TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione Fallimentare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FALLIMENTO DELLA DITTA INDIVIDUALE [REDACTED] DEL

TITOLAR [REDACTED]

N.154/2015 R.F.

- Giudice Delegato: Dott.ssa ROSA SELVAROLO

- Curatore: Dott.ssa CINZIA REALI

Premesso

- che, in data 09 aprile 2016 la sottoscritta è stata nominata dal Giudice dott.ssa Rosa Selvarolo perito stimatore dell'immobile caduto nell'asse ereditario di [REDACTED] deceduta in data [REDACTED] ubicato nel Comune di Montelupo F.no via F.lli Cervi n.28, in seguito all'istanza presentata dal Curatore dott.ssa Cinzia Reali del fallimento in epigrafe, ricompreso nell'atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario redatto dal notaio Vincenzo Gunnella in data 14 marzo 2016, relativamente alla quota parte in proprietà pari ad 1/3 (un terzo) del sig.re [REDACTED]
- che la Curatela ha provveduto a consegnare alla sottoscritta la documentazione relativa in suo possesso;
- che la sottoscritta ha proceduto ad acquisire la documentazione necessaria presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio, Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, anche tramite servizio telematico;
- che in data 22 aprile 2016 la sottoscritta ha effettuato il sopralluogo dell'immobile sopraindicato alla presenza dei sig.ri [REDACTED] [REDACTED] dell'avv. Romano Marianna;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- che la sottoscritta ha eseguito le ricerche presso l'Ufficio Urbanistica e Edilizia del Comune di Montelupo Fiorentino per acquisire la documentazione necessaria;

ciò premesso

la sottoscritta, esaminati gli atti e i documenti, effettuato il sopralluogo per constatare l'immobile, presenta la propria

PERIZIA ESTIMATIVA

La stima dell'immobile è stata determinata con il criterio del valore di mercato ed il metodo di comparazione tra beni simili in zona utilizzando come parametro la superficie commerciale determinata applicando alla superficie lorda i coefficienti di ragguaglio. La superficie lorda è calcolata a lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, mentre sono computati per metà i muri in comunione con altre unità immobiliari e/o con le parti a comune. Pertanto la sottoscritta, dopo aver eseguito accurate indagini sia sui prezzi medi di mercato praticati nella zona di ubicazione dell'immobile, per beni simili, con analoghe caratteristiche, condizioni di uso e manutenzione, ha proceduto alla seguente valutazione:

Porzione di edificio ubicato nel Comune di Montelupo Fiorentino, via Fratelli Cervi n.28, costituita da un'unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano terra dell'edificio, con accesso tramite ingresso a comune e con annesso resede tergale esclusivo (allegato 1: foto n.1, n.2, n.3 n.4, n.5, n.6, n.7, n.8, n.9 n.10, n.11, n.12 e n.13).

Ubicazione

L'edificio, in cui è posta l'unità immobiliare in oggetto, è collocato lungo la via Fratelli Cervi, ex tracciato della strada statale n.67, in posizione semicentrale rispetto al centro storico di Montelupo F.no, in prossimità della Villa Medicea dell'Ambrogiana e non distante dal raccordo con la

superstrada Firenze-Pisa-Livorno, in un contesto insediativo residenziale, con buona presenza di servizi, parcheggi ed infrastrutture.

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

L'edificio, in cui è posto il bene in oggetto, di vecchia costruzione, attiguo su due lati ad altri fabbricati, è elevato su due piani fuori terra oltre soffitta (allegato 1: foto n.1, n.2 e n.3 ed allegato 5.5).

La tecnica costruttiva è tradizionale con struttura in muratura e copertura a falde con manto in laterizio e gronda in legno (allegato 1: foto n.1, n.2 e n.3).

Le finiture esterne sono con intonaco e tinteggiatura civile, infissi, persiane e portone in legno (allegato 1: foto n.1, n.2 e n.3).

Le finiture interne dell'unità abitativa in oggetto sono realizzate con pavimenti in ceramica, rivestimenti della cucina e del bagno in ceramica, porte in legno, pareti intonacate e tinteggiate, solai in parte in legno con travi e travicelli verniciati ed interposto laterizio tinteggiato, ed in parte piani intonacati e tinteggiati (allegato 1: foto n.4, n.5, n.6, n.7, n.9, n.10 e n.11).

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: elettrico, telefonico, tv, idrico-sanitario, con produzione di acqua calda sanitaria mediante scaldabagno elettrico posto nel ripostiglio interno (allegato 1: foto n.8), predisposizione di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas metano posta sul prospetto tergale, non funzionante in quanto non collegata alla rete di distribuzione del gas metano (allegato 1: foto n.3).

Nel resede tergale, in parte pavimentato, è presente anche un manufatto in legno (allegato 1: foto n.12 e n.13).

