

# Tribunale di Firenze

Sezione Fallimentare

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedimento R.G. <sup>188</sup> /2015

Giudice Delegato Dott. Cosimo Crolla

Curatore Fallimentare Dott. Marco Slavadori

Fallimento



## *Relazione peritale*

Geom. Franco Grassini

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

STUDIO GRASSINI

&

PARTNERS

ORON 10752/2017



TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

ASTE GIUDIZIARIE.it

**Verbale di asseverazione di perizia**

In data 02/02/2017 nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Firenze, avanti al sottoscritto Funzionario, è personalmente comparso

il Signor \_\_\_\_\_

la Signora \_\_\_\_\_

identificato con documento CARTA D'IDENTITA' n° \_\_\_\_\_ rilasciato da \_\_\_\_\_

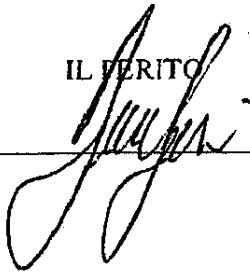
Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p. il/la comparsa presta il giuramento ripetendo le parole: **"giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità"**.

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

ASTE GIUDIZIARIE.it

IL PERITO



\_\_\_\_\_

Nota Bene:

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

# Indice



## CAPITOLO I – PREMESSE

1 – Premessa	Pag. 06
1.1 – Introduzione	Pag. 06
1.2 – Struttura e introduzione alla perizia	Pag. 06

## CAPITOLO II – INDAGINI PROPEDEUTICHE

1 – Identificazione dei beni	pag. 09
1.1 – Ubicazione e accessibilità	Pag. 09
1.2 – Descrizione catastale e confini	Pag. 09
2 – Descrizione sommaria	Pag. 11
2.1 – Descrizione generale	Pag. 11
2.2 – Consistenza dei beni	Pag. 14
3 – Uso e occupazione degli immobili	Pag. 16
4 – Verifica di vincoli e formalità restanti in carico agli acquirenti	Pag. 18
5 – Verifica di vincoli e formalità restanti in carico alla procedura e che non saranno opponibili al futuro acquirente	Pag. 18
6 – Accertamenti di carattere urbanistico	Pag. 20
6.1 – Analisi e verifiche sulla conformità dei luoghi	Pag. 20
6.2 – Classificazione urbanistica dei beni	Pag. 20

7 – Stima del valore dei beni Pag. 21

7.1 – Metodo di stima Pag. 21

7.2 – Analisi e individuazione dei valori unitari Pag. 22

7.3 – Conclusioni sul prezzo di mercato e d'asta Pag. 23



8 – Regime impositivo di vendita Pag. 24



9 – Riepilogo delle stime eseguite Pag. 25

10 – Documentazione energetica dell'edificio Pag. 26

### CAPITOLO III – CONCLUSIONI

1 – Analisi conclusive Pag. 28

2 – Elenco Allegati Pag. 28



# Esposizione della perizia



## CAPITOLO I

PREMESSE



## 1 – PREMESSA

### 1.1 – Introduzione

Io sottoscritto Franco Grassini, geometra libero professionista con studio in Firenze, Via G. del Pian dei Carpini, 96/78, (recapiti diretti - E-mail info@studiograssinifranco.com; E-mail cert. info@pec.studiograssinifranco.com; Telefono 0577 905012 Cellulare 329 2149746), con riferimento alla procedura fallimentare Fallimento [REDACTED]

[REDACTED] dopo essere stato nominato perito esperto in data 09/02/2016 dal curatore Dott. Marco Salvadori, ho assunto l'incarico di redigere appropriata relazione peritale di stima degli immobili di proprietà della fallita società (allegato A)

In base a tale incarico ho dunque proceduto come esposto nei successivi paragrafi e capitoli.

