

Perizia di Stima

Fallimento di [REDACTED] liquidazione.

Sentenza 40/2011 - Registro fallimenti n.5525 del 07/04/2011

Giudice Delegato: Antonio Settembre

Curatore Dott.ssa: Adelaide di Tullio

* * * * *

Il sottoscritto Dott. Ing. Marco Passaleva, essendo stato nominato perito stimatore per i beni di cui al fallimento in intestazione con Nomina del Sig. G.D. del 11/04/2011, redige la presente relazione estimativa allo scopo di illustrare al curatore del fallimento, Dott.ssa Adelaide di Tullio i criteri e le valutazioni di stima inerenti i complessi immobiliari ed i beni di seguito descritti.

[REDACTED]

C) Lotto C - N° 8 unità immobiliari ad uso di civile abitazione ubicate in Comune di Vaglia, via delle Comunanze n°29

Il fabbricato che comprende le unità immobiliari interessate dalla presente stima è un edificio condominiale di un solo piano fuori terra, distribuito al piano terreno ed in parte nel sotto tetto, composto da n° 10 appartamenti di civile abitazione, ognuno di questi con ingresso indipendente, giardino esclusivo e posto auto annesso.

Le unità immobiliari ancora in conto alla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sono n. 8, più avanti descritte.

1.0 Provenienza

Atto di Compravendita [REDACTED]

[REDACTED] la piena proprietà del fabbricato posto in Vaglia (FI), via delle Comunanze, (vedi allegato C1) e precisamente:

- Unità immobiliare ad uso stalla-rimessa costituita da un unico piano fuori terra per una superficie complessiva di circa mq. 1.200,00, oltre a resede esclusivo di circa mq. 5.800,00.

L'unità immobiliare venduta con il resede è distinta al Catasto fabbricati di Vaglia nel Foglio 5, particella 169, sub 500, Categoria C/6, Classe 1, mq. 1.117,00, Rendita catastale €3.692,04.

2.0 Iscrizioni o altri gravami

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



3.0 Descrizione del bene oggetto di stima

Al fabbricato che comprende le n. 8 unità immobiliari oggetto della presente stima si accede percorrendo via Bolognese (oggi SR 65) in direzione di San Piero a Sieve, e subito dopo aver oltrepassato il centro abitato di Vaglia, sulla destra si percorre via delle Comunanze (già via di Poggio secco) per circa m.400 oltrepassando la ferrovia Firenze-Bologna.

Le otto unità immobiliari derivano dal “*Recupero ad uso residenziale di un annesso agricolo in località Pratali*”, mediante ristrutturazione e frazionamento dello stesso in forza dei seguenti atti amministrativi:

- Autorizzazione Paesaggistica del 09/07/2004;
- Permesso di Costruire n.2006/035 del 04/12/2006 (Prat. 2004/05);
- Variante Finale art.142 LR 01/05, del 28/04/2009, prot. 5542.

Non risulta depositata al Comune di Vaglia Attestazione di Abitabilità.

L'intero fabbricato non è collegato all'acquedotto comunale. L'approvvigionamento idrico risulta realizzato mediante collegamento a sorgente privata.

4.0 Criterio di Stima

4.1 Determinazione del valore dei beni

Il valore di stima unitario da attribuire ai beni di cui al Lotto 3 è stato desunto determinando il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima mediante il suo confronto con una scala di valori di beni similari, i cui prezzi di mercato siano noti o comunque desumibili in base a dati certi, utilizzando il cosiddetto metodo sintetico comparativo.

Nel caso in questione, analizzate le caratteristiche di tutte le u.i. ubicate nel complesso edilizio oggetto di stima, in particolar modo quelle costruttive ed il grado di finitura, si è potuto di conseguenza stabilire che i suddetti beni sono classificabili fra quelli aventi caratteristiche, dotazioni e finiture di medio livello.

La scala di valori da utilizzare mediante raffronto e comparazione con beni simili in zone limitrofe o comunque comparabili, è stata determinata sulla base dell'esperienza e della diretta conoscenza delle condizioni dell'attuale mercato immobiliare, dovuta alla pratica professionale corrente, oltre che utilizzando quale ulteriore base di supporto i dati riportati dagli studi dell' O.M.I. (fonte Agenzia del Territorio).

