

TRIBUNALE DI FIRENZE

Concordato Preventivo [REDACTED] C.P. 50/2012

Giudice Delegato dott.ssa Patrizia Pompei

Commissario Giudiziale dott. Francesco Mancini

INDICE

Incarico, quesito e svolgimento delle operazioni	pag. 2
1) Descrizione dei beni in Firenze.	
- individuazione in sintesi	pag. 2
- caratteristiche estrinseche	pag. 2
- caratteristiche intrinseche	pag. 3
2) Individuazione catastale	pag. 6
3) Situazione urbanistica e urbanistico-amministrativa	pag. 7
4) Eventuali occupazioni	pag. 8
4) Stima al valore di mercato	pag. 9
6) Descrizione dei beni in Sesto Fiorentino	
- individuazione in sintesi	pag. 11
- caratteristiche estrinseche	pag. 11
- caratteristiche intrinseche	pag. 11
7) Individuazione catastale	pag. 14
8) Situazione urbanistica e urbanistico-amministrativa	pag. 14
9) Stima al valore di mercato	pag. 17
10) riepilogo delle stime	pag. 20

* * * *

**Il sottoscritto geometra Stefano Forlucci, con studio in Firenze, Via
Pandolfini 26, incaricato dal G.D., ha provveduto alla stima dei più**

probabile valore di mercato delle unità in Firenze e Sesto Fiorentino (FI) meglio descritte di seguito, nel tempo a disposizione, senza eseguire le necessarie ricerche alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze per verificarne la provenienza e i gravami, così come indicato dal dottor. Francesco Mancini.

Effettuate le necessarie indagini (presso l'Ufficio Tecnico comunale del Comune di Firenze e Sesto Fiorentino, l'Agenzia del Territorio-servizi Catastali di Firenze, il sopralluogo su tutte le unità per l'esame dimensionale per i controlli urbanistici, le relative informative presso gli Uffici Tecnici del Comune, eseguite informative presso vari colleghi, sentito l'Arch. Giovanni Ceccatelli esecutore della Stima di parte dei detti beni, si provvede a questa relazione sostanzialmente rispondendo ai punti da 1 a 10 quali elencati nell'indice appena riportato.

1) Descrizione dei beni in Firenze (I riferimenti sono alle tre planimetrie catastali in scala 1:200 ed alle 45 fotografie che, scattate dallo scrivente, si allegano).

In sintesi:

trattasi di tre unità immobiliari ai piani terzo e quarto dell'edificio condominiale in Firenze, Via della Villa Demidoff, con accesso plurimo dai civici 64/E e 64/D e tre posti auto scoperti sul piazzale condominiale.

Caratteristiche esterne

È fatto riferimento all'estratto di mappa (allegato A), alle tre planimetrie catastali delle unità (allegati: B l'unità sub. II, C l'unità

sub. 24 e D l'unità sub. 27) mentre per i tre posti auto non risulta essere mai stata presentata la relativa planimetria catastale ed essi sono ricompresi interamente nelle rispettive particelle 1700, 1702 e 1703, e alla documentazione fotografica (allegato E) suddivisa per le tre unità.

La zona è quella di Novoli, non molto pregiata, essendosi espansa in epoca abbastanza recente con esagerata intensità. Di contro è da dirsi che essendo zona piuttosto moderna comprende anche un po' di spazi a verde. È servita come tutte le zone cittadine, in fase di sviluppo e valorizzazione per l'inserimento nei pressi del nuovo Tribunale, e di nuovi insediamenti commerciali. Delle varie parti della zona di Novoli quella in esame, prossima a Via di Novoli, è una delle più intense e pertanto meno apprezzate.

L'edificio costruito alla fine degli anni sessanta è per sua natura assai semplice, di notevole grandezza, sei piani fuori terra oltre seminterrato, avente duplice accesso e doppio ascensore a servizio delle due porzioni distinte in cui è diviso e ricadono le unità, con piazzale tergale accessibile lateralmente, nel quale sono collocati i posti auto scoperti.

Caratteristiche intrinseche.

I tre appartamenti oggetto della presente, posti il primo nel blocco avente accesso dal civico 64/E, gli altri due sul blocco civico 64/D, sono simili per altezza e superficie. I tre posti auto scoperti sono collocati nel piazzale tergale condominiale tutti della stessa dimensione.

a) Appartamento al piano terzo, con accesso dal civico 64/E (sub. 11 catastale):

L'appartamento, con affacci laterali rispetto alla via, è costituito da ingresso (foto 8), un lungo corridoio (foto 9) dal quale si accede a tutti gli altri locali, una cucina finestrata alla sinistra rispetto all'accesso (foto 10) con annesso piccolo ripostiglio (foto 11), un ampio salotto con duplici finestre (foto 12 e 13), un servizio igienico finestrato con doccia (foto 14), una camera con portafinestra (foto 15 e 16) dalla quale si accede ad una terrazza con affacci laterali verso Via di Novoli (foto 17 e 18).