### 1.2 – Struttura e introduzione alla perizia

Al fine di rispondere esaustivamente ai quesiti posti dal Giudice, ho ritenuto di suddividere la mia relazione in tre diversi capitoli. Il primo, cioè quello di cui fa parte il presente paragrafo, consiste in un'analisi preliminare della perizia, con la presentazione dell'incarico, delle indagini svolte e della struttura dell'elaborato, così da fornire tutti gli elementi utili alla lettura.

Nel secondo capitolo si sviluppano invece le risposte ai quesiti per i beni che sono stati inseriti nella procedura R.G. N. [REDACTED]



Infine nell'ultimo capitolo vengono riportate le conclusioni nonché  
vengono citati gli allegati.



## CAPITOLO II

INDAGINI PROPEDEUTICHE



## **1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

### **1.1 – Ubicazione e accessibilità**

Gli immobili da periziare fanno parte di un più ampio fabbricato realizzato approssimativamente negli anni '60 e successivamente ristrutturato, disposto su due piani fuori terra costituito a piano terra da negozi ed attività commerciali, mentre ai piani superiori da appartamenti.

Le due unità immobiliari facenti parte della presente relazione di stima si trovano entrambi a piano terra, esattamente in Via Bruno Buozzi n. 50, dove si ha l'accesso condominiale dell'immobile e dove al suo interno, in un atrio a comune, si trovano i due ingressi agli immobili in questione, entrambi posti a piano terra.

L'immobile si trova nella parte centrale del Comune di Campi Bisenzio, nelle immediate vicinanze del parco cittadino nonché della sede della Pubblica Amministrazione. L'accesso all'immobile avviene come detto da Via Buozzi, e nell'atrio condominiale si trovano oltre ai due ingressi sopra menzionati altri tre accessi che immettono alle altre varie proprietà poste al piano.

### **1.2 – Descrizione catastale e confini**

Le unità immobiliari soggette a procedura esecutiva sono individuate con in seguenti identificativi catastali:

- **Negozio – Comune di Campi Bisenzio – Foglio N. 21 – Particella N. 27 – Sub. 500 – Categoria C/1, classe 8 –**

Consistenza 93 mq – Rendita € 4.245,90– Intestato a

[REDACTED]

[REDACTED] per 1/1



- **Negozio – Comune di Campi Bisenzio – Foglio N. 21 –**

**Particella N. 27 – Sub. 501 – Categoria C/1, classe 8 –**

Consistenza 52 mq – Rendita € 2.374,05– Intestato a



[REDACTED] p.iva

[REDACTED] per 1/1

All' Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Firenze, risultano depositate in atti le planimetrie delle due unità immobiliari regolarmente accatastate rispettivamente con Prot. N. FI0070524 del 26/02/2008 – Scheda N. t186502 e Prot. N. FI0047844 del 24/03/2015 (allegato B).



Durante il sopralluogo sui beni del 12/05/2016 ho potuto accertare la conformità delle planimetrie catastali in atti con lo stato dei luoghi ad eccezione della errata rappresentazione di una tramezzatura interna in ognuna delle planimetrie.

Le due unità immobiliari oggetto di perizia di stima risultano confinare come di seguito:



*Negozio – Foglio 21 – P.IIa 27 – Sub. 500*

- Sud: con gli appartamenti identificati rispettivamente: al Catasto Fabbricati di Campi Bisenzio al Foglio N. 21, P.IIa 27, Sub. 06 di proprietà [REDACTED] per intero – al Foglio N. 21, P.IIa 27, Sub. 15 di proprietà [REDACTED] per intero;
- Est: atrio condominiale di ingresso
  - Nord: Via Bruno Buozzi
  - Ovest: esterno (via di accesso al resede posteriore)

*Negozio – Foglio 21 – P.IIa 27 – Sub. 501*

- Ovest: atrio condominiale
- Nord: Via Bruno Buozzi
- Est e Sud: con il negozio identificato al Catasto Fabbricati di Firenze al Foglio N. 21, P.IIa 27, Sub. 500 di proprietà [REDACTED] per 1/1.

