

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI FIRENZE**

**SEZIONE FALLIMENTI**

Fallimento di : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Sentenza del Tribunale di Firenze del 30/11/2011 Fallimento n°226/11

Ill.mo GIUDICE DELEGATO: Dott. Silvia Governatori

CURATORE FALLIMENTARE: Rag. Anna Maria Bamonte

PERITO ESTIMATORE: Ing. Stefano Bertagni

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA'DEL  
FALLITO xxxxxxxxxxxxxxxx, POSTO IN COMUNE DI MONTESPERTOLI  
LOCALITA' FORNACETTE VIA CERTALDESE N°94**

**Premessa**

Con riferimento al Fallimento n°226/11 del 30/11/2011 -  
"xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx", il sottoscritto Ing. Bertagni Stefano nato a Firenze il 26  
gennaio 1973, codice fiscale BRT SFN 73A26 D612H residente in Firenze piazza di  
Badia a Ripoli n°4 iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Firenze con il n°4118 con  
studio in Firenze viuzzo delle Lame n°1/3, nella qualità di perito estimatore  
incaricato per la valutazione estimativa del patrimonio immobiliare di proprietà del  
fallito xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ubicato in comune di Montespertoli località Fornacette  
via Certaldese n°94, rassegna la presente relazione di perizia.

Per l'espletamento dell'incarico, presa visione della documentazione già agli atti,  
sono state eseguite ulteriori indagini per la completa identificazione dell'immobile,  
acquisendo copia del titolo di provenienza e, presso i competenti uffici dell'Agenzia

del Territorio e del comune di Montespertoli, della documentazione catastale ed urbanistica di rilevanza ai fini estimativi, eseguendo in data 05 ottobre 2012 il sopralluogo all'immobile medesimo, per verificarne identità e per rilevarne stato e consistenza effettiva, e svolgendo le rituali indagini di mercato per la corretta valutazione estimativa richiesta.

La relazione che segue, corredata dalla planimetria catastale, dalla visura catastale e dalla documentazione fotografica, è stata impostata mediante la suddivisione in cinque paragrafi nei quali si riporta:

- provenienza
- identificazione e descrizione delle caratteristiche edilizie
- rappresentanza catastale
- situazione urbanistica
- valutazione

#### **Provenienza**

Il bene oggetto di perizia risulta di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ed è pervenuto da Pignotti Marco a seguito di atto di compravendita del 09/12/2002 repertorio n°39845 raccolta n°8912 a rogito notaio dott. Alberto Messeri.

#### **Identificazione e descrizione delle caratteristiche edilizie**

L'unità immobiliare risulta essere una porzione terra-tetto posta in Montespertoli località Fornacette via Certaldese, a circa 7 km da Montespertoli e precisamente trattasi dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione distribuita tra piano terra e piano primo, con ingresso esclusivo dal civico 94, così meglio descritta: piano terra formato da un vano comprensivo di zona cottura e ripostiglio sopra-scala, piano primo composto da un vano oltre wc-bagno, i due piani dell'appartamento sono collegati attraverso scala interna esclusiva.

All'immobile si accede direttamente dal piano stradale tramite l'ampio marciapiede; tutte le aperture prospettano sulla pubblica via, la quale risulta non particolarmente trafficata. Il terra tetto è ricompreso in un aggregato edilizio approssimativamente di coeva realizzazione ed analoga tipologia, oggi costituito da varie e simili unità abitative private.

La posizione del sito è in fondovalle in una zona lievemente collinare, luminosa, con orientamento della facciata a Ovest/Nord-Ovest, immerso nel verde della campagna, senza però una particolare vista panoramica.

La presente porzione terra-tetto risulta realizzata con struttura portante in muratura mista pietrame e mattoni, solai in legno e laterizio, tamponature in muratura mista pietrame e mattoni finite ad intonaco civile e tinteggiate, la copertura risulta realizzata a falde inclinate con struttura in legno e laterizio con manto in coppi ed embrici, serramenti esterni in parte in alluminio elettrocolore ed in parte in legno verniciato. Le rifiniture interne dell'alloggio, che si trova in normale stato di manutenzione, sono le seguenti: soffitto con orditura a vista (piano terreno) e controsoffittato a perline (piano primo), pavimenti in cotto e ceramica (bagno e ripostiglio), rivestimenti in ceramica, pareti intonacate a calce e tinteggiate a tempera fine, infissi interni in legno verniciato, impianto elettrico sottotraccia, riscaldamento singolo a metano. Sono evidenti dall'intradosso della copertura segni di infiltrazione o quantomeno di formazioni di condense. Sebbene non dovuta una valutazione in questa sede, è presumibile una classificazione energetica scadente

#### **Rappresentanza catastale**

Al C.U. del comune di Montespertoli la proprietà è censita in giusto conto a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ed iscritta nel foglio di mappa n°123 zona censuaria unica particella n°23 sub 14 categoria A/4 classe 2 consistenza n°2,5 vani rendita

euro 148,48 via Certaldese n°94 piano T-1°. La planimetria catastale corrisponde, per quanto necessario, allo stato dei luoghi.

#### **Situazione urbanistica**

La porzione terra-tetto risulta costruita prima del 01/09/1967, dopo tale data la proprietà non è stata oggetto di modifiche o cambi di destinazione d'uso per i quali si rendesse necessario il rilascio di licenza, autorizzazione o concessione edilizia, o il deposito di art. 26 legge n°47/85, dia o scia, al di fuori d'interventi edilizi realizzati in forza dei seguenti atti abilitativi:

- art. 26 legge n°47/85 depositato in data 23/07/1992 protocollo n°10736 per l'esecuzione di opere interne
- concessione edilizia n°360 del 07/10/1992 per frazionamento; durante l'esecuzione di questo intervento edilizio sono state eseguite una serie di difformità consistenti in : parziale riduzione della dimensione della porta d'ingresso, realizzazione di piccola tettoia sopra la stessa porta d'ingresso, piccole modifiche eseguite nel wc-bagno e nella scala di collegamento tra i due piani

A seguito delle difformità sopra descritte è stata presentata richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 legge n°47/85 con pratica presentata in data 04/12/2002 protocollo n°25632 pratica n°606/2002; successivamente il comune di Montespertoli, con comunicazione protocollo n°11.163 del 26/05/2004, ha negato il rilascio della sanatoria, visto il parere negativo della Commissione Edilizia Integrata che nella seduta del 24/04/2004 così si esprimeva "...parere negativo per contrasto con l'art. 56 del regolamento edilizio essendo il rapporto illuminante peggiorativo rispetto alla situazione preesistente". A seguito di tale parere negativo la proprietà ha presentato domanda di condono edilizio in forza della legge regionale 53/2004 e precisamente pratica n°136 del 13/12/2004; per detta pratica il comune di

Montespertoli ha richiesto la seguente integrazione: estratto di PRG, relazione tecnica, idoneità statica, grafici, accatastamento, ricevute di pagamento TARSU e ICI; ad oggi tale integrazione non è stata ancora presentata.

Si precisa poi che le altezze interne ad oggi non risultano conformi né ai grafici della C.E. n°360 del 07/10/1992, né alla planimetria catastale del 1993 che di seguito si allega. Ciò era già stato evidenziato dalla relazione del CTU geom. Graziano Paciscopi nella sua relazione del 23.02.1996. Evidentemente non trattasi di opere realizzate senza titolo (tutte le altezze risultano realmente minori e l'edificio verosimilmente non è stato ribassato), ma di una errata graficizzazione in sede sia della C.E. che della planimetria catastale. Di questa difformità sarebbe utile fare menzione nelle integrazioni del condono ancora in attesa di definizione.

### **Valutazione**

Per la determinazione del più probabile valore del bene oggetto di perizia, è stato adottato il criterio di stima per comparazione diretta (valore di mercato); a tale scopo lo scrivente ha effettuato una puntuale indagine di mercato su immobili simili a quello da stimare, con parametri simili del tipo: caratteristiche, stato di manutenzione, ubicazione sul territorio, tipologia, che sono stati compravenduti e che rappresentano una media della quotazione immobiliare; tale indagine è stata eseguita attraverso la consultazione di diverse agenzie immobiliari, e operatori del settore, nonché consultando riviste specializzate, oltre a consultare la banca dati "OMI osservatorio immobiliare" dell'Agazia del Territorio.

A seguito dell'analisi sopra descritta è emerso che il mercato immobiliare in questa zona del territorio comunale di Montespertoli, riscontra che beni simili a quello oggetto di perizia sono stati trattati nella fascia di prezzo oscillante intorno ai € 1.700,00 ÷ 2.600,00/mq.

Il giudizio di stima che segue ha tenuto in considerazione, tra le altre cose, la peculiarità di questo appartamento di essere una porzione terra-tetto di contenute dimensioni, caratteristica questa che induce a scegliere un valore a mq. un po' maggiore della media tra € 1.700,00 ÷ 2.600,00 prendendo quindi in considerazione un valore di € 2.300,00 a mq.; per cui risulta:

abitazione mq. 44,00 x € 2.300,00 = € 101.200,00

La consistenza è stata rilevata dagli elaborati grafici e verificata con alcune misure dirette; la superficie considerata è rappresentata da una superficie commerciale, che si compone della superficie di calpestio e della superficie delle pareti interne.

A questo valore di € 101.200,00 va detratto il costo della rimessa in pristino della porta d'ingresso che si presume essere di circa a € 1.500,00, oltre alla spesa professionale, oneri accessori compresi, necessaria per portare a termine la pratica di condono edilizio di € 1.500,00, per cui si ottiene:

€ 101.200,00 - € 3.000,00 = € 98.200,00 arrotondato a **€ 98.000,00 (Euro novantottomila/00) quale più probabile valore di stima**

Allegati:

- planimetria catastale
- visura catastale
- documentazione fotografica

Firenze \_\_\_\_\_

Il perito incaricato

ing. Stefano Bertagni

## TRIBUNALE DI FIRENZE

Verbale di giuramento di

del mese di                                  giorno                                  anno

in Firenze, avanti il Cancelliere sottoscritto è personalmente comparso il Sig.  
BERTAGNI STEFANO nato a Firenze il 26/01/1973, residente in Firenze Piazza di  
Badia a Ripoli n.4, codice fiscale BRT SFN 73A26 D612H, identificato

il quale presenta

che precede, dichiarando di confermarla e ratificarla in ogni sua parte e di volerla  
asseverare mediante giuramento ;

Ammonito a norma di legge, il richiedente giura ripetendo la formula :

GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO NELLE FUNZIONI  
COMMESSEMI E DI NON AVER AVUTO ALTRO SCOPO CHE QUELLO DI FAR  
CONOSCERE AI GIUDICI LA VERITA'

Letto, confermato e sottoscritto

Il Cancelliere

Il richiedente