

TRIBUNALE DI FIRENZE

CANCELLERIA FALLIMENTARE



NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO Ruolo Generale N. 6\2014

Soggetto [REDACTED] s.r.l.

Giudice Delegato: Dott.ssa Isabella Mariani

PERIZIA GIURATA DI STIMA
IMMOBILE POSTO IN FIRENZE VIA SUSINI n. 6



Ubicazione: Via SUSINI N. 6 - FIRENZE

Committente: Tribunale di Firenze, - CONCORDATO PREVENTIVO n. 6\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, **Nomina a Perito Estimatore per la valutazione degli immobili.**



CONCORDATO PREVENTIVO n. 6\2014 [REDACTED]

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



1 b. DATI GENERALI DEI SOGGETTI

Committente :

Tribunale di Firenze CONCORDATO PREVENTIVO n. 6\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
arklaurafratini@pec.it**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. DESCRIZIONE

1.a. PREMESSA

Il bene oggetto della presente Perizia di Stima 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] [REDACTED] dalla Via Susini attraverso un Cancellone (fot. 1) si diparte il vialetto privato (foto 2- 3), che ci conduce alla Villetta (foto 4), 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 (foto 7- 9).

Nel giardino è posta anche una dependance esterna usata come rimessa attrezzi e locale da sbratto (foto 10 - 11).

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, vogliamo in questa premessa descrivere in breve non solo gli aspetti che in seguito saranno ripresi, ma anche indicare le nostre osservazioni tecniche che fundamentalmente sono alla base della nostra in seguito valutazione di Stima. 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 economicamente.

La scrivente esegue il sopralluogo alla presenza del Sig. [REDACTED] che ha in uso l' Immobile, in data 16 Giugno 2014.

1.b. PROVENIENZA

Pervenuto alla Soc. [REDACTED] con Atto Pubblico di Compravendita *Atto Pubblico Atto Pubblico di Compravendita Notaio Giovanni CIRRI stipulato in data 21/05/1999 Rep. 48188, trascritto presso l'Agenzia del Territorio in data 27 maggio 1999 al R.P. 10143, R.G. 17241*

1.c. FLESCO DELLE PRATICHE EDILIZIE

depositate prima dell'apertura del CONCORDATO PREVENTIVO n. 6\2014

Di seguito sono riportate in elenco le pratiche:



1. Condono edilizio ai sensi dell' ART. 26 della L.47/85 del 13\01\1990 Busta N. 148 (diversa distribuzione degli spazi interni).
2. A.E. N. 313 del 14\05\1998 e Variante in C.O. N. 159, del 08\05\2000 (realizzazione garage interrato),
 - Autorizzato per la PAESAGGISTICA AMBIENTALE con provvedimento del Comune di Firenze N. 455 del 17\01\2000 ai sensi della L. 1497\39,
 - Nulla Osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici N. 776 del 07\02\2000 Rif. Busta 313\98.
 - Ex Genio Civile attuale U.R.T.A.T. deposito Pratica N. 91915 del 29\06\2001 (in regime di silenzio assenso).
 - Comunicazione Inizio Lavori del 04\05\2001.
 - Fine Lavori del 04\05\2001.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

1d. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE della sua Consistenza e dello stato Urbanistico :

Piano Seminterrato:

Si accede al Piano Seminterrato direttamente dal giardino (Foto 5), oppure dall'interno della Villetta

La Autorizzazione Edilizia N. 313 del 14\05\1998 e Variante in C.O. N. 159 è stata eseguita in modo difforme all'assentito.

Il Garage interrato concesso ai sensi e per gli effetti della L. 122 quindi autorizzato è successivamente in corso d'opera o successivamente dagli interessati, trasformato in vano Studio, Camera da letto, successivo vano tecnico e scannafosso ma l' altezza interna dei vani seppure Autorizzati a Garage è inferiore a mt. 2,40 pertanto si dovrà procedere a regolarizzare l'altezza interna insufficiente anche per il garage portandolo a mt. 2,40 a norma di Legge.

Le scale previste in fondo al vano garage non sono state eseguite.

