Tribunale di Firenze
Sezione V Civile
Collegio Fallimentare
Giudice: Dr.ssa Rosa Selvarolo
Proc. R.G. 57/2018
Curatore: Dr.ssa Elisa Ciari

STIMA IMMOBILIARE

Perito stimatore: arch. Giovanni Tirinnanzi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dott. arch. Giovanni Tirinnanzi
Via Vecchia Fiesolana 11
50014 Fiesole (FI)
tel. 33562357223
giovanni.tirinnanzi@alice.it
giovanni.tirinnanzi@pec.architettifirenze.it

Firenze, 14.09.2018
Ordine Architetti Firenze n. 3968
Albo CTU Tribunale di Firenze n. 6259
Albo Periti Tribunale di Firenze n. 394
cf TRNGNN62H24D612D
p.i. 04283130484

Tribunale di Firenze
Sezione V Civile
Collegio Fallimentare
Giudice: Dr.ssa Rosa Selvarolo

Proc. R.G. 57/2018

Curatore: Dr.ssa Elisa Ciari

Perito stimatore: arch. Giovanni Tirinnanzi

Premessa

In seguito all'incarico di perito stimatore affidatomi dal Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo nell'ambito della procedura fallimentare in oggetto, della quale il Curatore è la dr.ssa Elisa Ciari, presento la relazione che segue.

I beni immobili dei quali sono stato incaricato di stimarne il valore sono i seguenti:

[redacted]

2) unità immobiliare destinata a laboratorio posta nel Comune di Signa, Via Dei Colli 141 (ex 53), piano T

3) unità per civile abitazione posta nel Comune di Signa, Via dei Colli 141 (ex snc), piano T-1-2

4) appezzamento di terreno posto nel Comune di Signa, Strada Comunale Delle Bertesche snc

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

Dopo gli opportuni contatti preliminari con il Curatore Fallimentare, ho provveduto a reperire le ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, le visure catastali e le relative planimetrie presso l'Agenzia del Territorio, e le visure urbanistiche presso i competenti uffici comunali di Signa e Lastra A Signa.

Quindi, ho effettuato i sopralluoghi necessari presso tutti gli immobili, verificandone le consistenza e le altre caratteristiche utili alla stima ed estraendo rappresentazione fotografica.

Descrizione e stima degli immobili

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2) immobile destinato a laboratorio posto nel Comune di Signa, Via Dei Colli 141 (ex 53), piano T

Trattasi di unità immobiliare destinata a laboratorio (C/3).

L'unità è individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Signa al Foglio 5, part 4, sub 10, cat C/3, cl 2, cons. 240 mq, sup. catastale 276 mq, rendita € 1.251,89, Via Dei Colli 53 (vecchia numerazione, adesso nc 141), piano T.

E' intestata a:.

[redacted]

Bene pervenuto per atto di compravendita del 30.06.1981 rogato in Firenze dal Notaio Gargani, rep. n. 23522, registrato a Firenze al n. 6792 in data 20.08.1981.

Come da visura storica per immobile **(all. 6).**

Elenco sintetico delle formalità presenti sull'immobile **(all. 7)**:

1. Iscrizione del 08/01/2016 – registro particolare 73 – registro generale 598 – Pubblico Ufficiale Equitalia Centro Spa - repertorio 1511/4116 del 07/01/2016

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ipoteca della Riscossione

2. Iscrizione del 24/02/2017 – registro particolare 1245 – registro generale 7595 – Pubblico Ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione Spa - repertorio 2033/4117 del 23/02/2017 - Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo, Avviso di Accertamento Esecutivo e Avviso di Addebito Esecutivo

L'immobile del quale l'unità è porzione è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967. Si tratta di immobile di costruzione remota.

Dalle ricerche e visure urbanistiche effettuate si rilevano le seguenti pratiche edilizie:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-Concessione Edilizia n. 373/81 del 21.11.1981 (pratica n. 3542/81) per varianti interne ed esterne a fabbricato e successive varianti prot. n. 1093/19 del 22.01.1982, prot. n. 5249 del 27.04.1983.

-Concessione Edilizia n. 583/1984 del 15.12.1984 per ristrutturazione e relative varianti prot. n. 7939 del 20.05.1986 e prot. n. 20488 del 11.12.1987

Rispetto allo stato legittimato si riscontrano alcune lievi difformità nelle chiusure ed aperture interne.

L'ultima planimetria catastale in atti è stata presentata in data 30.06.1981 al prot. n. 20706/81 **(all. 8)** e non corrisponde allo stato attuale dei luoghi, per difformità nella distribuzione interna dell'unità, che comunque non incidono sul classamento e sulla rendita dell'unità immobiliare.

