



GIUSEPPE FAZZI
GEOMETRA

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE
R.F. 140/2019

FALLIMENTO -

Giudice delegato **dott.** **Cristian Soscia**
Curatore **dott.** **Giordano Lombardi**

RELAZIONE CONSULENZA TECNICA UFFICIO

INDICE	
PREMESSA - CONFERIMENTO INCARICO	PAG. 2
DESCRIZIONE DEL BENE	PAG. 2
CARATTERISTICHE DELLA ZONA	PAG. 3
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E STATO DI CONSERVAZIONE	PAG. 3
CONSISTENZA	PAG. 3
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	PAG. 4
STATO DI POSSESSO	PAG. 4
ISPEZIONI IPOTECARIE	PAG. 4
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	PAG. 5
INQUADRAMENTO URBANISTICO	PAG. 5
INDAGINE URBANISTICA	PAG. 5
STIMA	PAG. 5

Febbraio '20

Il Tecnico
Geom. Fazzi Giuseppe



Premessa – conferimento incarico

Il sottoscritto Geom. Giuseppe Fazzi nato a Firenze il 07.08.79 c.f. FZZ GPP 79M07 D6120 con studio in Firenze Via Montebello 41, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Firenze al n. 4651/14, è stato nominato perito per la valutazione dell'immobile posto in Comune di Bagno a Ripoli Via dell'Antella nc. 2.

La _____ con sede in San Casciano in Val di Pesa Via IV Novembre n. 89 è stata dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Firenze n. 151/2019 pubblicata il 11.7.19.

Con tale sentenza veniva nominato giudice delegato il Dott. Cristian Soscia e curatore il dott. Giordano Lombardi.

Il dott. Lombardi, accertata la presenza di proprietà immobiliari intestate ai _____ soci della suddetta Soc. fallita, ha presentato istanza, per la valutazione degli immobili, al Tribunale di Firenze in data 4.2.2020.

Il Giudice delegato, dott. Cristian Soscia, in data 7.2.2020 ha autorizzato la nomina del sottoscritto perito Geom. Giuseppe Fazzi per *"la valutazione dell'immobile identificato al catasto fabbricati come cantina categoria C/2, posto in Via dell'Antella 2 al piano seminterrato."*

Per adempiere a detto incarico il sottoscritto perito Geom. Giuseppe Fazzi ha effettuato ricerche e indagini presso i competenti uffici (agenzia del territorio servizi catastali e pubblicità immobiliare e uffici comunali per archivi pratiche edilizie) oltre accertamenti e sopralluogo presso il bene oggetto della stima.

Descrizione del bene

Trattasi di una unità immobiliare posta in Comune di Bagno a Ripoli Via dell'Antella 2, avente la funzione di cantina e facente parte di edificio disposto su tre livelli fuori terra e porzione seminterrata.

La cantina è posta al piano seminterrato e precisamente sulla sinistra per chi guarda l'edificio dalla pubblica via. Percorrendo le scale condominiali, detta unità ha l'accesso sulla sinistra ed i locali hanno l'affaccio sulla pubblica via.

L'unità immobiliare è composta da due vani destinati a cantina ed un ingresso-disimpegno. Detti locali hanno ciascuno una piccola finestra posta a ridosso del solaio ed alla quota del marciapiede sulla strada.

Caratteristiche della zona

L'area, dove ricade l'immobile oggetto della perizia, si trova al centro del bivio fra la Strada Regionale 222 (ex Statale 222), nota come *Via Chiantigiana* che collega Firenze a Siena attraverso la zona del Chianti, e la strada Via dell'Antella che raggiunge l'omonima località. Dette Frazioni fanno parte del più ampio territorio del Comune di Bagno a Ripoli.

La zona, denominata Ponte a Niccheri, è caratterizzata dalla forte presenza di traffico di veicoli. Nelle vicinanze si trova la struttura ospedaliera della Santissima Annunziata, più comunemente denominato ospedale Ponte a Niccheri.

