

TRIBUNALE DI FIRENZE

oooooooooooooooooooo

Fallimento:

\_\_\_\_\_ s.a.s. di \_\_\_\_\_ & C. e del socio  
\_\_\_\_\_

Registro Fallimentare: 149/2012

Giudice Delegato: **Dr.ssa Silvia Governatori**

Curatore: **Dr. Andrea Bottaro**

oooooooooooooooooooo

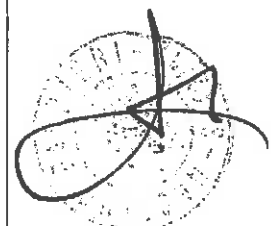
Il sottoscritto Geom. Massimo Barbieri, con studio in Firenze Via  
Guglielmo Marconi n°16 iscritto nell'Albo dei Geometri della  
Provincia di Firenze al n°3542/12 e nell'Albo dei Consulenti Tecnici  
del Tribunale di Firenze, nominato C.T.U. dall'Ill.mo Sig. Giudice  
Dr.ssa Silvia Governatori (vedi allegato n°1), per il fallimento di cui  
in oggetto, rimette la relazione di stima di una delle unità  
immobiliare in proprietà del fallimento in oggetto, rispondendo per  
iscritto al seguente quesito:

*"STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE IN COMPROPRIETÀ DEL  
TITOLARE DELLA IMPRESA INDIVIDUALE FALLITA:*

*LOTTO 1) QUOTA COMPROPRIETÀ USUFRUTTO  
APPARTAMENTO E GARAGE AD USO CIVILE ABITAZIONE  
POSTO IN BORGO SAN LORENZO VIA PIERO CALAMANDREI n  
°12 PIANO PRIMO.*

ooooo

A seguito degli accertamenti effettuati il sottoscritto è in grado di



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Via Guglielmo Marconi n°16 - 50131 Firenze  
tel. 0555002046 - fax 0555001990 - cell 3356131511  
cod.fisc. BRB MSM 67L16 D612P - partita IVA 04366890483  
e-mail massimo@studobarbieri.org - info@studobarbieri.org



# STUDIO BARBIERI

Geom. Massimo Barbieri




50131 Firenze - Via Guglielmo Marconi n°16  
tel.055/500.20.46 fax.055/500.19.90 cell. 335.61.31.511  
e-mail info@studiobarbieri.org web www.studiobarbieri.org

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE DI FIRENZE CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

LOTTO 1

Fallimento n°149/2012:

 s.a.s.  
di  
 S. & C.  
e  
del socio 

Giudice Delegato:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
**Dr.ssa Silvia Governatori**

rispondere per iscritto al quesito posto e rimette la seguente:

**RELAZIONE - LOTTO 1**



Per rispondere compiutamente al quesito visto il luogo e l'unità immobiliare in usufrutto del Sig. [redacted] titolare della Società [redacted] s.a.s. di [redacted] & C. e del socio [redacted], lo scrivente C.T.U. suddivide la presente relazione di stima del bene in comproprietà del Sig. [redacted] come si evince dalla nota di trascrizione n°25344 del registro generale depositata in data 13/08/2012 (vedi allegato n°2) e dalla visura per soggetto catastale (vedi allegato n°3), suddivisa nei seguenti capitoli, ossia:

**1) Identificazione del bene:**

- 1.1 - proprietà del bene;
- 1.2 - individuazione catastale;
- 1.3 - verifica CC.RR.II.;

**2) Descrizione del bene:**

- 2.1 - consistenza;
- 2.2 - caratteristiche e considerazioni generali;
- 2.3 - bene soggetto alla D.lgs 42/2004;
- 2.4 - divisibilità del bene;

**3) Possesso dell'immobile:**

- 3.1 - elencazione formalità;

**4) Regolarità urbanistica;**

**5) Valore di stima:**

- 5.1 - valore di mercato;
- 5.2 - prezzo a base d'asta;
- 5.3 - regime impositivo della vendita;

