

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Sezione Fallimentare

R.F. : 165/2010 –

Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo

Curatore: Dott. Francesco Terreni

PREMESSA ED OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto Geom. Giacomo MONTOCI, con studio in Firenze Via Fiume n. 1, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Firenze al n° 3889/12 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n° 4779, con ordinanza del Giudice Dott.ssa Rosa Selvarolo del 17/08/2024 è stato nominato C.T.U della procedura in oggetto al fine di accertare il più probabile valore di mercato di un'unità abitativa e di un locale autorimessa privata facenti parte di un più ampio complesso immobiliare residenziale posto in Castelfiorentino (FI) Via Lucardese n. 25, già oggetto di azione revocatoria e conseguente dichiarazione di inefficacia dell'atto di compravendita ai rogiti Notaio Capodarca di Carmignano del 12/12/2008 - Rep. n. 1629, a seguito di Sentenza del Tribunale di Firenze n. 2997 del 16/09/2015 .

In esito al suddetto incarico il sottoscritto CTU, dopo aver effettuato tutti gli accertamenti ed i rilievi necessari, sia sul posto che presso gli uffici pubblici competenti, espone quanto segue.

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL CONTESTO

Il complesso residenziale plurifamiliare ricade in località Le Serre, via Lucardese n. 25, in area extraurbana posta a circa 3 km ad est dal centro di Castelfiorentino e si colloca all'interno di un'ampia area pianeggiante recintata, adibita in parte a viabilità interna ed in parte a verde, alla quale si accede a mezzo di cancello



carrabile dotato di apertura automatica che si attesta su una stradella privata che si distacca dalla Via Lucardese in posizione sopraelevata.

Il contesto è caratterizzato da buona esposizione, limitata densità edilizia e presenza di superfici a verde, elementi che conferiscono al complesso immobiliare un discreto livello di appetibilità commerciale.

Descrizione e identificazione catastale dell'unità abitativa

L'unità abitativa di cui trattasi è della tipologia c.d. "terratetto", libera su un lato e disposta su due livelli fuori terra (piano terreno e primo) collegati a mezzo di scala interna, con accesso indipendente dal civico 25/d a mezzo di resede esclusivo (foto 1).

La distribuzione interna è la seguente:

-piano terreno: zona giorno, bagno-wc ed accessori

-piano primo: due vani oltre bagno-wc ed accessori.

La superficie calpestabile complessiva è di circa mq. 68 (inclusa scala interna), oltre resede esclusivo, in parte pavimentato ed in parte a verde, di circa mq. 30.

Trattasi di quanto graficamente rappresentato nell'allegata planimetria catastale (allegato B).

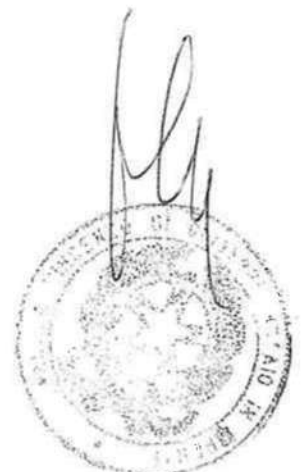
L'unità abitativa risulta "al grezzo" ossia priva di tutte le rifiniture interne quali pavimenti, rivestimenti, sanitari, infissi interni e con impiantistica elettrica e idro-termo-sanitaria da completare (vedi foto da n. 2 a n. 8).

Dati catastali: All'Agenzia del Territorio di Firenze l'unità abitativa di cui sopra è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino in conto a

con sede in (C.F.)

ed identificata come segue:

foglio di mappa **55**, particella **43**, subalterno **507**, categoria **A/2** di classe 3,



consistenza vani catastali 5, superficie catastale totale mq. 81, rendita Euro 503,55 (vedi certificato catastale – visura storica – allegato C).

La planimetria catastale, ultima in atti, depositata all'Agenzia del Territorio in data 04/07/2007 (allegato B) è sostanzialmente conforme allo stato di fatto. Si precisa unicamente che sulla citata planimetria è riportata un'altezza di ml. 3,50 a fronte di un'altezza rilevata di ml. 3,40.

Tale circostanza non determina tuttavia l'obbligo di aggiornamento catastale sulla base delle vigenti normative, considerato che non incide sulla consistenza e sulla rendita dell'u.i.

Descrizione e identificazione catastale del locale autorimessa privata

Trattasi di un locale di forma rettangolare, della superficie calpestabile complessiva di circa mq. 27, posto al piano interrato con accesso a mezzo di rampa esterna e corsia carrabile e dotato di portone in metallo con apertura basculante (foto n. 9-10).