Nei pressi dello svincolo suddetto vi sono attività commerciali, di ristorazione oltre edifici di tipo condominiale a destinazione residenziale e direzionale.

In posizione rialzata, rispetto al piano altimetrico della zona, si trova l'autostrada del Sole A1 attualmente oggetto di lavori per la realizzazione della "Terza Corsia".

In prossimità dell'edificio, in direzione Sud in prossimità di via chiantigiana, con accesso da Via dell'Antella, vi è il campo sportivo di Grassina.

L'area è sufficientemente dotata di collegamenti della mobilità pubblica.

Sia a Grassina che all'Antella, che distano rispettivamente circa 1.5 e 2.5 km. in linea d'aria dagli immobili in parola, vi sono strutture per attività scolastica, uffici comunali, centri di culto, uffici postali, supermercati di media struttura, esercizi di vicinato.

In generale si può concludere affermando che l'area in esame è caratterizzata principalmente dal notevole flusso del traffico quotidiano che transita dallo svincolo su cui si affaccia l'immobile in parola.

Caratteristiche costruttive e stato di conservazione

L'edificio è in muratura portante, i solai sono in parte in legno ed in parte in laterizio e ferro. I pavimenti sono in cemento. Le pareti dei locali sono finite con intonaco in buona parte con presenza di umidità di risalita.

Gli infissi interni sono in legno e quegli esterni sono in ferro e vetro.

L'impianto elettrico è del tipo fuori traccia con corrugati e scatole applicate sulla muratura.

In generale le cantine si presentano in pessime condizioni di manutenzione.

Consistenza

Per procedere al calcolo della consistenza dell'immobile, necessaria per eseguire la stima, si procede nel rispetto delle principali indicazioni previste nel codice di tecnoborsa, delle linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, dei coefficienti previsti dal borsino immobiliare e comunque con le dovute correzioni e stime effettuate dal sottoscritto in virtù delle singolarità delle caratteristiche dell'immobile

I due locali cantina ed il disimpegno hanno una superficie utile totale pari a mq. 31 ~.

La superficie commerciale dell'unità è pari a mq. 37.

Identificazione catastale

La cantina è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli in foglio di mappa 30 particella 140 sub 10 categoria C/2 classe 2 consistenza mq. 31 sup. catastale mq. 32 rendita €. 49,63 a seguito di dichiarazione di fabbricato urbano presentata in data 5.5.72 n. 10418/1972

L'unità è intestata _____) per la quota di proprietà di 1/4 ciascuno e _____ per la quota di proprietà di 2/4.

L'intestazione sarà aggiornata a seguito della denuncia di successione di _____

Stato di possesso

Il bene è pervenuto _____) per la quota di proprietà di 1/4 ciascuno e _____ per la quota di proprietà di 2/4 in forza di atto a rogito Notaio Edilio Ritzu del 28.4.1976 rep. 138270/14966 registrato a Firenze il 18.5.76 n. 3833.

In data 24.9.18 è deceduto, in Bagno a Ripoli, il sig. _____, nato a Firenze il 17 luglio 1935, residente in vita in Bagno a Ripoli, via Antella n. 6,

Con atto ai rogiti Notaio Panattoni del 14.12.18 rep 5252 il sig. _____

_____ hanno rinunciato alla suddetta eredità e pertanto unica chiamata alla successione in oggetto _____

Ne consegue che i proprietari del bene in oggetto sono _____ e _____ ciascuno per la quota di 2/4.

Ispezioni ipotecarie

Alla data del 13.2.2020 è stata accertata l'esistenza delle seguenti formalità:

- ipoteca giudiziale per la complessiva somma di €.35.000,00 di cui €.24.662,25 in linea capitale a favore della banca _____ con sede in Castelfiorentino (c.f. _____ e contro (tra gli altri) i _____ e in ordine a decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 28 ottobre 2013 rep.16459/13, formalità iscritta a Firenze il giorno 5.11.2013 reg. part. n. 5.084.