**6) Conclusioni.**

oooooooooooooooooooo

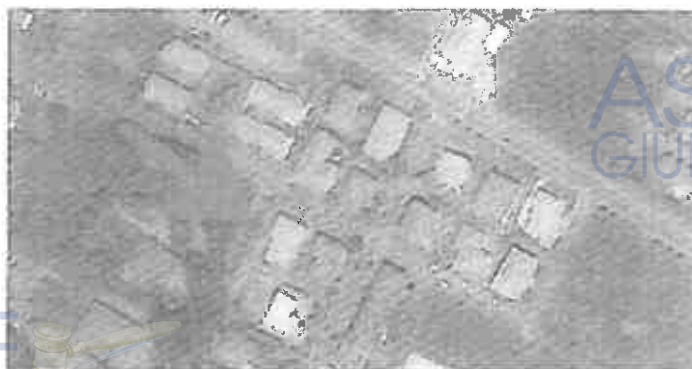


### 1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima relativa alla quota in comproprietà dell'usufrutto del Sig. [REDACTED] (in regime di separazione dei beni) titolare della Società fallita [REDACTED] s.a.s. di [REDACTED] & C. e del socio [REDACTED], è posta nel Comune di Borgo San Lorenzo (FI) nel fabbricato ubicato in Via Piero Calamandrei n°12 così identificato nella seguente foto del territorio scaricata da google earth e con freccia rossa è indicata l'ubicazione del fabbricato:



mentre nella foto successiva è rappresentato il particolare del fabbricato ove è inserito il bene oggetto di stima, identificato sempre con freccia rossa:



\*\*\*\*\*

1.1 - proprietà del bene: dalla verifica dei dati consegnati dalla Curatela Fallimentare, risulta che il bene di stima è in comproprietà della quota di 1/2 dell'usufrutto, per atto pubblico per donazione della nuda proprietà al 100% alla figlia [redacted] e usufrutto ai genitori ([redacted] e [redacted]) in data 11/02/2009 rogato dal Notaio [redacted] rep.284565/25994 e trascritto in data 19/02/2009 reg.part.5867.

\*\*\*\*\*

1.2 - individuazione catastale: all'Ufficio Tecnico Erariale della Provincia di Firenze del Comune di Borgo San Lorenzo, il bene risulta intestato esattamente a [redacted] per la quota di 1/2 di usufrutto e rappresentato nel foglio di mappa **84** e così censito:  
per il quartiere:

- p.lla **145** subalterno **3** zc.**U** cat.**A/2** cl.**2** vani **7** rendita **€ 542,28**

per il garage:

- p.lla **145** subalterno **8** zc.**U** cat.**C/6** cl.**6** cons.**13** rendita **€ 59,08**

come risulta dalla visura catastale (allegato n°3), dalle planimetrie catastali appartamento (allegato n°4), garage (allegato n°5) e dall'estratto di mappa (vedi allegato n°6).

\*\*\*\*\*

1.3 - verifica CC.RR.II.: per rispondere compiutamente al quesito, lo scrivente riporta nella presente relazione la ricerche effettuate in data **07/11/2012** sui seguenti nominativi alla Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Firenze, ossia:

[redacted] nato il [redacted]

codice fiscale [redacted]

IN COMUNE DI: **BORG SAN LORENZO**

[redacted] PER LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO in regime di separazione dei beni

VIA P. CALAMANDREI, 12

Abitazione di vani 7 piano 1° -

NCEU fg.84 part.145 sub.3 A/2 -

Autorimessa di mq.13 piano S1 -

NCEU fg.84 part.145 sub.8 C/6 -

(Donazione Atto Not. [redacted] del 11/02/2009 Rep.284565/25994

Trascritto in data 19/02/2009 Reg. Part.5867)

[redacted] PER LA PIENA PROPRIETA' in regime di separazione

LOCALITA' ARLIANO

Fabbricato in corso di costruzione -

NCEU fg.126 part.281 sub.3 e sub.6 -

Terreno -

NCT fg.126 part.155 mq.230, part.260 mq.25, part.261 mq.510, part.262 mq.

230, part.264 mq.530, part.266 mq.72, part.279 mq.310 e part.280 mq.1608

(Acquisto Atto Not. Franco Bernardini del 06/04/1987 Rep.513 Trascritto in data 05/05/1987 Reg. Part.9089)

ESAME IPOTECARIO

3472 del 27/04/2004 Ipoteca Volontaria

Atto Not. Giulia Badini del 15/04/2004 Rep.9904/3839

Favore: Cariprato - Cassa di Risparmio di Prato spa, per €

1.100.000,00 capitale € 550.000,00 durata 10 anni

Contro: [redacted]

Grava su beni in Borgo San Lorenzo Loc. Arliano -

Terreno di complessivi mq.4205 con soprastante fabbricato in fase di costruzione -

NCT fg.126 part.155,203,259,260,261,262,263,264,265 e 266 -

2573 del 08/04/2010 Decreto Ingiuntivo

Emesso dal Tribunale di Firenze in data 07/04/2010 Rep.1937/2010

Favore: Unicredit Corporate Banking spa, per € 270.000,00 capitale €

250.000,00

Contro: [redacted]