Stato di manutenzione e disponibilità dell'immobile

L'edificio in cui è posta l'unità immobiliare in oggetto, di vecchia costruzione, costituiva porzione di fabbricato industriale ad uso vetreria, ex ██████████ e si trova internamente in normale stato di manutenzione, mentre esternamente lo stato di conservazione è trascurato.

Alla data del sopralluogo, il bene in oggetto risulta arredato ed occupato dal sig.re [REDACTED] con contratto di comodato di bene immobile senza determinazione di durata stipulato in data 30 aprile 2015 e registrato all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Territoriale di Empoli il 26 giugno 2015 al n.991 serie 1 (allegato 3.4).

Identificazione catastale - titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo Fiorentino, l'unità immobiliare in oggetto risulta correttamente intestata a [REDACTED] in proprietà per 1/3 ciascuno, ed è geometricamente rappresentata nel **Foglio di Mappa 10 dalla particella 152 subalterno 1 graffato alla particella 153 subalterno 6**, via Fratelli Cervi n.28, piano T, categoria A/3 (*abitazione di tipo economico*), classe 2, consistenza 5 vani, rendita catastale € 335,70 (allegati 2.1 e 2.2).

La planimetria catastale ultima in atti del 12/05/1995 (allegato 2.3) corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto ai fini della conformità urbanistica, per i motivi di seguito descritti, si rende necessario procedere alla rimozione del manufatto in legno.

L'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte la porzione in oggetto è al Catasto Terreni del Comune di Montelupo Fiorentino rappresentata nel Foglio di Mappa 10 dalle particelle:

- particella 152, qualità Ente Urbano , superficie mq 45, Partita 1, in seguito al Tipo Mappale del 15/05/1987 protocollo n.75893 in atti dal 01/03/2001 TM.106259/87 (n.1603.1/2001) (allegato 2.4);
 - particella 153, qualità Ente Urbano , superficie mq 160, Partita 1, in seguito al Tipo Mappale del 15/05/1987 protocollo n.75893 in atti dal 01/03/2001 TM.106259/87 (n.1603.1/2001) (allegato 2.5);
 - *Confini*: via Fratelli Cervi, parti a comune, salvo se altri o migliori confini
- (allegati 2.6 e 2.7).

Quanto sopra è pervenuto al sig.re [REDACTED] in proprietà per la quota di 1/3 (un terzo) con accettazione di eredità con beneficio di inventario del 14 marzo 2016 rogata notaio Vincenzo Gunnella repertorio n. 46.444, raccolta 22.700, registrata a Firenze 1 in data 17 marzo 2016 al n. 5025 serie 1T (allegato 3.1), in seguito al decesso della madre [REDACTED] avvenuto in data [REDACTED] e successiva dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Firenze, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Territoriale Empoli, in data 21 aprile 2016 al n. 516 e volume n.9990 (allegato 3.2). Alla sig.ra [REDACTED] madre di [REDACTED] [REDACTED] tale bene era pervenuto in piena proprietà con atto di compravendita rogato notaio Giuseppe Mattera del 30 giugno 1995, repertorio n. 23250, raccolta n. 1449, registrato a Prato in data 13 luglio 1995 al n. 1756 volume 18, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il 05 luglio 1995 al n. 12259 di registro particolare (allegato 3.3).

Situazione urbanistica

L' area su cui insiste l'edificio, in cui è posta la porzione in oggetto, è inserita nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale (R.U.C.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 20 dicembre 2006, nella Tavola C3 Ambrogiana in " zona T5: Tessuto costituito prevalentemente da edifici seriali del primo novecento " di cui all' articolo 6 della Variante Normativa 2006 – Regole Urbanistiche (allegati 4.1 e 4.2) e nella cartografia Regione Toscana del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con Delibera Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015, ricade all'interno dei Beni paesaggistici " immobili ed aree di notevole interesse pubblico" di cui al D.Lgs 42/2004 art.136, Codice dei beni culturali e del paesaggio (allegato 4.3).

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Montelupo Fiorentino, per il fabbricato, in cui è posto il bene in oggetto, risultano in atti le seguenti pratiche edilizie:

- Richiesta progetto di "fabbricato industria vetro (uffici e magazzino)" presentata al Sindaco del Comune di Montelupo Fiorentino in data 10 ottobre 1951 protocollo n. 3876 n.179 dalla Società [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di proprietaria dell'epoca (allegato 5.1);

- Autorizzazione n.91, pratica edilizia n.3923, rilasciata dal Sindaco del Comune di Montelupo Fiorentino in data 09 giugno 1983 per i lavori relativi al "rifacimento di intonaco" (allegato 5.2);

- Domanda di Condono n.093214007 protocollo 11327 del 30 settembre 1986, richiesta di [REDACTED] proprietaria all'epoca, pratica condono n. 951 del 25 maggio 1995, ad oggi non rilasciata (all. 5.3);