L'accesso al Garage presenta inoltre una difformità anche esterna consistente nell'accesso posizionato verticalmente rispetto al corpo fabbrica, rispetto a quello che è presente cioè curvato sempre rispetto al corpo fabbrica (foto 7) , tutto questo non ci risulta riportato sia nella Variante in C.O. sia nelle planimetrie Catastali, dato lo scarso tempo a disposizione della scrivente non è stato possibile verificare il deposito presso l'U.R.T.A.T. in quanto il progetto è ormai presso l'Archivio dell' Ente e per la sua visione necessitano diversi giorni di prenotazione.

Il tutto non rende conforme, il Piano Seminterrato.

Piano Terra e seminterrato:

Si accede direttamente dal Giardino e tramite una piccola loggetta ed il Portone principale si ha accesso al piano mediante un ingresso disimpegno, subito a sinistra per chi ha accesso è posto un locale ad uso studio soggiorno (entrambi i vani hanno un'altezza inferiore alla vigente normativa), troviamo poi a destra il bagno, le scale che conducono al P. Primo, un piccolo vano ad uso ripostiglio il vano caldaia ed un locale centrale rispetto al



corridoio disimpegno ad uso rimessa privo di aerazione, a sinistra le scale che conducono al Piano Seminterrato. A lato delle stesse e quindi interno all'abitazione al Piano terra, tra lo studio sopra detto e le scale che conducono al P.S. vi è un terrapieno, probabilmente un grosso masso di galestro che all'epoca della costruzione, risalente al '900 fu lasciato in loco.

Al vano lavanderia a destra per chi acceda, ha accesso anche dall'esterno, tramite una piccola scala (foto 12).

Le scale interne di comunicazione con il P.S. non sono state autorizzate, il bagno risulta non correttamente indicato, ed il terrapieno è erroneamente indicato come vano utile, nella planimetria allegato 13\f.

La presente ha il solo scopo di indicare il giusto prezzo di tutto l'immobile e dei suoi accessori interni ed esterni, **tenendo in giusta considerazione il fatto che il Piano Terra - Seminterrato, presenta tutte le caratteristiche di un Piano destinato a locali accessori**, fatto salvo della possibilità di una trasformazione se Urbanisticamente assentibile, qualora il Nuovo Strumento Urbanistico del Comune di FIRENZE, preveda la possibilità di una trasformazione dei locali in Civile abitazione con conseguente assenso ad un aumento di Volume, cosa di cui la scrivente non può in questo momento Asseverare.

Il tutto non rende conforme, il Piano Terra.

Piano Terra Rialzato:

Al piano Primo si giunge dalle scale di collegamento interne, da quelle esterne sul fronte laterale (vedi foto n. 4), e dal fronte tergale dove tramite un portoncino di accesso ci si immette nel vano scale [vedi foto n. 12 (loggetta)].

Allo sbarco delle scale esterne, troviamo di seguito tre ampi vani destinati a sala da pranzo, e due soggiorni di cui uno è provvisto di caminetto tradizionale a legna, tra loro collegati mediante ampi vani porta privi di infissi; dal vano soggiorno centrale si può accedere anche dal terrazzino prospiciente il giardino (vedi foto n.11) sul lato che fronteggia la Via Susini.

Riscontriamo una errata indicazione grafica del muro del vano centrale che è stato erroneamente indicato di maggior spessore sul fronte esterno, ma è del tutto ininfluenza ai fini della nostra valutazione.

A sinistra dello sbarco della scale interne sono posti di seguito il locale cucinotto e cucina.

A destra delle scale è posto di seguito il bagno ed una camera.

Al Piano Terra rialzato il tutto è conforme.

Piano Primo :

Mediante le scale interne si giunge al Piano Primo composto da due stanze ad uso camera, di cui una provvista di terrazzino a tasca (vedi foto n. 6) ed un bagno.

Al Piano Primo il tutto è conforme.

Lo stato di manutenzione dell' Immobile è sicuramente da ripristinare, si riscontrano serie infiltrazioni di salnitro lungo le scale che conducono al Piano Interrato, ed anche al Piano Terra Seminterrato, vi sono evidenti e cospicue infiltrazioni per capillarità sulle pareti, il tutto è evidente anche nel pavimento in cotto che presenta anch'esso evidenti macchie di umidità provenienti dal solaio a terra, non dimentichiamo poi che al centro del



Piano che stiamo analizzando vi è un residuo terrapieno murato esternamente tipo vano chiuso. Le operazioni necessarie ad una corretta manutenzione d'uso sono :

