

ARCHITETTO

ARCH. LAURA MARIA COSETTA FRATINI

Tel. 3281995572 e mail : [arklaurafratini@alice.it](mailto:arklaurafratini@alice.it), [arklaurafratini@pec.it](mailto:arklaurafratini@pec.it)

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**CANCELLERIA FALLIMENTARE**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**FALLIMENTO Ruolo Generale N. 295\2014**

**Soggetto** [REDACTED]

**Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo.**

INTEGRAZIONE di Perizia Giurata di Stima

(Cron. 3446/14 del 27/06/2014)

IMMOBILE POSTO IN FIRENZE VIA SUSINI n. 6

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Ubicazione:** Via SUSINI N. 6 - FIRENZE

**Committente:** Tribunale di Firenze, - FALLIMENTO n. 295\2014

**Commissario Giudiziale:** Dott. Andrea BOTTARO – Via Ferdinando BARTOLOMMEI n. 8  
50129 - FIRENZE

**1. DATI GENERALI**

**1 a. PREMESSA**

La sottoscritta Dott. Arch. Laura Maria Cosetta Fratini iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze con il numero 2482 e avente Studio Tecnico in Scarperia e San Piero – 50038 (FI) Via S. STEFANO N. 26, redige la presente relazione per incarico conferitomi dal Tribunale di Firenze, **nominata quale Perito Estimatore per la valutazione degli immobili, con richiesta di revisione dei Valori a suo tempo espressi in base allo Stato Attuale del Mercato Immobiliare, ed a fronte di altri elementi oggettivi che hanno abbassato i valori espressi a suo tempo.**

FALLIMENTO n. 295\2014 [REDACTED]

**Commissario Giudiziale :** Dott. Andrea BOTTARO – Via Ferdinando BARTOLOMMEI n. 8  
50129 - FIRENZE

**1 b. DATI GENERALI DEI SOGGETTI**

**Committente :**

Tribunale di Firenze FALLIMENTO n. 295\2014 [REDACTED]

**Commissario Giudiziale:** Dott. Andrea BOTTARO – Via Ferdinando BARTOLOMMEI n. 8  
50129 - FIRENZE

**Perito Estimatore :** ARCH. LAURA MARIA COSETTA FRATINI Via Santo Stefano n. 26 -  
50038 Scarperia e San Piero (FI), Tel. 3281995572 e mail : [arklaurafratini@alice.it](mailto:arklaurafratini@alice.it), [arklaurafratini@pec.it](mailto:arklaurafratini@pec.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**1. DESCRIZIONE****1.a. PREMESSA**

Il bene oggetto della presente Integrazione alla Perizia di Stima di cui al Cron. 3446/14 consiste in intero fabbricato posto su due piani fuori Terra, e due piani Seminterrati, oltre piccolo fabbricato esterno usato come locale di sbratto - deposito, ed ampio giardino.

La villetta è posta in una delle zone più prestigiose di Firenze, vi si giunge dal Via del Tacca, traversa del Viale dei Colli, la sua collocazione è tra la struttura [REDACTED], dalla Via Susini attraverso un Cancellone si diparte il vialetto privato, che ci conduce alla Villetta, alla fine del quale vi è lo spazio manovra per il parcheggio di veicoli e motocicli, classico esempio di architettura del 900 supportata da una torretta laterale.

Il giardino è ben articolato ed offre la possibilità mediante dolci ed accessibili scale e scalinate, di vivere il tutto lo spazio esterno disponibile.

Nel giardino è posta anche una dependance esterna usata come rimessa attrezzi e locale da sbratto.

La Villetta gode di posizione dominante nel suo affaccio verso la pubblica via. In generale oltre alla ottima posizione ed alla sua peculiare tipologia edilizia, ha un aspetto molto gradevole, necessita in generale di importanti lavori di manutenzione sia esterni che interni. Il suo stato ci consente di trarre anche la conclusione che talune opere di Manutenzione Ordinaria sono state nel corso di questi ultimi anni evitate, e senza dubbio data la Vetustà dell' Immobile, altre importanti opere di Manutenzione Straordinaria avrebbero salvaguardato il bene ma inciso notevolmente del punto di vista economico.