Grava su beni in Borgo san Lorenzo Loc. Ariano e Via Calamandrei,

12 tutti come riportati in consistenza -

1154 del 22/02/2011 Decreto Ingiuntivo

Emesso dal Tribunale di Firenze in data 20/10/2010 Rep.2018/2010

Favore: Banca Popolare dell' Etruria e del Lazio srl, per € 80.000,00

capitale € 68.368,22

Contro: [redacted]

Grava su beni in Borgo San Lorenzo Loc. Arliano e Via Calamandrei,

12 tutti come riportati in consistenza -



6980 del 31/10/2011 Decreto Ingiuntivo  
Atto emesso dal Tribunale di Firenze in data 21/07/2011 Rep.  
10666/2011  
Favore: Unicredit spa, per € 135.000,00 capitale € 125.501,53  
Contro: [redacted]  
Grava per [redacted] beni in Borgo San Lorenzo Loc. Arliano e  
Via Calamandrei, 12 tutti come riportati in consistenza -

8192 del 23/12/2011 Decreto Ingiuntivo  
Atto emesso dal Tribunale di Firenze in data 26/11/2011 Rep.  
16180/2011  
Favore: Unicredit spa, per € 250.000,00 capitale € 450.580,05  
Contro: [redacted]  
Grava su beni in Borgo San Lorenzo Loc. Arliano e Via Calamandrei,  
12 tutti come riportati in consistenza -

**TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO:**

23872 del 25/10/2010 Sequestro Preventivo Art.321 e segg. C.P.P.  
Emesso dalla Procura della Repubblica di Firenze in data 03/08/2010  
Rep.14434/2010  
Favore: Finanze dello Stato  
Contro: [redacted]  
Grava su beni in Borgo San Lorenzo terreno -  
NCT fg.126 part.279 mq.310, part.280 mq.1608 e part.281 mq.1185

18436 del 13/08/2012 Sentenza Dichiarativa di Fallimento  
Emessa dal Tribunale di Firenze in data 04/07/2012 Rep.1818/2012  
Favore: Massa dei Creditori del Fallimento di [redacted]  
Contro: [redacted]  
Grava per la quota di 1/2 di usufrutto su beni in Borgo San Lorenzo  
Via Calamandrei, 12 -  
NCEU fg.84 part.145 sub.3 A/2 vani 7 - sub.8 C/6 mq.13 -  
Grava per la piena proprietà su beni in Borgo San Lorenzo Loc.  
Arliano -  
NCEU fg.126 part.281 sub. 3 e sub.6 fabbricato in corso di  
costruzione -  
NCT fg.126 part.155 mq.230, part.260 mq.25, part.261 mq.510, part.  
262 mq.230, part.264 mq.530, part.266 mq.72, part.279 mq.310 e  
part.280 mq.1608 -

[redacted] a.s. di [redacted] & C. e del socio [redacted]

[redacted] codice fiscale [redacted] [redacted] le [redacted]

Loc. La Torre Edificio artigianale adibito alla produzione e  
confezione di terracci, concimi etc., con  
annesso resede circostante per tot. mq. 2060 circa -  
NCEU Non censito - Al NCT Fg. 76 part. 179 e 180  
(in esso per regolarizzazione di società del 13.12.1984 Reg. Part. 21915)

**ESAME IPOTECARIO**

2001 del 26.04.1994 Ipoteca Convenzionale  
favore della Banca Toscana

contro Soc. i [redacted] r.L.  
270.000.000 cap. L. 150.000.000 -  
Grava i beni sopra riportati -

**TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO:**

4118 del 04.03.1997 Atto Not. Badini Giulia del 04.02.1997 Rep. 7451-  
Vende (a [redacted] per  
1/2 e [redacted] per 1/2, edificio  
artigianale in Borgo San Lorenzo Loc. La Torre con annesso resede di  
mq. 2060 -  
NCT Fg. 76 part. 179 -  
(La particella 180 è stata unita alla particella 179 creando un unico  
lotto) -

**13282 del 19.05.2005 DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI  
NULLITA' DI ATTI -**

Emessa dal Tribunale di Firenze in data 22.05.2003 Rep. 20160  
Contro [redacted]  
Contro [redacted]  
Favore della soc. [redacted]  
Voglia il Tribunale accertare e dichiarare la nullità radicale ed assoluta  
della vendita per asta giudiziaria e del conseguente decreto di  
trasferimento emesso dal Tribunale di Firenze in favore della società'  
[redacted] in riferimento al fallimento della [redacted]  
[redacted] avente ad oggetto il bene censito in catasto di Borgo S.  
Lorenzo Fg. 101 part. 115 sub. 1 e 2, ed il decreto di trasferimento  
emesso in favore della soc. [redacted] in riferimento al fallimento  
[redacted] avente ad oggetto il terreno in Borgo San  
Lorenzo censito al NCT Fg. 101 part. 135, 133 e 137 Ha. 3.60.81, per  
effetto della condanna ordinare l'immediata restituzione dei beni alla