L'unità si sviluppa sulla porzione di piano terra posta sulla sinistra della costruzione guardando da Via Dei Colli.

Si accede al laboratorio da resede antistante ed anche da porta interna al fabbricato, entrando prima nell'androne di ingresso che conduce al vano scala che porta al piano superiore. Sostanzialmente l'unità in oggetto è composta da due grandi spazi comunicanti, da un vano uso deposito- ufficio e da un servizio igienico.

In allegato la nota di trascrizione dell'atto di provenienza citato **(all. 9).**

Le condizioni di conservazione sono scadenti **(all. 10)**.

Attualmente l'immobile appare utilizzato come locale rimessaggio.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato e dei riscontri metrici ottenuti, si rileva che l'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa mq 270.

Considerando tutte le variabili che intervengono nella determinazione del prezzo di mercato, i prezzi degli immobili con caratteristiche simili ed i valori dell'osservatorio del mercato immobiliare per la zona in oggetto ritengo di attribuire un valore di mercato all'attualità di **€ 175.000,00 (euro centosettantacinquemila/00)** all'unità immobiliare in oggetto.

3) unità per civile abitazione posta nel Comune di Signa, Via dei Colli 141 (ex snc), piano T-1

Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione posta su tre livelli: piano terra, piano primo e piano mansarda.

L'unità è individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Signa al Foglio 5, part 4, sub 9, cat A/2, cl 3, cons. 12 vani, sup. catastale totale 333 mq, rendita € 867,65, Via Dei Colli snc.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

E’intestata a:

[redacted]

Bene pervenuto per atto di compravendita del 30.06.1981 rogato in Firenze dal Notaio Gargani, rep. n. 23522, registrato a Firenze al n. 6792 in data 20.08.1981.
Come da visura storica per immobile **(all. 11).**

Elenco sintetico delle formalità presenti sull’immobile **(all. 12):**

1. Iscrizione del 08/01/2016 – registro particolare 73 – registro generale 598 – Pubblico Ufficiale Equitalia Centro Spa - repertorio 1511/4116 del 07/01/2016
Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ipoteca della Riscossione

2. Iscrizione del 24/02/2017 – registro particolare 1245 – registro generale 7595 – Pubblico Ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione Spa - repertorio 2033/4117 del 23/02/2017 - Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo, Avviso di Accertamento Esecutivo e Avviso di Addebito Esecutivo
In allegato la nota di trascrizione dell’atto di provenienza citato **(all. 8, già cit.).**

Si accede all’unità immobiliare da resede antistante in un vano ingresso al piano terra, da cui mediante scala si raggiunge il piano superiore.
In sostanza al piano superiore sono individuati di fatto due appartamenti fisicamente separati, anche se ricompresi in un’unica unità immobiliare catastale. L’appartamento sulla sinistra guardando da Via Dei Colli è composto da cucina, sala, soggiorno, due camere, due servizi igienici al piano primo, oltre a vano mansarda con un piccolo ripostiglio e terrazza a tasca raggiungibili da scala interna.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'appartamento posto sulla destra guardando da Via Dei Colli è composto da cucina, ampio soggiorno, due camere, due servizi igienici al piano primo, oltre a vano mansarda con piccolo ripostiglio e terrazza a tasca raggiungibili da scala interna.

L'immobile del quale l'unità è porzione è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967. Si tratta di immobile di costruzione remota.
Dalle ricerche e visure urbanistiche effettuate si rilevano le seguenti pratiche edilizie:
-Concessione Edilizia n. 373/81 del 21.11.1981 (pratica n. 3542/81) per varianti interne ed esterne a fabbricato e successive varianti prot. n. 1093/19 del 22.01.1982, prot. n. 5249 del 27.04.1983.
-Concessione Edilizia n. 583/1984 del 15.12.1984 per ristrutturazione e successive varianti prot. n. 7939 del 20.05.1986 e prot. n. 20488 del 11.12.1987.
Si rileva che rispetto all'ultimo stato legittimato ci sono due lievi difformità al piano mansarda per la presenza di due piccoli ripostigli.
L'ultima planimetria catastale in atti è stata presentata in data 30.06.1981 al prot. n. 20705/81 **(all. 13)** e non corrisponde allo stato attuale dei luoghi, per difformità nella distribuzione interna dell'unità. Inoltre non è rappresentato il piano mansarda.
Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono medio-buone **(all. 14).** Il contesto circostante all'immobile è di qualità scadente.
Sulla scorta del sopralluogo effettuato e dei riscontri metrici ottenuti, si rileva che l'unità immobiliare sviluppa complessivamente una superficie lorda ragguagliata di circa mq 390.
Considerando tutte le variabili che intervengono nella determinazione del prezzo di mercato, i prezzi degli immobili con caratteristiche simili ed i valori dell'osservatorio del mercato immobiliare per la zona in oggetto ritengo di attribuire un valore di mercato all'attualità di **€ 780.000,00 (euro settecentottantamila/00)** all'unità immobiliare in oggetto.