Trattasi di quanto graficamente rappresentato nell'allegata planimetria indicativa (allegato D); si precisa che sulla planimetria è riportata un'altezza di ml. 2,40 anziché di ml. 2,45.

Dati catastali: All'Agenzia del Territorio di Firenze il locale autorimessa di cui sopra è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino in conto a con sede in (C.F.

) ed identificato come segue:

foglio di mappa **55**, particella **43**, subalterno **515**, categoria **C/6** di classe 6, consistenza mq. 27, superficie catastale mq. 30, rendita Euro 94,82 (vedi certificato catastale – visura storica - allegato E).

La planimetria catastale, ultima in atti, depositata all'Agenzia del Territorio in data



29/08/2013 (allegato D) è conforme allo stato di fatto.

Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo precedente si fa rilevare che l'ampia area esterna al complesso edilizio, pur essendo costituita di fatto da un unico lotto senza soluzione di continuità, risulta censita in parte al Catasto Fabbricati ed in parte al Catasto Terreni e più precisamente:

-la porzione di terreno centrale, di forma rettangolare, sulla quale insistono i due edifici, contornata con colore verde nell'estratto di mappa allegato sotto lettera F, è censita al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 55, particella 43, subalterno 501 come resede comune a tutte le unità abitative ed alle autorimesse interrato (vedasi elaborato planimetrico allegato sotto lettera G);

-le due porzioni di terreno laterali ed il tratto di stradella di accesso che si diparte dalla via Lucardese, contornate con colore arancione nel citato estratto di mappa allegato sotto lettera F, sono censite al Catasto Terreni, qualità seminativo, e sono intestate (in quota parte) ai comproprietari delle n. 10 unità immobiliari del complesso, ed identificate nel foglio di mappa 55, rispettivamente dalla particelle 120 (strada di accesso), particella 129 (terreno di accesso) e particella 132 (fascia di terreno terminale). Tali porzioni di terreno laterali e la stradella di accesso al complesso immobiliare, non costituiscono oggetto della presente relazione poiché non ricomprese nell'atto di compravendita ai rogiti Notaio Capodarca Rep. n. 1629 citato in premessa e dichiarato inefficace con Sentenza del Tribunale di Firenze.

A tal proposito, allo scopo di poter trasferire ai futuri assegnatari dell'unità abitativa anche una quota di comproprietà indivisa dei suddetti terreni e della stradella di accesso (o porzione di detta quota), non compresi nella revocatoria, si da atto che con scrittura privata del 16/07/2019 è stato formalizzato un "contratto di opzione di



acquisto di quota immobiliare indivisa" tra il sig. _____ (uno degli attuali comproprietari) ed il Fallimento _____, registrato a Firenze il 22/07/2019 al n. 5977 (allegato H).

Si riferisce sinteticamente che in tale scrittura privata il sig. _____ ha concesso alla Curatela del Fallimento, sino allo scadere del quarto mese dalla chiusura del fallimento, il diritto di opzione ad acquistare, anche in maniera frazionata e quindi in quote parti e con differenti tempistiche, la suddetta quota di proprietà dei terreni di cui sopra. E' facoltà della Curatela del Fallimento di cedere e trasferire il suddetto diritto di opzione anche in maniera frazionata e con diverse tempistiche a qualunque terzo soggetto durante il periodo di validità dell'opzione. L'esercizio del diritto di opzione da parte dei futuri aggiudicatari dovrà essere esercitato entro quattro mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili oggetto di revocatoria.

Il prezzo pattuito per la vendita, intera o frazionata, della citata quota di proprietà di 1/10 dei terreni di cui trattasi è di €. 2.100,00, che sarà proporzionalmente ripartito tra i futuri assegnatari esercenti il diritto di opzione ai quali faranno altresì carico le spese tecniche, fiscali e notarili del rogito.

Atteso quanto sopra, i futuri assegnatari delle unità immobiliari, qualora interessati ad esercitare l'opzione di acquisto della quota di proprietà dei terreni, dovranno farsi carico dei relativi oneri come sopra descritti.