Entrambe gli immobili presentano la medesima intestazione catastale, ossia “[REDACTED]”.

## **2 – DESCRIZIONE SOMMARIA**

### 2.1 – Descrizione generale

I due fondi commerciali oggetto di perizia fanno parte di un complesso immobiliare realizzato attorno al 1960 con il successivo

recupero e ristrutturazione con la realizzazione di appartamenti e fondi commerciali.

Il fabbricato, a prevalente destinazione abitativa è disposto su due piani fuori terra, esternamente, sul retro di via Bruno Buozzi, è presente un ampio resede condominiale il cui accesso si trova nella medesima via in corrispondenza dell'angolo Est dell'immobile.

Si tratta di un complesso edificato con standard qualitativi nella media per l'epoca di realizzazione con alcune delle unità immobiliari che lo compongono recentemente ristrutturate.

L'immobile è ubicato in piena zona centrale di campi Bisenzio, nelle immediate vicinanze di tutti i servizi disponibili.

Per quanto riguarda le caratteristiche strutturali del fabbricato questo è stato realizzato con pilastri e travi in calcestruzzo armato e pareti esterne tamponate in laterizio.

Relativamente invece alle caratteristiche estetiche le pareti della facciata sono in laterizio intonacato e tinteggiato con alcuni elementi in laterizio a decoro. Gli infissi, sia per le porte che per le finestre, sono in legno protetti da persiane anch'esse in legno.

Il fabbricato è poi dotato, come detto in precedenza, di ampio resede sul retro, accessibile direttamente da Via Buozzi tramite vialetto condominiale carrabile e debitamente cancellato.

Relativamente ai due immobili oggetto della presente relazione di stima, si trovano entrambi a piano terra ed entrambi accessibile direttamente dall'atrio condominiale il cui accesso si ha da Via Buozzi.

L'unità immobiliare 1 (subalterno 500) è quella più ampia ed è costituita da una zona di accesso nonché di attesa per i clienti, cinque vani dove si svolge l'attività vera e propria (centro estetico), svariati disimpegni e corridori nonché un servizio igienico e due ripostigli uno dei quali accessibile esclusivamente dall'esterno (dove è situata la caldaia). L'unità immobiliare 2 (subalterno 501) è adiacente a quella sopra citata e presenta due vani dove si svolge l'attività commerciale (autoscuola) ed un servizio igienico.

Entrambi gli immobili si presentano in buono stato di manutenzione essendo quotidianamente utilizzati per attività lavorativa.

L'unità immobiliare 1 si presenta con finiture interne nella media per la tipologia di immobile, i pavimenti ed i rivestimenti sono realizzati in gres gli infissi sono tutti dotati di vetri doppi.

Il piccolo resede esterno si presente pavimentato in laterizio con a protezione perimetrale una recinzione con piante rampicanti al di sopra.

L'impianto di riscaldamento, autonomo, è composto da radiatori in alluminio posti in tutti i locali La produzione di acqua calda avviene da una caldaia standard alimentata a metano con potenza

termica del focolare pari a 24 kW; la caldaia si trova all'esterno, nel ripostiglio il cui accesso avviene dal resede retrostante.

Ad integrazione della caldaia è stata installata anche una pompa di calore caldo/freddo per alcuni dei locali interni.

In ultima analisi l'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione essendo stata sottoposta a lavori di ristrutturazione interna circa 5 anni fa.

L'altra unità immobiliare invece si presenta composta anch'essa con pavimentazione in gres, infissi dotati di doppi vetri e dal punto di vista impiantistico è allacciata anch'essa alla caldaia dell'unità adiacente.

