

Geom. Rossana Cancelli

Viale dei Mille n. 74 - 50131 Firenze - Tel. 055 245437 - Cell. 335 6454856

C.F.: CNC RSN 55D48 D612H - P.IVA 03338890480

e-mail: rossanacancelli@virgilio.it

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

Sezione Fallimentare

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

RELATIVA AL PROCEDIMENTO N. 49/2024 -

Io sottoscritta Geom. Rossana Cancelli, con studio professionale in Firenze in Viale dei Mille n. 74, titolare del Codice Fiscale CNCRSN55D48D612H, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al numero 2523/11 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze, sono stata incaricata su segnalazione della Curatrice Dott.ssa Gabriella Armano e successiva nomina del Giudice Delegato Dott.ssa Maria Novella Legnaioli di produrre la presente perizia tecnica estimativa ai fini della vendita di immobile sito in San Miniato (PI).

Proprietà:

Provenienza:

Atto di compra vendita dai signori Ciulli Antonio, Ciulli Marusca e Papini Giulia rogato Ugo De Crescenzo di Castelfranco di Sotto in data 3 maggio 2010 rep. 126654/10306, registrato a San Miniato in data 4 maggio 2010 al n. 1339 serie n. 1T, nota presentata con modello unico n. 5101.1/2010 Reparto PI di Livorno in atti dal 5.5.2010.

Ai danti causa il bene era così pervenuto:

-a Papini Giulia per la quota di 4/6 e a Ciulli Antonio e Ciulli Marusca, per la quota di 1/6 ciascuno rispettivamente:

-a Papini Giulia per la quota di $\frac{1}{2}$, con atto 29.11.1978 rogato Percuoco rep. n. 18749 racc. n. 982, registrato a San Miniato il 7.5.1979 al n. 577 vol. 101 e trascritto a Livorno il 6.12.1978 al n. 7247;

-a Papini Giulia, Ciulli Antonio e Ciulli Marusca, per la complessiva quota di $\frac{1}{2}$, per successione ereditaria legittima da Ciulli Libertario, nato a San Miniato il 26.5.1910 e deceduto il 26.2.1991 – denuncia di successione n. 46 vol. 259 reg.ta a San Miniato il 26.7.1991 e trascritta a Livorno il 10.1.1992 al n. 623, eredi legittimari della sua quota di $\frac{1}{2}$, la moglie Papini Giulia ed i figli Ciulli Antonio e Ciulli Marusca per la quota di $\frac{1}{6}$ ciascuno.

Descrizione immobile:

Intera piena proprietà di porzione di vecchio fabbricato di tipo popolare di tre (3) piani fuori terra sito in San Miniato (PI), frazione Ponte a Egola, in Piazza Spalletti Stellato civico n. 13 e precisamente l'appartamento di abitazione sito al piano terreno a sinistra rispetto al prospetto principale del fabbricato e composto di vano cucina-tinello, due camere, piccolo ingresso, servizio igienico e piccolo disimpegno notte, il tutto quale risulta esattamente rappresentato nella denuncia di variazione planimetrica del 26.7.2013 allegata alla presente .

Nel fabbricato sono presenti numero 6 unità immobiliari, due per piano.

Descrizione zona:

La frazione di Ponte a Egola che dista Km 6 da San Miniato è dotata ottimamente di tutti i servizi primari e secondari compreso le attività commerciali di svariata natura.

La Piazza Spalletti Stellato raggiungibile da San Miniato tramite la SS67 è, insieme alla Piazza Guido Rossa o Piazza della Repubblica una delle due piazze più importanti di Ponte a Egola, in essa si trova anche la Chiesa del Sacro Cuore.

Nella Piazza adibita anche a spazio giochi per bambini si riscontra buona possibilità di parcheggio.

Dati Catastali:

Il bene al Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato risulta intestato al giusto conto degli attuali comproprietari e censito **nel foglio di mappa 24 con la particella 364 subalterno 1** in categoria A/4, classe 6, Consistenza 3,5 vani, superficie totale e totale escluse le aree scoperte 69 mq, Rendita € 305,48 – Piazza Stellato Spalletti n. 13 Piano T – giusta denuncia di variazione del 26.7.2013 n. PI0091672 presentata per “*diversa distribuzione degli spazi interni*” (n.29932.1/2013 in atti dal 26.7.2013).

