

TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione Fallimentare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

████████████████████████████████████████

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento R.F. N. 33/2021

Giudice Delegato – Dott.ssa Maria Novella Legnaioli

Curatore Fallimentare – Dott.ssa Elisa Baracchi

RELAZIONE PERITALE

N. 1 appartamento

Comune di Scandicci – Loc. Badia a Settimo – Via del Botteghino N. 160/A

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Indice

Premessa Pag. 03

Introduzione Pag. 03

Struttura ed introduzione alla perizia Pag. 03

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PARTE 1 – STIMA IMMOBILE

1 – Indagini tecniche e stima dei beni Pag. 04

1.1 – Identificazione dei beni Pag. 04

1.1.1 – Ubicazione ed accessibilità Pag. 04

1.1.2 – Descrizione catastale e confini Pag. 05

1.2 – Trascrizioni, iscrizioni, annotazioni sui beni

oggetto di perizia Pag. 06

1.2.1 – Provenienze dei beni Pag. 06

1.2.2 – Iscrizioni, annotazioni, gravami

sui beni Pag. 06

1.3 – Descrizione dei beni Pag. 06

1.3.1 – Descrizione sommaria Pag. 06

1.3.2 – Consistenza dei beni Pag. 07

1.4 – Uso ed occupazione degli immobili Pag. 08

1.5 – Accertamenti di carattere urbanistico Pag. 08

1.5.1 – Storia urbanistica del bene Pag. 08

1.5.2 – Classificazione urbanistica Pag. 09

1.5.3 – Analisi e verifica sulla

conformità dei luoghi con le

pratiche edilizie amministrative Pag. 09

1.6 – Stima del valore dei beni Pag. 09

1.6.1 – Metodo di stima dei beni Pag. 09

1.6.2 – Analisi ed individuazione

dei valori unitari Pag. 10

1.6.3 – Determinazione del valore

di mercato del bene Pag. 15

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PARTE 2 – RIEPILOGO

2 – Conclusione

Pag. 16

2.1 – Analisi conclusive

Pag. 16

2.2 – Elenco allegati

Pag. 16



PREMESSA

Introduzione

Io sottoscritto Francesco Scarpelli, geometra libero professionista con studio in Firenze, Via Baracca N. 132, ed in Poggibonsi, Via Senese N. 186, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al N. 5792/16 (recapiti diretti - E-mail francesco.scarpelli@geoscarpelli.it, E-mail cert. francesco.scarpelli@geopec.it; Cellulare 338 2734767), con riferimento alla procedura fallimentare pendente presso il Tribunale di Firenze N. 33/2021 – R.G. N. 51/2021 [REDACTED] per cui è stato nominato Curatore Fallimentare la Dott.ssa elisa Baracchi, sono stato incaricato di periziare i beni immobili di detta società. La presente relazione riguarderà un appartamento posto nel Comune di Scandicci, Loc. Badia a Settimo, Via del Botteghino N. 160/A.

Struttura e introduzione alla perizia

Al fine di determinare il valore del bene immobile oggetto della presente perizia, ho ritenuto corretto suddividere la mia relazione in due parti: la prima relativa alla stima dell'immobile, la seconda dove viene effettuato il riepilogo in forma sintetica della stima svolta.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Francesco Scarpelli - Codice Fiscale SCRFNC81P28G752W - Partita I.V.A. 01227920525

Recapiti: Poggibonsi, Via Senese N. 186 - CAP 53036 - Poggibonsi (SI) - E-mail: francesco.scarpelli@geopec.it - E-mail cert.: francesco.scarpelli@geopec.it - Cellulare: 338 2734767
 Pubblicazione ufficiale al uso esclusivo personale e vietata ogni
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale Art. 17bis Fin. Giustizia PDG 21/07/2009
 Studio Tecnico in Siena - Via Senese N. 186 - CAP 53036 - Poggibonsi (SI)

Nello specifico, il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima, si trova in via del Botteghino N. 160/A.

