima in merito al valore di mercato dei beni

N.C.E.U. del Comune di Lastra a Signa, foglio 40, particella 324, sub 1, sub 501 e terreni distinti al N.C.T. del Comune di Lastra a Signa, foglio 40, particella 316, 318 (rif. Bene n. 8 (ex lotto 8) "Casina", perizia 2022) che in seno al procedimento RGE n. 718/2012 è stata eretta perizia di valutazione immobiliare da parte dell'ing. Franco Romanelli depositata in data 08/11/2016 e aggiornata in data 23/02/2022; sebbene siano parte integrante del più grande complesso immobiliare definito "Villa Fiorenzi Martorelli", sono esclusi dall'esecuzione immobiliare RGE n. 718/2012 ed in quanto tali non sono stati periziati.

Dott. Ing. Franco Romanelli

1a) Identificazione dei Beni oggetto del fallimento

1b) Beni oggetto del fallimento siti in Lastra a Signa

Bene 2

Fabbricati distinti al N.C.E.U. del Comune di Lastra a Signa, foglio 40, **particella 324, sub 1**, indirizzo via di Carcheri n 211 Piano T
Dati di Classamento : Rendita euro 322,79 Categoria : A3 Classe 3
Consistenza 5 vani Dati di superficie 99 mq totale escluse aree scoperte 99mq. Il bene fa parte di un più vasto edificio denominato " Casina" al piano terreno, guardando l'immobile a destra. Composto da ingresso soggiorno con ripostiglio, sulla sinistra del soggiorno si trova la cucina, di fronte all'ingresso un disimpegno che porta alle due camere e al Bagno

Bene 3

Fabbricati distinti al N.C.E.U. del Comune di Lastra a Signa foglio 40, **particella 324 sub 501** , indirizzo via di carcheri 211 piano T dati di classamento F/4

Bene 4

Terreni distinti al N.C.T. del Comune di Lastra a Signa, foglio 40, particella 316, 318 (rif. Bene n. 8 (ex lotto 8) "Casina", perizia 2022);

NOTA

L'immobile di cui fanno parte le unità immobiliari suddette è denominato "Casina" trattasi di un vetusto complesso edilizio composto dalla casa contadina e da un attiguo ex fienile . Si trova ubicato in zona decentrata rispetto al corpo aziendale. Oggi è completamente recuperato e restaurato Nella colonica si trovano i due appartamenti suddetti di cui alla presente relazione e anche alla perizia RGE 718/2012 depositata 08/11/2016 e aggiornata il 23/02/2022-

L'unità immobiliare sub 501 è parte dell'appartamento composto da sub 500, questo è oggetto dell' esecuzione immobiliare pendente presso il Tribunale di Firenze RGE 718/2012. e dal **sub 501**, quest'ultimo non pignorato, ed più precisamente il soggiorno/cucina dell'appartamento sopradetto.

Altra unità immobiliare, non pignorata dal proc RGE 718/2012, e facente parte del fallimento in oggetto è rappresentata al Foglio 40 particella 324 , sub 1.

I terreni rappresentati al foglio 40, particella 316, 318 si trovano in posizione tergaie all' immobile, suddetto, denominato " Casina".

2)Estremi dell'Atto di Fallimento:

Dott. Ing. Franco Romanelli

3b) Estremi dell'atto di provenienza dei beni siti in Lastra a Signa
Le proprietà di cui sopra provengono dagli stessi atti di cui alla perizia RGE 718/2012 depositata 08/11/2016 e aggiornata il 23/02/2022-

4) Descrizione dei beni

4b) Descrizione dei beni siti in Lastra a Signa

Dott. Ing Franco Romanelli - Via Empolese 114/C - 50018 Scandicci -(FI)
ingfromanelli@libero.it; franco.romanelli@ingpec.eu; tel/fax 055 760573 ; 333 9114569
P-Iva . 05308400489

Bene 2

L'unità immobiliare, Fabbricati distinti al N.C.E.U. del Comune di Lastra a Signa, foglio 40, particella 324, sub 1, Consistenza 5 vani Dati di superficie 99 mq totale escluse aree scoperte 99mq.