L'intestazione catastale di quanto in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari e la copia della denuncia di variazione allegata alla presente è copia conforme all'originale ultimo in atti all'agenzia delle entrate-ufficio del territorio e corrisponde allo stato dei luoghi alla data odierna.

Per il mappale 364 del foglio 24 non risultano presentati elaborati planimetrici . Al Catasto dei Terreni del foglio 24 il mappale 364 identifica il fabbricato con graffato il resede pertinenziale tergale e laterale e il detto mappale risulta a partita 1 quale Ente Urbano di mq 380.

Confini s.s.a:

-Piazza Stellato Spalletti, vano scale comune, proprietà Comune di San Miniato (quanto al sub.2), affacci su resede tergale comune.

Servitù

Nell'appartamento non si rilevano servitù apparenti di alcun tipo.

Impianti

Tutti funzionanti al momento del sopralluogo ma non verificati rispetto alle vigenti normative. La scrivente al riguardo non ha effettuato né prove di tenuta delle condotte, prove di funzionamento o di corretta installazione degli impianti tutti, né la ricognizione ed ispezione degli impianti di smaltimento reflui.

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda realizzato nel 2013 è singolo ed avviene tramite caldaia a metano posta nel servizio igienico.

Dichiarazioni urbanistiche

L'intero fabbricato del quale è porzione l'appartamento risulta costruito ed ultimato in data anteriore al 1° settembre 1967 e risalente al primo dopoguerra.

L'u.i. fu dichiarata al Catasto dal Demanio dello Stato-Ramo Lavori Pubblici in data 11.12.1970 con prot. n.1522.

La scrivente ha effettuato al Comune di San Miniato richiesta delle pratiche edilizie inerenti l'immobile dalla quale sono emerse le seguenti risposdenze:

- il progetto di costruzione non risulta rintracciabile in quanto l'ufficio ha solo vecchi registri non catalogati per via;

- Denuncia di inizio attività art. 79 della LRT 1/05 per modifiche interne e realizzazione di impianto termico P.E. n. 364/2010 n. prot. 15651 del 28.06.2010. Per le opere di natura strutturale risulta il deposito alla Regione Toscana-ufficio tecnico del genio civile con Pratica n. 795/10 prot. n. 160864 del 15.06.2010;

-variante alla sopra richiamata DIA, P.E. 543/2013 n. prot. 18365 del 30.7.2013 con contestuali certificazione di conformità dell'opera e dichiarazione di fine lavori prot. 18637.

L'appartamento risulta conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio alla variante depositata.

Nel resede condominiale lato tergaie risultano piccoli manufatti non legittimi ad uso rimessa in legno ed in muratura.

Vista l'epoca di costruzione non è stata rintracciata licenza di Abitabilità per il fabbricato.

Limitazioni alla vendita

L'appartamento non è libero ma affittato al Signor Dari Mohammed con contratto quattro più quattro già rinnovato nel presente anno ad un canone di affitto mensile di € 400,00.

Amministrazione condominiale

Il fabbricato è stato recentemente oggetto di rifacimento della copertura e vi sono attualmente posizionati i ponteggi per il ripristino delle facciate.

Solo per tali motivazioni è stato provveduto a dotarsi di amministrazione condominiale quale risulta essere: STUDIO PASQUINI s.a.s. Via Metastasio n. 17 San Giuliano Terme (PI).

APE

Non pervenuto

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE

Ai fini di una più probabile valutazione del bene la scrivente ha provveduto a chiedere informazioni a agenzie immobiliari sia del luogo che di San Miniato che meglio conoscono l'attuale mercato immobiliare.

Inoltre sono stati verificati alcuni contratti di immobili simili nel compendio, e richiesta una valutazione statistica online sul sito Borsino Immobiliare.

Valutazioni sull'immobile:

FABBRICATO di tipo popolare

CONDIZIONI dell'appartamento : Buone

PIANO : TERRENO

Nessuna pertinenza esterna ESCLUSIVA

SUPERFICIE NETTA mq 55,27

SUPERFICIE LORDA mq 68,86

STATO DELL'IMMOBILE : LOCATO

Tutte le agenzie immobiliari dalla scrivente interpellate hanno indicato una valutazione dell'appartamento di circa € 70.000,00.