I valori desumibili da tali fonti sono i seguenti:

- O.M.I. Primo semestre 2011 fonte Agenzia del Territorio: per abitazioni nuove in zona Vaglia €/mq 1.800,00 / 2.500,00; box auto €/mq 920,00 / 1.150,00;

In base alle suddette considerazioni, e tenuto conto dell'appetibilità della zona per il mercato di Vaglia, la tipologia del fabbricato, l'assenza di allacciamento all'acquedotto comunale, la viabilità di accesso e le sue ulteriori peculiarità, nonché tutti gli ulteriori fattori che incidono nella stima come, in particolare, i valori attualizzati del mercato immobiliare, si ritiene che **il valore unitario corretto e più probabile da attribuire alle Superfici Utili Lorde più avanti definite sia di €/mq 2.100,00.**

Quanto ai quattro posti auto scoperti, dei quali ad oggi nessuno ha rivendicato l'uso o il possesso, considerata la loro ubicazione e superficie, è stato valutato un prezzo forfettario di **4.000,00 €/cad.** per i subalterni 514 e 516; e di **5.000,00 €/cad** per i subalterni 528 e 529.

Ulteriori considerazioni sono state fatte dal sottoscritto per determinare una scala di valori da attribuire alle varie superfici comprese nelle unità immobiliari in funzione delle loro caratteristiche, facilità di accesso, luminosità e



destinazione d'uso, così da rappresentare adeguatamente tutte le condizioni di fatto incidenti sul loro valore in regime di libero mercato, ricavando in questo modo un dato unico di consistenza al quale applicare il prezzo unitario di stima determinato per i singoli beni.

I coefficienti di applicazione sono il risultato di un confronto ed approfondita valutazione di quelli che risultano codificati dalle specifiche normative del settore (norma UNI 10750, indicazioni del “Consulente Immobiliare – Il sole 24ore”, D.P.R. 138.98 (Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle Unità Immobiliari a destinazione ordinaria), circolare Ministero Lavori Pubblici n° 12480 del 26/03/1966), indipendentemente dal caso in esame; quelli adottati possono anche discostarsi da tali indicazioni, in quanto variabili da caso a caso, così da adattarsi meglio al bene che forma oggetto di stima.

In particolare è stata valutata come incidenza negativa sul valore di mercato l'assenza di allacciamento all'acquedotto comunale, che tuttavia è presente in luogo non distante, e che pertanto, qualora ve ne sia esigenza, potrà essere facilmente collegato su richiesta degli utenti. Analogamente è stato considerato il disagio derivante dalle condizioni di scarsa manutenzione in cui si trova la strada bianca di accesso da Via Bolognese.

Di seguito è indicata la consistenza delle 8 unità immobiliari, quanto alle superfici lorde, così come verificate in loco.

Ai dati di consistenza rilevati sono stati applicati i valori unitari di stima abbattendoli dei corrispondenti coefficienti correttivi come di seguito riportati:

1	(100%)	superfici utile abitativa/residenziale;
0,40	(40%)	locali soffitta;
0,20	(25%)	sottotetti;
0,05	(5%)	cortili interni;
0,05	(5%)	resede 1 max mq.200,00 uniti all'abitazione;
0,01	(1%)	resede 2 eccedenza oltre i mq.200,00;
0,05	(5%)	posti auto;

Calcolo Superfici e Stima

Destinazione	SUL mq.	€/mq	Coefficienti	Stima
Appartamento	82,85	2.100,00	1,00	173.985,00
Soffitta	25,89	2.100,00	0,40	21.747,60
Sottotetto	50,91	2.100,00	0,20	21.382,20
Posto auto	16,24	2.100,00	0,05	1.705,20
Resede 1	62,50	2.100,00	0,05	6.562,50
Cort. interno	20,00	2.100,00	0,05	2.100,00
TOTALE				227.482,50
arrotondato a				227.500,00

Iscrizioni o altri gravami

Per l'unità sopra descritta risultano le seguenti Trascrizioni:

- [REDACTED]

4.1.5 Appartamento di civile abitazione attualmente nella disponibilità del
Sig. [REDACTED]

Appartamento di civile abitazione distribuito al piano terreno e sotto tetto, composto da n.4 vani, compreso cottura, oltre due servizi igienici ed accessori,

al piano terreno, un locale soffitta con servizio igienico e due vani sottotetto. E' compreso un resede ed un cortile interno e posto auto scoperto.