N.B.: I decreti di trasferimento non sono mai stati trascritti ed i beni non sono mai  
stati inseriti nell'inventario né mai acquisiti al fallimento con specifico decreto -

- [redacted] nato il [redacted]

[redacted] cod.fisc. [redacted]

**IN COMUNE DI: BORGIO SAN LORENZO**

PER LA QUOTA DI 1/6 DI PIENA PROPRIETA'

LOCALITA' NON INDICATA

Terreno per complessivi mq.5837 -  
NCT fg.126 part.211 mq.200, part.216 mq.355 -  
NCT fg.135 part.179 mq.836, part.180 mq.136, part.181 mq-259, part.182 mq.  
13, part.183 mq.14, part.184 mq.12, part.200 mq.296, part.201 mq.1, part.202  
mq.67, part.203 mq.52, part.204 mq.32, part.206 mq.38, part.208 mq.5, part.190  
mq.168, part.191 mq.4, part.192 mq.18, part.193 mq.2, part.107 mq.2060part.  
108 mq.500, part.115 mq.620, e part.116 mq.160 -  
(Successione contro ( [redacted] Deceduto in data [redacted] e Trascritta in  
data 24/03/2011 Reg. Part.6727)

PER LA QUOTA DI 1/3 DI PIENA PROPRIETA'

LOCALITA' NON INDICATA

Via Guglielmo Marconi n°16 - 50131 Firenze  
tel. 0555002046 - fax 0555001990 - cell 3358131511  
cod.fisc. BRB MSM 67L16 D612P - partita IVA 04366890483  
e-mail massimo@studiobarbieri.org - info@studiobarbieri.org



Studio **barbieri**

Abitazione di vani 10 -  
NCEU fg.126 part.152 sub.500 A/3 -  
Autorimessa di mq.22 -  
NCEU fg.126 part.152 sub.501 C/6 -  
Terreno per complessivi mq.1575 -  
NCT fg.126 part.193 mq.240, part.151 mq.120, part.201 mq.35, part.202 mq.15  
e part.308 mq.1165 -  
(Successione Reg. Part.6727 del 24/03/2011)

PER LA QUOTA DI 1/6 DI PIENA PROPRIETA'

LOCALITA' NON INDICATA

Terreno di mq.15 -  
NCT fg.135 part.218 -  
(Successione contro [redacted] Deceduto in data [redacted] e Trascritta in  
data 30/06/2011 Reg. Part.15052)

ESAME IPOTECARIO

NEGATIVO  
\*\*\*\*\*

Lo scrivente C.T.U. ritiene di aver accertato quanto di competenza,  
salvo se altro, errori e/o omissioni. Alla presente relazione allego  
anche le visure recepite dal Curatore Fallimentare (vedi allegato n  
°7) ed inviate allo scrivente; le visure sono parte integrante della  
presente relazione.

## 2) DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene immobile oggetto di perizia, costituito da un quartiere per  
civile abitazione e garage annesso, posto nel Comune di Borgo San  
Lorenzo (FI) Via Piero Calamandrei n°12 (di proprietà per la nuda  
proprietà a [redacted] quale figlia del [redacted] e per 1/2  
ciascuno dell'usufrutto a [redacted] e [redacted] quale  
moglie), è inserito in fabbricato condominiale di edificazione tipica  
degli anni settanta/ottanta.

L'edificio è formato da tre piani fuori terra oltre uno seminterrato,

avente forma geometrica piana ad "L" pressoché in due rettangoli,  
come si evince dalle seguenti fotografie:



nella fotografia soprastante, si evince il fabbricato nel prospetto  
principale che attesta la pubblica Via, oltre all'accesso al cortile  
interno che immette agli altri fabbricati;



nella fotografia soprastante, si evince sempre la facciata principale del fabbricato e l'accesso carrabile con relativa porzione di facciata che si attese, al resede condominiale che porta ai box-auto.

\*\*\*\*\*

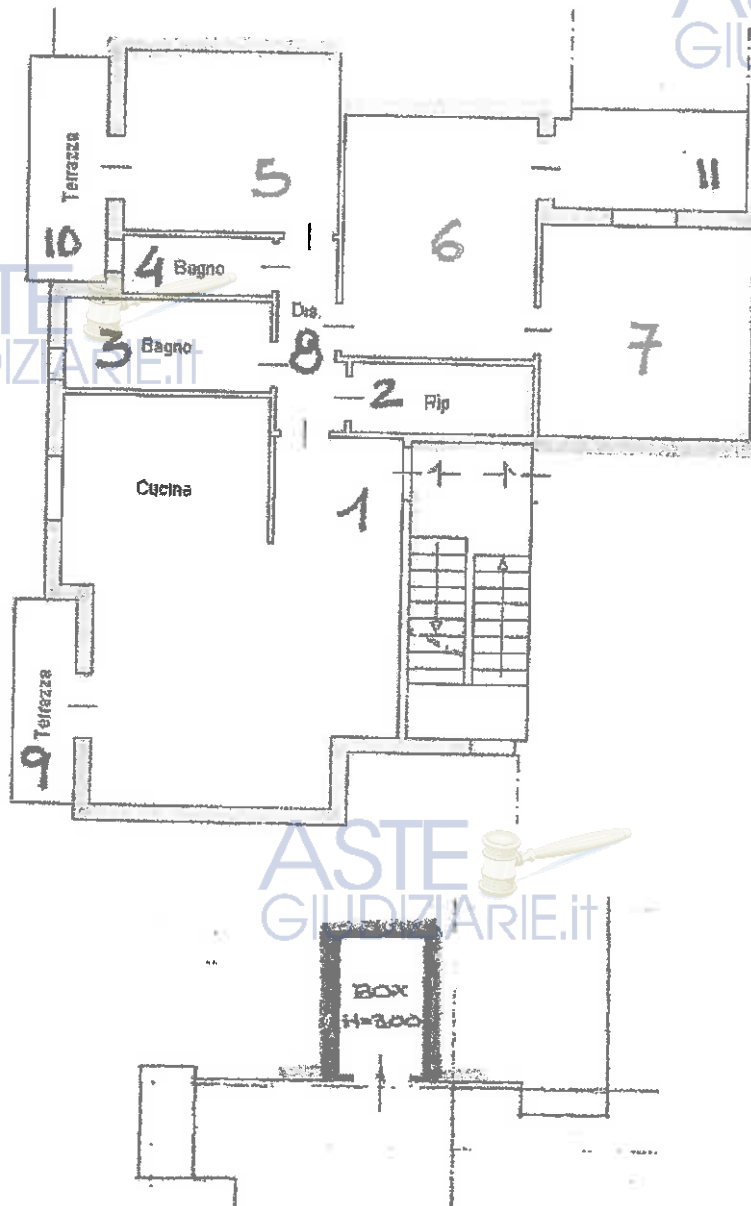
Le caratteristiche costruttive del fabbricato, è con struttura portante in elevazione e orizzontale in cemento armato, tamponature esterne e interne in laterizio e copertura in parte piana e parte a falde; i prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati ed hanno lineamenti semplici con qualche particolare architettonico. Il fabbricato per due lati è circondato da resede annesso, per un lato prospettante la pubblica Via e per un lato cortile in comune con gli altri fabbricati. Nella fotografie soprastanti si evince che l'edificio è attestante anche la pubblica Via.

\*\*\*\*\*

2.1 - consistenza: il quartiere e accessori, hanno forma geometrica pressoché rettangolare, ed hanno il seguente accesso: da portoncino d'ingresso dal vano scale condominiale per il quartiere e da resede condominiale al piano seminterrato del garage.

Il quartiere posto al piano primo è composto da ingresso-disimpegno, angolo cottura, disimpegno zona notte, tre camere da letto, ripostiglio, due servizi igienici e tre terrazze di cui una (terrazza n°11) chiusa a veranda; mentre il garage avente accesso da resede laterale che diparte dalla pubblica Via è formato da unico vano con accesso carrabile dal citato resede; il tutto come meglio si evince dal grafico di rilievo di seguito riportato, in cui:

- con bordatura verde è rappresentato il quartiere del piano terra e con bordatura viola il garage del piano seminterrato, ossia:



ed hanno la seguente superficie utile calpestabile con numerazione dei vani come si evince dai grafici soprastanti, ossia:

- 1) soggiorno-disimpegno ... mt. (3,80x3,45) ((4,15x5,81)-  
 (1,30x0,90))+(2,55x2,80) = ..... mq. 43,19
- 2) ripostiglio ..... mt. 3,20x1,30 = ..... mq. 4,16
- 3) bagno ..... mt. 3,75x1,70 = ..... mq. 6,38

4) w.c. ....	mt. 1,05x3,20 = .....	mq. 3,36
5) camerina .....	mt. 3,35x4,45 = .....	mq. 14,91
6) camera di passo .....	mt. (3,60x2,70)+ (1,80x3,45) = .....	mq. 15,93
7) camera .....	mt. 3,90x3,80 = .....	mq. 14,82
8) disimp. zona notte .....	mt.(1,15x2,35)+ (1,25x1,55) = .....	mq. 4,64
sommano .....		mq. 107,39
9) terrazza .....	mt. 3,85x1,10 = ....	mq. 4,24
10) terrazza .....	mt. 1,10x4,20 = .....	mq. 4,62
11) terrazza a veranda .....	mt. 1,50x3,70 = .....	mq. 5,55
sommano .....		mq. 14,41
- garage .....	mt. 4,55x3,02 = .....	mq. 13,74

per totali di circa mq. 107,00 il quartiere con altezza di circa mt.2,75 e garage esterno per circa mq.13,70 e terrazze di mq.14,40 di cui una per mq. 5,55 verandata.

In base alle descrizione analitica allo stato attuale l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione. Stante l'evidenza dello stato dei luoghi allego alla presente relazione (vedi allegato n°8) le fotografie scattate in fase di sopralluogo, ossia:

- foto n°1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-24 = rappresentano l'interno del quartiere, ove si evince che tutti i vani sono ben curati e in ottimo stato di manutenzione, così come gli impianti tecnologici per quanto potuto accertare;
- foto n°21-22-23 = rappresentano l'accesso al garage mediante

rampa carrabile che diparte dalla pubblica Via e l'interno del garage stesso;

- *foto n°25-26-27-28-29-30* = rappresentano il fabbricato ove è inserito il quartiere e accessori di stima; si evince lo stato di manutenzione in buono stato e le linee architettoniche semplici.

\*\*\*\*\*

2.2 - caratteristiche e considerazioni generali: l'unità immobiliare avente destinazione civile abitazione con annesso garage, è in buono stato di manutenzione così come gli impianti tecnologici e finiture interne. Il quartiere ha l'impianto di riscaldamento singolo con caldaia murale installata nella terrazza tergale (vano 10). Dalla descrizione analitica e fotografica si può ragionevolmente asserire che, l'unità immobiliare è in buono stato di manutenzione e può essere appetibile nella richiesta di mercato per la destinazione attuale.

\*\*\*\*\*

2.3 - bene soggetto alla D.lgs 42/2004: da accertamenti effettuati alla Soprintendenza ai Beni Architettonici, il bene oggetto di stima non risultano negli elenchi dei beni artistici.

\*\*\*\*\*

2.4 - divisibilità del bene: il bene immobile sopra descritto essendo in comproprietà solo dell'usufrutto per la quota di 1/2 del ~~\_\_\_\_\_~~ per quanto riguarda la divisibilità in più unità immobiliari non è possibile sia per la forma giuridica della proprietà e sia soprattutto, per la conformità dei luoghi e la difficile possibilità di



realizzare altre unità immobiliari di equo valore.

oooooooooooooooooooo

### 3) POSSESSO DELL'IMMOBILE

Il bene di stima sopra descritto alla data del sopralluogo risultava occupato dalla famiglia del Sig. [REDACTED]

[REDACTED]

oooooo

3.1 - elencazione formalità: dai documenti consegnati dalla Curatela

Fallimentare non risultano formalità che resteranno a carico dell'acquirente. Lo scrivente C.T.U. non ha eseguito ulteriori verifiche poiché non richieste.

oooooooooooooooooooo

### 4) REGOLARITÀ' URBANISTICA

Ai fini della Legge 47/85 da accertamenti effettuati nel Comune di Borgo San Lorenzo (FI), risulta che la costruzione del fabbricato è stata realizzata con le seguenti pratiche edilizie:

- permesso di costruzione: Licenza Edilizia n°64 rilasciata dal Sig. Sindaco dell'Amministrazione Comunale in data 23/04/1975 (vedi allegato n°9);
- permesso di costruzione: Licenza Edilizia n°39 rilasciata dal Sig. Sindaco dell'Amministrazione Comunale in data 23/03/1976 (vedi allegato n°10);
- Permesso di abitabilità n°541 del 22/09/1977 (vedi allegato n°11).

Successivamente alla costruzione del fabbricato, per esigenze di ristrutturazione del quartiere oggetto di stima, è stata depositata dal

precedente proprietario [redacted] padre di [redacted] la  
seguinte pratica edilizia:

- Autorizzazione n°43 del 30/07/1983 per opere interne al quartiere  
oggetto di stima (vedi allegato n°12).