ASPETTI DI NATURA CONDOMINIALE

Dalle informazioni assunte e dalla documentazione fornita dall'amministratore di Condominio sig. _____ (_____), la caratura millesimale dell'unità abitativa e dell'autorimessa nell'ambito del complesso edilizio è la seguente:



-millesimi proprietà generale (viabilità, cancello ingresso, illuminazione esterna, ecc.): **72/1000**;

-millesimi proprietà differenziata (fabbricato ex colonica): **118/1000**

-millesimi proprietà differenziata (autorimesse): **98/1000**

L'amministratore del complesso residenziale, ha inoltre fornito una certificazione attestante la posizione debitoria riferita all'unità abitativa di cui trattasi per rate condominiali scadute alla data del 28/11/2025 (salvo conguaglio nel bilancio consuntivo ancora da approvare), che ammonta a complessivi €. 8.678,57 (vedi allegato I).

L'amministratore riferisce infine che per l'edificio di cui fa parte l'unità abitativa in esame (fabbricato ex colonica) non vi sono delibere assembleari per lavori straordinari.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA – ABITABILITÀ/AGIBILITÀ'

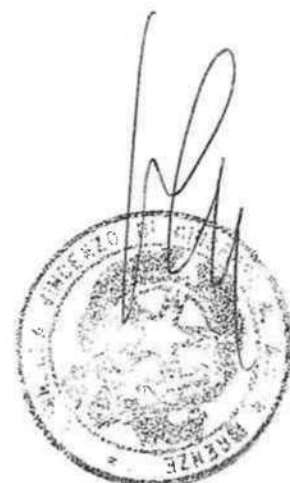
Dagli accertamenti svolti presso l'archivio del Comune di Castelfiorentino (FI) è emerso che il complesso residenziale di cui fanno parte le due unità oggetto di accertamento è ubicato in zona agricola, in area definita dal vigente R.U come "UTOE E1d Piana della Pesciola" ed stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

-Denuncia Inizio Attività n. 462/2005 per demolizione dei fabbricati preesistenti e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso;

-Attestazione di conformità in sanatoria n. 84/2007 (busta n. 364/2007) per la regolarizzazione di opere eseguite in difformità dalla suddetta DIA (traslazione dei fabbricati e realizzazione di autorimesse interrato).

Non è stata reperita attestazione di abitabilità/agibilità.

Confrontando lo stato di fatto con gli elaborati tecnici allegati ai suddetti titoli



abilitativi sono emerse alcune difformità di seguito sinteticamente descritte:

- a) - modifica della scala interna di collegamento mediante l'inserimento di n. 2 gradini a ventaglio;
- b) – modeste variazioni interne connesse ad una diversa realizzazione di alcune tramezzature.

Pertanto, ai fini della conformità urbanistica ed edilizia dell'unità abitativa, ai sensi del D.P.R. 380/01 e L.R. 65/2014, si rende necessaria la presentazione di istanza di sanatoria/accertamento di conformità ex art. 209 – L.R. 65/2014 subordinata al pagamento di una sanzione amministrativa determinata dal comune stesso, da un minimo di €. 1.000,00 ad un massimo di €. 5.164,00.

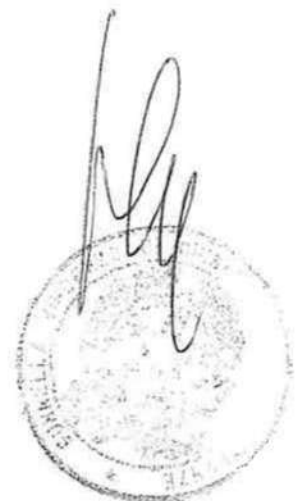
Nella fattispecie, in considerazione della natura e consistenza delle difformità, si ritiene verosimile l'applicazione della sanzione minima, in analogia con casi analoghi, pertanto il presumibile costo complessivo della pratica amministrativa di cui sopra (comprensiva di sanzione pecuniaria, diritti di segreteria e spese tecniche per onorari professionali) viene forfettariamente quantificato in €. 2.000,00 (duemila), che saranno detratti dal valore economico di stima.

Per quanto concerne infine il piano interrato, adibito ad autorimesse, si fa rilevare che, dalla documentazione fornita dall'amministratore del condominio, risulta depositata al Comando Provinciale dei VV.FF di Firenze SCIA ai fini della sicurezza antincendio, ai sensi dell'art. 4 – D.P.R. 15172011, in data 14/03/2024.

VALUTAZIONE ECONOMICA DELLE U.I.

Criteri generali di stima

Il criterio da adottare per la stima in questione è quello cosiddetto "sintetico-comparativo" ("*stima sommaria per comparazione*"), coerente con la prassi estimativa in materia immobiliare e con le linee guida tecniche adottate dagli



osservatori di mercato.