La stima online, in seguito alle indicazioni inviate sull'immobile riferite alla zona, in specifico alla Piazza Stellato Spalletti, alla superficie commerciale, alle condizioni dell'appartamento e del fabbricato, ha prodotto le seguenti valutazioni:

valori minimo € 57.826,00 - medio € 63.780,00 - massimo € 69.735,00.

I valori unitari del Borsino Immobiliare per la zona Ponte a Egola riferiti ad Abitazioni in stabili di seconda fascia (in qualità inferiore alla media di zona) risultano essere i seguenti:

-valore minimo €/mq 978 - medio €/mq 1079 - massimo €/mq 1180.

CONCLUSIONI:

Valutazione Agenzie immobiliari € 70.000,00

Stima online € 63.780,00 (valore medio)

Stima Borsino Imm.re €/mq 978 x mq arr.ti 69 = € 67.482,00

In considerazione delle attuali condizioni dell'edificio ovvero con i lavori di ripristino delle facciate da iniziare (risultano collocati solo i ponteggi), dello stato dell'ingresso condominiale e vano scale estremamente modesto si ritiene di attribuire al bene un più probabile valore di mercato compreso tra € 65.000,00 ed € 70.000,00.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

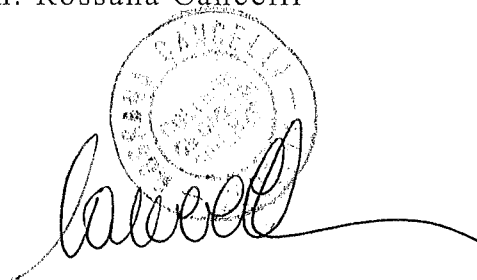
Alla fascia di valori sopra richiamata dovrà essere effettuata una riduzione forfettaria del 20% circa per il fatto che l'immobile risulta locato.

Firenze 06.05.2025

Geom. Rossana Cancelli

Allegati:

- documentazioni catastali;
- atto di provenienza;
- documentazione fotografica;
- documentazione urbanistica in stralcio;
- valutazione online.



Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/02/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/02/2025

Dati identificativi: Comune di **SAN MINIATO (I046) (PI)**

Foglio 24 Particella 364 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SAN MINIATO (I046) (PI)**

Foglio 24 Particella 364

Classamento:

Rendita: **Euro 305,48**

Categoria **A/4^a**, Classe **6**, Consistenza **3,5 vani**

Foglio 24 Particella 364 Subalterno 1

Indirizzo: **PIAZZA STELLATO SPALLETTI n. 13 Piano T**

Dati di superficie: Totale: **69 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **69 m²**

> Intestati catastali

> Dati identificativi

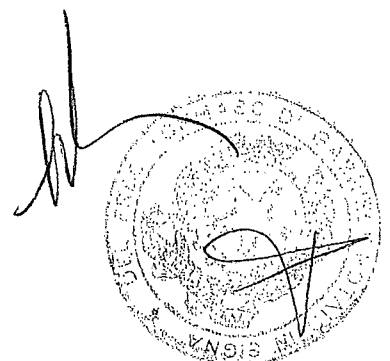
 dall'impianto

Immobile attuale

Comune di **SAN MINIATO (I046) (PI)**

Foglio 24 Particella 364 Subalterno 1

Impianto meccanografico del 30/06/1987



> **Indirizzo**

📅 dall'impianto al **26/07/2013**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **SAN MINIATO (I046) (PI)**
Foglio **24** Particella **364** Subalterno **1**
VIA BOCCA D' ELSA Piano T
Partita: **5139**

📅 dal **26/07/2013**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
26/07/2013 Pratica n. PI0091672 in atti dal 26/07/2013
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
29932.1/2013)

Immobile attuale

Comune di **SAN MINIATO (I046) (PI)**
Foglio **24** Particella **364** Subalterno **1**
PIAZZA STELLATO SPALLETTI n. 13 Piano T

> **Dati di classamento**

📅 dall'impianto al **01/01/1992**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **SAN MINIATO (I046) (PI)**
Foglio **24** Particella **364** Subalterno **1**
Rendita: **Lire 364**
Categoria **A/4^o**, Classe **6**, Consistenza **3,5 vani**
Partita: **5139**

📅 dal **01/01/1992** al **01/01/1994**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