## 2.2 – Consistenza dei beni

Per determinare le consistenze delle unità immobiliari da cui poi ne scaturirà il calcolo per la stima del valore dei beni ho fatto riferimento alla norma UNI 10750, la quale indica le modalità per il conteggio della superficie commerciale così come viene indicato:

*Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:*

- *la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*



- *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).*

*Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:*

- a. *100% delle superfici calpestabili;*
- b. *100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);*
- c. *50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.*

*Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.*

*Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).*

*Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:*

- d. *25% dei balconi e terrazze scoperti;*
- e. *35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);*
- f. *35% dei patii e porticati;*
- g. *60% delle verande;*
- h. *15% dei giardini di appartamento;*
- i. *10% dei giardini di ville e villini.*

Sulla scorta delle planimetrie reperite presso l'Agenzia del Territorio – catasto fabbricati del comune di Campi Bisenzio, ho eseguito il calcolo delle superfici commerciali come meglio specificato sopra e come riportato di seguito.

Immobile-1 composto da:

- Vani destinati all'attività commerciale – 5
  - Disimpegni
  - Ripostigli - 2
  - W.C. – 1

L'immobile ha quindi una superficie calpestabile di 116,07 mq, a cui vanno ad aggiungersi il resede esterno posto sul retro di 8,61 mq. Dal calcolo riportato in precedenza scaturisce una superficie commerciale per l'appartamento pari a 124,68 mq (allegato C).

Immobile-2 composto da:

- Vani destinati all'attività commerciale – 2
- W.C. – 1

L'immobile ha quindi una superficie calpestabile di 58,27 mq

### **3 – USO E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**

“L'immobile 1” è attualmente occupato da un'attività commerciale denominata [REDACTED] ovvero un centro estetico.

L'attuale conduttrice svolge la propria attività all'interno dell'immobile in virtù di un contratto di locazione (Legge 392/78) stipulato in data 15 marzo 2013 tra la [REDACTED] la Sig.ra [REDACTED]

Tale contratto prevedeva una durata di 7 anni avente decorrenza dalla data di stipula e data di termine al 14 marzo 2020.

L'ammontare del canone di locazione annuo era fissato in € 7.800,00 da pagarsi in rate mensili anticipate di € 650,00.

L'altra unità, denominata "immobile 2", invece viene attualmente occupata dalla [REDACTED] avente quale legale rappresentante la Sig.ra [REDACTED]

I fondi sono attualmente locati all'[REDACTED] tramite un contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione (Legge 392/78) stipulato in data 4 maggio 2015 tra la sopracitata autoscuola e la [REDACTED] quale rappresentante della società [REDACTED] all'epoca proprietari del fondo commerciale.

Il contratto stipulato prevedeva una durata di 6 anni con inizio 6 maggio 2015 e termine entro il 5 maggio 2021, con un canone annuo convenuto in € 7.200,00 che il conduttore si impegnava a corrispondere in 12 rate mensili di € 600,00.

Per quanto attiene la durata residua dei due contratti di locazione, essendoci in atto una procedura fallimentare, il Curatore Dott. Marco Salvadori secondo i dettami dell'art. 80 della Legge Fallimentare ha esercitato l'opzione di recesso; rendendo di fatto la

durata residua dei due contratti computabile in 4 anni dalla data di dichiarazione di fallimento, la cui sentenza è la n. 195/2015 del 26/08/2015.



Conseguentemente il termine di cessazione dei contratti di locazione (allegato D), ad oggi risulta essere al giorno 25/08/2019.



#### **4 – VERIFICA DI VINCOLI E FORMALITA RESTANTI IN CARICO AGLI ACQUIRENTI**

Dalle indagini effettuate non risultano pendenze che in futuro potrebbero essere a carico di un eventuale acquirente.