All'Agenzia del Territorio del Comune di Vaglia, l'unità immobiliare è così identificata (vedi allegato C4) :

per l'appartamento:

- Foglio 5, Particella 169 sub 506, Categoria A/2, Classe 3, Vani 6, Rendita Catastale €325,37, via delle Comunanze n.367/D, int.6, piano terreno e primo.

per il posto auto:

- Foglio 5, Particella 169 sub 519, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq.16, Rendita Catastale €52,89, via delle Comunanze n.367, int. 7, piano terreno.

Calcolo Superfici e Stima

Destinazione	SUL mq.	€/mq	Coefficienti	Stima
Appartamento	82,18	2.100,00	1,00	172.578,00
Soffitta	26,11	2.100,00	0,40	21.932,40
Sottotetto	49,48	2.100,00	0,20	20.781,60
Posto auto	16,24	2.100,00	0,05	1.705,20
Resede 1	62,50	2.100,00	0,05	6.562,50
Cort. interno	20,00	2.100,00	0,05	2.100,00
TOTALE				225.659,70
arrotondato a				225.600,00

Iscrizioni o altri gravami

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

4.1.6 Appartamento di civile abitazione attualmente nella disponibilità delle

Da un confronto con le planimetrie catastali l'appartamento in questione ha subito alcune variazioni interne che ne hanno determinato il frazionamento in due unità immobiliari distinte. Tali opere sono state eseguite senza alcun atto amministrativo che le legittimasse.

Le due unità si possono così descrivere:

- unità immobiliare A: appartamento di civile abitazione distribuito al piano terreno e sotto tetto, composto da n.2 vani, compreso angolo cottura, oltre servizio igienico ed accessori, al piano terreno, due locali soffitta con servizio igienico ed un vano sottotetto.
- unità immobiliare B: appartamento di civile abitazione distribuito al piano terreno, composto da n.4 vani, compreso cucina, oltre servizio igienico.

Sono inoltre compresi, ed uniti a comune alle due unità prima descritte, un ampio resede e due ampi posti auto scoperti.

In merito alla suddetta attuale configurazione "frazionata" deve essere osservato che il valore intrinseco dell'immobile non subisce alcuna variazione di stima poiché, nell'eventualità che in futuro si procedesse ad una regolarizzazione urbanistica attraverso accertamento di conformità (sempre se possibile) l'incremento di valore sarebbe compensato dall'obbligo di pagamento degli oneri di urbanizzazione. Quindi la stima sotto riportata è stata condotta per l'appartamento di cui all'attuale consistenza catastale.

All'Agenzia del Territorio del Comune di Vaglia, l'unità immobiliare è ancora identificata con la consistenza unitaria originaria, e precisamente (vedi allegato C4):

per l'appartamento:

- Foglio 5, Particella 169 sub 504 e 530, Categoria A/2, Classe 3, Vani 9, Rendita Catastale €.488,05, via delle Comunanze n.367/F e 315/F, int.10, piano terreno e primo.



per i posti auto:

- Foglio 5, Particella 169 sub 517, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq.72, Rendita Catastale €.237,98, via delle Comunanze n.367, int.11, piano terreno.
- Foglio 5, Particella 169 sub 527, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq.59, Rendita Catastale €.195,01, via delle Comunanze n.315, int.12, piano terreno.

In base alle suddette considerazioni è bene sottolineare che il bene, nello stato in cui si trova, non risulta trasferibile con atto notarile per l'assenza di conformità urbanistica; pertanto per l'atto di compravendita si rende indispensabile la preventiva rimessa in pristino dello stato quo ante oppure l'ottenimento di sanatoria dal Comune di Vaglia, adempimenti che in entrambi i casi dovranno fare totale carico all'acquirente.

Calcolo Superfici e Stima

Destinazione	SUL mq.	€/mq	Coefficienti	Stima
Appartamento	136,03	2.100,00	1,00	285.663,00
Soffitta	40,21	2.100,00	0,40	33.776,40
Sottotetto	75,97	2.100,00	0,20	31.907,40
Posto auto 1	70,00	2.100,00	0,05	7.350,00
Posto auto 2	60,00	2.100,00	0,05	6.300,00
Resede 1	24,00	2.100,00	0,05	2.520,00
Resede 2	200,00	2.100,00	0,05	21.000,00
Resede 3	1.900,00	2.100,00	0,01	19.950,00
TOTALE				408.466,80
arrotondato a				408.400,00

Iscrizioni o altri gravami

Per l'unità sopra descritta risultano le seguenti Trascrizioni:

● [REDACTED]

● [REDACTED]



4.1.9 Posto auto scoperto

Posto auto ubicato al piano terreno, e precisamente l'ultimo a sinistra per chi percorre la viabilità, col numero civico 367.