- Esecuzione di un solaio a camera d'aria al Piano Terra\Seminterrato,
- Esecuzione di scannafosso perimetrale esterno su tutti i lati del fabbricato.
- Gli infissi anche se in buono stato non sono conformi agli standard minimi oggi in uso, senza comunque entrare nel merito degli adeguamenti alle vigenti normative, che non riguardano la presente perizia, mancanti di vetri a camera d'aria e privi di guarnizioni in gomma.
- Il tetto non risulta coibentato.
- L'Impianto Elettrico sebbene funzionante non è a norma.
- L'Impianto Idro-Termo-Sanitario sebbene funzionante non è a norma.
- Il giardino necessita di una ristrutturazione complessiva e di una notevole Manutenzione Arborea nel suo complesso.
- Complessivamente tutti le zone destinate ai servizi igienici e le zone della cottura avranno bisogno di una totale ristrutturazione.

Naturalmente il Piano Terra Rialzato ed al Piano Primo gli interventi di Straordinaria Manutenzione sono riservati a diverse scelte architettoniche che potenziali acquirenti sul mercato, intenderanno eseguire, ma che non inficiano il godimento del bene ma solo la sua valutazione.

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

Totale superfici ragguagliate mq. 291.55

Giardino:

superficie pari a circa 620 mq.



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

2. Descrizione degli adeguamenti degli IMPIANTI

2a. IMPIANTO ELETTRICO - Legge 46/90 e s.m.i.

2b. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Legge 10/91, D.P.R. 412/93 e D.P.R. 551/99

2c. IMPIANTO DEL GAS

2d. IMPIANTO DISTRIBUZIONE ACQUA E SCARICHI IDRICI

Note e Precisazioni :

Le Planimetrie allegate alla presente sono state tratte dalla Perizia di Stima redatta dalla collega Arch. Caterina Maria Tabita in data 23\02\2013.

L'Immobile potrà essere venduto solo con Asta d' Incanto in quanto ai sensi e per gli effetti della L.47\85 e succ. modif. e/o integrazioni sarà possibile sanare entro i termini previsti dalla Normativa, gli abusi riscontrati e sopra descritti.

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 Fronte di tutto quanto sopra esposto, non ci rimane che determinare il valore di mercato.

Ci riferiremo alla Stima Sintetica di Immobili, situati in vicinanza del nostro con ragionevoli e simili caratteristiche, questo consentirà di esprimere il valore più esatto dei locali oggetto della presente Perizia Giurata, ma terremo anche in considerazione la valutazione della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio che varia in una forbice tra i **3.950, €\MQ.** ed i **5.600,00 €\MQ.**, ciò detto in questo momento per Unità Immobiliari ci baseremo anche su tre semplici ma fondamentali elementi:

- 1) posizione,
- 2) stato dell'immobile,
- 3) situazione economica contingente.



1. La posizione dell' Immobile è sicuramente strategica.
2. L'Immobile nel suo complesso necessita di notevole manutenzione, quindi in buono stato ai Piani terra\rialzato e P. Primo, ma in mediocri condizioni al P. Terra e Seminterrato.
3. Non dobbiamo assolutamente sottovalutare il momento economico attuale che non favorisce il Mercato Immobiliare, che negli ultimi mesi ha subito una ulteriore flessione negativa del 30%.

Le nostre valutazioni terranno in grande risalto l'andamento di Mercato sopra esposto, lo stato generale dell' Immobile e vogliamo aggiungere che il giardino a resede non è di complemento alla nostra valutazione, quindi non si consideri come valore aggiunto, ma di semplice corredo a tutte le Ville e Villette presenti nella zona oggetto della nostra Perizia.

Proveremo ad analizzare due Stime eseguite con criteri diversi per giungere poi ad un risultato che riterremo appropriato e finale.

Nel primo caso quantificheremo il valore di Mercato secondo il Valore più basso Totale superfici ragguagliate :

$$\text{mq. } 291.55 \times 3.950 \text{ €/mq.} = \text{€ } 1.151.622,50$$

Passiamo adesso ad una valutazione che stia al centro della forbice da noi sopra espressa ed indicata e pertanto tra i valori i 3.950, €/MQ. ed i 5.600,00 €/MQ., individueremo la metà di questi due valori per un importo pari alla metà degli stessi cioè un valore di 4.750,00 €/MQ., tale valore si intende per immobili ristrutturato ed in buone condizioni, stato in cui non è l'oggetto della nostra Perizia, ed a questo punto detrarremo le spese quantificate a corpo, ma assolutamente attendibili, necessarie ed indispensabili.