Dal confronto con lo stato di rilievo dell'unità immobiliare oggetto di  
stima, coincidente con la planimetria catastale e le pratiche edilizie  
rilasciate dal Comune di Borgo San Lorenzo, si evincono le  
seguinti difformità, ossia:

- trasformazione della terrazza tergale (vano 11) in veranda,  
mediante la realizzazione di parete in ferro e vetri sul lato  
prospiciente il cortile.

\*\*\*\*\*

A seguito di quanto rilevato, lo scrivente C.T.U. ritiene che debba  
essere depositata al Comune di Borgo San Lorenzo (FI) pratica  
edilizia a Sanatoria per la realizzazione della veranda, considerando  
il vano veranda esclusivamente per contenimento energetico.

Chiaramente il rilascio della Sanatoria Edilizia è condizionato  
all'istruttoria comunale, quindi può accadere che venga rilasciato il  
diniego della pratica, con conseguente smontaggio dell'infisso in  
ferro e vetri per riportare la veranda in terrazza.

\*\*\*\*\*

##### 5) VALORE DI STIMA

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore  
di mercato del quartiere e accessori. Il procedimento di stima che  
s'intende seguire per la valutazione, dopo aver confrontato vari

criteri di stima, è quello tipico dell'estimo, sintetico comparativo a valori unitari con altri immobili che in qualche modo possono essere confrontati con il bene di perizia e come termine di confronto si utilizza un elemento parametro, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore del bene, nel caso di specie questo elemento è individuato nel metro quadro.

**5.1 - valore di mercato:** il C.T.U. a seguito del sopralluogo, nell'ottica di dare un valore al bene in esame con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in considerazione anche dell'analisi attuale di mercato nella zona interessata, con l'applicazione dei coefficienti correttivi per l'unità immobiliare descritta, considera un valore unitario al metro quadro e formula il seguente valore:

- unità immobiliare ..... **€ 2.100,00/mq.** di superficie utile  
poiché è un valore medio tra i macro-valori (minimi-massimi) accertati nei vari osservatori immobiliari ritenuti dei più influenti sul mercato immobiliare (Agenzia del Territorio<sup>1</sup> OMI e Consulente Immobiliare<sup>2</sup>), ossia:

osservatorio	tipologia edilizia	1 <sup>a</sup> sem/2012 (€/mq)	
		minimo	massimo
Agenzia del Territorio	appartamenti	1.800	2.200
Consulente Immobiliare	appartamenti	1.900	2.500

<sup>1</sup> Dalle valutazioni OMI del 1/sem 2012 per la zona semicentrale C1.

<sup>2</sup> Dal Consulente Immobiliare n°993 del 15/06/2012 i valori recepiti per la zona semicentrale;

Quindi applicando il valore unitario determinato alle superfici del quartiere e dell'accessorio (box-auto) e ai coefficienti di valutazione considerati, così determinati:

Superficie commerciale:

Immobile	destinazione	superficie reale mq.	coefficiente convenzionale	superficie commerciale
Lotto 1	Appartamento	107,00	1,00	107,00
	Garage	13,70	0,50	6,85
	Terrazze	8,85	0,25	2,21
	Veranda	5,55	0,40	2,22
				sommano

Coefficienti di valutazione considerati:

Superficie unità immobiliare: ottima superficie e risulta ben "tagliata" nella zona notte e zona giorno	1,00
Servizi accessori: terrazze e garage sono elementi di valutazione	1,02
Condizioni di manutenzione del quartiere e box-auto normali, ma si ritiene di indicare un coefficiente di ribasso per la pratica edilizia da depositare per la veranda	0,95
condizioni di manutenzione dell'edificio condominiale e delle parti comuni, in normale stato d'uso	0,95
Zona urbanistica, per l'uso destinato: da quanto verificato al sopralluogo la zona è residenziale	0,98
<b>Totale dei coefficienti da applicare al valore a metro quadro</b>	<b>0,90214</b>

Pertanto il più probabile valore di stima del quartiere e accessorio, è dato dal seguente calcolo:

$$V_{\text{più probabile di mercato}} = \text{mq. } 118,28 \times \text{coeff. } 0,90214 \times \text{€ } 2.100 = \text{€ } 224.080,75$$

$$\text{arrotondato per difetto } V_{\text{più probabile di mercato}} = \text{€ } 224.000,00$$

Alla stima del più probabile valore di mercato, determino il valore della quota di usufrutto del **[REDACTED]**, che è il diritto reale su cosa altrui (nuda proprietà in favore della figlia) e non va mai oltre la vita dell'usufruttuario.