Al momento del sopralluogo nessuno ha rivendicato il possesso del posto auto.

All'Agenzia del Territorio del Comune di Vaglia, l'unità immobiliare è così identificata (vedi allegato C4):

- Foglio 5, Particella 169 sub 514, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq.14, Rendita Catastale €.46,27, via delle Comunanze n.367, int. 14, piano terreno.

Calcolo Superfici e Stima

Destinazione	SUL mq.	€/mq	Coefficienti	Stima
Posto auto	14,00	forfettario	1,00	4.000,00
TOTALE				4.000,00

Iscrizioni o altri gravami

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

4.1.10 Posto auto scoperto

Posto auto ubicato al piano terreno, e precisamente il terzultimo a sinistra per chi percorre la viabilità, col numero civico 367.

Al momento del sopralluogo nessuno ha rivendicato il possesso del posto auto.

All'Agenzia del Territorio del Comune di Vaglia, l'unità immobiliare è così identificata (vedi allegato C3.1):

- Foglio 5, Particella 169 sub 516, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq.14, Rendita Catastale €.46,27, via delle Comunanze n.367, int. 12, piano terreno.

Calcolo Superfici e Stima

Destinazione	SUL mq.	€/mq	Coefficienti	Stima
Posto auto	14,00	forfettario	1,00	4.000,00
TOTALE				4.000,00

Iscrizioni o altri gravami

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

4.1.11 Posto auto scoperto.

Posto auto ubicato al piano terreno, e precisamente l'ultimo a destra per chi percorre la viabilità, col numero civico 315.

Al momento del sopralluogo nessuno ha rivendicato il possesso del posto auto.

All'Agenzia del Territorio del Comune di Vaglia, l'unità immobiliare è così identificata (vedi allegato C4):

- Foglio 5, Particella 169 sub 529, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq.24, Rendita Catastale €.79,33, via delle Comunanze n.315, int. 14, piano terreno.

Calcolo Superfici e Stima

Destinazione	SUL mq.	€/mq	Coefficienti	Stima
Posto auto	24,00	forfettario	1,00	5.000,00
TOTALE				5.000,00

Iscrizioni o altri gravami

● [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

4.1.12 Posto auto scoperto.

Posto auto ubicato al piano terreno, e precisamente penultimo a destra per chi percorre la viabilità, col numero civico 315.

Al momento del sopralluogo nessuno ha rivendicato il possesso del posto auto.

All'Agencia del Territorio del Comune di Vaglia, l'unità immobiliare è così identificata (vedi allegato C4):

- Foglio 5, Particella 169 sub 528, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq.23, Rendita Catastale €.76,02, via delle Comunanze n.3615, int. 13, piano terreno.

Calcolo Superfici e Stima

Destinazione	SUL mq.	€/mq	Coefficienti	Stima
Posto auto	23,00	forfettario	1,00	5.000,00
TOTALE				5.000,00

Iscrizioni o altri gravami

● [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



4.1.13 Riepilogo di stima Lotto C

	tipo	Stima
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
4.1.4	Appartamento	227.500,00
4.1.5	Appartamento	225.600,00
4.1.6	Appartamento	408.400,00
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
4.1.9	Posto auto scoperto	4.000,00
4.1.10	Posto auto scoperto	4.000,00
4.1.11	Posto auto scoperto	5.000,00
4.1.12	Posto auto scoperto	5.000,00
	[REDACTED]	[REDACTED]



[REDACTED]

6.0 Conclusioni

A seguito di quanto sopra esposto relativamente ai beni che risultano intestati ad ALFA TOSCANA s.r.l. si conclude che il valore complessivo di stima più probabile risulta:

Lotto	Valore di stima
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
Lotto C - Vaglia	2.181.700,00
[REDACTED]	[REDACTED]

Ritenendo di aver esaurientemente adempiuto all'incarico affidato il sottoscritto consegna la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.



Firenze, 22 Marzo 2012

Ing. Marco Passaleva



ELENCO DEGLI ALLEGATI

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Allegato C - Lotto C – Vaglia
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Supporto digitale (CD) contenente la presente perizia e tutti i relativi allegati



Descrizione	Quantità
[REDACTED]	[REDACTED]

