

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

Sentenza Fallimentare n° 216/2022 del 22.12.2022

Registro Fallimentare rep n° 421-2022.

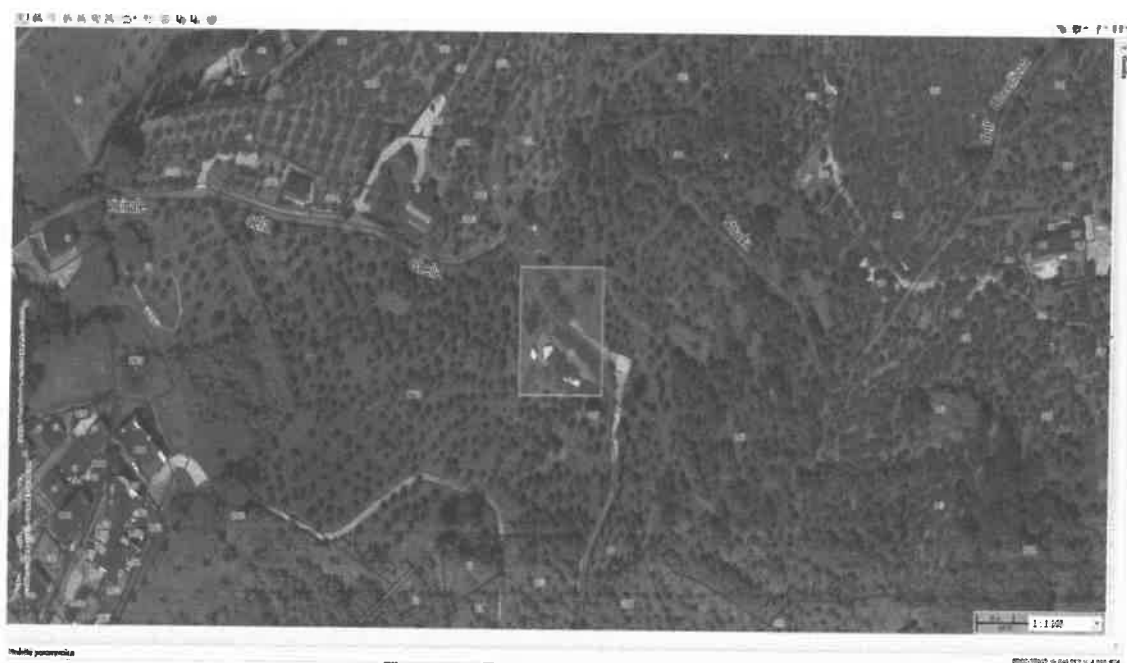
Fallimento FIENILE s.r.l.

Giudice Delegato: Dott. Cristian Soscia

Curatore Dott. Fausto Nediani

Perito Estimatore.: Arch. Stefano Bausi

PERIZIA TECNICA – ESTIMATIVA



1



1

1. Descrizione ed individuazione dei beni.....	4
1.1 Unità immobiliari in località La Piana 4.....	4
1.1.1 Unità immobiliare per civile abitazione – F. 12/part 145/sub 2.....	5
1.1.2 Unità immobiliare per civile abitazione – F. 12/part 145/sub 3.....	6
1.1.3 Rimessa – F. 12/part 145/sub 4	7
2. Stima del compendio immobiliare	13
2.1 Considerazioni propedeutiche alla stima	13
2.2 Stima del valore di mercato.....	18
2.3 Valore a base d'asta	20
3. Divisibilità.....	20
4. Formazione dei lotti	21
5. Regime impositivo della vendita.....	24
Allegati:	25

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE

Sentenza Fallimentare n° 216/2022 del 22.12.2022
Registro Fallimentare rep n° n° 421-2022.
Fallimento FIENILE s.r.l.

Giudice Delegato: Dott. Cristia Soscia

Curatore Dott. Fausto Nediani
Perito Estimatore.: Arch. Stefano Bausi

PERIZIA TECNICA – ESTIMATIVA

Il sottoscritto Arch. Stefano Bausi, con studio in Firenze, Via De' Serragli, 133, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Firenze al n° 1675 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze col n. 3038,

N O M I N A T O

Perito Stimatore dei beni immobili e dei terreni dall'Ill.mo Giudice Dott. Cristian Soscia in data 06.02.2023 per la formulazione della stima dei beni immobili ricaduti nella procedura fallimentare redige la seguente

RELAZIONE DI STIMA

Dall'esame degli atti e dei documenti della procedura fallimentare risulta che il compendio immobiliare di cui alla Sentenza dichiarativa di fallimento n° 216 del 2022, oggetto della presente relazione, è posto in Comune di Montecatini Terme (PT), del quale fanno parte in località La Piana n 4, un fabbricato terratetto comprendente due unità immobiliari per civile abitazione, oltre un garage e vari appezzamenti di terreni, di

seguito meglio specificati.



Resoconto delle attività peritali

Il sottoscritto Perito degli immobili e dei terreni, ha provveduto alle operazioni di seguito sinteticamente riepilogate al fine di acquisire tutti i dati utili per l'individuazione del compendio immobiliare e la formulazione della stima del valore di mercato:

- in data 23.05.23 visura atti catastali Comune di Montecatini Terme;
- in data 18.04.24 visura atti urbanistici Comune di Montecatini Terme;
- in data 10.05.24 sopralluogo agli immobili Località La Piana 6 Montecatini Terme;
con la presenza del Curatore

1. Descrizione ed individuazione dei beni

Sulla base delle fotografie prese nel corso dei sopralluoghi effettuati in data 10/05/24 e prodotte in Allegato 1 alla presente relazione, nei paragrafi che seguono viene riportata una sintetica descrizione del compendio immobiliare, la consistenza, l'identificazione catastale dello stesso, la proprietà, le mutazioni, la provenienza, la regolarità urbanistica e catastale ed infine i gravami.

1.1 Unità immobiliari in località La Piana 4

Riporta il sottoscritto Perito estimatore che le unità immobiliari oggetto del presente paragrafo fanno parte di un fabbricato che si trova nella località La Piana posta a vari chilometri e in zona collinare a nord del Comune Montecatini Terme (PT), pienamente inserito quindi nel piacevole paesaggio agreste collinare di Montecatini Terme (si veda la vista aerea in copertina dell'Allegato). La località La Piana è caratterizzata da residenze sparse poste per la maggior parte in complessi residenziali di origine rurale e recentemente riadattati. Fanno parte del cespite anche degli appezzamenti di terreno contraddistinti da varie particelle e di varie qualità: uliveto vigneto, vigneto e seminativo arborato ma in stato di abbandono

Il fabbricato (foto Allegato 1) comprendente due unità destinate a civile abitazione e un'unità destinata ad autorimessa è posto in posizione panoramica, in un sito collinare in

declivio rispetto all'abitato di Montecatini Terme. Il terratetto libero sui quattro lati si articola su due piani fuori terra oltre un piano seminterrato, ha struttura in muratura mista di pietre e mattoni con tamponamenti sempre in muratura, e solai lignei e a orditura metallica a voltine; la copertura è a falde con manto a tegole in laterizio. Le facciate sono in parte intonacate tinteggiate e in parte in pietra e mattoni a faccia vista e gli infissi esterni in legno e metallici.

Il terratetto è corredato da un ampio resede esclusivo che lo circonda già in pratica utilizzato in via distinta da parte delle singole unità immobiliari comprese nel fabbricato; il resede è tenuto sul retro a sterrato e sul davanti con terrazzamenti pavimentati in cotto e dei pergolati a struttura metallica

Si accede al fabbricato sia da un ingresso pedonale oltre il quale è posta una rampa di scale contrapposte in cotto che conduce alla prima unità immobiliare e proseguendo nel resede sterrato retrostante si accede alla seconda unità immobiliare.

Gli ambienti che compongono il fabbricato vengono descritti nei sottoparagrafi che seguono.

1.1.1 Unità immobiliare per civile abitazione – F. 12/part 145/sub 2

Si riporta che un' unità immobiliare destinata a civile abitazione è posta nella porzione del fabbricato sopra descritto prospiciente la valle ed è articolata sui due piani e seminterrato dello stesso (Allegato 1 fotografie da n 2 a n 38.); si accede ad essa da un ingresso posto sul retro che immette in un ampio vano destinato a ingresso nel quale è ubicata una scala a giorno che conduce al piano primo e al piano seminterrato e dal quale peraltro si accede dallo stesso a due ampi vani dotati di finestre e a un piccolo terrazzo

Al piano primo sono posti un disimpegno, un vano guardaroba e un wc e due vani camera di cui uno con ripostiglio e dotati ognuno di bagno wc; i bagni finestrati sono pavimentati con mattonelle di cotto e dotati di tutti gli apparecchi igienici e rivestimenti alle pareti con piastrelle di ceramica smaltata.

Una scala interna a giorno conduce al piano primo allo sbarco della quale su un disimpegno si aprono le camere da letto una delle quali con affaccio su una terrazza ed un'altra dotata di guardaroba ed un bagno finestrato con vasca e doccia La medesima

scala interna porta altresì al piano seminterrato con ampio soggiorno pranzo con caminetti e porta ad un livello più alto la cucina. Tutti questi ambienti sono dotati finestre e porte finestre con infissi lignei che affacciano sulle terrazze pavimentate poste sul davanti a vari livelli e dalle quali si gode del panorama sulla valle di Montecatini. Dal soggiorno pranzo attraverso un corridoio e una rampa di scala si arriva alla serra, caratterizzata da ampie finestrate con infissi metallici. Sempre dall'esterno si arriva alla centrale termica realizzata in un volume autonomo posto in fondo al corpo principale e sul lato corto lato corto dello stesso.

Come mostrano le fotografie prima richiamate, l'unità immobiliare risulta in generale in ottime condizioni di manutenzione, si notano in particolare:

- i pavimenti in mattonelle quadrate di cotto posate in diagonale a tutti i piani con inserti di mattonelle di gres di colore chiaro a formare varie decorazioni ed i rivestimenti in monocottura dei bagni anche con arredi in muratura, il pavimento in cotto per esterni della porzione di resede antistante gli ambienti del piano seminterrato e della terrazza al piano primo, il rivestimento sempre in cotto della scala di collegamento interna, gli infissi interni ed esterni (porte in legno massello, finestre e portefinestre dotate di vetrocamera, sono in buone condizioni manutentive;
- l'impianto elettrico è sottotraccia, funzionante e dotato di interruttore magnetotermico salvavita; l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano posta nella centrale termica esterna.

1.1.2 Unità immobiliare per civile abitazione – F. 12/part 145/sub 3

L'ulteriore unità immobiliare destinata a civile abitazione compresa nel fabbricato terratetto (Allegato 1 parte seconda fotografie da n 1 a n 18) ha accesso da due rampe di scale esterne contrapposte pavimentate in cotto e da queste si accede all'ingresso-soggiorno e di seguito, attraverso due distinti disimpegni, si entra nella cucina pranzo dotata di ampia terrazza. Fra questi due vani è ubicata la scala 'a stretta' formata da due rampe con gradini in cotto che conducono al piano primo e al piano seminterrato. Il piano seminterrato è costituito da un vano studio con accesso all'esterno e un antibagno e bagno wc. Al piano primo si trovano due camere dotate di bagno wc. Dallo studio si

accede anche ad un ambiente destinato a rimessa dotata di una grande apertura che affaccia sul resede anteriore pavimentato in cotto per esterni.

La scala interna già menzionata conduce al piano primo allo sbarco della quale su un disimpegno si aprono le camere da letto ed un'altra dotata di guardaroba ed un bagno finestrato con vasca e doccia

Come mostrano le fotografie prima richiamate, l'unità immobiliare risulta in generale in ottime condizioni di manutenzione, si notano in particolare:

- i pavimenti in mattonelle quadrate di cotto posate in diagonale a tutti piani con inserti di mattonelle di gres di colore chiaro a formare varie decorazioni ed i rivestimenti in monocottura dei bagni anche con arredi in muratura;
- il pavimento in cotto per esterni della porzione di resede antistante gli ambienti del piano seminterrato e della terrazza al piano primo;
- il rivestimento sempre in cotto della scala di collegamento interna;
- gli infissi interni ed esterni (porte in legno massello, finestre e portefinestre dotate di vetrocamera), sono in buone condizioni;
- l'impianto elettrico è sottotraccia, funzionante e dotato di interruttore magnetotermico salvavita; l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano posta nella centrale termica esterna.

1.1.3 Rimessa – F. 12/part 145/sub 4

Percorrendo una porzione di resede pavimentata con mattonelle di cotto per esterni (Allegato 1 parte terza fotografie da n 19 a n 20) si giunge alla rimessa e dalla stessa si accede anche dall'unità immobiliare contraddistinta dal Foglio 12 part 145 sub 3 e in particolare al vano studio già descritto.

La rimessa, costituita da un unico vano, è dotata di una grande apertura che affaccia sul resede anteriore pavimentato; risulta pavimentata in mattonelle di cotto quadrate; l'infisso è in legno e metallo.

§

Le unità immobiliari risultano così rappresentate catastalmente:

FABBRICATI

- Unità immobiliare per civile abitazione: F. 12, part. 145, sub. 2, cat. A/7 – Abitazioni in villini, cl. 7, consistenza 16 vani, rendita € 11693,98, loc. La Piana n.c. 4 Piano S1-T-1; zona 2
- Unità immobiliare per civile abitazione: F. 12, part. 145, sub. 3, cat. A/7 – Abitazioni in villini, cl. 6, consistenza 10,5 vani, rendita € 921,88, loc. La Piana n.c. 4; piano S1-T.1 zona 2
- Rimessa: F. 12, part. 145, sub. 4, cat. cat. C/6 – Autorimesse, cl. 3, consistenza 16 mq, rendita € 51,23, La Piana n.c. 4; piano S1 zona 2

TERRENI

Foglio n 12

- F. 12, part. 146 – ULIVETO cl. 1, superficie 420 mq, Reddito Dominicale € 1,74 Reddito Agrario €1,63
- F. 12, part. 147- VIGNETO cl. 2, superficie 240 mq, Reddito Dominicale € 1,30 Reddito Agrario €1,36
- F. 12, part. 148- ULIVETO cl. 1, superficie 17640 mq, Reddito Dominicale € 72,88 Reddito Agrario €6 8,33
- F. 12, part. 374- ULIVETO cl. 1, superficie 9538 mq, Reddito Dominicale € 39,41 Reddito Agrario € 36,94

Foglio n 22

- F. 22, part. 79- ULIVETO VIGNETO cl. 3, superficie 4100 mq, Reddito Dominicale € 7,41 Reddito Agrario €6,35
- F. 22, part. 84- ULIVETO cl. 1, superficie 710 mq, Reddito Dominicale € 2,93 Reddito Agrario € 2,75
 - F. 22, part. 1778- SEMINATIVO ARBORATO cl. 3, superficie 20717 mq, Reddito Dominicale € 58,85 Reddito Agrario € 74

Riporta il sottoscritto Perito. di avere reperito le planimetrie catastali delle unità immobiliari (in Allegato al presente elaborato) presso l'Agenzia delle Entrate e di averle riscontrate conformi allo stato dei luoghi osservato nel corso del sopralluogo,

§

La consistenza delle unità immobiliari viene indicata di seguito e fa riferimento alle planimetrie catastali riscontrate con un rilievo geometrico eseguito dal sottoscritto C.T.U. nel corso del sopralluogo e prodotte in Allegato:

- **Unità immobiliare per civile abitazione (F. 12/145/2):**

piano seminterrato	mq	194,54
piano terreno.....	mq	108,12
piano primo	mq	100,92
rimessa pt 37,20 x 0,50.....	mq	18,60
Tot. Mq 422,18		

- **Unità immobiliare per civile abitazione (F. 12/145/3):**

piano seminterrato	mq	44,27
piano terreno.....	mq	85,42
piano primo	mq	74,69
terrazza al piano terra mq 37,52x 0,10	mq	3,75
Tot. Mq 208,13		

- **Autorimessa (F. 12/145/4):**

piano seminterrato mq 22,57x0,50.....	mq	11,28
Tot. Mq 11,28		

TERRENI ¹

Foglio n 12

- F. 12, part. 146 – ULIVETO cl. 1, superficie 420 mq,
- F. 12, part. 147- VIGNETO cl. 2, superficie 240 mq,
- F. 12, part. 148- ULIVETO cl. 1, superficie 17640 mq,
- F. 12, part. 374- ULIVETO cl. 1, superficie 9538 mq
- **Foglio n 22**
- F. 22, part. 79- ULIVETO VIGNETO cl. 3, superficie 4100 mq

¹ che non risultano edificabili come risulta dal CDU allegato

- F. 22, part. 84- ULIVETO cl. 1, superficie 710 mq,
- F. 22, part. 1778- SEMINATIVO ARBORATO cl. 3, superficie 20717 mq,

TOT SUPERFICIE TERRENI mq 53365



§

Il fabbricato comprendente le unità immobiliari sopra descritte è stato realizzato in epoca remota ed è stato interessato in epoca recente da interventi edilizi in forza dei seguenti atti abilitativi:

- Autorizzazione Edilizia n.8117 del 12/04/1990
- Concessione Edilizia n. 8118 dell'10.05.1990
- Concessione Edilizia a Variante n. 8800 del 20.06.1992
- Concessione Edilizia di Variante a Sanatoria n 9179/92 del 29.11.1993
- Pratica per Attestazione di Conformità ai sensi dell'art.209 comma 2 let. b. LRT 65/2014 prot. 2017/0359

Successivamente le unità immobiliari non sono state oggetto di cambi di destinazione d'uso mentre invece sono state oggetto di modifiche per quanto riguarda le sistemazioni esterne e modifiche interne per la realizzazione di un servizio igienico per le quali era obbligo di presentare pratiche edilizie al Comune di Montecatini Terme.

Le planimetrie dell'ultimo titolo edilizio rilasciato risultano corrispondenti allo stato dei luoghi così come questo è stato rilevato nel corso del sopralluogo.

Tuttavia occorre anche rilevare che sono state riscontrate, rispetto agli elaborati dell'ultimo atto edilizio autorizzativo (Concessione Edilizia di Variante a Sanatoria n 9179/92 del 29.11.1993) le seguenti modeste difformità:

-nella tavola n. 10 che rappresenta le sistemazioni esterne si riscontrano delle difformità nello stato attuale per non essere state realizzate alcune opere previste e consistenti nei tracciati stradali sia a monte che a valle del fabbricato pavimentati con stabilizzato oltre alcuni muretti in pietra cavata localmente. Sulla parte anteriore del fabbricato era prevista una sistemazione a terrazza delimitata da muri in pietra mentre invece è stata realizzata una terrazza



pavimentata in cotto e priva di muretti di recinzione ma tale variazione è presente invece nella tav. n 11.

Nella tav. n 11 che rappresenta le planimetrie dei vari piani di tutte le unità immobiliari si riscontrano le seguenti variazioni:

-formazione di servizio igienico con antibagno collegato all'unità immobiliare Sub 3 mediante riduzione della superficie della rimessa così come previsto negli elaborati grafici tav 11 di cui sopra.

In relazione a quanto sopra descritto a parere dello scrivente si dovrà procedere per la regolarizzazione urbanistico-edilizia con due distinti accertamenti di conformità o SCIA in sanatoria con il pagamento dei relativi diritti di segreteria e relative sanzioni pecuniarie e comunque salvo diversa quantificazione degli Uffici Comunali competenti. In ultimo si specifica che in relazione alle modifiche esterne già descritte esse rientrano nella tutela paesaggistica di cui alla L.42/2004 parte III e art. 142 lettera c, g -come da CDU-, pertanto si dovrà procedere con una pratica edilizia a sanatoria da concordare con l'Ufficio Edilizia del Comune e propedeuticamente dovrà essere approntata una pratica di richiesta di N.O, in base al DLgs 42/2004²

Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato dei luoghi.

-
- ² Vincolo Idrologico;
 - Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004, Parte III: foglio 12, mappali 147 (porzione), 148, 374; foglio 22 mappale 84;
 - Vincolo Paesaggistico art. 142, c. 1 lett c) del d.Lgs.vo 42/2004 e art. 12 dell'elaborato 8B del P.I.T. approvato con DRT 37/2015: foglio 22 mappale 79 e porzione del mappale 1778
 - Vincolo Paesaggistico art. 142, c. 1 lett g) del d.Lgs.vo 42/2004 e art. 12 dell'elaborato 8B del P.I.T. approvato con DRT 37/2015: foglio 22, porzione dei mappali 79 e 1778.



2. Stima del compendio immobiliare

Sulla base degli esiti del sopralluogo effettuato nel corso delle operazioni peritali nel presente paragrafo il sottoscritto Perito. svolge le considerazioni necessarie per la formulazione della stima del valore di mercato e del prezzo per una eventuale vendita all'asta del compendio immobiliare più sopra descritto.

2.1 Considerazioni propedeutiche alla stima

La formulazione della stima è stata condotta utilizzando il metodo sintetico (detto anche per comparazione diretta), secondo cui il più probabile valore di mercato viene attribuito mediante il confronto tra l'insieme delle caratteristiche del bene in esame (tipologia, zona, stato di conservazione) e quello di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o desumibili.

Tale metodo risulta infatti bene applicabile quando, come nel caso trattato, i beni oggetto di stima rientrano in regime di ordinarietà, ovvero facciano parte di una classe per la quale siano noti o desumibili dati riferiti ad un numero consistente di trasferimenti.

Nel presente paragrafo prima dell'espressione dei valori di stima, vengono comunque indicati i dati generali di riferimento del mercato immobiliare all'attualità pubblicati dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare), allo scopo di fornire un inquadramento assolutamente generale, da tenere a riferimento per la determinazione dei valori unitari di stima relativi agli specifici immobili.

Quotazioni del mercato immobiliare

Banca dati dell'Agenzia del territorio, secondo semestre 2023

Comune di Montecatini Terme – zona suburbana Nievole-Renaggio:

- per abitazioni civili in stato conservativo normale: €/mq 1.050,00/1.250,00;
- per vile e villini in stato conservativo normale: €/mq 1.250,00/1.550,00;
- per box in stato conservativo normale: €/mq 500,00/650,00.

Il sottoscritto Perito. ha altresì osservato nell'attuale mercato immobiliare della medesima zona del Comune di Montecatini Terme il valore medio unitario di offerta di €/mq 1.500,00³ (arrotondato).

³ Desunto dall'analisi dei seguenti annunci immobiliari di immobili simili:

- <https://www.casa.it/immobili/46590346/>
Montecatini Alto a pochi passi dal centro storico del paese, in posizione unica nel suo genere, silenziosa e panoramica sulle colline della valdinievole, si propone in vendita una colonica libera su quattro lati di mq 132, composta al piano terra da ingresso, tinello con angolo cottura e camino, ripostiglio, soggiorno e bagno finestrato, mentre al piano primo da due camere matrimoniali con la possibilità di fare un secondo bagno
richiesta € 240.000,00, sup. 132 mq – €/mq 1.818,00;
- <https://www.casa.it/immobili/47648313/>
Montecatini Terme, in ottima ed ambita zona residenziale, proponiamo una villetta singola di circa 250 mq complessivi, composta al piano terra rialzato dall'abitazione principale, ingresso, ampia e luminosa sala con terratetto abitabile, disimpegno, una camera matrimoniale con bagno, una camera doppia con bagno, altra camera matrimoniale ed un altro bagno. Mediante comoda scala a chiocciola si accede al piano terra dove è stata creata una confortevole e grande taverna con una bellissima zona living con cucina a vista, salotto, bagno, ed altre due stanze da poter adibire a camere matrimoniali: . Il tutto è corredato da un comodo resede sfruttabile come zona relax e per cene all'aperto vista la tranquillità della zona.
richiesta € 360.000,00, sup. 250 mq – €/mq 1.440,00;
- <https://www.idealista.it/immobile/29438538/>
villa indipendente situata in posizione dominante, ben esposta, che gode di uno splendido panorama. Completamente ristrutturata anche nella copertura e negli spazi esterni, è dotata di autorimessa, contenete comodamente due macchine, con accesso direttamente dal piano strada. La facciata è in pietra locale al piano terra, mentre il piano superiore è in mattoni faccia vista con marcapiano, cornici e angoli in modanature di cemento. Gli infissi sono in legno e vetri coibentati con persiane in alluminio. Attualmente si compone di due unità abitative indipendenti e catastalmente distinte, che possono rimanere tali oppure agevolmente unite e collegate internamente per formare un'unica unità. Quella posta al primo piano ha accesso da cancello privato posto lateralmente alla strada principale e si compone esternamente di resede privata con giardino. Internamente si compone di una vasta e luminosa zona giorno organizzata in open space con cucina su misura, dalla quale si raggiunge il giardino esclusivo; attraverso un disimpegno si raggiunge la zona notte composta da due camere e un bagno. Il tutto di 88 mq più 49 mq di autorimessa. La seconda unità ha accesso privato, tramite cancello posto lungo uno stradello pubblico pedonale, che apre su una splendida terrazza esclusiva che offre allo sguardo un panorama mozzafiato su tutta la vallata. All'interno l'appartamento, che si sviluppa su due livelli, risulta composto: al piano di accesso da un vasto open space suddiviso in angolo cottura, pranzo e soggiorno; un piccolo disimpegno

Gli specifici valori di stima poi espressi, determinati in base all'opera professionale del sottoscritto C.T.U. , risentono comunque di tutte le caratteristiche peculiari e specifiche del particolare bene in esame, sia intrinseche che estrinseche, e potranno quindi discostarsi dai valori suddetti, riferiti invece alla media dei dati desunti dal mercato immobiliare.

§

Per la valutazione delle differenti superfici sulla base delle intrinseche

conduce alla zona notte composta da una camera, uno studio e un bagno. Una scala a vista in legno collega il piano di ingresso a quello sovrastante che risulta particolarmente piacevole e gradevole alla vista per la modalità di copertura interna dei soffitti in travi lignei e laterizi. Un pregevole doppio volume crea una piacevole vista e un utilizzo funzionale degli spazi e delle altezze. Questo soppalco è composto da un unico grande locale polifunzionale che risulta particolare in quanto affaccia, attraverso la balaustra a vista, sul piano sottostante creando una suggestiva armonia degli spazi. Il tutto di 89 mq. Trattandosi di due unità abitative distinte, si precisa che possono essere acquistate separatamente essendo assolutamente indipendenti l'una dall'altra.

richiesta € 430.000,00, sup. 272 mq – €/mq 1.580,00;

- <https://www.idealista.it/immobile/30406215/>

Montecatini-Terme, in bella zona residenziale con bella vista panoramica nelle vicinanze del centro della città, rustico con giardino posto sud con possibilità di realizzare piscina, l'immobile necessita di manutenzione ordinaria in quanto è abitabile oppure a piacimento un ammodernamento dei locali, si compone al piano terra da ingresso, soggiorno corredato di ampia terrazza abitabile con affaccio sul giardino, cucina molto grande e bagno, al piano superiore da 3 camere e altri 2 bagni. La proprietà si completa di ampio giardino e da annessi condonati da utilizzare a piacimento.

richiesta € 270.000,00, sup. 235 mq – €/mq 1.148,00;

lo scrivente ha altresì reperito il seguente annuncio di immobile all'asta:

<https://www.trovacasa.it/annunci/pt-tc-68237-63247694>

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale (bene 1) sita in Via Vasco Peloni a Montecatini Terme, occupante l'intero piano primo e una piccola porzione del piano terra, di un fabbricato condominiale di due piani fuori terra del quale fanno parte anche una cantina di pertinenza (bene 2) e un negozio (bene 3) posti al piano terra. L'unità immobiliare si compone al piano terra da ingresso e rampa di scala per l'accesso al piano primo dove si sviluppa di fatto l'appartamento composto da cucina/soggiorno, 2 camere matrimoniali e una cameretta oltre un bagno e un piccolo vano ad uso ripostiglio dal quale si accede alla soffitta non abitabile, occupante l'intero piano. Fa parte della proprietà, ma a comune, un resede di circa mq. 54. - bene 3: Il negozio posto al piano terra del fabbricato sopra descritto, si compone di due vani oltre servizio igienico posto sotto la scala di accesso al piano primo e risulta collegato all'unità immobiliare posta al piano primo da una apertura presente nel muro che separa il negozio dal citato vano scale. Pertanto al bene si accede direttamente dalla strada pubblica attraverso un piccolo resede facente parte esclusiva della proprietà o dal vano scale dal quale ha accesso anche il bene 1.

Prezzo a base d'asta € 84.278,00, sup. 123 mq

caratteristiche ed uso delle unità immobiliari in analogia con le indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio⁴, il sottoscritto Perito Estimatore ha provveduto a determinare la superficie commerciale *"omogene[izzando], con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale"*, assumendo il *"metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria"*, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sull'apprezzamento dei beni in esame in regime di libero mercato e ricavare un dato unico di consistenza (superficie virtuale) al quale applicare il prezzo unitario di stima riferito ai singoli beni.

I coefficienti esaminati sono stati codificati dalla specifica normativa del settore (norma UNI 10750⁵ e D.P.R. 138/98⁶) e dalle indicazioni pubblicate nel

⁴ Si veda al riguardo la pubblicazione Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare – Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

⁵ La norma UNI 10750, riporta i seguenti criteri di computo della superficie commerciale. Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti; 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); 35% dei patii e porticati; 60% delle verande; 15% dei giardini di appartamento; 10% dei giardini di ville e villini.

⁶ D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

Il DPR n.138 del 1998 afferma che *"l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato"*



Consulente Immobiliare – Il sole 24ore⁷; tali coefficienti, potranno anche

di superficie catastale" (art.3). I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C.

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo.

La superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

⁷ Cantine e solai inabitabili:.....	0.20
Taverne seminterrate di ville o villini:	0.50
Camere a tetto o soffitte:	0.33
Balconi scoperti:	0.25
Balconi coperti anche lateralmente (logge):.....	0.40
Verande:	0.95

risultare diversi da quelli codificati e più in particolare per i beni oggetto del presente elaborato sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di omogeneizzazione o ragguglio:

- Taverne seminterrate di ville o villini..... 0,50
- Cantine 0,50
- Piani sottotetto – soffitte 0,30
- Terrazze 0,30
- Tettoie 0,20

§

2.2 Stima del valore di mercato

Rimandando alla sintetica individuazione delle unità immobiliari oggetto di stima al precedente paragrafo 1, sulla base dei criteri e dei valori unitari specificati nel paragrafo 2.1, tenendo conto dello stato libero e di manutenzione delle unità immobiliari rilevato nel corso del sopralluogo nonché dello stato di occupazione delle stesse, si indicano i seguenti valori di stima unitari:

- Unità immobiliari in località Le Piane F 12 part.
145- sub. 2, 3, ... €/mq 1800,00⁸
- Unità immobiliare in località Le Piane F.12 sub 4 €/mq 900,00⁹

Applicando quindi i coefficienti di omogeneizzazione alle superfici rilevate già indicati ed il coefficiente di riduzione per le unità immobiliari occupate, si

Terrazze a livello scoperte: 0.25/0.15

Terrazze coperte (aumentando la dim. oltre i 20 mq, diminuire proporzionalmente il primo dei due coefficienti)..... 0.45/0.3

Lastrici solari praticabili accessibili da scala interna: 0.20/0.10

Giardini di proprietà esclusiva: 0,18

⁸ Evidenzia il sottoscritto Perito, che il valore unitario indicato tiene conto della scarsa appetibilità sul mercato immobiliare dei posti auto in zona ove vi è facilità di parcheggio.

⁹ Evidenzia il sottoscritto C.T.U. che il valore unitario indicato tiene conto della scarsa appetibilità sul mercato immobiliare, della loro posizione differita rispetto al fabbricato principale ma anche della loro consistenza che consente il ricovero di mezzi con dimensioni superiori ad un automobile (ad es. camper).



ottengono i seguenti valori di stima (espressi a corpo e non a misura ed arrotondati):

Unità immobiliari in località Le Piane:

- Unità immobiliare per civile abitazione (F. 12/145/2)..
..... € 759.924,00
- Unità immobiliare per civile abitazione (F. 12/145/3)..
..... € 374.634,00
- Rimessa(F. 12/145/4).....
..... € 20.304, 00

risultando il valore complessivo del compendio immobiliare pari ad
€ 1.154.862,00

Terreni

Sulla base delle ricerche effettuate e per la condizione di abbandono dei terreni in oggetto si ritiene di assumere il valore

€ 5,00 a mq

Foglio n 12

- F. 12, part. 146 – ULIVETO cl. 1, superficie 420 mq,
- F. 12, part. 147- VIGNETO cl. 2, superficie 240 mq,
- F. 12, part. 148- ULIVETO cl. 1, superficie 17640 mq,
- F. 12, part. 374- ULIVETO cl. 1, superficie 9538 mq
- **Foglio n 22**
 - F. 22, part. 79- ULIVETO VIGNETO cl. 3, superficie 4100 mq
 - F. 22, part. 84- ULIVETO cl. 1, superficie 710 mq,
 - F. 22, part. 1778- SEMINATIVO ARBORATO cl. 3, superficie 20717 mq,

TOT SUPERFICIE TERRENI mq 53.365



Valore di stima mq 53.365 x €/mq 5,00 = € 266.825,00

2.3 Valore a base d'asta

Sulla base delle considerazioni di stima espresse nel paragrafo 2.1., considerando la generale buona commerciabilità dei beni immobili con il conseguente inserimento in un'ampia fascia di mercato, tenendo conto dei meccanismi d'asta ed la fine di agevolare la vendita del compendio immobiliare, il sottoscritto Perito. ha applicato una riduzione del 10% del valore di stima espresso, individuando pertanto gli importi da porre a base di una eventuale d'asta come di seguito indicato:

Unità im Unità immobiliari in località Le Piane:

- Unità immobiliare per civile abitazione (F. 12/145/2)..
€ 759.924,00x0,10= € 683.931,60
- Unità immobiliare per civile abitazione (F. 12/145/3)..
€ 374.634,00x0,10= € 337.170,60
- Rimessa(F. 12/145/4).....
€ 20.304,00x0,10= € 18.273,60

Terreni

si ha : mq 53.365 x €/mq 5,00 = € 266.825,00x 010= € 240.142,50

3. Divisibilità

Espone il sottoscritto Perito. che il compendio immobiliare oggetto del presente elaborato risulta di fatto già diviso in unità immobiliari funzionalmente indipendenti; è infatti costituito in località La Piana da un fabbricato terratetto articolato in due appartamenti autonomi, da due rimesse e possibilità di parcheggio sul piazzale sterrato retrostante, oltre vari appezzamenti di terreno



autonomi.

Nel caso in esame la suddivisione in lotti del compendio è dunque senza dubbio possibile e conveniente dal punto di vista commerciale; con tale operazione non si consegnerà cioè una diminuzione del valore¹⁰ del compendio in forza di vari fattori concomitanti:

1. l'assenza di un rapporto funzionale tra le unità immobiliari destinate a civile abitazione che di fatto già compongono il fabbricato; le stesse come già detto, risultano infatti indipendenti sia per gli accessi che per le loro dotazioni impiantistiche;
2. l'esistenza di distinti ingressi che consentono in pratica una completa autonomia degli accessi;
3. la conveniente superficie interna delle unità immobiliari, risultando quindi di più agevole collocazione sul mercato rispetto ad una ipotetica vendita del complesso immobiliare nella sua interezza

4. Formazione dei lotti

Sulla base dei criteri esposti nel paragrafo che precede il sottoscritto Perito, indica i lotti che seguono:

Lotto 1:

Unità immobiliare per civile abitazione – F. 12/part 145/sub 2

Si riporta che un unità immobiliare destinata a civile abitazione è posta nella porzione del fabbricato sopra descritto prospiciente la valle ed è articolata sui due piani e seminterrato dello stesso (Allegato 1 fotografie da n 2 a n 38.); si

¹⁰ Il frazionamento del compendio immobiliare risulta attuabile mediante la formazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, la divisione non incide sull'originaria destinazione dei beni e non comporta un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

accede ad essa da un ingresso posto sul retro che immette in un ampio vano destinato a ingresso nel quale è ubicata una scala a giorno che conduce al piano primo e al piano seminterrato e dal quale peraltro si accede due ampi vani dotati di finestre e a un piccolo terrazzo

Valore di stima complessivo pari ad **€ 759.924,00** a questo valore si applica una riduzione del 10%- quindi si ha:

valore a base d'asta pari € 683.931,60

Oltre una particella di terreno individuata:

nel F. 12, part. 146 – ULIVETO cl1, superficie 420 mq

420 mq x €/mq 7,80= € 3.276,00x 0,10= **€ 2948,40**

Valore totale del LOTTO1 € 686.880,00

Lotto 2:

Unità immobiliare per civile abitazione – F. 12/part 145/sub 3

L'ulteriore unità immobiliare destinata a civile abitazione compresa nel fabbricato terratetto (Allegato 1 parte seconda fotografie da n 1 a n 18.)ha accesso da due rampe di scale esterne contrapposte pavimentate in cotto e da queste si accede all'ingresso-soggiorno e di seguito, attraverso due distinti disimpegni, si entra nella cucina pranzo dotata di ampia terrazza. Fra questi due vani è ubicata la scala 'a stretta' formata da due rampe con gradini in cotto che conducono al piano primo e al piano seminterrato. Il piano seminterrato è costituito da un vano studio con accesso all'esterno e un antibagno e bagno wc. Al piano primo si trovano due camere dotate di bagno wc. Dallo studio si accede anche ad un ambiente destinato a rimessa dotata di una grande apertura che affaccia sul resede anteriore pavimentato in cotto per esterni.