- ipoteca giudiziale per la complessiva somma di €.3.000,00 di cui €.1.592,84 in linea capitale a favore della _____ con sede in _____ (c.f. _____ e contro la _____ in ordine a decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Faenza in data 14 febbraio 2013 repertorio 485/2012, formalità iscritta a Firenze il giorno 28 gennaio 2014 Registro Particolare n. 332.

Dette ipoteche gravano anche su altri beni e soggetti.

- sentenza dichiarativa di fallimento a favore della Massa dei creditori del fallimento
di [redacted] e del [redacted] e responsabile [redacted] la
[redacted], formalità trascritta a Firenze il giorno 9.8.2019 reg. part. Particolare n.
24.937; la sentenza è stata emessa dal Tribunale di Firenze in data 11.7.2019; Curatore
Fallimentare Dott. Giordano Lombardi.
- Accettazione di eredità con beneficio di inventario a rogito Notaio [redacted] il repertorio
1176/744 del 27.1.2020 trascritto a Firenze il 4.2.2020 reg. gen. 4510 reg. part. 3244.

Certificazione energetica

Ai sensi del D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i. sul rendimento energetico nell'edilizia, si riferisce che l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica in quanto per le destinazioni cantina e simili non è previsto l'obbligo.

Inquadramento urbanistico

L'area, nella quale ricade l'edificio in oggetto, è classificata dal vigente Regolamento Urbanistico in Tessuti Urbani quale frange urbane a prevalente carattere residenziale art. 56 con limite di intervento ristrutturazione 1 art. 4 in zona a prevalente funzione agricola ai sensi dell'art. 46-48 NTA.

L'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.M. 182/1967.

Indagine urbanistica

Agli effetti della L. 47/85 e s.m.i. si è rilevato che il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in parola è porzione, è stato realizzato in epoca anteriore al 1.9.1967 e anteriore al 1942.

Ai sensi della L. 47/85 e s.m.i., si dichiara la commerciabilità edilizia del bene.

Stima

Metodo di stima adottato

Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di causa si è adottato il cosiddetto metodo sintetico comparativo principalmente basato sul raffronto con immobili assimilabili, recentemente oggetto di trasferimento, ricadenti nello stesso segmento di mercato oltreché tenendo come riferimento anche i principi delle recenti procedure internazionali (IVS) europee (ECS) ed italiane (norme UNI).

Determinazione del valore di mercato

Sono state valutate le caratteristiche estrinseche della zona nella quale ricade l'immobile fortemente segnata dal notevole traffico di autoveicoli oltre le caratteristiche intrinseche dell'immobile che ha un sufficiente stato di manutenzione.

Sono state effettuate indagini dei valori di mercato desunte dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, quotazioni ricavate dal Borsino Immobiliare, quotazioni ricavate dagli operatori del mercato immobiliare locale. Sono state effettuate ricerche dell'attuale andamento di mercato sia in termini di offerte immobiliari che richieste immobiliari al fine di valutare l'appetibilità dell'area in cui ricade il fabbricato in parola.

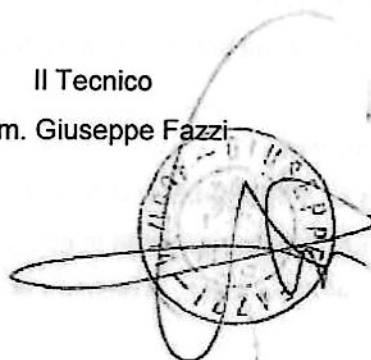
Inoltre è stata valutata la facile e comoda divisibilità dell'unità immobiliare in due cantine con ingresso a comune.

Il bene è stato valutato come libero da persone e cose.

Si ritiene congruo applicare un valore di € 800/mq. alla superficie commerciale determinata in mq. 37 pertanto si ottiene un valore di mercato di € 29.600 arrotondato a **€ 30.000,00** (trentamila/00).

Firenze, il 17.02.2020

Il Tecnico
Geom. Giuseppe Fazzi



Allegati:

- A) Estratto di mappa;
- B) Planimetria catastale;
- C) Documentazione fotografica
- D) Visure catastali;