1.1.2 – Descrizione catastale e confini

Il bene oggetto di perizia è composto di un'unità immobiliare a destinazione residenziale individuata con i seguenti identificativi catastali:

- **Civile abitazione – Comune di Scandicci – Foglio N. 2 – Particella N. 343, Sub. N. 519 – Particella N. 503, Sub. N. 514 – Particella N. 504. Sub. N. 511 – Categoria A/2 – Classe 4 – Consistenza 3 vani – Rendita € 232,41.**

All'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Firenze risulta regolarmente depositata in atti la planimetria catastale relativa all'unità immobiliare:

- **Civile abitazione – Comune di Scandicci – Foglio N. 2 – Particella N. 343, Sub. N. 519 – Particella N. 503, Sub. N. 514 – Particella N. 504. Sub. N. 511 – Planimetria redatta dal Geom. Massimo Giovannelli – Prot. N. FI0448868 del 07/11/2008.**

Durante il sopralluogo svolto sull'immobile ho potuto riscontrare una lieve difformità tra la planimetria catastale in atti precedentemente citata e lo stato attuale dei luoghi.

Detta incongruenza si trova nel piccolo resede retrostante dell'abitazione dove, oltre alla pensilina, è stata installata un'ulteriore struttura mista ferro/plexiglass per coprire l'intera superficie. Data la modestia dell'intervento e tenuto conto che la stessa, urbanisticamente (vedi successivo paragrafo 1.5), non è sanabile, ritengo superfluo conteggiare le spese per l'eventuale aggiornamento della planimetria catastale ma bensì quelle per la rimozione e lo smaltimento, che cautelativamente possono essere stimate in Euro 250,00.

Il bene oggetto di perizia confina:

- Nord: con la Particella N. 343 – Sub. N. 502 corrispondente alla scala condominiale e con l'appartamento Particella N. 343 – Sub. N. 502 dei signori [REDACTED]
- Est: con la Particella N. 299 – Sub. N. 515 del Foglio di Mappa N. 3, piazzale e spazi comuni del Condominio di Via Evaristo Boncinelli N. 1, nonché area gravata da diritto di servitù pedonale a carrabile in favore delle unità immobiliari costituenti il Condominio di Via del Botteghino N. 160, tra cui quella oggetto di stima.

La documentazione urbanistica è visionabile consultando l'allegato N. 4.

1.5.2 – Situazione urbanistica del bene

Nel Comune di Scandiucci è vigente il Piano Operativo approvato in via definitiva con Deliberazione N. 34 del 10/04/2019.

Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima ricade in area censita come "tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine" – Art. N. 113 delle NTA allegata al Piano Operativo.

1.5.3 – Analisi e verifica sulla conformità dei luoghi con le pratiche edilizie amministrative

Analizzando lo stato attuale dei luoghi con la DIA N. 459 del 12/05/2008, ultimo titolo edilizio relativo al bene oggetto di stima, non vi sono difformità se non la presenza di una struttura precaria in materiale misto acciaio/plexiglass, ricavata nel resede retrostante dell'appartamento, in aggiunta a quella esistente (regolare) ed avente funzione di tettoia a riparo dell'intero spazio. Trattandosi di un'opera posticcia, la quale non può essere regolarizzata secondo le norme comunali vigenti (Piano Operativo approvato con Deliberazione N. 34 del 10/04/2019), se ne prevede lo smontaggio. Il costo per la rimessa in pristino dell'area può essere cautelativamente stimato, sulla base della mia esperienza professionale pregressa, in Euro 250,00.

1.6 – Stima del valore dei beni

1.6.1 – Metodo di stima

La valutazione dell'unità immobiliare è stata effettuata tenendo conto di tutti gli aspetti esposti nei precedenti paragrafi, delle caratteristiche del fabbricato, della sua posizione rispetto alle principali vie di comunicazione, delle sue caratteristiche strutturali, dello stato di manutenzione in cui si trova, delle dimensioni, della sua vetustà e conseguente appetibilità sul mercato immobiliare.

Il metodo di stima adottato è quello del Market Comparison Approach (cd MCA), quale modello di riferimento, per la determinazione del valore di mercato, secondo gli standard valutativi di riferimento definiti dall' IVS (International Valuation Standard Council of London), in quanto il MCA ha il pregio di guidare il tecnico valutatore nella scelta delle informazioni rappresentative del mercato di riferimento, nonché indurlo ad approfondite riflessioni circa l'omogeneizzazione delle caratteristiche degli immobili presi a riferimento (comparabili) rispetto a quelle dell'immobile oggetto di stima (Subject). Il MCA è un metodo

comparativo pluri-parametrico fondato sull'assunto che il prezzo dell'immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica. La singola caratteristica partecipa alla formazione del prezzo in maniera diversa, secondo il suo apprezzamento sul mercato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.6.2 – Analisi ed individuazione dei valori unitari

Per poter applicare il metodo del Market Comparison Approach (cd MCA), è necessario individuare dei "comparabili", vale a dire immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima di cui, una volta eseguite le opportune parametrizzazioni, è possibile ricostruire il valore di mercato unitario e successivamente quello complessivo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In prima analisi sono andati a verificare l'andamento del mercato immobiliare della zona tramite l'analisi dei parametri OMI forniti dall'Agenzia Delle Entrate. Consultando detta banca dati si evince come il mercato immobiliare degli ultimi tre anni sia sostanzialmente stabile, con una leggera tendenza al rialzo a partire dal 2021.