#### **5 – VERIFICA DI VINCOLI E FORMALITA IN CARICO ALLA PROCEDURA E CHE NON SARANNO OPPONIBILI AL FUTURO ACQUIRENTE**

Negoziato – Comune di Campi Bisenzio – Foglio N. 21 – Particella N. 27 – Sub. 500 – Dalle indagini svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze ho potuto constatare che il bene da periziare è stato oggetto delle seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 28/12/2012 – Reg. Particolare N. 5729  
Reg. Generale N. 37863 – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE  
DI FIRENZE – Rep. N. 1613 del 29/02/2012 IPOTECA  
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;



- ISCRIZIONE del 09/04/2013 – Reg. Particolare N. 1532  
Reg. Generale N. 9846 – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE  
DI FIRENZE – Rep. N. 18677/2012 del 03/01/2013  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO  
INGIUNTIVO;

- ISCRIZIONE del 24/07/2013 – Reg. Particolare N. 3505  
Reg. Generale N. 20322 – Pubblico Ufficiale EQUITALIA  
CENTRO S.P.A. – Rep. N. 440/4113 del 16/07/2013  
IPOTECA LEGALE ai sensi dell' art. 77 del D.P.R. N.  
602/1973;

**Negoziato – Comune di Campi Bisenzio – Foglio N. 21 –  
Particella N. 27 – Sub. 501** – Dalle indagini svolte presso la  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze ho potuto  
constatare che il bene da periziare è stato oggetto delle seguenti  
formalità:

- ISCRIZIONE del 09/04/2013 – Reg. Particolare N. 1532  
Reg. Generale N. 9846 – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE  
DI FIRENZE – Rep. N. 18677/2012 del 03/01/2013  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO  
INGIUNTIVO;

Le spese per la cancellazione alla Conservatoria di Firenze dei  
decreti ingiuntivi e del pignoramento (allegato E) resteranno a  
carico della procedura per un ammontare pari ad **€ 35,00 per**

ciascuna iscrizione/trascrizione e dello 0,50% della somma residua indicata per ogni decreto ingiuntivo e nell'atto di pignoramento.



## **6 – ACCERTAMENTI DI CARATTERE URBANISTICO**

### 6.1 – Analisi e verifica sulla conformità dei luoghi



Dal confronto dello stato attuale dei luoghi dell'appartamento con le planimetrie catastali di riferimento risultano delle piccole difformità interne di modesta entità. Stesso discorso vale anche per il subalterno 501 dove è presente una piccola tramezzatura interna al vano denominato locale commerciale-1. Infine nel locale commerciale-2 è stata riscontrata la presenza di una piccola nicchia che non compare invece sulla planimetria catastale.

Verosimilmente tali incongruenze tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato catastalmente sono imputabili ad un'errata rappresentazione grafica sulle planimetrie in atti presso l'Agenzia del Territorio. Comunque trattandosi di variazioni interne e di modesta entità non vanno a incidere sulla stima finale dei beni in oggetto.



### 6.2 – Classificazione urbanistica dei beni

Per quanto concerne gli strumenti urbanistici comunali vigenti, il fabbricato è classificato nell'ambito del Piano Strutturale la cui ultima integrazione è datata 2012.



Il fabbricato in oggetto si inserisce all'interno della zona B, in dettaglio B4 – Sottosistema delle aree edificata trasformabili (art. 25).

Inoltre si trova in “Zona residenziale da consolidare – art. 116 delle NTA del R.U. vigente” (allegato F).



## **7 – STIMA DEL VALORE DEI BENI**

### 7.1 – Metodo di stima

La valutazione dei due fondi commerciali è stata effettuata tenendo conto di tutti gli aspetti esposti nei precedenti paragrafi, delle caratteristiche del fabbricato di cui fa parte, della sua posizione rispetto alla principali vie di comunicazione, delle sue caratteristiche strutturali, dello stato di manutenzione in cui si trova, delle dimensioni, della sua vetustà e conseguente appetibilità sul mercato immobiliare.



Oltre a quanto riportato in precedenza ho poi effettuato un'indagine per accertarmi della situazione del mercato immobiliare nella zona centrale del Comune di Campi Bisenzio, eseguendo delle verifiche tramite contatti telefonici con operatori immobiliari della zona e colleghi al fine di individuare il più probabile valore medio di mercato in comune commercio. Infine ho preso in considerazione, come metro di paragone, anche i dati presenti nell'archivio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (allegato G).