Nel frattempo il nuovo Piano Strutturale Adottato in Via definitiva dal Comune di Firenze ed elementi oggettivi intervenuti in questi ultimi due anni, relativi alla stabilità dei versanti immediatamente posti nelle vicinanze del nostro Manufatto. Ha messo in luce anche altri aspetti legati ad interventi piuttosto importanti che dovranno essere in seguito valutati mediante uno studio Geotecnico approfondito, ma che comunque a salvaguardia del manufatto oggetto della presente contribuiscono ad una svalutazione del complesso immobiliare data la spesa a cui si dovrà far fronte. Un altro fattore è relativo alla svalutazione di mercato imposta dall' attuale situazione economica nazionale; ed infine l' Immobile risulta ancora attualmente occupato senza Titolo.

Confermando tutto quanto da noi espresso nella nostra Perizia Giurata e depositata (Provenienza; Pratiche Edilizie; Descrizione, Consistenza, Stato Urbanistico); passeremo direttamente ad esprimere i nostri valori attualizzati del Bene già oggetto di Perizia comprensivo delle pertinenze.

**2. Consistenza**

L'unità Immobiliare risulta avere :  
**superficie residenziale :**

pari a circa mq. netti al P.Terra Rialzato, MQ. 113,86  
al P.Primo pari a circa mq. 33,85  
**MQ. 147,71**

**oltre 2 terrazzi :**

per una superficie utile non residenziale di circa mq. 13,92 (*Applichiamo il coefficiente riduttivo per s.n.r.*)

x -30% = **MQ. 9.74**

**superficie non residenziale :**

Piano Terra Seminterrato superficie Lorda non residenziale pari a circa MQ. 113,01 (*Applichiamo il coefficiente riduttivo per s.n.r.*)

x -20% = **MQ. 90.40**

**Accessorio esterno :**

Superficie non residenziale netta pari a circa MQ. 11,37 (*Applichiamo il coefficiente riduttivo per s.n.r.*)

x -30% = **MQ. 7.95**

**MQ. 108.09**

**Garage :**

**Superficie Lorda di fatto esistente pari a circa MQ. 75,60**

Superficie Lorda destinata a Garage di Progetto e quindi Autorizzata pari a circa

**MQ. 35,75**



*[Handwritten signature]*



**Totale superfici ragguagliate mq. 291.55**

**Giardino:**

superficie pari a circa 620 mq.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

MQ. 620

### 3. Posizione catastale

Presso l' U.T.E. di Firenze l'Immobile risulta così censito :

Al U.T.E. DEL COMUNE DI FIRENZE, Unità destinate a Civile Abitazione e Garage, al Foglio di Mappa n.143, particella 266, Sub. 500, cat. A\7, Classe 2, Consistenza 12 vani, R.C. 1.797,27  
particella 266, Sub. 501, cat. C\6, Classe 4, Consistenza 44 mq., R.C. 215,88

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### RISPOSTA AL QUESITO

La sottoscritta ARCH. LAURA MARIA COSETTA FRATINI, iscritta all'Ordine degli Architetti O.A.P.P.C. di Firenze con il N. 2482, con Studio in SCARPERIA e SAN PIERO (FI) Via S. Stefano a Cornetole n.c. 26, presa visione *del bene immobile della Società* [REDACTED]

- A. In primo luogo analizzeremo quanto nel frattempo è emerso dalla Cartografia del Piano Strutturale e contenuto nel Regolamento Urbanistico, Adottato e Vigente del Comune di Firenze, oltre al dissesto dell'area immediatamente a confine del nostro sito.