Zona OMI	Semestre OMI	Quotazione OMI €/mq	
		Min.	Max.
E3	2° sem. 2019	1,800.00 €	2,500.00 €
E3	2° sem. 2019	1,800.00 €	2,450.00 €
E3	1° sem. 2020	1,800.00 €	2,500.00 €
E3	2° sem. 2020	1,800.00 €	2,500.00 €
E3	1° sem. 2021	1,800.00 €	2,600.00 €

Con l'indagine di mercato svolta presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Firenze – Servizi di Pubblicità Immobiliare, ho individuato tre atti di compravendita, svolti tra il 2020 ed il 2021, relativi ad immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, titoli i cui estremi sono di seguito riportati:

- Comparabile 1 – Atto di compravendita del 05/11/2021 stipulato dal Notaio Filippo Lazzeroni – Trascritto a Firenze il 12/11/2021 al Reg. Part. N. 33810.
- Comparabile 2 – Atto di compravendita del 28/12/2020 stipulato dal Notaio Tommaso Del Freo – Rep. N. 2602/1957 – Trascritto a Firenze il 31/12/2020 al Reg. Part. N. 33833.
- Comparabile 3 – Atto di compravendita del 26/02/2020 stipulato dal Notaio Niccolò Turchini – Rep. N. 4806/2956 – Trascritto a Firenze il 05/03/2020 al Reg. Part. N. 6746.

I titoli sono consultabili visionando l'allegato N. 5.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In prima analisi sarà necessario dunque determinare, per ciascun immobile di riferimento, le caratteristiche e la superficie commerciale, di seguito la tabella riepilogativa:

CALCOLO CONSISTENZA COMPARABILE N. 1					
Unità N.	Destinazione d'uso	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie comm. (mq)
<i>Piano 1°</i>					
1	Appartamento (planimetria non allegata all'atto - viene presa a riferimento la superficie catastale)		90.00	100%	90.00
2	Lastrico solare		10.00	25%	2.50
	TOTALE				92.50
<i>Piano Terra</i>					
3	Area urbana (posto auto scoperto)		10.00	20%	2.00
4	Autorimessa		49.00	50%	24.50
	TOTALE				26.50

TOTALE SUP. COMMERCIALE	119.00
--------------------------------	---------------

CALCOLO CONSISTENZA COMPARABILE N. 2					
Unità N.	Destinazione d'uso	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie comm. (mq)
<i>Piano Terra</i>					
1	Cucina/soggiorno	29.26	35.23	100%	35.23
2	Bagno	5.52	6.25	100%	6.25
3	Ripostiglio	2.47	3.41	100%	3.41
4	Camera	14.59	17.90	100%	17.90
5	Resede - fronte	5.63	5.63	5%	0.28
6	Resede - retro	6.55	6.55	10%	0.66
	TOTALE				63.73

TOTALE SUP. COMMERCIALE	63.73
--------------------------------	--------------

CALCOLO CONSISTENZA COMPARABILE N. 3					
Unità N.	Destinazione d'uso	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie comm. (mq)
<i>Piano 1°</i>					
1	Appartamento (zona giorno + camera)	47.49	56.83	100%	56.83
2	Terrazza (camera)	1.79	1.79	25%	0.45
3	Terrazza (cucina)	3.35	3.37	25%	0.84
	TOTALE				58.12
<i>Piano soppalco</i>					
4	Soppalco (equiparato a soppalco abitabile)	26.01	29.90	80%	23.92
5	Terrazza	7.41	7.41	40%	2.96
	TOTALE				26.88

TOTALE SUP. COMMERCIALE	85.00
--------------------------------	--------------

Successivamente all'individuazione delle superfici commerciali ragguagliate dei beni presi a parametro di riferimento si procede con l'analisi delle singole caratteristiche.

