

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Sezione Fallimentare

R.F. : 165/2010 -

Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo

Curatore: Dott. Francesco Terreni

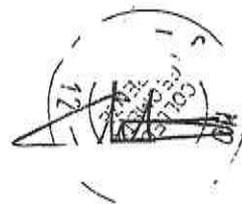
PREMESSA ED OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto Geom. _____ con studio in Firenze _____
iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di _____ all'Albo dei
Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze a _____ on ordinanza del Giudice
Dott.ssa Rosa Selvarolo del 13/11/2017 è stato nominato C.T.U della procedura in
oggetto al fine di accertare il più probabile valore di mercato di un'unità abitativa e
di un locale autorimessa privata facenti parte di un più ampio complesso
immobiliare residenziale posto in Castelfiorentino (FI) Via Lucardese n. 25, già
oggetto di azione revocatoria e conseguente dichiarazione di inefficacia dell'atto di
compravendita ai rogiti Notaio _____ del 12/12/2008 - Rep. n.
_____, a seguito di Sentenza del Tribunale di Firenze n. 2997 del 16/09/2015 .

In esito al suddetto incarico il sottoscritto CTU, dopo aver effettuato tutti gli
accertamenti ed i rilievi necessari, sia sul posto che presso gli uffici pubblici
competenti, espone quanto segue.

UBICAZIONE, CARATTERISTICHE E CONSISTENZA DELLE U.I.

Trattasi di un'unità abitativa su due livelli (terreno e primo) ed un locale
autorimessa al piano interrato, facenti parte di un più ampio complesso
residenziale plurifamiliare ubicato in Castelfiorentino (FI), località Le Serre, Via
Lucardese n. 25.





Il complesso residenziale è inserito in un'ampia area pianeggiante recintata adibita in parte a viabilità interna ed in parte a verde, alla quale si accede a mezzo di cancello carrabile dotato di apertura automatica che si attesta su una stradella privata che si distacca dalla Via Lucardese in posizione sopraelevata.

Unità abitativa

L'unità abitativa di cui trattasi è della tipologia c.d. "terratetto", libera su due lati e disposta su due livelli fuori terra (piano terreno e primo) collegati a mezzo di scala interna, con accesso indipendente dal civico 25/e a mezzo di resede esclusivo (foto 1-2) e si compone di cucina-soggiorno, bagno-wc ed accessori al piano terreno e due vani oltre bagno-wc ed accessori al primo piano, per una superficie calpestabile complessiva di circa mq. 68 (inclusa scala interna), oltre resede esclusivo, in parte pavimentato ed in parte a verde, di circa mq. 110.

Trattasi di quanto graficamente rappresentato nell'allegata planimetria catastale (allegato B).

L'unità abitativa risulta "al grezzo" ossia priva di tutte le rifiniture interne quali pavimenti, rivestimenti, sanitari, infissi interni e con impiantistica elettrica e idro-termo-sanitaria da completare (vedi foto da n. 3 a n. 10).

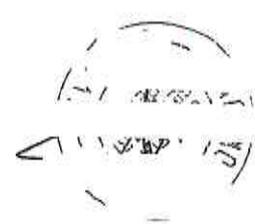
Dati catastali: All'Agenzia del Territorio di Firenze l'unità abitativa di cui sopra è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino in conto a

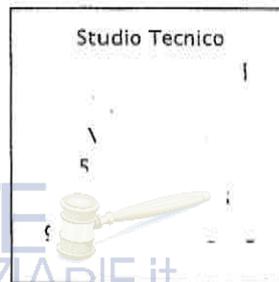
non sede in Castelfiorentino

ed identificata come segue:

foglio di mappa 55, particella 43, subalterno 508, categoria A/2 di classe 3, vani catastali 5,5, superficie catastale mq. 86, rendita Euro 553,90 (vedi certificato catastale – visura storica – allegato C).

La planimetria catastale, ultima in atti, depositata all'Agenzia del Territorio in data





04/07/2007 (allegato B) è sostanzialmente conforme allo stato di fatto. L'unica modesta differenza si riscontra nella porzione di resede in angolo, dove il muretto di delimitazione non è stondato ma rettilineo, con lieve riduzione della superficie del resede a vantaggio della viabilità a comune. Tale circostanza, rilevabile anche nell'elaborato planimetrico, non determina tuttavia l'obbligo di aggiornamento catastale sulla base delle vigenti normative, considerato che non incide sulla consistenza e sulla rendita dell'u.i.