Il bene fa parte di un più vasto edificio denominato "Casina" al piano terreno, guardando l'immobile a destra. Composto da ingresso soggiorno con ripostiglio, sulla sinistra del soggiorno si trova la cucina, di fronte all'ingresso un disimpegno che porta alle due camere e al Bagno . - Piano terreno, sup. netta mq 97.52,; sup. ragg. Mq 97,52;

Bene 3

Fabbricati distinti al N.C.E.U. del Comune di Lastra a Signa foglio 40, particella 324 sub 501 , indirizzo via di Carcheri 211 piano T dati di classamento F/4 .

Il bene fa parte di un più vasto edificio denominato "Casina" al piano terreno, guardando l'immobile a sinistra. Composto dall'unità immobiliare **sub 500** è parte dell'appartamento composto da sub 500 bene facente parte dell'esecuzione immobiliare 718/2012 RGE e sub 501, quest'ultimo non pignorato, ed è composto da più precisamente da due camere e un bagno da cui si accede dal soggiorno cucina, sub 500 tramite piccola rampa di scale. Nel totale dei sub 500 e 501 si ha sub 501 mq 44,13 e sub 500 mq 55, 54 Le due unità vanno accorpate.

Per i beni 2 e 3

Gli immobili risultano dotati di impianto di smaltimento, di impianto idrico, termico, sanitario, elettrico e di condizionamento. L'impianto elettrico risulta a norma e dotato di linea di terra , di quadro generale al piano terreno di quadretto di zona con differenziali e interruttore magnetotermico, la fornitura elettrica con contatore è esterna all'appartamento; l'impianto termo-sanitario è costituito da caldaia, installata nell'apposito vano tecnico interno alimentata a gpl.

Gli impianti andranno riadeguati allo stato dei luoghi esistente alla data della perizia delloesecuzione immobiliare visti gli interventi di modifica apportati all'unità immobiliare.

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto riportato sulle planimetrie catastali

Risulta che:

Gli immobili non sono più conformi urbanisticamente e catastalmente e sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione per la deruralizzazione di parte della superficie vedasi Integrazione di perizia RGE 718/2012 depositata il 23/02/2022

Altro bene a comune con il bene n 9(vedi perizia RGE 718/2012 depositata 08/11/2016 e aggiornata il 23/02/2022-) , resede a comune e piscina U.I. n°8.1.

Dati identificativi: Foglio 40 particella 387; Dati di classamento : **cat. F/1**
Indirizzo : Via di Carcheri n°211;

Oltre alla **Strada di accesso** da assegnare in comproprietà **ai beni 7, 8 e**

Dott. Ing. Franco Romanelli

9 e individuata dalla part 173, **234,371, 379,366, 384,368, 376,386,374** gravata da servitù di passo anche carrabile con ogni mezzo meccanico a favore delle particelle 370, 365, 369, 378,381,380,375, 388, 385, 372

Per i beni 4

Costituito da appezzamenti di terreno riportati al catasto del comune di Lastra a Signa la FG 40 particelle **316 e 318**

Particella 316

Dati di classamento : reddito : domenicale euro 0,25; agrario euro 0,17;
Superficie 108 mq ;

Particella con qualità ; Seminativo di classe 4

Confini: Particella 319 , 318 3e 355 oltre che adiacente all'immobile di cui ai beni 2 e 3

Particella 318

Superficie 27 mq

Particella con destinazione : Area rurale

Confini: Particella 319 , 265 altra proprietà

5)Stato di possesso

Beni siti in Lastra a Signa

Tutte le unità immobiliari

I beni oggetto del fallimento risultavano non occupati e quindi i beni sono da considerarsi giuridicamente liberi.

6)Formalità , vincoli e oneri, gravanti sul bene a carico dell'acquirente

Beni siti in Lastra a Signa

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni; **nulla da rilevare**
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.; **nulla da rilevare**
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione **SI**

1) Limitazione all'edificabilità sui Terreni in base alla legge Regione Toscana n 65/2014 Trasferimenti di fondi agricoli "Art. 76 - comma 1. Nel caso di trasferimenti parziali di fondi agricoli attuati al di fuori di programmi aziendali tramite compravendita o altro titolo che consenta il conseguimento di un titolo abilitativo, è vietata la realizzazione di nuovi edifici per dieci anni successivi al frazionamento su tutti i terreni risultanti".

2) Oneri di urbanizzazione Oneri verdi ex comma 3 art. 45 L. R. 1/2005 "Art. 45 - Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento delle destinazioni d'uso agricole" sulle unità immobiliari a destinazione agricola per il Regolamento Urbanistico Comune di Lastra a Signa €/mc 45,33 , oneri validi fino al 31/12/2016.

