

TRIBUNALE DI FIRENZE

Giudice Delegato
Dott. ssa Rosa Selvarolo

Curatore
Dott. Gian Pietro Castaldi

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
45/2024 R.G.

Perizia per consulenza tecnica d'ufficio

Il C.T.U.

Arch. Benedetta Pollastri

INDICE

Premessa	pag. 3
Oggetto della stima	pag. 3
Operazioni svolte per espletare l'incarico	pag. 3
Descrizione del bene	pag. 3
Stato di possesso dell'immobile	pag. 4
Provenienza del bene	pag. 4
Conformità urbanistica del bene	pag. 4
Individuazione catastale	pag. 5
Trascrizioni e iscrizioni	pag. 6
Valore di mercato	pag. 6
Prezzo base d'asta	pag. 9
Regime impositivo della vendita	pag. 9

INDICE DEGLI ALLEGATI

Documentazione fotografica
Documentazione catastale
Visure ipotecarie
Provenienza del bene

1. PREMESSA

La sottoscritta Arch. Benedetta Pollastri, con studio in Campi Bisenzio (Fi), Via S.Stefano 112, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al N° 6160 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n.7906, ha ricevuto incarico dal Dott. Gian Pietro Castaldi, su nomina dell'Ill.mo Dott.ssa Rosa Selvarolo, Giudice Delegato alla Liquidazione Giudiziale R.G. 45/2024, di procedere alla stima di un bene immobile di proprietà della fallita.

2. OGGETTO DELLA STIMA

I beni oggetto della presente relazione di stima risultano:

- Unità immobiliare ad uso laboratorio ubicata nel Comune di Lastra a Signa, località Stagno, Via dei Ceramisti 16/A, piano primo con annesso resede esclusivo al piano terreno

3. OPERAZIONI SVOLTE PER ESPLETARE L'INCARICO

- Per espletare l'incarico sono state svolte le seguenti operazioni:
- Sopralluogo presso il bene immobile di cui trattasi
- Allestimento della documentazione fotografica
- Visure catastali presso Ufficio del Territorio
- Redazione della relazione di stima e allestimento degli allegati.

4. DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è un laboratorio, posto nella zona industriale ed artigianale del Comune di Lastra a Signa, via dei Ceramisti 16A, nelle immediate vicinanze dell'uscita Fi-Pi-Li. L'immobile oggetto di stima è

porzione di un piu' ampio immobile a destinazione artigianale, posta al piano primo con montacarichi condominiale. L'immobile è attualmente suddiviso in due ambienti, ovvero un ufficio e un ampio vano open space dedicato alla produzione. E' inoltre presente un servizio igienico. L'immobile è dotato di impianto elettrico funzionante e impianto di condizionamento caldo freddo. L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione. La superficie netta dell'unità immobiliare risulta circa 198 Mq.

Completa la proprietà un resede corrispondente a tre posti auto, coperti con una pensilina in lamiera amovibile.

5. STATO DI POSSESSO DELL' IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dai proprietari e pertanto da considerarsi libero.

6. PROVENIENZA DEL BENE

Il bene è pervenuto alla [REDACTED] in forza di atto di compravendita rogato da Barbara Salvador, Notaio in Firenzuola, in data 16 maggio 2013 al Rep. n.5.488 registrato a Borgo San Lorenzo il 21 maggio 2013 al numero 1231/1T

7. CONFORMITA' URBANISTICA DEL BENE

Il fabbricato di cui è porzione l'immobile oggetto di stima, è stato edificato in conformità alla normativa urbanistica, alle prescrizioni di piano e a quelle della Concessione Edilizia n. 47 (pratica n. 37 del 23 aprile 1985)

rilasciata dal Comune di Lastra a Signa in data 28 novembre 1985 e successive varianti in corso d'opera pratica n. 32 del 16 marzo 1986 e pratica n. 105 del 7 ottobre 1986. In data 10 novembre 1998 è stata presentata al Comune di Lastra a Signa la Domanda di Permesso di Abitabilità o d'uso per l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, ma tale domanda non ha avuto esito; alla data odierna l'unità immobiliare in oggetto risulta sprovvista di Permesso di Abitabilità.

Si riporta inoltre quanto riportato nell'atto di compravendita rogato da Barbara Salvador, Notaio in Firenzuola, in data 16 maggio 2013 al Rep. n.5.488, ovvero che il fabbricato di cui fa parte il laboratorio, è oggetto di "Convenzione per la Lottizzazione Industriale stipulata con il Comune di Lastra a Signa con atto autenticato nelle firme del Notaio Enrico Porta del Lungo coadiutore del Notaio Orazio Gargani di Firenze, registrato a Firenze il 12 maggio 1983 al n.4308".

8. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare posta in Via dei Ceramisti n. 16/A, Lastra a Signa, località Stagno, risulta così individuata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Lastra a Signa:

- Foglio di mappa 9 particella 1414, sub 502, graffato sub 503, Via dei Ceramisti 16/B, piano T-1, categoria C/3, classe 4, mq 198, rendita catastale € 787,39.

Per la storia catastale si precisa che i dati catastali sopra detti derivano dalla soppressione degli originari subalterni 10 e 20 della particella

1414, foglio 9, a seguito della presentazione alla Agenzia del Territorio di Firenze della Denuncia di Variazione in data 2 maggio 2013 protocollo n. FI0132117 per variazione della destinazione da magazzino a laboratorio.

9. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

Al 27 marzo 2024 risultano sul bene oggetto di stima le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- TRASCRIZIONE del 21/05/2013 - Registro Particolare 9992 Registro Generale 13726 Pubblico ufficiale SALVADOR BARBARA Repertorio 5488/3286 del 16/05/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 12/04/2018 - Registro Particolare 2409 Registro Generale 14576 Pubblico ufficiale SALVADOR BARBARA Repertorio 8324/5557 del 09/04/2018 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 27/03/2024 - Registro Particolare 8999 Registro Generale 12168 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 70/2024 del 29/02/2024 ATTO GIUDIZIARIO- SENTENZA DICHIARATIVA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

10. VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Per determinare il valore di mercato del bene in oggetto, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima denominato comunemente sintetico-

comparativo, che fissa il valore a metroquadrato attraverso la legge della domanda e dell'offerta.

Per determinare il valore di mercato delle unità immobiliari è stato assunto il metro quadrato di superficie commerciale ai sensi della Norma UNI 10750. Il computo della consistenza della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima ha tenuto conto delle norme per il conteggio delle superfici¹, nonché dell'utilizzo della ponderazione² di tutte quelle superfici che facevano riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso.

Gli elementi presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato sono l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, la presenza di parcheggi, la rumorosità e la salubrità, il collegamento alle principali vie di comunicazione e l'accessibilità ai servizi terziari sia pubblici che privati, nonché, le finiture dell'unità immobiliare, la distribuzione planimetrica dei vani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione.

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare alle ricerche presso operatori del settore immobiliare delle zone e tramite la consultazione di pubblicazioni specialistiche³ al fine di individuare il valore attuale di

¹ Ai sensi della norma UNI 10750 il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti: a) 100% delle superfici calpestabili; b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti); c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

² Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti; 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); 35% dei patii e porticati; 60% delle verande; 15% dei giardini di appartamento; 10% dei giardini di ville e villini. Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

³ Banche dati nazionali:

mercato del metroquadro commerciale, che è risultato compreso per le civili abitazioni tra Euro 380,00 e Euro 900,00, a seconda delle caratteristiche proprie dell'unità.

Nel caso specifico si è confrontato il bene in oggetto con altri aventi simili o assimilabili caratteristiche ed oggetto di contrattazione per compravendite in date recenti, utilizzando come elemento principale la superficie commerciale.

	Superficie commerciale	Coefficiente di riduzione	Superficie raggugliata
Immobile	206	100%	206
Resede esclusivo	38	40,00%	15,2
Totale			221,2

Sulla base di quanto sopra esposto, si ritiene di stimare un costo unitario al metro quadrato di superficie raggugliata pari ad € 800,00 (ottocento/00), pertanto deriva che il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi risulta pari a:

$$\text{mq } 221,2 \times \text{€}/\text{Mq } 800,00 = \textbf{Euro 176.960,00}$$

Nell'importo soprastante è ricompreso anche il valore della quota parte delle parti condominiali a comune.

Borsino Immobiliare: zona periferica: Laboratori
Agenzia delle Entrate- Banca dati delle quotazioni immobiliari – Comune di Lastra a Signa: Periferica/PONTE
A SIGNA - PORTO DI MEZZO -Laboratori
Agenzie Immobiliari consultate:
Tecnocasa Impresa Scandicci Le Signe Sas
L'Astra Immobiliare SRL

11. PREZZO BASE D'ASTA

Considerando la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c., la particolarità dei meccanismi base d'asta, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso e le pratiche per la regolarizzazione urbanistica catastale si ritiene di dovere applicare al valore di mercato una detrazione pari al 10% ottenendo i seguenti prezzi base d'asta:

Valore di mercato: Euro 176.960,00

Prezzo base d'asta: Euro 159.264,00

12. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

La vendita è soggetta a I.V.A.. Risultano dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale a carico dell'acquirente.

Firenze, 27 maggio 2024

IL C.T.U.

Arch. Benedetta Pollastri