Locale autorimessa privata

Trattasi di un locale di forma rettangolare, della superficie calpestabile complessiva di circa mq. 27, posto al piano interrato con accesso a mezzo di rampa esterna e corsia carrabile e dotato di portone in metallo con apertura basculante (foto da n. 11 a n. 14).

Trattasi di quanto graficamente rappresentato nell'allegata planimetria indicativa (allegato D); si precisa che sulla planimetria è riportata un'altezza di ml. 2,40 anziché di ml. 2.45.

Dati catastali: All'Agenzia del Territorio di Firenze il locale autorimessa di cui sopra è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino in conto a _____ con sede in Castelfiorentino (

_____ ed identificato come segue:

foglio di mappa 55, particella 43, subalterno 516, categoria C/6 di classe 6, consistenza mq. 27, superficie catastale mq. 29, rendita Euro 94,82 (vedi certificato catastale – visura storica - allegato E).

La planimetria catastale, ultima in atti, depositata all'Agenzia del Territorio in data 04/07/2007 (allegato D) è conforme allo stato di fatto.

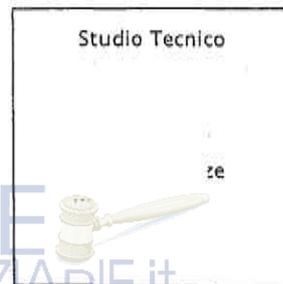
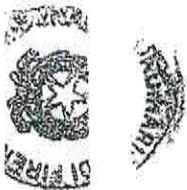


Con riferimento a quanto descritto nel paragrafo precedente si fa rilevare che l'ampia area esterna al complesso edilizio, pur essendo costituita di fatto da un unico lotto senza soluzione di continuità, risulta censita in parte al Catasto Fabbricati ed in parte al Catasto Terreni e più precisamente:

-la porzione di terreno centrale, di forma rettangolare, sulla quale insistono i due edifici, contornata con colore verde nell'estratto di mappa allegato sotto lettera F, è censita al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 55, particella 43, subalterno 501 come resede comune a tutte le unità abitative ed alle autorimesse interrato (vedasi elaborato planimetrico allegato sotto lettera G);

-le due porzioni di terreno laterali ed il tratto di stradella di accesso che si diparte dalla via Lucardese, contornate con colore arancione nel citato estratto di mappa allegato sotto lettera F, sono censite al Catasto Terreni, qualità seminativo, e sono intestate (in quota parte) ai comproprietari delle n. 10 unità immobiliari del complesso (tra i quali il Sig. _____ per la quota di 1/10), ed identificate nel foglio di mappa 55, rispettivamente dalle particelle 120 (strada di accesso), particella 129 (terreno di accesso) e particella 132 (fascia di terreno terminale). Tali porzioni di terreno laterali e la stradella di accesso al complesso immobiliare, non costituiscono oggetto della presente relazione poiché non ricomprese nell'atto di compravendita ai rogiti _____ Rep. n. _____ itato in premessa e dichiarato inefficace con Sentenza del Tribunale di Firenze.

A tal proposito, allo scopo di poter trasferire ai futuri assegnatari dell'unità abitativa anche la quota di comproprietà indivisa dei suddetti terreni e della stradella di accesso, non compresi nella revocatoria, si da atto che con scrittura privata del 16/07/2019 è stato formalizzato un "contratto di opzione di acquisto di quota immobiliare indivisa" tra il sig. _____ ed il Fallimento _____



registrato a Firenze il 22/07/2019 a

ASTE GIUDIZIARIE.it

Si riferisce sinteticamente che in tale scrittura privata il sig.

concede alla Curatela del Fallimento, sino allo scadere del quarto mese dalla chiusura del fallimento, il diritto di opzione ad acquistare la suddetta quota di comproprietà dei terreni di cui sopra. L'esercizio del diritto di opzione da parte dei futuri aggiudicatari dovrà essere esercitato entro quattro mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili oggetto di revocatoria.

