

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice delegato: **Dott.sa. Isabella Mariani**

Commissario giudiziale: **Dott.sa Federica Feci**

CONCORDATO PREVENTIVO N. 20/2013



PERIZIA INTEGRATIVA

PREMESSA

Il sottoscritto **Geom. Andrea Ciubini**, a seguito dei chiarimenti avuti con eon il commissario giudiziale e con il giudice delegato al fine di poter sfruttare la potenzialità edificatoria dell'area posta sul tergo dei fabbricati oggetto di stima, è stato incaricato per il frazionamento catastale in modo da creare un unico lotto per l'area sul quale insiste una potenzialità edificatoria".

Il sottoscritto procedeva al rilievo dei lotti soggetti a tali modifiche e presentava aggiornamenti catastali con le nuove consistenze catastali.

BENI IMMOBILI:

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:
 - DESCRIZIONE;
 - CONFINI;
 - DATI CATASTALI;
 - ATTO DI PROVENIENZA;
2. STATO DI POSSESSO;
3. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DEGLI IMMOBILI;
4. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE;
5. VALORE DELL'IMMOBILE;
6. CONCLUSIONI.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

Oggetto della presente stima sono quattro unità immobiliari situate nel comune di Empoli in Via Senese Romana n. 16-18 c via Costituzione Repubblicana n. 27/a, poste nella periferia di Empoli, in località Ponte a Elsa, servito da ogni tipo di infrastruttura, sia pubblica che privata, da attività di carattere commerciale e artigianale. Al fine di individuare e stimare le unità immobiliari sono state descritte in modo unitario:

LOTTO n. 1, u.i. 1:

Descrizione:

Civile abitazione terratetto posta su due livelli terreno e primo, con accesso da via Senese Romana 18 tramite resede di pertinenza. L'appartamento è così costituito: al piano terreno si sviluppa la zona giorno con ingresso, cucina, soggiorno e locale wc, ripostiglio interno e ripostiglio esterno posto nel resede di pertinenza, oltre a scala di collegamento con il piano primo dove si sviluppa la zona notte, costituita da tre camere, servizio igienico e locale disimpegno dal quale si accede a piccolo balcone con affaccio su via Senese Romana. Quanto sopra descritto meglio evidenziato dalla planimetria catastale allegata alla presente stima.

- Confini:

L'appartamento confina con: stessa proprietà su più lati, Via Senese Romana, salvo se altri.

Geometra Andrea Ciubini

- Via B. Latini n° 4 - 50133 - Firenze (FI) -

tel. /fax 055.5058531

e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it

- Dati catastali:

Al C.F. del Comune di Empoli, l'unità immobiliare risulta intestata in giusto conto alla attuale proprietà [REDACTED] ed è così rappresentata: foglio di mappa n. 41, particella 234, subalterno 1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 8, rendita € 743,70, Via senese Romana n. 16.

La planimetria catastale (allegato n. 2, U.I. 1) risulta conforme allo stato dei luoghi, verificato in sede di sopralluogo, ad eccezione di modifiche interne e all'apertura di cancello pedonale su pubblica via.

Atto di provenienza:

All'attuale proprietà l'immobile è pervenuto con atto di compravendita ai rogiti del [REDACTED] effettuato in data 5/05/1994 [REDACTED] registrato ad Empoli in data 24/05/1994, al n. 911, serie 1V.

LOTTO n. 2, u.i. 2 e 3:

Descrizione:

Civile abitazione terratetto posta su due livelli terreno e primo, con accesso da via Senese Romana 16 tramite resede di pertinenza del locale garage e il locale garage. L'appartamento è così costituito: al piano terreno si sviluppa la zona giorno con ingresso soggiorno, al posto del locale garage, cucina, locale wc, ripostiglio sottoscala oltre resede con piccolo ripostiglio esterno. Sempre a piano terreno si sviluppa la scala di collegamento al piano primo dove si ha la zona notte costituita da due camere. Quanto sopra descritto meglio evidenziato dalle planimetrie catastali allegate alla presente stima (allegato n. 2, u.i. 2 e 3) .

- Confini:

L'appartamento confina su più lati con la stessa proprietà, Sig. [REDACTED] salvo se altri.