Come unità di misura ho preso a riferimento il metro quadrato, applicando i valori stimati alla quantità di superficie commerciale precedentemente calcolata nel rispetto della norma UNI 10759/09.

Infine mi preme precisare che non ho ritenuto di effettuare la stima dei beni con la capitalizzazione del reddito, in particolare per la difficoltà di stabilire un coerente tasso di capitalizzazione nell'attuale contesto economico e secondariamente perché di fatto il mercato delle locazioni di beni simili nella medesima zona è pressoché inesistente.

#### 7.2 – Analisi e individuazione dei valori unitari

Per quanto attiene dunque la stima per metro quadrato, ho potuto accertare che l'O.M.I. non è rispondente al reale valore di mercato dei locali in oggetto e similari situati nella medesima zona e pertanto non è stato assunto a base di stima.

Invece ho ritenuto corretto conferire con tecnici operanti nella zona in oggetto quali per esempio il Geom. Panerai, e da tali colloqui sono emersi alcuni punti da tenere in considerazione per attribuire dei valori il più verosimili possibili.

La zona di Via Buozzi è una delle poche vie del centro comunale dove ancora attualmente è permesso il transito con veicoli come auto e motocicli, quindi i fondi commerciali che si affacciano sulla via hanno una buona accessibilità. Al tempo stesso però gli immobili che si presentano tra la sede della Pubblica



Amministrazione e il supermercato Coop, presentano un'epoca di realizzazione datata, quindi sicuramente hanno una vendibilità leggermente inferiore, avendo peraltro solo finestre e nemmeno una vetrina sulla pubblica via.

Per quanto riguarda l'immobile n.1 (quello con superficie maggiore) si rammenta che lo stesso ad oggi si presenta in buono stato di conservazione, essendo lo stesso sottoposto pochi anni fa ad opere di ristrutturazione interna per poter svolgere l'attuale attività commerciale.

Si ritiene quindi di dover applicare un valore medio unitario per l'unità immobiliare n.1 di 1.000,00 €/mq.

Per quanto riguarda l'altro immobile invece, come detto si presenta con dimensioni più esigue ed inoltre affaccia direttamente su Via Buozzi, questi aspetti fanno sì che il fondo commerciale abbia un grado di commerciabilità maggiore in confronto a l'altra unità immobiliare, anche se internamente non si presenta ristrutturato, ma comunque in buono stato di conservazione. Ne consegue quindi un valore unitario per l'unità immobiliare n. 2 di 1.100,00 €/mq.

### 7.3 – Conclusioni sul prezzo di mercato e d'asta

In base alle superfici del bene verificate ed alle considerazioni sul valore sopra esperite, si avrà la seguente valutazione complessiva per l'abitazione.

U.I. n.1 (sub. 500) = mq 124,68 x 1000,00 €/mq = **124.680,00 €**

U.I. n.2 (sub. 501) = mq 58,27 x 1100,00 €/mq = **64.097,00 €**

Valutazione complessiva = 188.777,00 €

Prezzo assunto per le due unità immobiliari € 189.000,00 (euro

CENTOOTTANTANOVEMILA/ZERO centesimi)



## 8 – REGIME IMPOSITIVO DI VENDITA

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie, catastali, nonché spese per modello unico e volturazioni.



Relativamente alle imposte riporto in allegato di seguito una tabella riepilogativa delle imposte, sarà comunque necessario verificare al momento della vendita l'ambito d'interesse in cui ricade l'assegnatario.