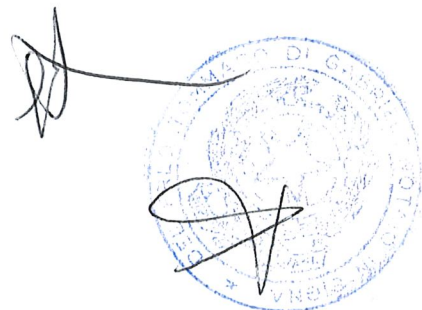
Comune di **SAN MINIATO (I046) (PI)**
Foglio **24** Particella **364** Subalterno **1**
Rendita: **Lire 577.500**
Categoria **A/4^o**, Classe **6**, Consistenza **3,5 vani**
Partita: **5139**

📅 dal **01/01/1994** al **26/07/2013**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994

Immobile attuale

Comune di **SAN MINIATO (I046) (PI)**
Foglio **24** Particella **364** Subalterno **1**
Rendita: **Euro 305,48**
Rendita: **Lire 591.500**
Categoria **A/4^o**, Classe **6**, Consistenza **3,5 vani**
Partita: **5139**



📅 dal **26/07/2013** al **07/04/2014**

Immobile attuale

Comune di **SAN MINIATO (I046) (PI)**

Foglio **24** Particella **364** Subalterno **1**

Rendita: **Euro 305,48**

Categoria **A/4^e**, Classe **6**, Consistenza **3,5 vani**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
26/07/2013 Pratica n. PI0091672 in atti dal 26/07/2013
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
29932.1/2013)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

📅 dal **07/04/2014**

Immobile attuale

Comune di **SAN MINIATO (I046) (PI)**

Foglio **24** Particella **364** Subalterno **1**

Rendita: **Euro 305,48**

Categoria **A/4^e**, Classe **6**, Consistenza **3,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/04/2014
Pratica n. PI0074268 in atti dal 07/04/2014
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 44877.1/2014)

Annotazioni: classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

📅 dal **09/11/2015**

Immobile attuale

Comune di **SAN MINIATO (I046) (PI)**

Foglio **24** Particella **364** Subalterno **1**

Totale: **69 m²**

Totale escluse aree scoperte : **69 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
26/07/2013, prot. n. PI0091672

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SAN MINIATO (I046)(PI) Foglio 24 Particella 364 Sub. 1

✔ **1. CIULLI Libertario (CF CLLLRT10E26I046I)**
nato a SAN MINIATO (PI) il 26/05/1910

📅 dall'impianto al 26/02/1991

Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto
1)

✔ **2. PAPINI Giulia (CF PPNGLI20P64C113L)**
nata a CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) il
24/09/1920

📅 dall'impianto al 26/02/1991

Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto
1)

✔ **1. CIULLI Antonio (CF CLLNTN47D20I046K)**
nato a SAN MINIATO (PI) il 20/04/1947

📅 dal 26/02/1991 al 03/05/2010

Diritto di: Proprieta' per 10/60 (deriva dall'atto 2)

✔ **2. CIULLI Marusca (CF CLLMSC43B53I046U)**
nata a SAN MINIATO (PI) il 13/02/1943

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI
MORTE) del 26/02/1991 Registrazione Volume 259 n.
46 registrato in data 26/07/1991 - Voltura n.
6953.1/1991 in atti dal 21/10/1992





☞ dal 26/02/1991 al 03/05/2010
Diritto di: Proprieta' per 10/60 (deriva dall'atto 2)

➤ **3. PAPINI Giulia (CF PPNGLU20P64C113X)^{d)}**
nata a CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) il
24/09/1920

☞ dal 26/02/1991 al 03/05/2010
Diritto di: Proprieta' per 40/60 (deriva dall'atto 2)

➤ **1. DEMI Chiara (CF DMECHR78R58D403K)**
nata a EMPOLI (FI) il 18/10/1978

☞ dal 03/05/2010
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni con MANNUCCI LORENZO (deriva
dall'atto 3)

➤ **2. MANNUCCI Lorenzo
(CF MNLNZ71H16G843M)**
nato a PONTEDERA (PI) il 16/06/1971

☞ dal 03/05/2010
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni con DEMI CHIARA (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 03/05/2010 Pubblico ufficiale DE
CRESCENZO UGO Sede CASTELFRANCO DI
SOTTO (PI) Repertorio n. 126654 - COMPRAVENDITA
Nota presentata con Modello Unico n. 5101.1/2010
Reperto PI di LIVORNO in atti dal 05/05/2010

Visura telematica



Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- d) Codice fiscale collegato PPNGLI20P64C113L