



# STUDIO BARBIERI

Geom. Massimo Barbieri

50131 Firenze - Via Guglielmo Marconi n°16  
tel.055/500.20.46 fax.055/500.19.90 cell. 335.61.31.511  
e-mail studio.barbieri@icloud.com - web www.studiobarbieri.org

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE DI FIRENZE CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

**Lotto C - C1 - C2**

Fallimento n°297/2013:



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it **Dr.ssa Isabella Mariani**

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

oooooooooooooooooooo

Fallimento:

[REDACTED]

Registro Fallimentare: **297/2013**

Sentenza fallimento: **312/2013**

Giudice Delegato: **Dr.ssa Isabella Mariani**

Curatore: **Dr. Massimiliano Rossi**

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

**Lotto C - C1 - C2**

oooooooooooooooooooo

Il sottoscritto Geom. Massimo Barbieri, con studio in Firenze Via Guglielmo Marconi n°16 iscritto nell'Albo dei Geometri della Provincia di Firenze al n°3542/12, nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze e membro associato APE associazione dei periti e degli esperti della Toscana (istituto per la tutela e qualità della consulenza giudiziaria), nominato C.T.U. dall'Ill.mo Sig. Giudice Dr.ssa Isabella Mariani (vedi allegato n°1), per il fallimento di cui in oggetto, rimette la seguente: *"STIMA UNITA' IMMOBILIARI POSTE NEL COMUNE DI BARBERINO DI MUGELLO (FI) VIA AMERIGO VESPUCCI ANGOLO VIA SANT'ANDREA."*

\*\*\*\*\*

A seguito degli accertamenti effettuati il sottoscritto è in grado di rispondere per iscritto al quesito posto e rimette la seguente:

**RELAZIONE**

Per rispondere compiutamente al quesito visto il luogo e le unità immobiliari in proprietà alla Società fallita [REDACTED] lo

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



scrivente C.T.U. suddivide la presente relazione di stima dei beni nei seguenti capitoli, ossia:

- 1) *Identificazione del bene:*
  - 1.1 - *proprietà del bene;*
  - 1.2 - *individuazione catastale;*
- 2) *Descrizione del bene:*
  - 2.1 - *consistenza;*
  - 2.2 - *caratteristiche e considerazioni generali;*
  - 2.3 - *bene soggetto alla D.lgs 42/2004;*
  - 2.4 - *divisibilità del bene;*
- 3) *Possesso dell'immobile:*
  - 3.1 - *verifica CC.RR.II.;*
  - 3.2 - *elencazione formalità;*
- 4) *Regolarità urbanistica;*
- 5) *Valore di stima:*
  - 5.1 - *valore di mercato;*
- 6) *Conclusioni.*

oooooooooooooooooooo

**1) Identificazione del bene**

I beni oggetto di stima sono inseriti in fabbricato di recente ristrutturazione, posto nel **Comune di Barberino di Mugello (FI) Via Amerigo Vespucci n°6/B** angolo **Via Sant'Andrea n°3** identificato nella seguente foto del territorio (scaricata da mappe imac) e con freccia verde è indicata la zona ove è ubicato il fabbricato:



Via Guglielmo Marconi n°18 - 50131 Firenze  
Tel. 0555002048 - fax 0555001990 - cell 3356134511

mentre nella foto successiva è rappresentato il particolare del fabbricato ove è inserito il bene oggetto di stima, identificato sempre con freccia verde:



ooooo

1.1 - proprietà del bene: dalla verifica dei dati in parte recepiti dalla Curatela Fallimentare e verificati anche alla CC.RR.II., risulta il bene di stima acquistato con i seguenti atti:

- 1) con atto notaio Barsanti del 08/03/2006 rep.16892 (vedi allegato n °2), trascritto il 16/03/2006 al n°6797, [redacted] acquista da [redacted], beni [redacted] (Urbano F.95 part.198 sub.501, F.95 part.198 sub.500);
- 2) con atto notaio Barsanti del 17/01/2007 rep.21869 (vedi allegato n °3), trascritto il 01/02/2007 al n°3319, [redacted] acquista da [redacted]: quota 1/2 (Urbano F.95 part.407), quota 1/3 terreno (F.95 part.578) e quota 1/6 (F.95 part.575); nello stesso atto la [redacted] acquista a titolo di [redacted] quota: 1/1 (Urbano F.95 part.198 sub.6), quota 1/2 (Urbano F.95 part.407),

quota 1/2 (Terreni F.95 part-575) e quota 1/3 (Terreni F.95 part-578);

- 3) con atto notaio Barsanti del 11/06/2008 rep.25699 (vedi allegato n°4), registrato Agenzia Entrate di Borgo San Lorenzo il 16/06/2008 n°1738, è stato stipulato atto ricognitivo di proprietà immobiliare tra la Società [REDACTED]

L'oggetto delle vendite dei due atti è porzione del fabbricato di maggiore ampiezza, in quanto la Società [REDACTED] ha acquistato più unità immobiliari per future ristrutturazione di cui una oggetto di permuta. Le unità immobiliari acquistate hanno generato, con il progetto D.I.A. descritto nel capitolo 4, numero cinque unità immobiliari oltre ad un garage e una cantina.