- Parere preventivo per Piano di Recupero dell'area industriale della vetreria [REDACTED] in località Erta, intervento proposto in Variante al Piano Regolatore all'epoca vigente, pratica edilizia n.95/8430 del 31 gennaio 1995 (allegato 5.4);

- Concessione Edilizia n.3231/1995 rilasciata dal Sindaco del Comune di Montelupo Fiorentino in data 15 marzo 1995, pratica n.8776/00 anno 1995 per l'esecuzione dei lavori di "Suddivisione di due unità immobiliari di appartamento per civile abitazione" ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] all'epoca proprietari (allegato 5.5);

- Dichiarazione di Asseveramento per Inizio Attività (D.I.A) presentata al Comune di Montelupo Fiorentino in data 25 luglio 1995 n.115 "Modifiche interne" da [REDACTED] (allegato 5.6);

Per il manufatto in legno, presente nel resede di pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto, non risulta presentata pratica edilizia ed autorizzazione paesaggistica, pertanto si ritiene di procedere alla rimozione, in quanto tale soluzione risulta economicamente più vantaggiosa rispetto alla richiesta di sanatoria paesaggistica ed edilizia. Per la rimozione si ritiene di stimare un costo di circa € 300,00 (Euro trecento/00).

Consistenza

La consistenza della porzione in oggetto è così costituita:

- Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano terra dell'edificio

con accesso da ingresso a comune, della superficie lorda di circa mq 78, composta da ingresso-disimpegno, con armadio a muro, soggiorno-cucina, bagno, due camere, ripostiglio interno oltre a ripostiglio della superficie lorda di circa mq 4 avente accesso esterno dal resede esclusivo tergale della superficie di circa mq 40.

Determinazione del valore di mercato

Per quanto sopra esposto e considerando:

- che l'attuale situazione del mercato immobiliare in generale, ed in particolare nella zona in oggetto, mostra una contrazione delle transazioni, una dilazione dei tempi di vendita, un ribasso dei prezzi degli immobili ed un'offerta superiore all'attuale domanda di immobili usati in genere;
- che, per la rimozione del manufatto in legno è stimato un costo di circa € 300,00 (Euro trecento/00);
- che, l'appartamento risulta concesso in comodato gratuito allo scopo di utilizzo ad uso abitazione, senza determinazione di durata, al sig.re [REDACTED], C.F. [REDACTED] con contratto stipulato in data 30 aprile 2015;
- che non essendo il diritto del comodatario opponibile al fallimento, il bene immobile in oggetto può considerarsi in stato d'uso libero;
- che, sulla base delle indagini effettuate sul mercato immobiliare nella zona in oggetto per beni simili, con analoghe caratteristiche e condizioni di manutenzione, si ritiene di stimare il bene in oggetto, in stato di uso libero per un valore al metro quadrato (mq) di superficie commerciale di € 1.200,00, comprensivo dell'incidenza degli impianti e dell'armadio a muro, che la superficie commerciale è calcolata applicando alla superficie lorda i seguenti coefficienti di ragguglio, determinando quanto di seguito:

- Abitazione mq circa (78 x 1,00) = 78 mq	x €/mq 1.200=	€ 93.600,00
- Rip. esterno mq circa (4 x 0,25) = 1 mq	x €/mq 1.200=	€ 1.200,00
- Resede mq circa (40 x 0,10) = 4 mq	x €/mq 1.200=	€ 4.800,00
Totale		€ 99.600,00

in lettere (**Euro novantanovemilaseicento/00**)

Il valore di mercato del bene immobile in oggetto, al netto del costo per la rimozione del manufatto in legno, stimato in € 300,00 viene valutato in stato d'uso libero in € 99.300,00 arrotondato per difetto ad € **99.000,00 (Euro novantanovemila/00)**.

Il valore relativo alla quota in proprietà di 1/3 del sig. [REDACTED] è di € (99.000,00 x 1/3) = € **33.000,00 (Euro trentatremila/00)**.

In considerazione dell'attuale procedura fallimentare in corso del sig. [REDACTED] della conseguente vendita con incanto, si ritiene di attribuire al valore della quota in proprietà di [REDACTED] un coefficiente di riduzione del 10% per stabilire il valore di partenza dell'incanto e precisamente in € 29.700,00 arrotondato per eccesso ad € **30.000,00 (Euro trentamila/00)**.

La sottoscritta ritiene, con la presente relazione che si compone di n.8 pagine, n.5 allegati compresa la documentazione fotografica composta da n. 13 fotografie, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Curatore e del Giudice Delegato per qualsiasi chiarimento.

Empoli, 18 giugno 2016

Il C.T.U.

(arch. Mara Magnani)

ASTE
GIUDIZIARIE.it