4) Appezzamento di terreno posto nel Comune di Signa, Strada Comunale Delle Bertesche snc

Il terreno in oggetto è individuato al Catasto Terreni del Comune di Signa al Foglio 6, part 91, qualità seminativo arborato, cl 3, sup. 0,175 ettari, reddito dominicale € 6,20, reddito agrario € 3,16.

E' intestato a:

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

Per atto di compravendita rogato dal Notaio Sandrucci in Firenze in data 28.07.1992, rep. n. 126790, registrato a Firenze in data 31.07.1992 al n. 5388.

Bene pervenuto per atto di compravendita rogato in Firenze dal Notaio Sandrucci in data 28.07.1992, rep. n. 126790, registrato a Firenze in data 31.07.1992 al n. 5388.

Come da visura storica per immobile **(all. 15).**

Elenco sintetico delle formalità presenti sul bene immobile **(all. 16)**:

1. Iscrizione del 15/09/2015 – registro particolare 5061 – registro generale 34915 – Pubblico Ufficiale Equitalia Centro Spa – repertorio 1445/4115 del 10.09.2015 – Ipoteca legale derivante da Ruolo (Art 77 del DPR n. 602/1973)

2. Iscrizione del 08/01/2016 – registro particolare 73 – registro generale 598 – Pubblico Ufficiale Equitalia Centro Spa - repertorio 1511/4116 del 07/01/2016

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ipoteca della Riscossione

3. Iscrizione del 24/02/2017 – registro particolare 1245 – registro generale 7595 – Pubblico Ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione Spa - repertorio 2033/4117 del 23/02/2017 - Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo, Avviso di Accertamento Esecutivo e Avviso di Addebito Esecutivo.

E' allegato il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Signa (**all. 17),** attestante che il terreno in oggetto è classificato come segue dagli strumenti urbanistici vigenti:

-P.lla n. 91 porz.:

Sub- sistema territoriale della piana di San Mauro – UTOE della Monaca – art. 19-22-23 NTA P.S.

Zone "E" agricola – art. 45 NTA del R.U.C.

Fascia di rispetto stradale art. 68 NTA del R.U.C.

-P.lla n. 91 res.:

Sub-sistema territoriale della piana di San Mauro- UTOE delle Bertesche – art 19-22-23 NTA P.S.

Zone "E" agricola – art 45 NTA del R.U.C.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Viabilità di progetto – art. 66 NTA del R.U.C.

Il terreno in oggetto è situato lungo la strada Comunale Delle Bertesche, dalla quale vi si accede.

Sono presenti alcune piccole baracche costruite con materiali precari, facilmente rimovibili **(all. 18).**

Vista la difficoltà di reperire sul mercato terreni simili in vendita, date le modeste dimensioni, prendendo come riferimento i valori medi dell'osservatorio del mercato immobiliare e considerando anche l'eventuale appetibilità del fondo, considerata la posizione facilmente accessibile ed in continuità con altri terreni coltivati, il prezzo di mercato all'attualità è stimabile nella cifra di **€ 5.000,00 (euro cinquemila/00)**

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

Riepilogo

I beni immobili oggetto della stima che precede sono:

[redacted]

2) unità immobiliare destinata a laboratorio posta nel Comune di Signa, Via Dei Colli 141 (ex 53), piano T

Il valore di mercato all'attualità è stato stimato nella cifra di **€ 175.000.**

3) unità per civile abitazione posta nel Comune di Signa, Via dei Colli 141 (ex snc), piano T-1-2

Il valore di mercato all'attualità è stato stimato nella cifra di **€ 780.000.**

4) piccolo appezzamento di terreno posto nel Comune di Signa, Strada Comunale Delle Bertesche snc

Il valore di mercato all'attualità è stato stimato nella cifra di **€ 5.000.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento,

con Osservanza,

Il consulente tecnico incaricato
(dott. arch. Giovanni Tirinnanzi)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009