Tipologia immobile	Venditore	Acquirente	Quando	Iva	Registro	Imposta ipotec.	Imposta catast.
Vendita di fabbricati abitativi	Privato senza partita Iva	con agevolazioni prima casa	Acquistato costruito da meno di cinque anni	0	2%	200	200
Vendita di fabbricati abitativi	Privato senza partita Iva	senza agevolazioni prima casa	Acquistato costruito da meno di cinque anni	0	9%	50	50
Vendita di fabbricati abitativi	Impresa costruzione	con agevolazioni prima casa	Acquistato costruito da oltre di cinque anni	4%	200	200	200
Vendita di fabbricati abitativi	Privato senza partita Iva	con agevolazioni prima casa	Acquistato costruito da oltre di cinque anni	esente Iva	2%	50	50
Vendita di fabbricati abitativi	Soggetto titolare di partita Iva (No impresa di costruzione)	con agevolazioni prima casa		esente Iva	2%	50	50
Vendita di fabbricati strumentali	Privato senza partita Iva	senza agevolazioni prima casa			9%	50%	50%
Vendita di fabbricati strumentali	Impresa costruzione	senza agevolazioni prima casa	Acquistato costruito da meno di cinque anni con legge Tupini	10%	200%	3%	1%
Vendita di fabbricati strumentali	Impresa costruzione	senza agevolazioni prima casa	Acquistato costruito da meno di cinque anni con interventi di recupero	10%	200%	3%	1%
Vendita di	Impresa	senza	costruiti	22%	200	3%	1%



fabbricati strumentali	costruzione	agevolazioni prima casa	dall'impresa cedente				
Vendita di fabbricati strumentali	Impresa costruzione	senza agevolazioni prima casa	Acquistato costruito da oltre di cinque anni con legge tupini	10%	200	3%	1%
Vendita di fabbricati strumentali	Impresa costruzione	senza agevolazioni prima casa	Acquistato costruito da oltre di cinque anni con interventi di recupero	10%	200	3%	1%
Vendita di fabbricati strumentali	Impresa costruzione	senza agevolazioni prima casa	costruiti dall'impresa cedente senza con Opzione Iva	22%	200	3%	1%
Vendita di fabbricati strumentali	Impresa costruzione	senza agevolazioni prima casa	costruiti dall'impresa cedente senza con Opzione Iva	esente Iva	200	3%	1%
Vendita di fabbricati strumentali	Soggetto con partita Iva	senza agevolazioni prima casa	senza opzione per imponibilità Iva	esente Iva	200	3%	1%
Vendita di fabbricati strumentali	Soggetto con partita Iva	senza agevolazioni prima casa	con opzione per imponibilità Iva	22%	200	3%	1%

## 9 – RIEPILOGO DELLE STIME ESEGUITE

Al fine di rendere più chiaro quanto esposto fino ad ora, ritengo doveroso riepilogare la stima eseguita in maniera schematica.

***Campi Bisenzio – Foglio N. 21, Particella 27 – Sub. 500 – Piena proprietà di un fondo commerciale di 124,68 mq commerciali facente parte di un complesso immobiliare su due piani in ottimo stato di manutenzione posto a piano terra, con resede esclusivo di proprietà. Trattasi di immobile composto da n. 6 locali destinati a negozio, una sala di attesa, un magazzino/retro negozio, ampi spazi a disimpegno e due ripostigli oltre a servizio igienico e resede esterno – Valutazione complessiva: € 124.680,00 (euro***

***CENTOVENTIQUATTROSEICENTOOTTANTA/ZERO***

***centesimi)***

*Campi Bisenzio – Foglio N. 21, Particella 27 – Sub. 501 – Piena proprietà di un fondo commerciale di 58,27 mq commerciali facente parte di un complesso immobiliare su due piani in buono stato di manutenzione posto a piano terra, con resede esclusivo di proprietà. Trattasi di immobile composto da n. 2 locali destinati a negozio oltre a servizio igienico – Valutazione complessiva: € 64.097,00*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

(euro

**SESSANTAQUATTROMILANOVANTASETTE/ZERO**  
*centesimi)*

#### **10 – DOCUMENTAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO**

I due fondi commerciali non sono attualmente dotati di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Dalle indagini svolte sul posto, analizzando la tipologia di struttura dei due immobili, di infissi installati, di tipologia di impianto di riscaldamento/raffrescamento, nonché dall'esperienza maturata si può comunque verosimilmente ipotizzare che entrambi i due immobili appartengano alla Classe energetica G.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **CAPITOLO III**

#### **CONCLUSIONI**



## 1 – ANALISI CONCLUSIVE

La Relazione Peritale qui esposta, è stata redatta per specifico incarico da parte del curatore fallimentare Dott. Marco Salvadori inerente il Fallimento [REDACTED]

[REDACTED] ed è finalizzata al solo scopo di stimare il valore degli immobili sopra citati.