3) Oneri relativi all'oblazione relativi ad alcune unità immobiliari, come sarà evidenziato per ciascun lotto, oltre ad interessi e sanzioni amministrative per accertamento di conformità per lievi difformità edilizie sanabili per quanto previsto dalla L.R. 65/2014 art 209 comma 6 oltre ai diritti tecnici di istruttoria e di rilascio della sanatoria.

4) Accorpamento di più unità immobiliari per raggiungere la superficie minima urbanistica del Comune di Lastra a Signa Regolamento Urbanistico " art. 22 comma 6.1. 6. I frazionamenti di edifici esistenti, connessi o non connessi con gli interventi di cui al comma 1 dell'articolo 21, non possono comunque dare luogo a unità immobiliari a uso abitativo, non funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura, di superficie di pavimento inferiore a 90 metri quadrati di media per le porzioni risultanti."

Per quanto sopra non è dato verificare eventuali oblazioni, sanzioni ed oneri che potrebbero risultare da eventuali ulteriori difformità

- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione; **nulla da rilevare**

- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione); **SI**

1) Servitù di passo anche carrabile vedasi perizia perizia RGE 718/2012 depositata 08/11/2016 e aggiornata il 23/02/2022-

7) Formalità , vincoli e oneri, gravanti sul bene non a carico dell'acquirente

Beni siti in Lastra a Signa

. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro , la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque **non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura;

Dall'ispezione ipotecaria del 28/03/2016, effettuate dal sottoscritto Ctu, risultano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli

Quelle relative ai beni come riportato nella perizia

perizia RGE 718/2012 depositata 08/11/2016 e aggiornata il 23/02/2022-

2. TRASCRIZIONE del 06/09/2022 - Registro Particolare 27452 Registro Generale 37986

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 248 del 14/07/2022

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota disponibile in formato elettronico

8)Regolarità edilizia e urbanistica dei

Beni siti in Lastra a Signa

I beni non hanno conformità edilizia e urbanistica

9)Valore di mercato del compendio immobiliare

La stima del bene è stata esperita con metodologia sintetica, analitica comparativa, tenendo conto dello stato dei beni alla data del sopraluogo, 21 aprile 2023.

La stima è stata sviluppata, determinando la superficie convenzionale (ragguagliata) e il più probabile valore unitario mediato con risultanze documentali oggettive.

Individuazione del Valore Unitario beni siti in Lastra a Signa

, Il valore medio statistico sarà assunto solo come riferimento, mentre per ogni singolo bene in considerazione dell'ubicazione e del contesto in cui è inserito il fabbricato di cui fanno parte, dei vani accessori del resede condominiale, e soprattutto in considerazione dello scarso stato manutentivo e del degrado subito da ogni singola unità abitativa nel lasso di tempo intercorso dalla prima perizia del 2015, e dall'integrazione del 2022 si assumeranno i valori sotto riportati oltre a sottrarre i costi di ripristino dello stato dei luoghi ove variato.

Si precisa altresì che i valori assunti tengono in considerazione anche dello stato di degrado dei beni comuni quali strade di accesso. Tettoie, parcheggi, stato delle piscine e del campo da tennis. I valori tengono conto anche dell'accorpamento dei beni come unico lotto

Per i beni 2 e 3

Gli immobili risultano dotati di impianto di smaltimento, di impianto idrico, termico, sanitario, elettrico e di condizionamento. L'impianto elettrico risulta a norma e dotato di linea di terra, di quadro generale al piano terreno di quadretto di zona con differenziali e interruttore magnetotermico, la fornitura elettrica con contatore è esterna all'appartamento; l'impianto termo-sanitario è costituito da caldaia, installata nell'apposito vano tecnico interno alimentata a GPL.

Gli impianti andranno riadeguati allo stato dei luoghi esistente alla data della perizia dell'esecuzione immobiliare visti gli interventi di modifica apportati all'unità immobiliare.

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto riportato sulle planimetrie catastali

Risulta che:

Gli immobili non sono più conformi urbanisticamente e catastalmente e sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione per la deruralizzazione di parte della superficie vedasi Integrazione di perizia RGE 718/2012 depositata il 23/02/2022

Determinazione della superficie commerciale

- Le superficie nette dell'U.I. fg 40 particella 324 sub 1 sono le seguenti:
appartamento mq 97,52

- Le superficie nette dell'U.I.fg 40 **particella 324 sub 501** sono le seguenti:
appartamento mq 44,13

- Le superfici dei Terreni

Particella 316

Dati di classamento : reddito : domenicale euro 0,25; agrario euro 0,17;
Superficie 108 mq ;
Particella con qualità ; Seminativo di classe 4
Confini: Particella 319 , 318 3e 355 oltre che adiacente all'immobile di cui ai beni 2 e 3

Particella 318

Superficie 27 mq
Particella con destinazione : Area rurale
Confini: Particella 319 , 265 altra proprietà

a) Il Valore di Mercato della superficie lorda

Così come meglio descritto nell'integrazione di Perizia per esecuzione immobiliare 718/2012 depositata nel 2022 Per i beni 2 e 3 Al valore assunto pari a **€/mq 1.800** vanno sottratti euro 200 a mq per la manutenzione dei tetti e delle facciate quindi €/mq 1.600 per **97,52 Bene 2** di superficie ragguagliata restituisce il valore (sup comm di **97,52 mq X 1.600**) pari ad a **€ 156.032** ,
quindi €/mq 1.600 per **44,13 Bene 2** di superficie ragguagliata restituisce il valore (sup comm di **44,13 mq X 1.600**) pari ad a **€ 70.608** ,

Per un totale di euro 156.032+70608 = 226.604

a tale valore andranno sottratti i costi per il ripristino dei luoghi modificati dopo la perizia del 2022.

Per il ripristino dello stato dei luoghi si può ipotizzare un costo così dettagliato:

- a) Abbattimento dei muri divisorii per la realizzazione dei nuovi bagni e aperture porte di comunicazione tra gli ambienti euro 2.000
 - b) Ripristino dei muri divisorii e imbiancature ripristino pavimento, come in planimetria catastale euro 10.000
 - c) Fornitura e posa di porte compreso telaio e controtelaio, come in planimetria catastale, euro 4.000
 - d) Ripristini degli impianti elettrici euro 6.000
 - e) Ripristini degli impianti idrosanitari e riscaldamento euro 8.000
 - f) Pratica edilizia e oneri professionali euro 3.500
- Totale euro 33.500

Sottraendo questo valore a quello su calcolato e riportato avremo un valore di mercato pari a **€ 226.604 - 33.500 = 193.104** arrotondato a **193.000**

Per il bene 4 vista l'esigua consistenza e la posizione dei terreni si assume un valore forfettario di euro 5.000

Dott. Ing. Franco Romanelli

Valore Totale del compendio immobiliare in Lastra a Sigan

€ 198.000

10) Prezzo a Base d'Asta BENE 2 -3 4 IN LASTRA a SIGNA

Tenuto conto dei meccanismi d'asta, pagamento in contanti, dichiarazione piena, deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, se l'occupazione del bene da parte di terzi (difficoltà nella liberazione, che può essere forzata e onerosa), dello stato manutentivo e dei possibili oneri.

Si ritiene opportuno, nella determinazione del più probabile valore all'attualità del bene, di applicare ai fini dell'asta , un abbattimento del 10% sul valore di mercato determinato pari a 198.000/00 arrotondato a 200.000 EURO

Si propone pertanto per il *Lotto Unico*:

:

Prezzo a Base d'Asta il seguente valore:

€ 180.000/00

(euro centoottantamila/00)

Stante anche l'attuale momento del mercato immobiliare, si ritiene che il prezzo a base d'asta determinato sia il più congruente.

9)Regime impositivo della vendita

Si può ritenere che la vendita è soggetta ad I.V.A.

Dott. Ing. Franco Romanelli

Allegati alla perizia :

All. 1 : Documentazione Fotografica

All. 2 : Documentazione e planimetrie architettoniche

All. 3 : Planimetrico e documentazione catastale

Ritenendo evaso il mandato conferito, il sottoscritto rassegna la presente relazione di stima , e procede, ad inviare copia della presente relazione al Curatore del fallimento Dott.ssa Adele Cancelmo.

Rimanendo a disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti, ringrazio per la stima accordata.

Firenze 4 dicembre 2023

In Fede
Il CTU
Dott. Ing Franco Romanelli
(Firmata digitalmente)