Tale approccio consiste nelle seguenti fasi:

- individuare immobili comparabili per tipologia, ubicazione, stato di conservazione e superficie;
- rilevare i prezzi di mercato effettivamente praticati (prezzi di atto, annunci verificati e banche dati – OMI/Borsino);
- applicare eventuali coefficienti di correzione per le differenze morfologiche, funzionali ed estrinseche;
- ponderare i prezzi dei comparabili attribuendo maggiore peso a quelli più prossimi per contenuto e posizione.

Il valore unitario a metro quadrato ottenuto per comparazione viene poi moltiplicato per la superficie commerciale complessiva delle u.i.

Determinazione della superficie commerciale

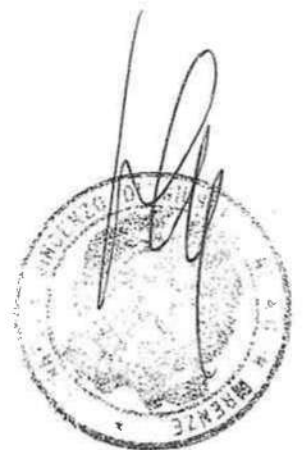
Unità abitativa

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti (al lordo dei muri interni e perimetrali) e delle superfici delle pertinenze adeguatamente omogeneizzate e ponderate con coefficienti correttivi (DPR 138/98 – Agenzia Entrate/Territorio).

Le superfici ottenute elaborando le dirette misurazioni eseguite sul posto, sono risultate pari a:

- superficie lorda dei vani principali ed accessori diretti mq. 78
- superficie delle pertinenze esclusive (resede) mq. 31

Per omogeneizzare la superficie dei vani principali e accessori diretti con quella delle pertinenze, è stato applicato il coefficiente 0,10 alla superficie del resede esclusivo, per cui avremo:



superficie virtuale resede: (mq. 31 x 0,10) = mq. 3,10

Pertanto la superficie commerciale complessiva dell'unità abitativa risulta:

mq. 78 (sup. lorda terratetto) + 3,10 (sup. virtuale resede) = mq. 81,10, che si arrotonda per difetto a **mq. 81**.

Locale autorimessa

La superficie dell'autorimessa, al lordo delle murature perimetrali, è risultata pari a circa **mq. 28**.

Ricerca del più probabile valore di mercato

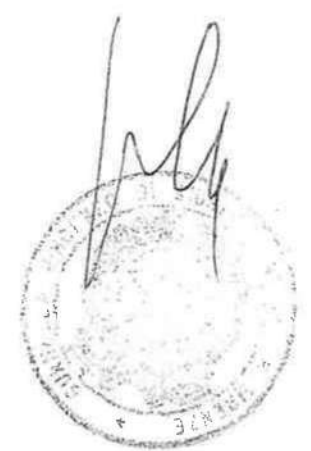
Per ricercare il più probabile valore attuale di mercato dell'unità abitativa si è ritenuto di adottare tre metodologie: per ricerca diretta, per ricerca indiretta e per consultazione di banche dati (OMI):

1) -per ricerca diretta: sono stati reperiti i prezzi di vendita di due unità comparabili ubicate nello stesso complesso residenziale e più precisamente:

-terratetto n.c. 25/c + autorimessa: atto di CV Notaio Scardigli del 25/03/2024 – Rep. n. 6619 - prezzo dichiarato in atto € 200.000,00 – superficie commerciale totale mq. 118;

-terratetto n.c. 25/f + autorimessa : atto di CV Notaio Capodarca del 23/03/2022 – Rep. n. 13910 - prezzo dichiarato in atto € 78.000,00 relativo alla quota del 52% (corrispondente ad un valore complessivo di € 150.000,00 – superficie commerciale totale mq. 91);

2) - per ricerca indiretta: da ricerche effettuate presso inserzioni e annunci immobiliari di appartamenti simili a quello oggetto di stima (fonte Immobiliare.it, Idealista) nonché da informazioni reperite direttamente da operatori immobiliari della zona è stato individuato un valore medio di mercato ricompreso tra € 1.300,00-1.500,00 al metro quadrato di superficie lorda;



3)- per consultazione banca dati:

OMI: 1° semestre 2025 – zona R1 extraurbana - stato di conservazione normale
destinazione residenziale (abitazioni civili), valore ricompreso tra €. 950,00 e
1.400,00 al mq di superficie lorda.