Il prezzo pattuito per la vendita, intera o frazionata, della citata quota di comproprietà di 1/10 dei terreni di cui trattasi è di €. 2.100,00, che sarà proporzionalmente ripartito tra i futuri assegnatari esercenti il diritto di opzione ai quali faranno altresì carico le spese tecniche, fiscali e notarili del rogito.

Atteso quanto sopra, i futuri assegnatari delle unità immobiliari, qualora interessati ad esercitare l'opzione di acquisto della quota di comproprietà dei terreni, dovranno farsi carico dei relativi oneri come sopra descritti.

ASPETTI DI NATURA CONDOMINIALE

Dalle informazioni assunte e dalla documentazione fornita dall'amministratore di Condominio sig. _____ (di Castelfiorentino), la caratura millesimale dell'unità abitativa e dell'autorimessa nell'ambito del complesso edilizio è la seguente:

-millesimi proprietà generale (viabilità, cancello ingresso, illuminazione esterna, ecc.): **85/1000**;

-millesimi proprietà differenziata (fabbricato ex colonica): **145/1000**

-millesimi proprietà differenziata (autorimesse): **98/1000**

L'amministratore del complesso residenziale, ha inoltre fornito allo scrivente una certificazione attestante la posizione debitoria riferita all'unità abitativa di cui trattasi

ASTE GIUDIZIARIE.it





per rate condominiali scadute, che ammonta a complessivi €. 4.556,61 (vedi allegato I), dei quali €. 837,13 per la gestione 2017/2018 ed €. 1.003,98 per la gestione 2018/2019.

L'amministratore riferisce infine che per l'edificio di cui fa parte l'unità abitativa in esame (fabbricato ex colonica) sarebbero necessari interventi di sistemazione della copertura per i quali tuttavia non risultano delibere condominiali e/o valutazioni tecnico-economiche precise ma unicamente un preventivo di spesa sommario di circa €. 10.000,00 oltre Iva che, qualora confermato, comporterebbe una quota parte a carico dell'u.i in oggetto di circa €. 1.450,00 oltre Iva.

Vista l'incertezza circa la reale natura ed entità degli interventi, lo scrivente ritiene allo stato di non dover applicare alcuna riduzione al valore di stima dell'immobile in relazione ai suddetti presunti interventi edilizi di natura condominiale.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA – ABITABILITÀ/AGIBILITA'

Dagli accertamenti svolti presso l'archivio del Comune di Castelfiorentino è emerso che il complesso residenziale di cui fanno parte le due unità oggetto di accertamento è ubicato in zona agricola, in area definita dal vigente R.U come "UTOE E1d" ed stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Denuncia Inizio Attività n. 462/2005 per demolizione dei fabbricati preesistenti e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso;
- Attestazione di conformità in sanatoria n. 84/2007 (busta n. 364/2007) per la regolarizzazione di opere eseguite in difformità dalla suddetta DIA (traslazione dei fabbricati e realizzazione di autorimesse interrato).

Non è stata reperita attestazione di abitabilità/agibilità.

Confrontando lo stato di fatto con gli elaborati tecnici allegati ai suddetti titoli abilitativi sono emerse alcune difformità di seguito sinteticamente descritte:





- a) – tamponamento di una finestra al primo piano in arretramento rispetto al filo facciata e quindi con mantenimento della sagoma dell'apertura preesistente;
- b) - modifica della scala interna di collegamento mediante l'inserimento di n. 2 gradini a ventaglio;
- c) – modeste variazioni interne connesse ad una diversa realizzazione di alcune tramezzature.

Pertanto, ai fini della conformità urbanistica ed edilizia dell'unità abitativa, ai sensi del D.P.R. 380/01 e L.R. 65/2014, si rende necessaria la presentazione di istanza di sanatoria/accertamento di conformità ex art. 209 – L.R. 65/2014 subordinata al pagamento di una sanzione amministrativa determinata dal comune stesso, da un minimo di €. 1.000,00 ad un massimo di €. 5.164,00.

Nella fattispecie, in considerazione della natura e consistenza delle difformità, si ritiene verosimile l'applicazione della sanzione minima, pertanto il presumibile costo complessivo della pratica amministrativa di cui sopra (comprensiva di sanzione pecuniaria, diritti di segreteria e spese tecniche per onorari professionali) viene forfettariamente quantificato in €. 2.000,00 (duemila), che saranno detratti dal valore economico di stima.