La scala interna già menzionata conduce al piano primo allo sbarco della quale su un disimpegno si aprono le camere da letto ed un'altra dotata di guardaroba ed un bagno finestrato con vasca e doccia

valore di stima complessivo dell'unità F. 12/part 145/sub 3. pari ad € 374.634,00

– a questo valore si applica una riduzione del 10%- quindi si ha:

valore a base d'asta pari a € 337.170,60

Rimessa (F. 12/145/4) valore complessivo pari a € 20.304,00

a questo valore si applica una riduzione del 10%- quindi si ha € **18.273,60**

Una particella di terreno individuata nel F. 12, part. 147- VIGNETO cl. 2, superficie 240 mq,

240mq x €/mq 7,80= € 1872,00 a questo valore si applica una riduzione del 10%- quindi si ha x 0,10=€ **1684,80**

Valore totale del LOTTO2 € 357.129,00

Occorre tener presente che i terreni di cui trattasi non sono stati oggetto di interventi di buona conduzione agricola da vari anni pertanto si presentano in stato di abbandono. Quindi tutto ciò si ritiene che debba essere tenuto presente nella valutazione a mq che tenendo da conto in base alle ricerche di mercato nella zona di Montecatini si evince una media di € 7,50/mq e visto quanto sopra esposto e si ritiene di proporre per i terreni di seguito elencati un valore a mq di € 5,00

: **Terreni** vari appezzamenti di terreni

Sulla base delle ricerche effettuate e sulla condizione di abbandono dei terreni in oggetto si ritiene di assumere il valore € 5,00 a mq

**Lotto 3:**

F. 12, part. 148- ULIVETO cl. 1, superficie 17640 mq,
17640 mq, x € 5,00/mq= € 88.200 a questo valore si applica una riduzione del
10% = **Valore a base d'asta del Lotto € 79.380,00**

Lotto 4:

F. 12, part. 374- ULIVETO cl. 1, superficie 9538 mq
9538 mq, x € 5,00/mq= € 47.690 a questo valore si applica una riduzione del
10% = **Valore a base d'asta del Lotto € 42.921,00**

: Terreni vari appezzamenti di terreni del F 22

Lotto 5

F. 22, part. 79- ULIVETO VIGNETO cl. 3, superficie 4100 mq
F. 22, part. 84- ULIVETO cl. 1, superficie 710 mq,
sup totale mq 4810 mq, x € 5,00/mq= € 24.050,00 a questo valore si applica
una riduzione del 10%

Valore a base d'asta del Lotto € 21.645,00

Lotto 6

F. 22, part. 1778- SEMINATIVO ARBORATO cl. 3, superficie mq 20.717

Mq 20.717,00 x €/mq 5,00= € 103.585,00 a questo valore si applica una
riduzione del 10% = **valore del lotto a base d'asta € 93.226,50**

-----&-----

5. Regime impositivo della vendita

Per quanto risulta al sottoscritto C.T.U. la vendita dei beni immobili è
sottoposta al seguente regime impositivo a carico dell'acquirente:

- Imposta di Registro: 2% (nel caso di acquisto per prima casa) o 9% (nel
caso di acquisto non prima casa);

- Imposta Ipotecaria: € 50,00;
- Imposta Catastale: € 50,00.
- Imposta di registro per i terreni 15%
- Imposta Ipotecaria: € 50,00;
- Imposta Catastale: € 50,00.

Si riporta altresì che la vendita dei beni immobili non è soggetta all'applicazione dell'aliquota IVA.

§

Il sottoscritto Perito estimatore nella convinzione di aver sufficientemente e fedelmente risposto all'incarico affidatogli, resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Firenze, 28/08/24

Il Perito Estimatore

Arch. Stefano Bausi




Allegati:

1. ALLEGATO 1-Documentazione Fotografica
2. ALLEGATO 2 – documentazione catastale Estratti di mappa, planimetrie catastali
3. ALLEGATO 3.- verbale sopralluogo- ispezioni Ipotecarie Documentazione acquisita

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE

Sentenza Fallimentare n° 216/2022 del 22.12.2022
Registro Fallimentare rep n° 421-2022.
Fallimento FIENILE s.r.l.

Giudice Delegato: Dott. Cristia Soscia

Curatore Dott. Fausto Nediani
Perito estimatore: Arch. Stefano Bausi

In data ___/___/___ nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Firenze, avanti al sottoscritto Funzionario, è personalmente comparso il perito Arch. Stefano Bausi, nato a Firenze il 14/12/1948, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. di Firenze al n 1675 e iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze col n. 3038, identificato con documento:

rilasciato da

il quale dichiara di voler asseverare la redatta perizia.

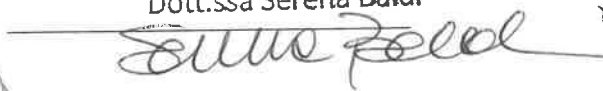
Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p. il/la comparente presta il giuramento ripetendo le parole: **"giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni affidatemi e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere al Giudice la verità"**.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO



IL FUNZIONARIO
IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
Dott.ssa Serena Baldi



nov, 21307/2024