Preciso altresì che l'usufruttuario ha il diritto di godere del bene e trarne i relativi frutti, può infatti abitarlo o cederlo in locazione, mentre invece la nuda proprietà è la proprietà spogliata dal potere di trarre utilità dal bene. Il nudo proprietario infatti non potrà abitare l'immobile o cederlo in locazione.

Per calcolare il valore dell'usufrutto adotto i coefficienti riportati nella tabella sottostante con il tasso di interesse pari al 2,5% per l'anno 2012, ossia:

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	38,00	95,00	5,00
da 21 a 30	36,00	90,00	10,00
da 31 a 40	34,00	85,00	15,00
da 41 a 45	32,00	80,00	20,00
da 46 a 50	30,00	75,00	25,00
da 51 a 53	28,00	70,00	30,00
da 54 a 58	26,00	65,00	35,00
da 57 a 60	24,00	60,00	40,00
da 61 a 63	22,00	55,00	45,00
da 64 a 66	20,00	50,00	50,00
da 67 a 69	18,00	45,00	55,00
da 70 a 72	16,00	40,00	60,00
da 73 a 75	14,00	35,00	65,00
da 76 a 78	12,00	30,00	70,00
da 79 a 82	10,00	25,00	75,00
da 83 a 86	8,00	20,00	80,00
da 87 a 92	6,00	15,00	85,00
da 93 a 99	4,00	10,00	90,00

e i seguenti dati:

- Valore di mercato appartamento = € 224.000,00;

- Data di nascita beneficiario usufrutto = 09/11/1958; la tabella indica per gli anni 54 a 56 il coefficiente 26, quindi è da applicare per l'età del beneficiario: 54 anni e circa un mese il coeff. 26

- Rendita annua: (valore piena proprietà) € 224.000,00 x (tasso di interesse legale) 2,5% = € 5.600,00

Valore usufrutto (rendita annua x coefficiente età beneficiario)

$$V_{\text{quota } \frac{1}{2} \text{ usufrutto}} = (\text{€ } 5.600,00 \times 26) / 2 = \text{€ } 72.800,00$$

chiaramente il valore della nuda proprietà è dato dalla differenza tra il valore della piena proprietà (€ 224.000,00) meno il valore dell'intero usufrutto<sup>3</sup> (circa € 145.600,00) usufrutto, pari a circa € 78.400,00.

\*\*\*\*\*

5.2 - prezzo a base d'asta: per determinare il più probabile valore a base d'asta lo scrivente C.T.U., in base alle osservazioni formulate in narrativa, alle difficoltà dei meccanismi delle aste giudiziarie e all'acquisto soltanto della quota di  $\frac{1}{2}$  dell'usufrutto, ritiene di applicare al valore di mercato della quota di usufrutto il seguente coefficiente di deprezzamento, ossia:

- abbattimento per difficoltà meccanismi asta ..... 0,90

che corrisponde a circa il 10%, pertanto abbiamo:

$$V_{\text{quota di } \frac{1}{2} \text{ usufrutto}} = \text{€ } 72.800,00 \times -10\% = \text{€ } 65.520,00$$

arrotondato per difetto:  $V_{\text{a base d'asta quota di } \frac{1}{2} \text{ usufrutto}} = \text{€ } 65.500,00$

\*\*\*\*\*

5.3 - regime impositivo della vendita: Il bene di perizia, per la futura


<sup>3</sup> Nel calcolo della nuda proprietà deve esser detratta anche l'usufrutto corretto dell'altro avente titolo, non oggetto di stima.



vendita all'asta secondo il parere dello scrivente C.T.U. non dovrebbe essere soggetto a regime IVA in quanto, la provenienza è da privati.

.....

## 6) CONCLUSIONI

Lo scrivente tecnico giunto per argomentazione dei fatti, sostiene che il valore di stima della quota parte pari ad  $\frac{1}{2}$  usufrutto (in regime di separazione dei beni ) del quartiere e accessori posto nel Comune di Borgo San Lorenzo Provincia di Firenze Via Piero Calamandrei n°12 (N.C.E.U. fg.84 p.IIIa 145 sub. 3 il quartiere e sub.8 il garage), a base d'asta è pari alla stima di € 65.500,00 (diconsi euro sessantacinquemila cinquecento virgola zero zero) e valore di mercato della piena proprietà pari a € 224.000,00.

Il C.T.U. nella convinzione di aver sufficientemente e fedelmente risposto al quesito postogli, si ritiene a disposizione per ogni eventuale chiarimento. Con osservanza.

Firenze li, 10 dicembre 2012

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(Geom. Massimo Barbieri)



allegati: dal n°1 al n°12