Essendo la presente relazione riferita al dicembre 2016 e risultando alcuni dati ivi riportati potenzialmente soggetti a variazioni anche d'ufficio, si evidenzia l'opportunità di effettuare una verifica degli stessi, al momento del loro effettivo uso.

Nel ritenere di aver espletato l'incarico affidatomi con scrupolosità e perizia, il mio studio si rende fin d'ora disponibile per ogni eventuale ulteriore controllo, precisazione o chiarimento che dovesse rendersi necessario.

## 2 – ELENCO ALLEGATI

- A. Verbale di incarico;
- B. Documentazione catastale: Estratto di mappa in scala 1:2.000, visura catastale delle proprietà, planimetrie catastali dei fondi commerciali (Foglio 21 – P.IIa 27 – Sub. 500 e Sub. 501);
- C. Consistenza dei beni:

- a. Elaborato grafico per il calcolo della superficie dell'appartamento e del garage
  - b. Schema di calcolo delle superfici
- D. Contratti di locazione dei due fondi commerciali;
- E. Atti di compravendita e passaggi di proprietà avvenuti sul bene:
- a. Elenco sintetico delle formalità in carico all'unità immobiliare n.1 e relative note di trascrizione – Foglio 21 – P.lla 27 – Sub. 500;
  - b. Elenco sintetico delle formalità in carico all'unità immobiliare n. 2 e relative note di trascrizione – Foglio 21 – P.lla 27 – Sub. 501;
- F. Estratto della classificazione urbanistica del bene – Tavola cartografica del Regolamento Urbanistico del Comune di Firenze;
- G. Estratto O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare);
- H. Documentazione fotografica;

Firenze, 15 dicembre 2016

Geom. Franco Grassini

# Allegato A

Verbale di incarico





TRIBUNALE DI FIRENZE

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Fallimento Autoscuola Pomposiana di Pomposiana (gr) [redacted]

Ill.mo Signor Giudice Delegato Dott. Cosmo Crolla, il sottoscritto curatore del fallimento in epigrafe,

PREMESSO

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

- Che la S.V. su istanza dello scrivente nominava il Geom. [redacted] per la redazione della perizia di stima di due immobili ad uso commerciale di proprietà della società fallita e posti in Campi Bisenzio, identificati come segue (v. allegata istanza nomina)
- Immobile categoria C/1 foglio 21 particella 1945 della consistenza di mq. 93
- Immobile Categoria C/1 foglio 21 particella 27 sub 501 della consistenza di mq. 52

- Che il provvedimento veniva comunicato dalla Cancelleria allo scrivente con PEC in data 13/1/2016 (v. allegata comunicazione)
- Che lo scrivente ha verificato che il Geometra [redacted] risulta cancellato dall'Albo dei geometri della Provincia di Firenze ed il medesimo, contattato dallo scrivente, ha confermato la cessazione della sua attività professionale. (v. allegata comunicazione)

CIO' PREMESSO

Chiede la nomina di un perito in sostituzione del Geom. [redacted] per l'attività di redazione della perizia di stima degli immobili di proprietà della fallita società.

Con osservanza

Il curatore  
Dott. Marco Salvadori

Allegati:

istanza nomina Geom. [redacted]  
comunicazione Cancelleria  
comunicazione Geom. [redacted]

F. [redacted]  
Franco GRASSINI  
FRANCO  
Via [redacted]  
m. 96.

DEPOSITATO  
IN CANCELLERIA

12/01/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT