

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**



Reg. Fall. N. 163/14

**Giudice Delegato: Dott. Cosmo Crolla**

**Curatore Fallimentare: Dott. Gino Mazzi**

**INTEGRAZIONE**  
**ALLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO**  
**DI IMMOBILI**

**Unità abitative e posti auto in Pontassieve (FI)**

**INDICE**

A) INCARICO .....	2
B) PREMESSE .....	3
C) AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI .....	3
C.1) EX AREA URBANA .....	3
C.2) POSTO AUTO PER DISABILI .....	4
D) INTEGRAZIONE DELLE NOTE URBANISTICHE.....	4
E) RIEPILOGO DEI LOTTI.....	5
E.1) Lotto 1 .....	5
E.2) Lotto 2 .....	6
E.3) Lotto 3 .....	7
E.4) Lotto 4 .....	7
E.5) Lotto 5 .....	8
E.6) Lotto 6 .....	8
E.7) Lotto 7 .....	9
E.8) Lotto 8 .....	9
E.9) Lotto 9 .....	10

## A) INCARICO

La sottoscritta Arch. Alessandra Rinaldi, iscritta all'albo degli Architetti della provincia di Firenze al n. 6435, e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 8734, residente in Bagno a Ripoli (FI), Via Roma 562, in data 30.09.2014 è stata nominata dal G.D. Dott.ssa Patrizia Pompei quale perito estimatore nel procedimento fallimentare in epigrafe, su richiesta del Curatore Fallimentare Dott. Gino Mazzi, al fine di:

- eseguire accertamenti sull'effettiva consistenza del patrimonio immobiliare
- trascrivere la sentenza di fallimento
- esprimere parere di congruità su stima economica redatta da altro professionista
- valutare i beni immobili eventualmente esclusi dalla predetta stima

In data 29.05.2015 la scrivente ha giurato - e successivamente depositato presso la cancelleria, sia in forma cartacea sia per via telematica - la relazione tecnica di stima e accertamento della conformità degli immobili in epigrafe, ubicati in Pontassieve, Via dei Mandorli.

In seguito al perfezionamento di pratiche catastali, relative ad un **posto auto per disabili** in parcheggio pertinenziale scoperto ed alla contigua **area di manovra**, si rende necessario integrare la suddetta relazione già depositata, limitatamente ai dati censuari degli immobili suddetti.

È stata altresì corretta un'impresione in merito agli atti edilizi abilitativi dei posti auto scoperti, di cui al par. C.6.

**La presente relazione pertanto, integra quella già giurata e depositata, alla quale si rimanda per le descrizioni degli immobili, le consistenze, le note in merito alla regolarità edilizia, i gravami, il valore di mercato e il valore a base d'asta.**

**Per comodità di lettura al cap. E saranno riepilogati in calce i singoli lotti come formulati nella relazione, con l'aggiunta dei riferimenti alle parti comuni condominiali, fra le quali le unità oggetto di aggiornamento catastale.**

## B) PREMESSE

Si riporta quanto esposto alle pag. 24 e 25 della perizia depositata: “... Si evidenzia che l'area urbana di cui al sub 1 della p.lla 890, costituente strada privata interna - in comproprietà pro quota fra le unità immobiliari di cui all'intero fabbricato in oggetto per quanto pattuito nell'Atto dichiarativo del 29.04.2008, Rep. 272317/15177 - risulta catastalmente ancora intestata per l'intero alla società venditrice

spa.

Si evidenzia altresì che il posto auto per disabili di cui alla p.lla 890 sub 10, in comproprietà pro quota fra le unità immobiliari di cui all'intero fabbricato in oggetto per quanto pattuito nell'Atto dichiarativo del 29.04.2008, Rep. 272317/15177, risulta catastalmente intestata per l'intero alla società

Per le suesposte particelle, ed in particolare per il posto auto per disabili, risulta pertanto necessario procedere alla regolarizzazione mediante la **corretta definizione delle corrispondenti quote in comproprietà** spettanti a ciascuna unità immobiliare, sia di quelle oggetto di stima che di quelle già alienate a terzi dalla

Al momento della redazione della presente relazione risulta alla scrivente che la procedura fallimentare stia provvedendo a detti adempimenti, previ gli opportuni accertamenti...”.

## C) AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI

### C.1) EX AREA URBANA

Per mezzo di deposito di Docfa n. prot. FI0143055, del 21.10.2016 l'area urbana di cui alla ex p.lla 890 sub 1 è stata soppressa, costituendo il Bene Comune Non Censibile (piazzale ed aiuola) a servizio di tutti i posti auto scoperti di cui alla p.lla 890 e delle unità immobiliari di cui alla p.lla 888 (oltre che della p.lla 889, ossia il fabbricato contiguo a quello oggetto di stima). Al Bene Comune Non Censibile è stato assegnato il nuovo identificativo catastale, ossia il **sub 500** della medesima p.lla 890.

## C.2) POSTO AUTO PER DISABILI

Per mezzo di deposito di Docfa n. prot. FI0143052, del 21.10.2016 il posto auto per disabili di cui alla ex p.lla 890 sub 10 è stato soppresso, costituendo il Bene Comune Censibile a servizio delle unità immobiliari di cui alla p.lla 888. Al Bene Comune Censibile è stato assegnato il nuovo identificativo catastale, ossia il **sub 501** della medesima p.lla 890, con i seguenti dati di classamento: Categoria C6, Consistenza e Superficie Catastale mq 16, Rendita € 29,75.

Il tutto come meglio rappresentato nei documenti catastali allegati (vedi elaborato planimetrico in all. 1; visure catastali in all. 2)

## D) INTEGRAZIONE DELLE NOTE URBANISTICHE

Si precisa che quanto esposto a pag. 18, ultimo capoverso, della perizia depositata in merito ai titoli edilizi, è riferito alle opere di urbanizzazione e non ai posti auto scoperti. I medesimi infatti sono stati realizzati per mezzo dei titoli edilizi relativi al fabbricato "M", del quale fanno appunto parte gli immobili oggetto di stima, ossia:

1. **Piano di Lottizzazione** approvato con Deliberazione C.C. n.53 del 15.4.2003 e relativi **Atti di Convenzione** - rogante Notaio Andrea Teti, Rep. 12910, del 03.07.2003; rogante Notaio Marta Renieri, Rep. 2825 del 04.11.2008;
2. **Permesso di Costruire** n. 30 del 05.05.2005 - Pratica Edilizia n. 705/2004;
3. **Permesso di Costruire** in Variante n. 12 del 16.03.2007 - Pratica Edilizia n. 544/2006;
4. **Variante ex art. 83** comma 12, L.R. 1/05 del 24.04.2008, n. prot. 14671 con contestuale **Certificazione di conformità e Comunicazione di fine lavori** (Pratica Edilizia n. 506/2008).

In particolare i posti auto fanno parte delle più ampie sistemazioni esterne e sono rappresentati graficamente nella Tav. 10 del Permesso di Costruire n. 12 del 16.03.2007 (vedi all. 3).

I seguenti atti abilitativi sono quindi relativi alle opere di urbanizzazione primaria:

1. **Concessione gratuita** n. 53 del 18.11.2003 - Pratiche Edilizie n. 771/2003 e 263/2001;
2. **Permesso di Costruire** n. 4 del 08.02.2007 - Pratica Edilizia n. 1412/2006 - per rinnovo della Concessione n. 53/2003;
3. **Permesso di Costruire** n. 37 del 19.03.2010 - Pratica Edilizia n. 263/2010 - per I° Variante e rinnovo della Concessione n. 53/2003.

## **E) RIEPILOGO DEI LOTTI**

*Di seguito si ripropone la medesima formazione dei lotti ed il corrispondente valore a base d'asta arrotondato di cui alla perizia depositata, integrata con l'indicazione delle parti comuni (BCC, BCNC).*

### **E.1) Lotto 1**

**Appartamento** - Foglio 89, **p.Ila 888 sub 1**, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 8,5 vani, Rendita € 943,82, Via dei Mandorli n. 65, Piano T-1-2;

Parti comuni:

*Bene comune non censibile: p.Ila 888 sub 501* – aiuole (piano T).

*Bene comune censibile: p.Ila 890 sub 501* – posto auto (piano T).

*Bene comune non censibile: p.Ila 890 sub 500* – piazzale ed aiuola (piano T).

**Box auto** – Foglio 89, **p.Ila 888 sub 9**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 63 mq, Rendita € 188,71, Via dei Mandorli n. 73/A, Piano S1;

Parti comuni:

*Bene comune non censibile: p.Ila 888 sub 18* – corridoio ai garage (piano S1)

valore di mercato € 528.900,00

valore a base d'asta € 476.000,00

**Posto auto scoperto** – Foglio 89, **p.Ila 890 sub 12**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita € 22,31, Via dei Mandorli, Piano T;

Parti comuni:

*Bene comune non censibile: p.Ila 890 sub 500* – piazzale ed aiuola (piano T).

valore di mercato € 8.400,00

valore a base d'asta € 7.500,00

**Valore totale del Lotto 1 a base d'asta:**

€ 476.000,00 + € 7.500,00 = € 483.500,00 ≈

≈ € **483.000,00** (euro quattrocentoottantatremila/00).



**E.2) Lotto 2**

**Appartamento** - Foglio 89, **p.lla 888 sub 2**, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 8 vani, Rendita € 888,31, Via dei Mandorli n. 67, Piano T-1-2;

Parti comuni:

*Bene comune non censibile: p.lla 888 sub 501* – aiuole (piano T).

*Bene comune censibile: p.lla 890 sub 501* – posto auto (piano T).

*Bene comune non censibile: p.lla 890 sub 500* – piazzale ed aiuola (piano T).

**Box auto** – Foglio 89, **p.lla 888 sub 10**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 64 mq, Rendita € 191,71, Via dei Mandorli n. 73/A, Piano S1;

Parti comuni:

*Bene comune non censibile: p.lla 888 sub 18* – corridoio ai garage (piano S1)

valore di mercato € 499.000,00

valore a base d'asta € 449.000,00.

**Posto auto scoperto** – Foglio 89, **p.lla 890 sub 13**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita € 22,31, Via dei Mandorli, Piano T;

Parti comuni:

*Bene comune non censibile: p.lla 890 sub 500* – piazzale ed aiuola (piano T).

valore di mercato € 8.400,00

valore a base d'asta € 7.500,00

**Valore totale del Lotto 2 a base d'asta:**

€ 449.000,00 + € 7.500,00 = € 456.500,00 ≈

≈ € **456.000,00** (euro quattrocentocinquantaseimila/00).



### **E.3) Lotto 3**

**Appartamento** - Foglio 89, **p.lla 888 sub 5**, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 8 vani, Rendita € 888,31, Via dei Mandorli n. 71, Piano T-1-2;

Parti comuni:

*Bene comune non censibile: p.lla 888 sub 501* – aiuole (piano T).

*Bene comune censibile: p.lla 890 sub 501* – posto auto (piano T).

*Bene comune non censibile: p.lla 890 sub 500* – piazzale ed aiuola (piano T).

**Box auto** – Foglio 89, **p.lla 888 sub 15**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 64 mq, Rendita € 191,71, Via dei Mandorli n. 73/A, Piano S1;

valore di mercato € 496.700,00

valore a base d'asta € 447.000,00

Parti comuni:

*Bene comune non censibile: p.lla 888 sub 18* – corridoio ai garage (piano S1)

**Posto auto scoperto** – Foglio 89, **p.lla 890 sub 21**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita € 22,31, Via dei Mandorli, Piano T;

Parti comuni:

*Bene comune non censibile: p.lla 890 sub 500* – piazzale ed aiuola (piano T).

valore di mercato € 8.400,00

valore a base d'asta € 7.500,00

#### **Valore totale del Lotto 3 a base d'asta:**

€ 447.000,00 + 7.500,00 = € 454.500,00 =

≈ **€ 454.000,00** (euro quattrocentocinquantaquattromila/00).

### **E.4) Lotto 4**

**Appartamento** - Foglio 89, **p.lla 888 sub 6**, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 8,5 vani, Rendita € 943,82, Via dei Mandorli n. 73, Piano T-1-2;

Parti comuni:

*Bene comune non censibile: p.lla 888 sub 501* – aiuole (piano T).

*Bene comune censibile: p.lla 890 sub 501* – posto auto (piano T).

*Bene comune non censibile: p.lla 890 sub 500* – piazzale ed aiuola (piano T).

**Box auto** – Foglio 89, **p.lla 888 sub 16**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 63 mq, Rendita € 188,71, Via dei Mandorli n. 73/A, Piano S1;

Parti comuni:

*Bene comune non censibile: p.lla 888 sub 18* – corridoio ai garage (piano S1)

valore di mercato € 540.400,00

valore a base d'asta € 486.000,00

**Posto auto scoperto** – Foglio 89, **p.lla 890 sub 22**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita € 22,31, Via dei Mandorli, Piano T;

Parti comuni:

*Bene comune non censibile: p.lla 890 sub 500* – piazzale ed aiuola (piano T).

valore di mercato € 8.400,00

valore a base d'asta € 7.500,00

**Valore totale del Lotto 4 a base d'asta:**

€ 486.000,00 + 7.500,00 = € 493.500,00 =

≈ **€ 493.000,00** (euro quattrocentonovantatremila/00).

**E.5) Lotto 5**

**Posto auto scoperto** – Foglio 89, **p.lla 890 sub 14**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita € 22,31, Via dei Mandorli, Piano T;

Parti comuni:

*Bene comune non censibile: p.lla 890 sub 500* – piazzale ed aiuola (piano T).

valore di mercato € 8.400,00

valore a base d'asta € 7.500,00

**Valore totale del Lotto 5 a base d'asta:**

**€ 7.500,00** (euro settemilacinquecento/00).

**E.6) Lotto 6**



**Posto auto scoperto** – Foglio 89, **p.lla 890 sub 15**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita € 22,31, Via dei Mandorli, Piano T;

Parti comuni:

*Bene comune non censibile: p.lla 890 sub 500* – piazzale ed aiuola (piano T).

valore di mercato € 8.400,00

valore a base d'asta € 7.500,00

**Valore totale del Lotto 6 a base d'asta:**

**€ 7.500,00** (euro settemilacinquecento/00).

#### **E.7) Lotto 7**

**Posto auto scoperto** – Foglio 89, **p.lla 890 sub 18**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita € 22,31, Via dei Mandorli, Piano T;

Parti comuni:

*Bene comune non censibile: p.lla 890 sub 500* – piazzale ed aiuola (piano T).

valore di mercato € 8.400,00

valore a base d'asta € 7.500,00

**Valore totale del Lotto 7 a base d'asta:**

**€ 7.500,00** (euro settemilacinquecento/00).

#### **E.8) Lotto 8**

**Posto auto scoperto** – Foglio 89, **p.lla 890 sub 19**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita € 22,31, Via dei Mandorli, Piano T;

Parti comuni:

*Bene comune non censibile: p.lla 890 sub 500* – piazzale ed aiuola (piano T).

valore di mercato € 8.400,00

valore a base d'asta € 7.500,00

**Valore totale del Lotto 8 a base d'asta:**

**€ 7.500,00** (euro settemilacinquecento/00).

**E.9) Lotto 9**

**Posto auto scoperto** – Foglio 89, **p.lla 890 sub 20**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita € 22,31, Via dei Mandorli, Piano T;



Parti comuni:

**Bene comune non censibile: p.lla 890 sub 500** – piazzale ed aiuola (piano T).

valore di mercato € 8.400,00

valore a base d'asta € 7.500,00

**Valore totale del Lotto 9 a base d'asta:**

**€ 7.500,00** (euro settemilacinquecento/00).

\*\*\*\*\*

Il Tecnico estimatore, espletato quanto richiesto, rassegna la presente relazione, restando a disposizione dell'Ill.mo Giudice Delegato e della Curatela per qualsiasi eventuale chiarimento.

Con osservanza,

Firenze, 10.12.2016



IL Tecnico

Arch. Alessandra Rinaldi



*ALLEGATI*

1. *Elaborato planimetrico*
2. *Visure catastali*
3. *Stralcio del Permesso di Costruire n. 30 del 05.05.2005 (Tav. 10)*