Parametri	Comparabili			Soggetto
	C1	C2	C3	
Locali	3	2	2	2
Superficie commerciale	119.00	63.73	85.00	62.76
Bagni	1	1	2	1
Riscaldamento	Autonomo	Autonomo	Autonomo	Autonomo
Condizioni	Normali	Normali	Normali	Normali
Ano di costruzione/ristrutturazione	2016	2005	1981	2005
Piano	T-1	T	1-2	T
Totale piani	3	4	2	4
Ascensore	Assente	Assente	Assente	Assente
Balconi	Si	No	Si	No
Giardino	No	Si	No	Si
Terrazzo	Si	No	No	No
Stato al rogito/stima	Libero	Libero	Libero	Occupato senza titolo
Prezzo di vendita	€ 263,000.00	€ 118,469.77	€ 210,000.00	

Avendo effettuato l'indagine di mercato con immobili di confronto di prezzo non prossimo a quello dell'epoca di stima, occorre riallineare cronologicamente i prezzi ed omogeneizzarne le caratteristiche con quelli da periziare. Pertanto, con riferimento alle caratteristiche dell'epoca del dato e della localizzazione generale ed utilizzando i coefficienti dettati dai dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, si effettua il riallineamento attraverso la tabella di seguito riportata.

TABELLA DATI		COMPARABILI			IMMOBILI DI STIMA
		C1	C2	C3	S1
Zona OMI		E3	E3	E3	E3
Semestre OMI		1° Sem. 2021	2° Sem. 2020	1° Sem. 2020	(Epoca di stima) 1° Sem. 2022
Epoca del dato	Valore medio OMI epoca di stima	2,200.00 €	2,200.00 €	2,200.00 €	
	Valore medio OMI epoca comparabile	2,200.00 €	2,150.00 €	2,150.00 €	
	Coefficiente di epoca Kei = VomI Stima/VomI compar.	1.00	1.02	1.02	VomI med.
Localizzazione generale	Valore medio OMI zona Subject ed epoca di stima	2,200.00 €	2,200.00 €	2,200.00 €	2,200.00 €
	Valore medio OMI comparabile ed epoca si di stima	2,200.00 €	2,200.00 €	2,200.00 €	
	Coefficiente di zona KII=VomI zonaS/VomI zona comp.	1	1	1	
Prezzo rilevato all'epoca di stima/vendita Pci		263,000.00 €	118,469.77 €	210,000.00 €	
Consistenza ragguagliata S (mq)		119.00	63.73	85.00	
Prezzo unitario Pu=Pci/S (mq)		2,210.08 €	1,859.03 €	2,470.47 €	
Prezzo unitario omogeneizzato PUO = 0.50 * [(VomI ded.*Kei)+(Pci*KII)]		3,305.04 €	3,129.52 €	3,435.24 €	

A seguito delle operazioni di omogeneizzazione delle caratteristiche dei tre "comparabili" sottoposti a test rispetto ai due soggetti di stima, sono stati calcolati i prezzi unitari risultanti sopra.

L'incidenza delle caratteristiche qualitative, non essendo parametrizzabili direttamente in termini di prezzi marginali, viene considerata sulla base dei punteggi assegnati dal sottoscritto. Si dovranno, quindi, modificare i prezzi corretti, ottenuti in base alle sole caratteristiche quantitative, per l'incidenza delle caratteristiche qualitative. Si otterrà così il valore medio (valore di mercato atteso), in funzione delle caratteristiche degli immobili comparati. Il sistema di stima è formato da una matrice, costituita dai punteggi attribuiti alle caratteristiche, che viene eguagliata ad un vettore colonna, costituito dai prezzi corretti noti. La matrice è a sua volta, costituita da:

- Un vettore che rappresenta, in proporzione, il valore dei prezzi corretti di riferimento (i cui valori matriciali sono tutti settati ad 1.00).
- Un vettore per ogni caratteristica qualitativa, i cui valori sono dati dalle differenze in base al nomenclatore.

La soluzione della matrice restituisce il valore di stima. Il calcolo matriciale è stato eseguito a mezzo software Microsoft Office Excel.