- Dati catastali:

Al C.F. del Comune di Empoli, le unità immobiliari risultano intestate in giusto conto alla attuale proprietà Sig.ra [REDACTED] e così rappresentate:

Geometra Andrea Ciubini

- Via B. Latini n° 4 - 50133 - Firenze (FI) -

tel. /fax 055.5058531

e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it

Appartamento u.i. 2) foglio di mappa n. 41, particella 234, subalterno 500, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4,5, consistenza mq 85, rendita € 418,33, Via senese Romana n. 16.

Garage u.i. 3) foglio di mappa n. 41, particella 234, subalterno 2, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 13,00, rendita € 59,08, Via senese Romana sne.

La planimetria catastale (allegato n. 2, U.I. 2) risulta conforme allo stato dei luoghi, mentre la planimetria catastale (allegato n. 2, U.I. 3) non risulta conforme allo stato dei luoghi verificato in sede di sopralluogo per modifiche sia all'apertura esterna che al cancello di accesso dalla pubblica via al resede.

Per continuità storica si precisa che gli attuali subalterni 500 e 501 derivano dai sub.3 per l'appartamento e sub. 2 per il garage a seguito della presentazione con procedura DOCFA per frazionamento e fusione, prot. FI0128303 del 21/09/2016.

Atto di provenienza:

All'attuale proprietà l'immobile è pervenuto con atto di compravendita ai rogiti del [REDACTED] effettuato in data 3/03/1999, [REDACTED] registrato ad Empoli in data 23/03/1999, al n. 703, serie 1V.

LOTTO N. 3, u.i. 4 :

Descrizione:

Locale garage, con accesso tramite passaggio a comune da via Costituzione Repubblicana n. 27/a, composto da unico vano di mq 35 oltre a resede di circa mq 363 di pertinenza. Si precisa che nell'attuale PRG, l'unità immobiliare oggetto di stima ricade in zona omogenea "B2" e pertanto sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica al fine di una migliore riorganizzazione funzionale del lotto e con una diversa organizzazione planimetrica ed altimetrica delle volumetrie esistenti, nel rispetto dei parametri indicati nel regolamento urbanistico. Pertanto nella valutazione si è tenuto conto della potenzialità edificatoria del presente lotto.

Quanto sopra descritto meglio evidenziato dalla planimetria catastale allegata alla presente stima.

Geometra Andrea Ciubini

- Via B. Latini n° 4 - 50133 - Firenze (FI) -

tel. /fax 055.5058531

e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it

- Confini:

L'appartamento confina su più lati con la stessa proprietà, parti condominiali del fabbricato confinante su via Senese Romana contaddistinto dal civico n. 24, salvo se altri.

- Dati catastali:

Al C.F. del Comune di Empoli, l'unità immobiliare risulta intestata in giusto conto alla attuale proprietà [REDACTED] ed è così rappresentata: foglio di mappa n. 41, particella 234, subalterno 501, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 50,00, superficie catastale mq 47, rendita € 165,27, Via Costituzione Repubblicana n. 27/a p.t..

La planimetria catastale (allegato n. 2, U.I. 4) risulta conforme allo stato dei luoghi, verificato in sede di sopralluogo effettuato.

Atto di provenienza:

All'attuale proprietà l'immobile è pervenuto con atto di compravendita ai rogiti del [REDACTED] effettuato in data 5/05/1994 [REDACTED] registrato ad Empoli in data 24/05/1994, al n. 911, serie 1V.

2) STATO DI POSSESSO:

U.I. n. 1-4

Sia l'appartamento identificato nell'u.i. n. 1 che il garage u.i. n. 4 risultano occupati dalla [REDACTED] con contratto di comodato gratuito e pertanto da ritenersi liberi.

U.I. n. 2-3

Sia l'appartamento identificato nell'u.i. n. 2 che il garage u.i. n. 3 ad oggi, risultano essere liberi da persone e cose.

3) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI:

Sulla base della documentazione in atti e dei successivi accertamenti effettuati in data 25-07-2013, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, si elencano i gravami a nome della proprietà, presenti sugli immobili oggetto di stima:

TRASCRIZIONE CONTRO:

Presentazione n. 1 del 21/05/2012, registro generale n. 15248, registro particolare n. 11075, atto giudiziario del 28/02/2012, rep. 2428/2012, c.f. 80016650485, verbale di pignoramento immobili:

Unità negoziali:

- 1) Garage, posto in Empoli, via Senese Romana, piano terra, foglio di mappa 41, particella 234, subalterno 2.
- 2) Appartamento, posto in Empoli, via Senese Romana, piano terra, foglio di mappa 41, particella 234, subalterno 3.