Per quanto concerne infine il piano interrato, adibito ad autorimesse, si fa rilevare che, da informazioni assunte anche presso l'amministratore del condominio, non sarebbe presente il certificato di prevenzione incendi. Di tale aspetto, come riferito dall'amministratore, se ne è fatto carico il condominio stesso ma ad oggi non è dato sapere se siano o meno necessari interventi di adeguamento oppure se si tratti unicamente di un adempimento di tipo amministrativo; in quest'ultima ipotesi, ritenuta al momento la più realistica, la prevista quota parte di spese tecniche a carico dell'unità immobiliare in esame sarebbe quantificabile in circa €. 150,00 oltre





Iva, anch'essi detratti dal valore di stima.

VALUTAZIONE ECONOMICA DELLE U.I.

Criteria generali di stima

Il criterio da adottare per la stima in questione è quello cosiddetto "sintetico-comparativo" ("*stima sommaria per comparazione*"), ossia moltiplicando la superficie commerciale complessiva delle u.i. per il valore unitario a metro quadrato ottenuto per comparazione con immobili aventi caratteristiche simili ed ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe ed oggetto di recenti contrattazioni di mercato.

Determinazione della superficie commerciale

Unità abitativa

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti (al lordo dei muri interni e perimetrali) e delle superfici delle pertinenze adeguatamente omogeneizzate e ponderate con coefficienti correttivi (DPR 138/98 – Agenzia Entrate/Territorio).

Le superfici ottenute elaborando le dirette misurazioni eseguite sul posto, sono risultate pari a:

- superficie lorda dei vani principali ed accessori diretti mq. 78
- superficie delle pertinenze esclusive (resede) mq. 110

Per omogeneizzare la superficie dei vani principali e accessori diretti con quella delle pertinenze, è stato applicato il coefficiente 0,10 alla superficie del resede esclusivo fino a concorrenza della superficie dell'appartamento ed il coefficiente 0,02 per la superficie eccedente, per cui avremo:

superficie virtuale resede: $(mq. 78 \times 0,10) + (mq. 32 \times 0,02) = mq. 8,44$

Pertanto la superficie commerciale complessiva dell'unità abitativa risulta:



mq. 78 (sup. lorda terratetto) + 8,44 (sup. virtuale resede) = mq. 86,44, che si arrotonda per difetto a mq. 86.

Locale autorimessa

La superficie dell'autorimessa, al lordo delle murature perimetrali, è risultata pari a circa mq. 28.

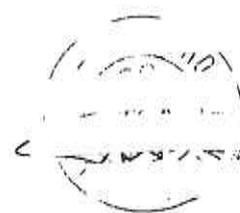
Ricerca del più probabile valore di mercato

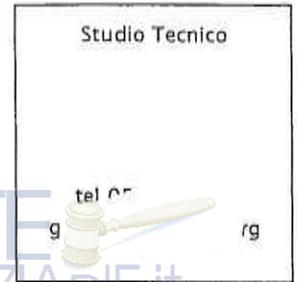
Per ricercare il più probabile valore attuale di mercato dell'unità abitativa si è ritenuto di adottare tre metodologie: per ricerca diretta, per ricerca indiretta e per consultazione di banche dati (OMI):

- 1) - per ricerca diretta: è stato reperito il prezzo di vendita di un'unità comparabile ubicata nello stesso complesso residenziale (atto di CV del
- Rep. prezzo dichiarato in atto €. 158.000,00 – superficie commerciale mq. 103);
- 2) - per ricerca indiretta: da ricerche effettuate presso inserzioni e annunci immobiliari di appartamenti simili a quello oggetto di stima (fonte Immobiliare.it, Idealista, Borsino Immobiliare) nonché da informazioni reperite direttamente da operatori immobiliari della zona è stato individuato un valore medio di mercato ricompreso tra €. 1.400,00-1.500,00 al metro quadrato di superficie lorda;
- 3) - per consultazione banca dati: il valore di mercato riportato dall'OMI nel primo semestre 2017 per destinazione residenziale (abitazioni civili) nella zona in cui è ubicato l'immobile (extraurbana), in stato di conservazione normale, è ricompreso tra €. 1.050,00 e 1.500,00 al metro quadrato di superficie lorda.