La superficie utile è di circa mq 67 e mq 2 circa la terrazza. Considerando la superficie commerciale usualmente utilizzata per le stime del valore di mercato, quindi anche con i tramezzi interni e quelli esterni, fino alla mezzera per quelli confinanti con altre unità e fino a cm. 50 quelli confinanti con l'esterno o con porzioni a comune, si può considerare la superficie commerciale complessiva di mq 76.

b) Appartamento al piano terzo, con accesso dal civico 64/D (sub. 24 catastale):

L'appartamento, con affacci laterali rispetto alla via, è costituito da ingresso (foto 20), un lungo corridoio (foto 23) dal quale si accede a tutti gli altri locali, una cucina finestrata alla destra rispetto all'accesso (foto 21) con annesso piccolo ripostiglio (foto 22), un salotto con finestra (foto 24 e 25), un servizio igienico finestrato con doccia (foto 26), una camera con portafinestra (foto 27) dalla quale si accede ad una terrazza con affacci laterali verso Via di

Novoli (foto 28 e 29) ed un piccolo guardaroba finestrato (foto 30) tra il salotto ed il servizio igienico.

La superficie utile è di circa mq 70 e mq 2 circa la terrazza.

Considerando la superficie commerciale usualmente utilizzata per le stime del valore di mercato, quindi anche con i tramezzi interni e quelli esterni, fino alla mezzeria per quelli confinanti con altre unità e fino a cm. 50 quelli confinanti con l'esterno o con porzioni a comune, si può considerare la superficie commerciale complessiva di mq 80.

c) Appartamento al piano quarto, con accesso dal civico 64/D (sub. 27 catastale):

L'appartamento, con affacci laterali rispetto alla via, è costituito da ingresso (foto 32), un lungo corridoio (foto 33) dal quale si accede a tutti gli altri locali, una cucina finestrata alla destra rispetto all'accesso (foto 34) con annesso piccolo ripostiglio (foto 35), una prima camera finestrata (foto 36), una cameretta finestrata (foto 37), un servizio igienico finestrato con doccia (foto 38), un'ulteriore camera con portafinestra (foto 39 e 40) dalla quale si accede ad una terrazza con affacci laterali verso Via di Novoli (foto 41 e 42).

La superficie utile è di circa mq 70 e mq 2 circa la terrazza.

Considerando la superficie commerciale usualmente utilizzata per le stime del valore di mercato, quindi anche con i tramezzi interni e quelli esterni, fino alla mezzeria per quelli confinanti con altre unità e fino a cm. 50 quelli confinanti con l'esterno o con porzioni a comune, si può considerare la superficie commerciale complessiva di mq 80.

d) I tre posti auto scoperti sono collocati nel piazzale tergale condominiale (foto da 43 a 45).

2) Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze le unità, esattamente in conto al signor [REDACTED] sono rappresentate nel foglio di mappa 42 dalla particella 1423:

- sub. 11, in Via della Villa Demidoff 64D, piano 3, zona censuaria 3, categoria A/2 di classe 2, con la consistenza di vani 4 e la rendita di € 506,13. Con riferimento alla planimetria sopra-allegata (B), che corrisponde sostanzialmente al bene.

Confini: [REDACTED] parti condominiali, s.s.a.

- sub. 24, in Via della Villa Demidoff 64D (erronea l'indicazione del civico 64D, corretto sarebbe 64E), piano 3, zona censuaria 3, categoria A/2 di classe 2, con la consistenza di vani 5 e la rendita di € 632,66. Con riferimento alla planimetria sopra allegata (C), che corrisponde sostanzialmente al bene.

Confini: [REDACTED] parti condominiali, s.s.a.

- sub. 27, in Via della Villa Demidoff 64D (erronea l'indicazione del civico 64D, corretto sarebbe 64E), piano 3, zona censuaria 3, categoria A/2 di classe 2, con la consistenza di vani 4 e la rendita di € 506,13. Con riferimento alla planimetria sopra allegata (D), che non corrisponde al bene in quanto il grande salotto è oggi diviso in due locali distinti.

Confini: [REDACTED] parti condominiali, s.s.a.

I tre posti auto scoperti, esattamente in conto al signor [REDACTED]

[REDACTED] sono rappresentati nel foglio di mappa 42 dalla
particella:

- 1700, in Via della Villa Demidoff 72, piano Terreno, zona censuaria 3, categoria C/6 di classe 2, con la consistenza di mq 9 e la rendita di € 32,07. Nessuna planimetria è mai stata depositata in catasto, eseguito solo il censimento d'impianto con mod. 5.

Confini: [REDACTED] parti condominiali, s.s.a.

- 1702, in Via della Villa Demidoff 72, piano Terreno, zona censuaria 3, categoria C/6 di classe 2, con la consistenza di mq 9 e la rendita di € 32,07. Nessuna planimetria è mai stata depositata in catasto, eseguito solo il censimento d'impianto con mod. 5.

Confini: Stessa ditta, [REDACTED] parti condominiali, s.s.a.

- 1703, in Via della Villa Demidoff 72, piano Terreno, zona censuaria 3, categoria C/6 di classe 2, con la consistenza di mq 9 e la rendita di € 32,07. Nessuna planimetria è mai stata depositata in catasto, eseguito solo il censimento d'impianto con mod. 5.