A favore:

- [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1;

Contro:

- [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1.

4) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:

Il fabbricato nel quale insistono le unità immobiliari 1-2-3-4 oggetto di stima è stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967, a seguito di opere eseguite senza titolo abilitativo per il frazionamento del fabbricato principale in due unità immobiliari, per modifiche interne, per la costruzione di due locali sgombro e la realizzazione di un garage, è stato rilasciato dal Comune di Empoli Concessione in Sanatoria n. 166/1989 del 30/08/1989, ritirata il 7/09/1989.

Per modifiche interne effettuate all'u.i. n. 1 è stato depositato Art. 26 L. 47/85 in data 30/05/1986.

Successivamente le unità immobiliari non sono state oggetto di ulteriori modifiche, salvo che per piccole modifiche interne ed esterne rilevate in fase di sopralluogo, sanabili con il deposito di pratica edilizia (attestazione di conformità).

Nell'attuale PRG, approvato con delibera n. 10 del 08/02/2010, le unità immobiliari oggetto di stima rientrano nella zona omogenea "B2" e pertanto sono consentiti interventi

di ristrutturazione urbanistica al fine di una migliore riorganizzazione funzionale del lotto e con una diversa organizzazione planimetrica ed altimetrica delle volumetrie esistenti, nel rispetto dei parametri indicati nel regolamento urbanistico.

5) VALORE DEGLI IMMOBILI:

-VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI:

Il valore di mercato indica il più probabile valore che il bene avrebbe in una normale trattativa di vendita all'attualità.

Considerate la tipologia del fabbricato, la sua ubicazione e le caratteristiche delle finiture, nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima, il suo stato di manutenzione; tenuto, inoltre conto del valore di mercato degli immobili nella frazione di Ponte a Elsa e la zona di PRG nel quale ricadono con le relative capacità edificatorie, si stimano i seguenti valori di mercato:

- per gli appartamenti si stima un valore pari a €/mq 2.000,00 = (duemila/00);
- per il garage si stima un valore pari a €/mq 900,00 = (novecento/00);
- per il resede con potenzialità edificatoria dell'u.i. 4, si stima un valore pari ad €/mq 170,00.

U.I. 1:

Calcolo delle superfici utili:

Superficie abitazione circa mq 143,23;

Superficie ripostiglio esterno circa mq 8,00 che moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,3 da una superficie convenzionale di mq 2,4;

Superficie terrazza circa mq 3,20 che moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,1 da una superficie convenzionale di mq 0,32;

Superficie resede circa mq 74,92 che moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,05 da una superficie convenzionale di mq 3,74;

Superficie convenzionale totale pari a circa mq 149,68

Pertanto si ottiene il seguente valore di mercato:

mq 149,69 x € 2.000,00 = € 299.3800,00, arrotondato ad € 299.000,00 =
(duecentonovantanovemila/00);

U.I. 2:

Calcolo delle superfici utili:

Superficie abitazione circa mq 70,73;

Superficie ripostiglio esterno circa mq 3,80 che moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,3 da una superficie convenzionale di mq 1,14;

Superficie resede circa mq 27,00 che moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,05 da una superficie convenzionale di mq 1,35;

Superficie convenzionale totale pari a circa mq 73,22.

Pertanto si ottiene il seguente valore di mercato:

mq 73,22 x € 2.000,00 = € 146.440,00 arrotondato a € 146.000,00 =
(centoquarantaseimila/00).

U.I. 3:

Calcolo delle superfici utili:

Superficie garage circa mq 13,00;

Mq 13,00 x € 900,00 = € 11.700,00 = (undicimilasettecento/00).

Superficie resede circa mq 12,00 che moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,05 da una superficie convenzionale di mq 0,6 x € 900,00 = € 540,00;

Sulla base di quanto sopra esposto, deriva che il più probabile valore di mercato che l'intero bene potrebbe avere all'attualità in una normale trattativa è pari ad € 12.240,00 = (dodicimiladuecentoquaranta/00);

U.I. 4:

Calcolo delle superfici utili:

Superficie garage circa mq 35,00;

Mq 35,00 x € 900,00 = € 31.500,00 = (trentunomilaecinquecento/00).