Caratteristiche Estrinseche ambientali		Comparabili			Subjects
Zona residenziale OMI		C1	C2	C3	
Centrale B	1.3				
Semicentrale C	1.2				
Periferica	1	1		1	
Suburbana	0.85		0.85		0.85
Totale prodotti		1	0.85	1	0.85

Caratteristiche intrinseche - data stipula atto		Comparabili			Subjects
		C1	C2	C3	
Totale piani					
1	1				
2	0.7			0.7	
3	0.6	0.6			
4 e oltre	0.5		0.5		0.5
Vetustà (epoca costruzione edificio)					
Nuovo	1				
Realizzato da 5 anni	0.95	0.95			
Realizzato da 10 anni	0.9				
Realizzato da 15 anni	0.85		0.83		0.83
Realizzato da 25 anni	0.8			0.75	
Realizzato da 45 anni e oltre	0.7				
Totale prodotti		0.57	0.42	0.53	0.42

Caratteristiche intrinseche - unità		Comparabili			Subjects
		C1	C2	C3	
Condizioni					
Nuovo ristrutturato	1.5				
Abitabile (condizioni normali)	1	1	1	1	1
Da ristrutturare	0.6				
Livello di piano					
Seminterrato	0.8				
Terra	0.85	0.85	0.85		0.85

Rialzato	0.9				
Primo	1	1		1	
Secondo e successivi	1.05			1.05	
Ultimo	1.1				
Attico	1.2				
Ascensore					
Presente	1				
Assente (dal 2° in poi -0.10 per piano)		0.9	1	0.9	0.8
Bagni ed complementi					
Bagni: 1.0- (N° locali-N° bagni)*0.1		0.2	0.1	0.1	0.1
Balconi: SI= 1.10 NO=0.90		1.1	0.9	1.1	0.9
Giardino: SI=1.05 NO=1.00		1	1.05	1	1.05
Terrazzo: SI=1.05 NO=1.00		1	1	1	1
Riscaldamento					
Autonomo	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05
Centralizzato	1				
Totale prodotti		0.18	0.08	0.11	0.07

Caratteristiche Intrinseche legali	Comparabili			Subjects	
	C1	C2	C3		
<i>Stato occupazionale</i>					
Libero	1.3	1.3	1.3		
Occupato (locazione)	1.2			1.2	
<i>Taglio sup. commerciale</i>					
Inferiore a 45 mq	0.8				
Compreso fra 70mq e 100 mq	1	0.85	1	0.85	
Maggiore di 100 mq	1.2	1.2			
Totale prodotti		1.56	1.105	1.3	1.02
TOTALE PRODOTTI C.I.		0.16	0.04	0.07	0.03

Le caratteristiche da analizzare sono quelle estrinseche ambientali (C.E.A.) e quelle intrinseche posizionali (C.I.).

Immobile	C.E.A.	C.I.
Comparabile C1	1	0.16
Comparabile C2	0.85	0.04
Comparabile C3	1	0.07
Subject S1	0.85	0.03

Si ottiene una matrice con 3 variabili:

- V1 posta pari a 1.00 per tutti i comparabili, a cui corrisponde il vettore prezzi corretti noti.
- V2 che rappresenta l'incidenza delle caratteristiche estrinseche ambientali (posta pari al punteggio del comparabile meno il punteggio del subject).
- V3 che rappresenta l'incidenza delle caratteristiche intrinseche posizionali.

Immobile	Matrice di valutazione S1		
	Prezzo	CEA	CIP
Comparabile C1	1	0.15	0.13
Comparabile C2	1	0	0.01
Comparabile C3	1	0.15	0.05

Si calcola quindi il determinante della Matrice di Valutazione (MV), operazione eseguita mediante l'utilizzo di software Microsoft Office Excel.

Si passa, quindi, al calcolo della matrice inversa di MV, determinata in precedenza, sempre mediante l'utilizzo di software Microsoft Office Excel.

Subject - S1			
Matrice di valutazione MV			
C1	1	0.15	0.13
C2	1	0	0.01
C3	1	0.15	0.05
Vettore prezzi corretti noti			
			€ 3,305.04
			€ 3,129.52
			€ 3,435.24
Det MV		0.012396	
Inv. MV			
-0.1224	1	0.122401	
-2.88929	-6.66667	9.555953	
12.10041	0	-12.1004	
Inv. MV x PC (Valutazione €/mq)			
			€ 3,145.45
			€ 2,414.29
			€ 1,575.40

Viene quindi moltiplicato l'inverso della Matrice di Valutazione MV per il Vettore dei Prezzi Corretti (operazione eseguita mediante l'utilizzo di software Microsoft Office Excel), con cui si determina l'incognita V equivalente al prezzo unitario di mercato del bene oggetto di stima e pari a 2.414,29 €/mq, arrotondato a **2.400,00 €/mq**.

Schemi ed elaborati grafici riepilogativi sono consultabili visionando l'allegato N.