Box-autorimesse: valore ricompreso tra €. 500,00 e 700,00 al mq di superficie
lorda

Borsino Immobiliare – Abitazioni in stabili di fascia media, valore ricompreso tra €. 859,00 e 1.396,00 al mq di superficie lorda

Considerazioni su fattori intrinseci ed estrinseci, ponderazione e adeguamento dei comparabili

Atteso quanto sopra e tenuto conto:

- che il complesso edilizio di cui fa parte l'u.i. è ubicato in area extraurbana con buona esposizione ed accessibilità e presenza di aree a verde ;
- che trattasi di unità abitativa c.d. "ferratetto" con accesso indipendente e di superficie contenuta e quindi con buona appetibilità commerciale;
- che le condizioni generali di manutenzione e conservazione delle parti comuni dell'edificio, almeno per le parti visibili, risultano buone.

Tutto ciò considerato, elaborando opportunamente i dati acquisiti al fine di adeguarli alle peculiarità del bene immobile in esame, attribuendo maggiore "peso" ai comparabili tratti dai due atti notarili delle unità immobiliari ubicate nello stesso complesso edilizio e del tutto similari a quelle oggetto di stima (i prezzi dichiarati negli atti di compravendita sono considerati i dati più affidabili ed oggettivi nel processo estimativo poiché rappresentano il risultato finale della negoziazione) lo scrivente ha individuato il più probabile valore unitario di mercato, in regime di libera contrattazione in €. 1.500,00 (Euro millecinquecento) al mq.



Preso atto del valore unitario di mercato sopra individuato e della superficie commerciale dell'appartamento, si ottiene:

Valore di mercato dell'unità abitativa

mq. 81 x €. 1.500,00 = €. 121.500,00

A tale valore di stima, come detto, si ritiene di dover applicare le seguenti detrazioni:

-€. 2.000,00 per la pratica amministrativa di regolarizzazione delle difformità urbanistiche (vedi precedente paragrafo regolarità urbanistica/edilizia)

-€. 17.000,00 per i presumibili costi necessari per il completamento delle opere di rifinitura interna (pavimenti, rivestimenti, infissi interni, impiantistica da completare, ecc.)

Per cui avremo:

€. 121.500,00 - 2.000,00 - 17.000,00 = €. 102.500,00, che si arrotonda ad €.
102.000,00 (Euro centoduemila)

Valore di mercato del locale autorimessa

Tenuto conto:

-delle caratteristiche del locale autorimessa in questione, dell'ubicazione e della disponibilità di parcheggi nella zona in questione;

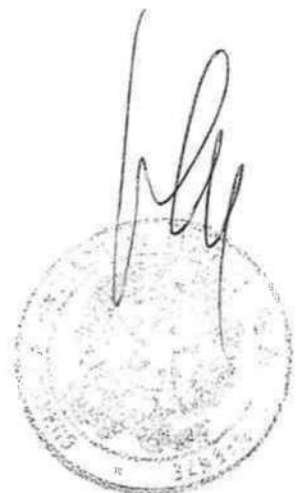
-dei dati acquisiti presso gli osservatori del mercato immobiliare;

-delle ricerche di mercato effettuate.

Atteso quanto sopra lo scrivente ha individuato forfettariamente il più probabile valore di mercato del locale autorimessa in oggetto, di pertinenza dell'abitazione, in complessivi € 20.000,00 (Euro ventimila).

Conclusioni

Per tutto quanto sopra esposto, il più probabile valore di mercato delle u.i. oggetto



della presente procedura fallimentare è risultato il seguente:

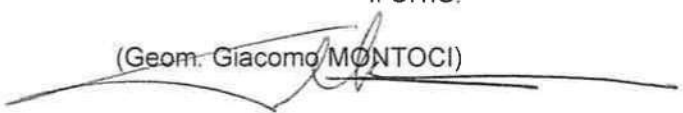
- più probabile valore di mercato dell'unità abitativa (sub. 507): €. 102.000,00
- più probabile valore di mercato del locale autorimessa (sub. 515): €. 20.000,00
- valore complessivo di mercato (abitazione+autorimessa) €. 122.000,00**

Ritenendo di aver espletato il mandato conferitomi e ringraziando il Giudice per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione tecnica composta da n° 12 pagine oltre allegati.

Firenze il 03/12/2025

Il C.T.U.

(Geom. Giacomo MONTOCI)



Allegati:

- documentazione fotografica (allegato A)
- planimetria catastale appartamento (allegato B)
- visura catastale storica appartamento (allegato C)
- planimetria catastale autorimessa (allegato D)
- visura catastale storica autorimessa (allegato E)
- estratto di mappa catastale (allegato F)
- elaborato planimetrico (allegato G)
- contratto di opzione di acquisto quota indivisa dei terreni (allegato H)
- certificazione rilasciata dall'amministratore condominiale (allegato I)