Valuteremo quindi, come espresso sopra, i lavori necessari al risanamento dell' Immobile:

(A)

- Esecuzione di un solaio a camera d'aria al Piano Terra\Seminterrato,
- Esecuzione di scannafosso perimetrale esterno su tutti i lati del fabbricato.
- Gli infissi anche se in buono stato non sono conformi agli standard minimi oggi in uso, senza comunque entrare nel merito degli adeguamenti alle vigenti normative, che non riguardano la presente perizia, mancanti di vetri a camera d'aria e privi di guarnizioni in gomma.
- Il tetto non risulta coibentato.
- L'Impianto Elettrico sebbene funzionante non è a norma.
- L'Impianto Idro-Termo-Sanitario sebbene funzionante non è a norma.
- Il giardino necessita di una ristrutturazione complessiva e di una notevole Manutenzione Arborea nel suo complesso.
- Complessivamente tutti le zone destinate ai servizi igienici e le zone della cottura avranno bisogno di una totale ristrutturazione.



- Progetto per la SANATORIA EDILIZIA da depositarsi presso gli Uffici Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Firenze, Deposito D.O.C.F.A per migliore rappresentazione Grafica presso l' U.T.E. di Firenze, verifiche dei Progetti Statici presso l' U.R.T.A.T. Regione Toscana.

Nota Specifica :

La legge n. 47/1985 (la prima che s'è occupata del condono edilizio in Italia), all'art. 40, sesto comma, prevedeva che:

Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purchè le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

L'ultima legge che s'è occupata del condono edilizio, il decreto legge n. 269/03, convertito in legge n. 326/03, all'art. 32, venticinquesimo comma, ha previsto che:

Le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n.47, e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n.724, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi.

Detto in sintesi: gli abusi edilizi compiuti **entro il 31 marzo 2003** su immobili acquistati all'asta possono essere sanati purchè rispettino i limiti indicati nella norma appena citata.

Detto questo, si dovrà verificare se l'abuso è sanabile in toto nello stato di fatto attuale, oppure si debbano riportare e ripristinare le superfici o cubatura già Concesse, semplicemente riducendo la superficie destinata a Garage.

La scrivente stima in 280.000,00 € (Duecentocinquantamila\00 €) le descrizioni di cui al punto **(A)**

Totale superfici ragguagliate:

mq. 291.55 x 4.750,00 €/mq. = 1.384,862.00 € -
280.000,00 €
1.104.862,00 €

Adesso sommiamo e dividiamo i due Valori € 1.151.622,50
+1.104.862,00 € = 1.128.242,00 €

ARCHITETTO

ARCH. LAURA MARIA COSETTA FRATINI

Tel. 3281995572 e mail : archlaurafratini@alice.it, archlaurafratini@pec.it

Riteniamo inoltre equo e perequato, Valutare come segue

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TOTALE IMPORTO STIMATO € 1.128.242,00 €
Arrotondato per difetto a 1.120.000,00 €

ASTE GIUDIZIARIE.it 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.**

Verbale di Giuramento:

L'anno 2014 e questo 27 del mese di Giugno in Firenze è personalmente comparsa l'Architetto LAURA MARIA COSETTA FRATINI nata a Bussolengo (VR) IL 31\12\54 e residente nel Comune di Scarperia e San Piero in Via S. STEFANO N. 26, Carta di Identità rilasciata dal Sindaco protempore di SAN PIERO A SIEVE in data 08\08\2012 n. AT5329624, la quale presenta la perizia che precede formata da N. **9 PAGINE**, oltre n. **37 di Allegati**, (pagine da 10 a 10\i; da 11 a 11\j - 11\k.1- 11\k.2- 11\k.3 da 11\l a 11\m e 11\n.1, 11\n.2, 11\n.3; da 12 a 12\o; da 13 a 13\p; dichiarando di confermarla e ratificarla in ogni sua parte e di volerla osservare mediante giuramento. Ammonita a nome di Legge la richiedente giura ripetendo la formula:

GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO NELLE MIE FUNZIONI E DI NON AVERE AVUTO ALTRO SCOPO CHE QUELLO DI FARE CONOSCERE AI GIUDICI LA VERITA' .

Arch. Laura Maria Cosetta Fratini

Il Funzionario
Dott. Susanna Martini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