1.6.3 – Determinazione del valore di mercato del bene

Prendendo a riferimento la superficie commerciale precedentemente calcolata e le considerazioni sui valori unitari di cui sopra, si avrà la valutazione complessiva dei beni oggetto di perizia. Il valore ricavato sopra va poi ulteriormente decurtato dei costi che il futuro acquirente dovrà necessariamente sostenere per regolarizzare i locali sia dal punto di vista urbanistico che catastale.

Considerato inoltre che la vendita dei beni non avviene in "libero mercato" ma tramite una procedura forzata derivante dal fallimento che prevede meccanismi di "asta pubblica" tali da rendere più complicato l'appetibilità del bene e tenuto conto dell'inflazione di immobili con caratteristiche simili soggetti, purtroppo, a dette procedure, ritengo necessario operare un'ulteriore decurtazione del valore del 15%.

Di seguito la stima analitica del valore di mercato del bene

CALCOLO VALORE APPARTAMENTO FOGLIO N. 2 - P.LLA 343 - SUB. 519			
Tipologia	Sup. comm. raggugiata	Prezzo unitario (€/mq)	Prezzo totale €
Appartamento + garage + pertinenze	62.76	2,400.00 €	150,622.80 €
Riduzione - Incidenza percentuale sul prezzo di mercato per vendita coatta -15%			-22,593.42 €

Francesco Scarpelli - Codice Fiscale SCRFNC81P28G752W - Partita I.V.A. 01227920525

Recapiti: **Studio Tecnico In Siena** - Via Senese N. 186 - CAP 53036 - Poggibonsi (SI)
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Spesa prevista per lo smontaggio della pensilina aggiuntiva sul retro dell'appartamento		-250.00 €
VALORE DI STIMA		127,779.38 €
PREZZO A BASE D'ASTA (arrotondamento)		127,000.00 €

Stima del prezzo a base d'asta dell'appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci al Foglio di Mappa N. 2 – Particella N. 343 – Sub. 1, Particella N. 503 – Sub. N. 514, Particella N. 504 – Sub. N. 511: **€ 127.000,00 (Euro Centoventisettemila/zero centesimi).**

PARTE 2 – RIEPILOGO

2 – CONCLUSIONE

2.1 – Analisi conclusive

La Relazione Peritale qui esposta è stata redatta per specifico incarico da parte della Dott.ssa Maria Novella Legnaioli, Giudice Delegato del Tribunale di Firenze nell'ambito della procedura fallimentare R.F. N. 33/2021 ed è finalizzata al solo scopo di stimare il prezzo a base d'asta del bene, pertanto ogni altro uso è ritenuto improprio.

Essendo la presente relazione riferita al gennaio 2022 e risultando alcuni dati ivi riportati potenzialmente soggetti a variazioni anche d'ufficio, si evidenzia l'opportunità di effettuare una verifica degli stessi, al momento del loro effettivo uso.

Nel ritenere di aver espletato l'incarico affidatomi con scrupolosità e perizia, il mio studio si rende fin d'ora disponibile per ogni eventuale ulteriore controllo, precisazione o chiarimento che dovesse rendersi necessario.

2.2 – Elenco Allegati

1. Documentazione catastale:
 - a. Estratto di mappa in scala 1:2.000
 - b. Elaborato planimetrico
 - c. Elenco Subalterni
 - d. Visura catastale della proprietà [REDACTED]
 - e. Planimetria catastale dell'appartamento in scala 1:200

2. Risultanze indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Firenze
 - a. Elenco formalità in carico alla [REDACTED]

- b. Atto di compravendita a rogito Notaio Vincenzo Gunnella del 15/07/2005 – Rep. N. 32755/13605, Trascritto a Firenze il 20/07/2005 al Reg. Part. N. 19665. Registrato a Firenze il 19/07/2005 al N. 5738 Serie 1T
- c. Atto Giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento – Tribunale di Firenze – Rep. N. 82/2021 – Trascritto a Firenze il 30/07/2021 al Reg. Part. N. 24459

3. Consistenza dei beni: elaborato grafico relativo al calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare e relativo schema di calcolo delle superfici

4. Documentazione urbanistica

5. Comparabili necessari alla determinazione del prezzo unitario:

- a. Comparabile 01: Atto di compravendita, schema di calcolo delle superficie commerciale
- b. Comparabile 02: Atto di compravendita, schema di calcolo delle superficie commerciale
- c. Comparabile 03: Atto di compravendita, schema di calcolo delle superficie commerciale

6. Estratti quotazioni OMI relative agli anni 2019, 2020, 2021.

7. Relazione fotografica

Firenze, 15 gennaio 2021

Geom. Francesco Scarpelli



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it