Serficie resede circa mq 363,00 x € 170,00 = € 61.710,00=(sessantunomilasettecentodieci/00);

Sulla base di quanto sopra esposto, deriva che il più probabile valore di mercato che l'intero bene potrebbe avere all'attualità in una normale trattativa è pari ad € 93.210,00 arrotondato a 93.200,00= (novantatremiladuecento/00);

6) CONCLUSIONI:

LOTTO 1, u.i. 1:

Descrizione sintetica:

Civile abitazione terratetto posta su due livelli terreno e primo, con accesso dal resede di pertinenza sia da via Senese Romana 18, composto da 5 vani compreso eucina, servizio igienico e resede con annesso ripostiglio esterno.

Possesso:

L'immobile, occupato dalla proprietà, è da ritenersi libero.

Dati Catastali:

Rappresentato al C.F. del Comune di Empoli nel foglio di mappa n. 41, particella 234, subalterno 1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 8, rendita € 743,70, Via Senese Romana n. 16.

Valore di mercato:

Valore di mercato è pari ad € 299.000,00 = (duecentonovantanovemila/00).

LOTTO N. 2, u.i. 2 e 3:

Descrizione sintetica:

Civile abitazione terratetto posta su due livelli terreno e primo, con accesso da via Senese Romana 16 tramite resede di pertinenza del locale garage e il locale garage. L'appartamento è così costituito: al piano terreno si sviluppa la zona giorno con ingresso soggiorno, al posto del locale garage, cucina, locale wc, ripostiglio sottoscala oltre resede con piccolo ripostiglio esterno. Sempre a piano terreno si sviluppa la scala di collegamento al piano primo dove si ha la zona notte costituita da due camere.

Quanto sopra descritto meglio evidenziato dalle planimetrie catastali allegata alla presente stima (allegato n. 2, u.i. 2 e 3).

- Possesso:

Gli immobili sono da ritenersi liberi da persone e cose.

- Dati Catastali:

Rappresentato al C.F. del Comune di Empoli

Appartamento u.i. 2) foglio di mappa n. 41, particella 234, subalterno 500, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4,5, consistenza mq 85, rendita € 418,33, Via senese Romana n. 16.

Garage u.i. 3) foglio di mappa n. 41, particella 234, subalterno 2, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 13,00, rendita € 59,08, Via senese Romana snc.

- Valore di mercato:

Valore di mercato delle u.i. 2) e 3) è pari ad € 158.240,00= (centocinquantottomiladuecentoquaranta/00);

LOTTO N. 3, u.i. 4:

- Descrizione sintetica:

Locale garage, con accesso tramite passaggio a comune da via Costituzione Repubblicana n. 27/a, composto da unico vano di mq 35 oltre a resede di pertinenza di mq 363 di pertinenza. Si precisa che nell'attuale PRG, l'unità immobiliare oggetto di stima ricade in zona omogenea "B2" e pertanto sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica al fine di una migliore riorganizzazione funzionale del lotto e con una diversa organizzazione planimetrica ed altimetrica delle volumetrie esistenti, nel rispetto dei parametri indicati nel regolamento urbanistico. Pertanto nella valutazione si è tenuto conto della potenzialità edificatoria del presente lotto.

- Possesso:

L'immobile, occupato dalla proprietà, è da ritenersi libero.

Geometra Andrea Ciubini
- Via B. Latini n° 4 - 50133 - Firenze (FI) -
tel. /fax 055.5058531
e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Dati Catastali:

Rappresentato al C.F. del Comune di Empoli nel foglio di mappa n. 41, particella 234, subalterno 501, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 50,00, superficie catastale mq 47, rendita € 165,27, Via Costituzione Repubblicana n. 27/a p.t..

- Valore di mercato:

Valore di mercato è pari ad € 93.200,00= (novantatremiladuecento/00);

Allegati:

- 1) Visure catastali;
- 2) Planimetria catastale;

Firenze, lì 02 ottobre 2016.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.
Geom. Andrea Ciubini



ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.P. 20/2013
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 11 di 10