

ARCHITETTO MANUELA BENELLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI FIRENZE - SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO

Reg. Proc. N. 24/2014

Illustrissimo Giudice Delegato : Dott.ssa Silvia Governatori

Cancelliere Fallimentare : Dott. Antonino Santalucia

Curatore fallimentare : Dott.ssa Federica Feci

Perito : Arch. Manuela Benelli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via L. Mazzanti 2 - 50135 FIRENZE Tel: (+39) 055 6550422
ben.maz@tin.it manuela.benelli@alice.it

Fax: 1782759210 cellulare 3477150273
manuela.benelli@pec.architetifirenze.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Indice

Cronologia operazioni	2
1) Descrizione della zona di ubicazione	3
2) Descrizione del bene.....	3
3) Individuazione catastale.....	5
4) Proprietà e provenienza	6
5) Situazione edilizia/urbanistica.....	6
6) Consistenza.....	8
7) Riferimenti di mercato per la stima.....	8
8) Considerazioni propedeutiche alla stima.....	8
9) Più probabile valore di mercato del bene.....	9
10) Limiti dell'incarico.....	10
Allegati	11 e seguenti

La sottoscritta Arch. Manuela Benelli con sede in Firenze, Via L. Mazzanti n. 2, PEC manuela.benelli@pec.architettifirenze.it, cellulare 3477150273, iscritta all'ordine degli Architetti di Firenze con il n. 3198 e all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, dopo l'effettuazione di sopralluoghi e la raccolta di varia documentazione anche presso Pubbliche Amministrazioni, ha provveduto alla redazione della presente relazione di stima, allo scopo di indicare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto del procedimento.

CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI

- 20 marzo 2014 – ricevimento dell’informativa circa la nomina quale perito nella procedura volpel snc da parte del Curatore Fallimentare Dott.ssa Federica Feci;
- 21 marzo 2014 – Accesso all’Agenzia del Territorio per visure ed estrazione documentazione catastale;
- 24 marzo 2014 - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo per poter prendere visione del titolo originale di provenienza in quanto il notaio rogatore non era più in attività;
- 26 marzo 2014 - presentazione all’Agenzia delle Entrate di Arezzo di domanda ricerca e visura di eventuali contratti di locazione e/o comodato effettuati dalla esecutata quale dante causa per gli immobili oggetto del procedimento;
- 28 marzo 2014 – l’Agenzia delle Entrate di Arezzo informa il CTU che la signora non risulta abbia posto in essere , in qualità di dante causa, atti di disposizione di immobili che siano sottoposti a registrazione;
- 29 marzo 2014 - il CTU ha svolto un accesso al Comune di Cavriglia finalizzato alla ricerca di progetti e/o pratiche edilizie e contestualmente ha formalizzato la domanda di accesso e estrazione copia delle pratiche edilizie risultanti dalle ricerche;

- 3 aprile 2014 – Comune di Cavriglia . Con appuntamento il CTU ha preso visione ed estratto copia del progetto di costruzione del fabbricato;
- In data 10 maggio 2014, la sottoscritta ha effettuato l'ispezione ai luoghi oggetto di causa (Comune di Cavriglia – Ar- Via Barberino 14) .

1 Descrizione generale della zona di ubicazione del bene

L'immobile oggetto di stima è situato nel Comune di Cavriglia (AR), Via Barberino 14, nella frazione di Meleto (Fig. 1). La piccola frazione è a monte della centrale termoelettrica di Santa Barbara. La vocazione dei terreni intorno alla frazione di Meleto è agricola. La frazione è servita da un collegamento regolare di autobus "Autolinee toscane " con l'abitato di Cavriglia e di San Giovanni Valdarno. La frazione di Meleto è posta a circa 10 Km dal casello autostradale "Valdarno" dell'A1.

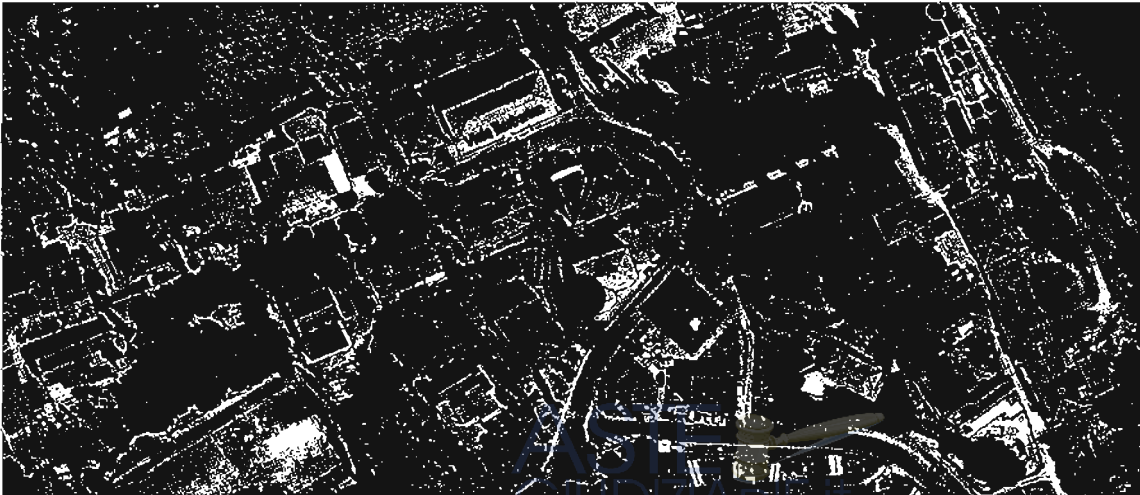


Fig. 1 – foto aerea con indicazione del fabbricato

2 Descrizione del bene

(Allegato A – Documentazione fotografica) (Allegato B – Planimetria)

Sulla base delle planimetrie catastali, delle fotografie, dei sopralluoghi con riscontro sommario delle misure effettuati in data 19 luglio 2012, della documentazione edilizio/urbanistica reperita presso l'Amministrazione Comunale , nei paragrafi che seguono viene riportata la descrizione dei beni immobili oggetto di stima.

Trattasi di appartamento per civile abitazione con cantina e box auto, facente parte di un fabbricato con molteplici appartamenti, accessori e resede comune (fig. 2 e Allegato A foto dalla n. 1 alla n. 7). Il fabbricato fa parte di un'area di edificazione relativamente recente ed è ubicato ai margini della Via Barberino ma si accede dalla medesima attraverso un tratto di viabilità di penetrazione. Il fabbricato è costituito da 6 appartamenti disposti su tre piani e da un piano seminterrato dove vi sono 6 box auto, cantine e spazi condominiali (corridoi, ex centrale termica ecc). Il resede è costituito da aree di manovra e modesti spazi verdi.

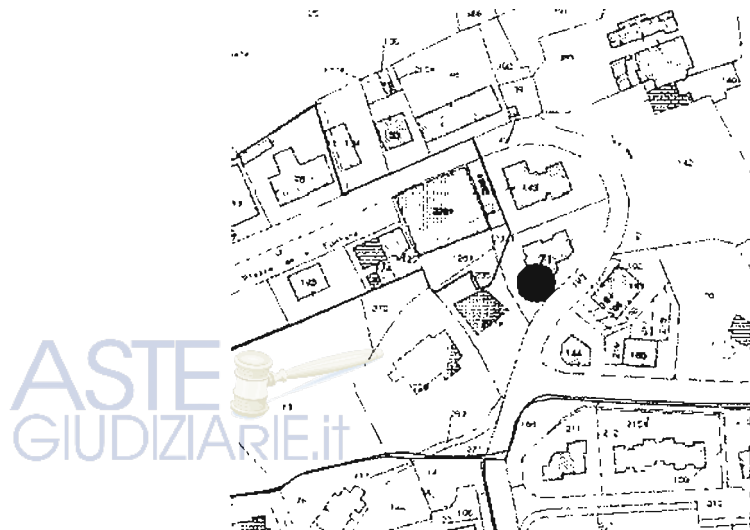


Fig. 2 – planimetria generale con indicazione del fabbricato (elaborato non in scala)

L'appartamento posto al piano terreno è costituito da soggiorno (foto n.9 e n.10), due camere da letto (foto n. 13, 14 e 15), cucina (foto n. 11 e 12), bagno (foto n. 16 e 17), ripostiglio, disimpegni (foto n. 8) e due terrazzi, uno a tergo del fabbricato con accesso dal locale cucina e uno sul prospetto principale con accesso dal soggiorno. E' annessa all'appartamento una cantina al piano seminterrato (foto n. 19). E' inoltre oggetto del procedimento un box auto posto al piano seminterrato. (foto n. 6 e 18). Gli immobili sono meglio rappresentati nella sottostante planimetria (Figura 3):

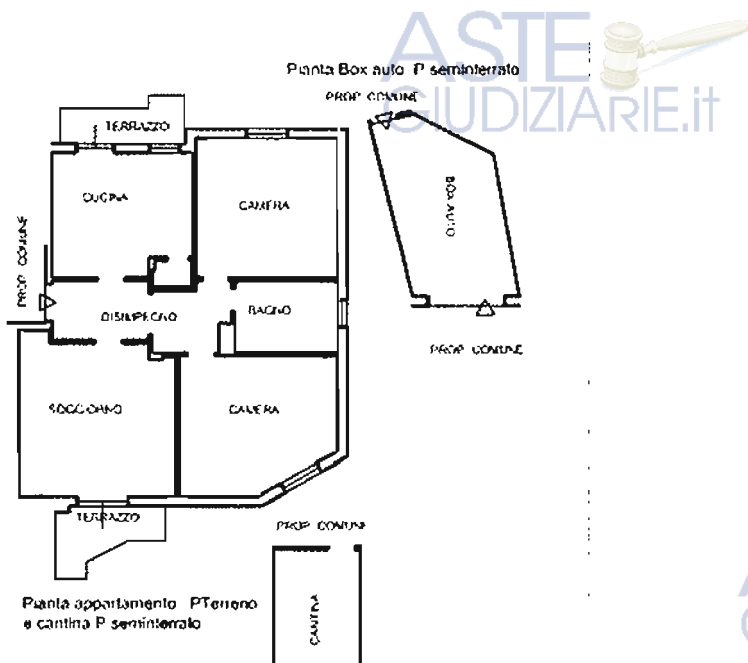


Fig. 3 – schemi planimetrici appartamento, cantina e box auto (elaborato non in scala)

Le caratteristiche generali dell'unità immobiliare sono riprese in sintesi di seguito:

- Pavimenti dei vani in ceramica;
- Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- Infissi esterni in legno con vetrocamera e avvolgibili in plastica;
- Infissi interni in legno;
- Impianto elettrico in traccia;
- Impianto di riscaldamento e produzione acqua sanitaria a metano con caloriferi nei vani e caldaia nel bagno.;
- Locale bagno con pavimenti e rivestimenti in ceramica formati 20x20 e 25x20 ha lavabo, bidet, w.c. e vasca di tipo commerciale.
- Cucina dotata di rivestimento ceramico nella zona cottura.

Come visibile nella documentazione fotografica richiamata, l'unità immobiliare risulta complessivamente in uno stato di conservazione normale/buono.

3. Individuazione catastale

(Allegato C – estratto di mappa, visura catastale, planimetria dell'appartamento e del box)

Gli immobili oggetto della procedura sono censiti al Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate- Ufficio provinciale di Firenze - Territorio del Comune di Cavriglia (Arezzo) nel foglio di mappa 8 particella 71:

- sub. 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita €. 298,25 (appartamento)
- sub. 10, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq., rendita €. 57,07 (box auto)

Entrambe le unità immobiliari sono intestate a
per 1/1 della proprietà.

Le planimetrie catastali in atti dell'appartamento (figura 4) e del box auto non sono completamente conformi allo stato dei luoghi che il CTU ha osservato e rilevato in sede di ispezione per piccole modifiche interne all'assetto murario.

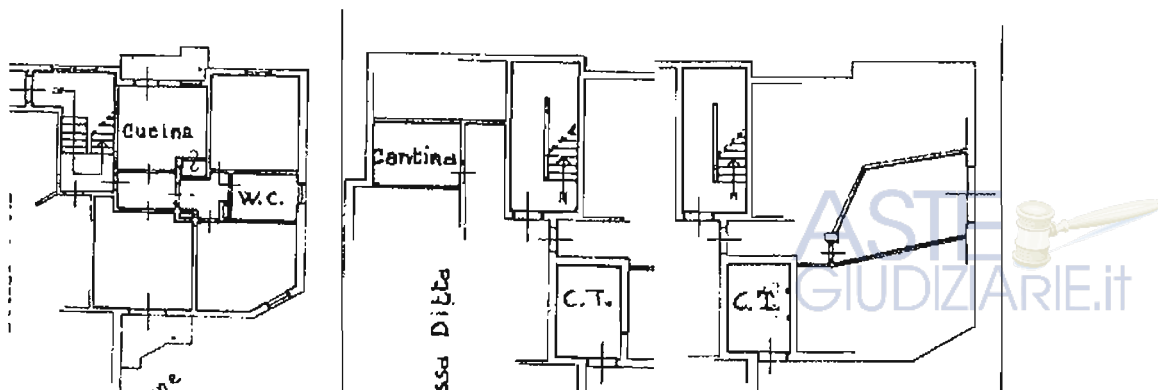


Fig. 4 – estratti planimetrici dalla planimetria catastale in atti (elaborato non in scala)

4. Proprietà e provenienza e stato di possesso

L'intera proprietà è pervenuta alla Signora \

per acquisto dai Signori

proprietario per la quota di 1/4 e da

proprietaria per la

quota di 1/2., con atto Notaio Balzano Walter con sede in San Giovanni Valdarno, repertorio n. 55358, trascritto all' Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Arezzo – Territorio in data 8 febbraio 2000, R.P. n. 1408;

Ai signori \ sopra meglio generalizzati il bene era pervenuto per acquisto dal \ Codice Fiscale \ proprietario per l'intero, con atto Notaio Roberto Pisapia con sede in Montevarchi in data 13/01/1998, repertorio n. 22215, trascritto all' Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Arezzo – Territorio in data 21 gennaio 1998, R.P. n. 648;

Al Signor \ , sopra meglio generalizzato i beni sono pervenuti:

- per la quota di 1/3 della piena proprietà , con atto causa morte dell'Ufficio del Registro di Montevarchi del 10/05/1993, rep. N. 415.10, trascritto presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo al n.5625 di Reg. Part. del 19/06/1993, per successione del padre \ proprietario per la quota di 1/3;
- per la quota dei 2/3 della piena proprietà con titoli anteriori al ventennio.

Dalle verifiche svolte dal CTU in data 29 marzo 2014 presso l'anagrafe del Comune di Cavriglia risulta che la Signora \ sopra meglio generalizzata è residente nell'immobile in oggetto. In sede di ispezione ai luoghi la stessa ha riferito che nell'immobile oltre a se medesima risiedevano la figlia e il convivente. (Allegato D – attestazione Comune Cavriglia)

A seguito di istanza di accesso agli atti presentata dal CTU all'Agenzia delle Entrate di Arezzo in data 27 marzo 2014 per accertare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato in uso gravanti sull'immobile oggetto del per il nominativo \ quale dante causa di atti di disposizione di immobili sottoposti a registrazione l'esito è risultato negativo. (Allegato E – attestazione Agenzia Entrate)

5. Situazione edilizia/urbanistica

Il CTU, a seguito di istanza di accesso agli atti, ha preso visione ed estratto copia del progetto di costruzione del fabbricato. Tali ricerche sono state svolte nell'intento di delineare un quadro completo dell' immobile, riguardante sia la sua collocazione all'interno del tessuto urbano, sia la sua storia edilizia e costruttiva, dati indispensabili per una corretta stima del bene.

Dall'accesso agli atti avvenuto in data 3 aprile 2014 sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Il fabbricato di cui gli immobili in oggetto (appartamento e box) ne costituiscono porzione, è stato costruito in forza di licenza Edilizia n. 27 del 9 novembre 1976 per "Costruzione Fabbricato per civile abitazione in Località Meleto Valdarno". In data 23 agosto 1978 al n. 27 è stata rilasciata licenza di abitabilità per l'intero fabbricato (Fig. 5).

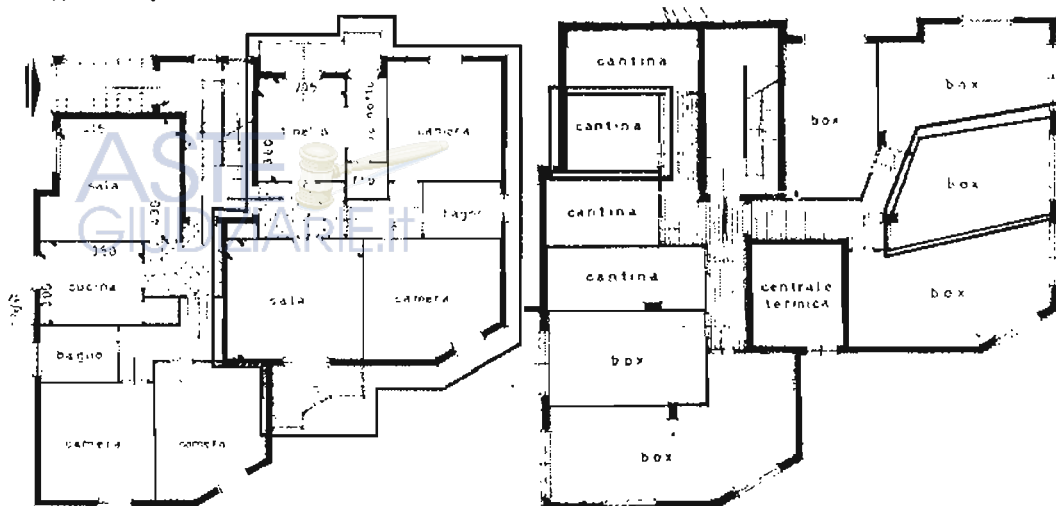


Fig. 5 – estratti dagli elaborati grafi allegati alla licenza edilizia 27/76 (elaborato non in scala)

Successivamente all'abitabilità non sono emerse nessun'altra istanza edilizia riguardante l'immobile oggetto del presente procedimento.

Ad ulteriore verifica di quanto ottenuto con l'accesso agli atti presso il Comune di Cavriglia, la scrivente si è recata alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo per poter visionare la copia originale dell'atto di provenienza alla Signora [redacted]. Anche nell'atto di provenienza ai rogiti notaio Balzano, non emergono ulteriori pratiche edilizie successive a quelle sopra richiamate.

La sottoscritta rileva quanto di seguito:

- La planimetria catastale dell'appartamento in atti redatta il 9 settembre del 1978 pur non essendo completamente conforme allo stato attuale dei luoghi, riporta tuttavia alcune delle principali difformità riscontrate.
- Nell'atto di provenienza ai rogiti Balzano la parte venditrice dichiara che successivamente alla licenza di costruzione n. 27/76 non sono state effettuate opere che avessero necessità di pratiche edilizie.

Alla luce di quanto detto sopra il CTU constata che lo stato rilevato non è conforme a quello oggetto della licenza di costruzione del fabbricato n. 27/76 per modifiche prevalentemente interne all'assetto murario e alle colonne degli impianti e tubazioni. Per la sanabilità di tali difformità è

Via L. Mazzanti 2 - 50135 FIRENZE - Tel: (+39) 055 6550422 Fax: 1782759210 cellulare 3477150273
ben.m@uni.it manuela.benelli@alice.it manuela.benelli@pec.architettri Firenze.it

necessario presentare istanza di attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 140 Legge Regione Toscana 1/2005 per il cui ottenimento oltre ai diritti d'ufficio, dovrà essere provveduto al pagamento della sanzione stabilita dall'amministrazione comunale mediante Ordinanza per un'importo compreso fra 516,00 € e 5.164,00€.



6. Consistenza

Ai fini della ricerca della consistenza dell'immobile, in termine di superficie commerciale di riferimento, è stato applicato un coefficiente di ragguglio in funzione della destinazione dei locali secondo il seguente prospetto:

descrizione	CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI			
	piano	superficie	% ragg.	superficie raggugliata
Appartamento al lordo murature interne	PT	89,00	100%	89,00
terrazzo 1	PT	4,50	30%	1,35
terrazzo 2	PT	4,10	30%	1,23
cantina	P semint.	8,60	25%	2,15
box auto	P semint.	16,00	25%	4,00
Superficie commerciale appartamento box auto e cantina mq.				97,73

La superficie commerciale è stata calcolata al netto delle murature esterne e perimetrali ed al lordo di quelle interne e degli ingombri condominiali occupati da impianti e canalizzazioni. Concludendo la superficie commerciale di riferimento è pari a circa mq. 97,70.

7. Riferimenti di mercato per la stima

L'attuale indirizzo generale del mercato immobiliare continua a mostrare un andamento negativo, con progressivo calo del valore e del numero di compravendite, con aspetti di volatilità che riflettono un'oggettiva incertezza del mercato, dovuta anche e soprattutto all'attuale situazione economica .

8. Considerazioni propedeutiche alla stima

Per la valutazione dell'immobile, la scrivente si è avvalsa di due fonti:

- Publicazioni e/o borsini immobiliari e/o banche dati e/o informative presso operatori immobiliari. La stima è stata effettuata in base al confronto con immobili simili trattati nel medesimo periodo nella zona o in zone affini, tenendo in considerazione gli elementi che concorrono alla determinazione del valore stesso, quali: localizzazione, caratteristiche della zona, tipologia, periodo di costruzione e/o ristrutturazione, destinazione d'uso, caratteristiche distributive, stato di conservazione, dotazione di accessori, ecc.



ARCHITETTO MANUELA BENELLI

Il criterio di stima adottato è quello della domanda e dell'offerta sul libero mercato di beni simili e il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nell'individuare il prezzo noto per beni simili espresso in termini di parametro unitario (mq di superficie commerciale). Per il reperimento di tali valori, sono state svolte indagini e ricerche in loco, presso operatori di settore, su immobili ubicati nella zona o in zone affini in vendita e/o venduti recentemente.

b. Osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio relativo al 2° semestre 2013.

Relativamente alle consultazioni di cui al precedente punto a, si è ottenuto €/mq. 1.150,00 quale più probabile valore per immobili ubicati nella stessa zona e con analoghe caratteristiche.

Relativamente alle consultazioni di cui al punto b, mediando i valori contenuti nella banca dati, per abitazioni civili in zona omogenea codice R1 Microzona 1 del Comune di Cavriglia, si è ottenuto un valore di €/mq. 1.210,00 (minimo €/mq. 970,00 – massimo 1.450 €.)

Concludendo mediando i valori ottenuti dalle consultazioni di cui ai precedenti punti a e b, la scrivente ha ottenuto un valore medio di mercato pari a €/mq. 1.180,00 come dal sottostante prospetto:

	Osservatorio OMI	informative e borsini immobiliari	Valore medio €/mq.
Cavriglia Frazione Meleto	€ 1.210,00	€ 1.150,00	€ 1.180,00

9. Più probabile valore di mercato del bene immobile

Considerate le risultanze ottenute dalle indagini di cui al precedente punto 8, visto l'attuale stato di conservazione, le caratteristiche intrinseche anche con riguardo al tipo di costruzione, alle nuove normative circa il risparmio energetico, alla caratteristiche architettoniche e funzionali e alla distribuzione degli ambienti e alla destinazione d'uso, nonché l'andamento attuale dei prezzi e delle condizioni del mercato in generale, si ritiene congruo adottare, con criterio prudenziale, il valore unitario medio pari a €/mq 1.180,00 da applicare alla superficie commerciale come da seguente prospetto :

Valore medio €/mq.	superficie commerciale mq.	valore commerciale di riferimento
€ 1.180,00	<u>97,00</u>	€ 114.460,00

Trattandosi di un immobile, non completamente conforme urbanisticamente ma dovendo procedere con pratiche edilizie e catastali finalizzate alla sanabilità delle opere difformi per la

completa rispondenza dello stesso , si ritiene congruo prevedere una riduzione percentuale di circa il 5% sul valore complessivo dei beni (pari a circa € 5.700,00).

Per quanto sopra determinato si ritiene che all'attualità il più probabile valore di mercato allo stato libero dell'immobile e degli accessori , possa valutarsi in cifra tonda € 108.760,00 (centoottomilasettecentosessanta/00).

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti registrati, tuttavia nell'immobile risiedono l'esecutata, il convivente e la figlia.

Per tale occupazione si potrebbe valutare una riduzione percentuale di circa il 4% sul più probabile valore di mercato per un valore finale per immobile occupato senza titolo pari a 104.400 €. (centoquattromilaquattrocento/00)

Il prezzo base d'asta più congruo è quello determinato da una riduzione di circa il 15% del valore di mercato del bene, in quanto , in una trattativa privata l'acquirente ha maggiori possibilità di accesso e verifiche sul bene, di ottenere modalità e tempi di pagamento più lunghi e articolati rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta.

10. Limiti dell'incarico

La presente relazione di stima include i successivi limiti:

- o I valori di riferimento (prezzi di vendita) sono stati attinti dal mercato immobiliare, sulla base di rilevazioni dirette e/o utilizzando prezziari reperibili on line e/o in commercio e /o attingendo da banche dati accreditate (OMI);
- o I dati metrici sono stati ricavati dagli elaborati grafici in possesso e da riscontri sommari in sito.
- o Il più probabile valore di mercato dei beni è determinato in assenza di vincoli di uso, comodato locazione e di altri diritti reali. Tuttavia il CTU ha stimato anche l'eventuale riduzione in percentuale per immobile in cui risiedono altre persone oltre l'esecutato senza titolo registrato ;
- o **Il valore dei beni si intende a corpo e non a misura**, anche se, ai fini di un riscontro oggettivo, sono stati svolti calcoli e prospetti con riferimenti metrici e applicazioni di parametri e percentuali.

Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, la sottoscritta rimette la presente relazione, rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento ulteriore.

Firenze, 9 giugno 2014

Arch. Manuela Benelli

Allegati:

Allegato A-Documentazione fotografica, Allegato B -planimetria , Allegato C – Documentazione