Atteso quanto sopra e tenuto conto:

-che il complesso edilizio di cui fa parte l'u.i. è ubicato in area extraurbana di discreta appetibilità commerciale;





-che le condizioni generali di manutenzione e conservazione delle parti comuni dell'edificio, almeno per le parti visibili da terra, risultano buone.

Tutto ciò considerato, elaborando opportunamente i dati acquisiti al fine di adeguarli alle peculiarità del bene in esame (dando maggiore "peso" al prezzo dichiarato in atto del comparabile ubicato nello stesso complesso edilizio), lo scrivente ha individuato il più probabile valore unitario di mercato, in regime di libera contrattazione in €. 1.500,00 (Euro millecinquecento) al mq.

Preso atto del valore unitario di mercato sopra individuato e della superficie commerciale dell'appartamento, si ottiene:

Valore di mercato dell'unità abitativa

mq. 86 x €. 1.500,00 = €. 129.000,00

A tale valore di stima, come detto, si ritiene di dover applicare le seguenti detrazioni:

-€. 2.000,00 per la pratica amministrativa di regolarizzazione delle difformità urbanistiche (vedi precedente paragrafo regolarità urbanistica/edilizia)

-€. 150,00 per la quota parte di presumibili spese tecniche per gli adempimenti amministrativi finalizzati alla prevenzione incendi dell'autorimessa

-€. 17.000,00 per i presumibili costi necessari per il completamento delle opere di rifinitura interna (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.)

Per cui avremo:

€. 129.000,00 - 2.000,00 - 150,00 - 17.000,00 = €. 109.850,00, che si arrotonda ad

€. 110.000,00 (Euro centodiecimila)

Valore di mercato del locale autorimessa

-tenuto conto delle caratteristiche del locale autorimessa in questione, dell'ubicazione e della disponibilità di parcheggi nella zona in questione, dalle





informazioni assunte e dalle ricerche di mercato effettuate, nonché dai dati acquisiti presso gli osservatori del mercato immobiliare e dalla personale esperienza nel settore immobiliare, lo scrivente ha individuato forfettariamente il più probabile valore di mercato del locale in oggetto di pertinenza dell'abitazione in complessivi € 20.000,00 (Euro ventimila).

Conclusioni

Per tutto quanto sopra esposto, il più probabile valore di mercato delle u.i. oggetto della presente procedura fallimentare è risultato il seguente:

-più probabile valore di mercato dell'unità abitativa:	€. 110.000,00
-più probabile valore di mercato del locale autorimessa :	€. <u>20.000,00</u>
valore complessivo di mercato (abitazione+autorimessa)	€. 130.000,00

Ritenendo di aver espletato il mandato conferitomi e ringraziando il Giudice per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione tecnica composta da n° 11 pagine oltre allegati.

Firenze il 14/10/2019

Il C.T.U.

(Geon)

Allegati:

- documentazione fotografica (allegato A)
- planimetria catastale appartamento (allegato B)
- visura catastale storica appartamento (allegato C)
- planimetria catastale autorimessa (allegato D)
- visura catastale storica autorimessa (allegato E)
- estratto di mappa catastale (allegato F)
- elaborato planimetrico (allegato G)
- contratto di opzione di acquisto quota indivisa dei terreni (allegato H)
- certificazione rilasciata dall'amministratore condominiale (allegato I)





TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

ASTE GIUDIZIARIE.it
Verbale di asseverazione di perizia

In data 14/10/2019 nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Firenze, avanti al sottoscritto Funzionario, è personalmente comparso

identificato con documento Carta Identità n. _____
rilasciato da Comune di _____

eventualmente iscritto/a all'Albo del Tribunale con i seguenti riferimenti
Iscrizione Albo CTU n. 4779

Per asseverare la perizia nei confronti di
Sezione Fallimentare R.F. 165/2010

La persona comparso, ammonita ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p., presta il giuramento ripetendo le parole: "giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità". Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO



IL FUNZIONARIO

FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Nota bene

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

Numero di registro

14095/2019