Nella Cartografia della Fattibilità Geologica (all. 1) e Fattibilità Idraulica (all. 2) e nella Carta Geomorfologica (all. 3, 3/a) tutta l'area è interessata da dissesti, frane attive e soliflussi (cioè movimenti lenti della coltre superficiale); fermo restando che nella Cartografia Geomorfologica, la linea di dissesto è al limite del nostro Immobile e del terreno annesso. Il Comune di Firenze sta monitorando la zona con inclinometri, strumenti che all'interno di fori di sondaggio profondi, indicano a lungo termine se ci sono movimenti attivi.

In ogni caso la carta di fattibilità indicata agli allegati 1 e 2 sembrerebbe rassicurante, nel senso che non troviamo prescrizioni per la fattibilità di nuovi interventi, ma questo contrasterebbe con quanto emerge invece dalla carta geomorfologica allegato 3 e 3/a.

Quindi in questo caso non trattandosi di nuova Costruzione, ma di un adeguamento opinabile riteniamo comunque che dovrà essere indicato in modo peculiare a fronte di un futuro studio Geotecnico dell' area. Pertanto potrebbe ricorrere l'ipotesi della esecuzione di una Micropalificata a tutela del Manufatto. Tale intervento inciderà secondo la nostra valutazione nell' ordine del 10 % in meno rispetto al Valore derivato sulla base dei nuovi valori che indicheremo.

- B. In secondo luogo valuteremo tenendone giusto conto la presenza di un Contratto di Affitto non convalidato, ma che determina una occupazione senza titolo dell' Immobile da parte della moglie separata del Sig. [REDACTED] e del figlio di questi ultimi. Che abatterà di un ulteriore 3% il valore a suo tempo stimato.
- C. Adesso passeremo all'analisi della attuale situazione del Mercato Immobiliare Fiorentino, attenendosi sempre tra i valori indicati dalla Banca Dati dell'Agenzia del Territorio di Firenze e quelli di Stima Sintetica di Immobili, situati in vicinanza del nostro con ragionevoli e simili caratteristiche, rispetto ai quali si è basata anche la precedente Perizia. Attualmente l' Osservatorio si attesta nella forbice tra 3.000,00 €/MQ. e 4.400,00 €/MQ. determinando una inflazione pari al 10% annuo e quindi ad oggi un decremento del valore pari al 20 % sul prezzo indicato alla metà del 2014.



TOTALE IMPORTO STIMATO (Cron. 3446/14 del 27/06/2014)	€ 1.128.242,00	
Decremento del Valore di Mercato pari 20 %	-225.648,40	
Opere di salvaguardia Geotecniche 10 %		- 112.824,20
Occupazione senza Titolo 3%		- 33.847,26
<b>IMPORTO STIMATO</b>	<b>€ 755,922,14</b>	

ARCHITETTO

**ARCH. LAURA MARIA COSETTA FRATINI**

Tel. 3281995572 e mail : [arklaurafratini@alice.it](mailto:arklaurafratini@alice.it), [arklaurafratini@pec.it](mailto:arklaurafratini@pec.it)

**ARROTONDATO per Difetto**

**€ 755.900,00**

**ASSEVERAZIONE DEL TECNICO**

La sottoscritta ARCH. LAURA MARIA COSETTA FRATINI, iscritta all'Ordine degli Architetti O.A.P.P.C. di Firenze con il N. 2482, con Studio in SCARPERIA e SAN PIERO (FI) Via S. Stefano a Cornetole n.c. 26, presa visione dell'oggetto del trasferimento, della sua situazione Urbanistica e Catastale dichiara che lo stesso **non è conforme**, tra gli Atti e Documenti Catastali allegati, e lo Stato dei Luoghi.

Tutto quanto sopra esposto e premesso,

**ASSEVERA**

sotto la sua personale responsabilità, che gli Immobili, **non sono da ritenersi regolari e pienamente conformi alle prescrizioni Urbanistiche, Amministrative, e Catastali.**

13/01/2017



Arch. Laura Maria Cosetta Fratini

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Laura Maria Cosetta Fratini".