- Confini: Stessa ditta, [REDACTED] parti condominiali, s.s.a.

5) Situazione urbanistica e urbanistico-amministrativa

Il fabbricato al cui interno insistono le unità sopra descritte, ricadono nel PRG di Firenze in zona omogenea B, sottozona B1, regolata dagli art. 28 a 29 delle Norme Tecniche d'Attuazione. Vi si legge che, sono consentiti, tramite intervento edilizio diretto:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia;
- gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione

urbanistica qualora la superficie utile lorda prevista non superi i 500 mq e siano rispettate le prescrizioni indicate dall'art. 29, comma 2;

- gli interventi previsti dalle disposizioni a carattere straordinario di cui alla L.R. 24/2009 per il periodo della sua vigenza.

L'edificio è stato costruito in forza della Licenza di Costruzione n. 1607 rilasciata dal Comune di Firenze in data 7.8.1978

In data 1.2.1986, protocollata al n. 54693, pos. S/12159, è stata chiesta sanatoria ex L. 47/85, per le tre unità (progressivo n. 2 per il sub. 24, n. 3 per il sub. 27 e 4 per il sub. 11) ancora oggi non rilasciata, nonostante che in data 9.6.2006 il signor [REDACTED] a seguito della degli oneri concessori richiesti dal Comune pari a € 2.123,22 e di diritti di segreteria pari a € 206,58 per il rilascio della Concessione, avesse provveduto al pagamento di detti importi.

In data 1.2.1986, protocollata al n. 67103, pos. S/21496, è stata chiesta sanatoria ex L. 47/85, per il condominio cui ha fatto seguito l'autorizzazione edilizia in sanatoria n. 123/S in data 13 maggio 1989.

Tutto ciò esaminato, il subalterno 11 risulta conforme alla domanda di sanatoria richiesta, mentre sia il sub. 24 che il sub. 27 risultano difformi per la realizzazione dello stesso tramezzo a divisione dell'ampio salotto.

6) Eventuali occupazioni

L'unità individuata dal subalterno 11, così come i posti auto, sono liberi da vincolo locativo. L'unità individuata dal subalterno 24 è

locaia al signor [REDACTED] con contratto dell'1.10.2010,
registrato in data 28.10.2010 al n. 6115 e L'unità individuata dal
subalterno 77 è locata alla signora [REDACTED]
[REDACTED] con contratto dell'1.4.2010, registrato in data 29.4.2010 al
n. 1977.

9) Stima del Valore di mercato

La stima si può eseguire nel caso solo con il metodo della
comparazione diretta in base alle conoscenze proprie del mercato ed
alle informative appositamente assunte, anche perché tutti gli altri
metodi confluirebbero nella comparazione anch'essi. Da quanto già
esposto si ritiene, tenuto conto delle condizioni in cui gli immobili si
trovano, stante che i prezzi medi della zona oscillano da € 2.200 a €
3.200 al mq, visto che le caratteristiche costruttive sono le medesime,
di dover assegnare ai beni il valore di €/mq 2.600,00, mentre per i
posti auto scoperti, considerando anche la modesta dimensione si
considera un valore unitario pari ad € 20.000,00 ciascuno, quindi:

a) Appartamento al piano terzo, con accesso dal civico 64/E (sub.

11 catastale):

Considerando la già indicata superficie commerciale di mq 76, ne
consegue (mq 76 x € 2.600 = € 197.600,00) il valore arrotondato di €
200.000,00 (euro duecentomila/00).

b) Appartamento al piano terzo, con accesso dal civico 64/D (sub.

24 catastale):

Considerando la già indicata superficie commerciale di mq 80, ne
consegue (mq 80 x € 2.600 = € 208.000,00) il valore arrotondato di €

210.000,00 (euro duecentodiecimila/00).

c) Appartamento al piano quarto, con accesso dal civico 64/D (sub. 27 catastale):

Considerando la già indicata superficie commerciale di mq 80, ne consegue (mq 80 x € 2.600 = € 208.000,00) il valore arrotondato di € 210.000,00 (euro duecentodiecimila/00).

d) Ai tre posti auto scoperti sono collocati nel piazzale tergale condominiale, viene assegnato un valore di € 20.000,00 ciascuno.

Tenuto conto della situazione locativa delle unità al piano terzo e quarto del civico 64/D, individuate rispettivamente dai sub. 24 locata al signor [REDACTED] con contratto dell'1.10.2010, e sub. 27 locata alla signora [REDACTED] con contratto dell'1.4.2010 si ritiene di dover scontare il prezzo di un'importo pari al 20%, quindi:

- Sub. 24: $210.000,00 \times -20\% = € 168.000,00$;
- Sub. 27: $210.000,00 \times -20\% = € 168.000,00$.

Riepilogando:

- Abitazione sub. 11: € 200.000,00;
- Abitazione Sub. 24: € 168.000,00;
- Abitazione Sub. 27: € 168.000,00;
- Posto auto scoperto p.la 1700: € 20.000,00;
- Posto auto scoperto p.la 1702: € 20.000,00;
- Posto auto scoperto p.la 1703: € 20.000,00.