\*\*\*\*\*

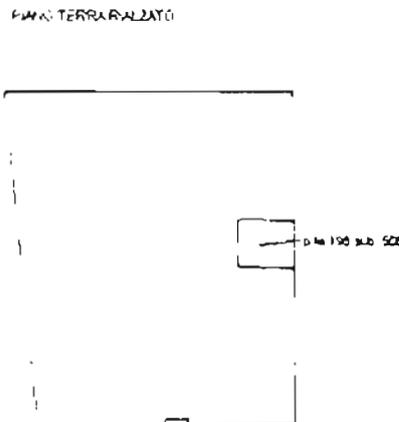
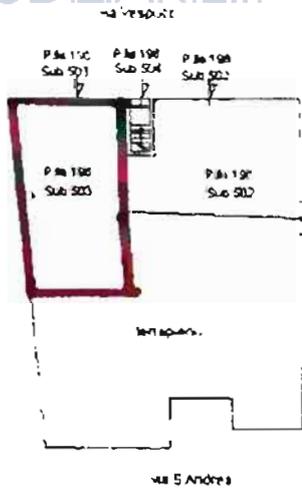
1.2 - individuazione catastale: all'Agenzia delle Entrate del Territorio della Provincia di Firenze del Comune di Barberino di Mugello, i beni risultano intestati esattamente alla proprietà [REDACTED] rappresentati nel foglio di mappa **95** alle seguenti particella e così censiti e rappresentati per lotti:

identificativo	p.lla	sub	classamento					prop.
			z.c.	cat.	cl.	vani/cons.	rendita	
Via Amerigo Vespucci								
lotto C	198	503	u	A/2	5	vani 3	€ 216,91	1/1
lotto C1	198	506	u	A/2	5	vani 4	€ 289,22	1/1
	407	501	u	C/6	5	cons.12	€ 44,62	1/1
lotto C2				qualità e classe		superficie	reddito domini.	
	578		semin arbor		2	mq. 15	€ 0,07	1/4

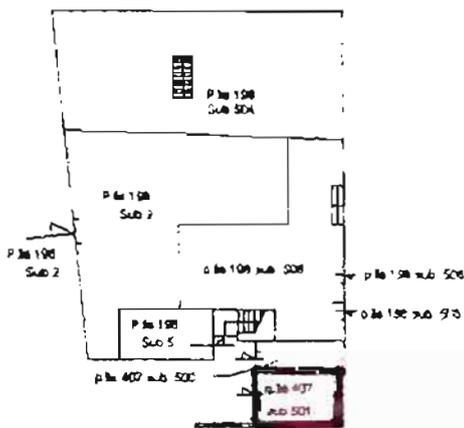
come risulta dalla visura catastale (allegato n°5), dalle planimetrie

catastali (vedi allegato n°6-7-8), dall'elaborato planimetrico (vedi allegato n°9) e dall'estratto di mappa (allegato n°10).

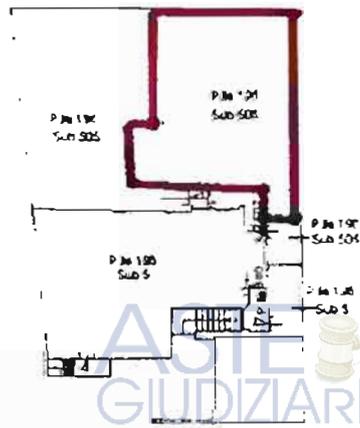
Per opportuna facilità di lettura si riporta stralcio dell'estratto di mappa per identificazione delle unità immobiliari con campitura rossa e l'elaborato planimetrico per identificare le unità immobiliari sempre contornate di rosso, ossia:



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO





ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

oooooooooooooooooooo

**2) Descrizione del bene**

I beni immobili oggetto di perizia posti nel Comune di Barberino di Mugello (FI) Via Amerigo Vespucci angolo Via Sant'Andrea, sono suddivisi in tre lotti:

- Lotto C = appartamento (sub.503) ubicato in Via Amerigo Vespucci piano terra;
- Lotto C1 = appartamento (sub. 506) ubicato in Via Amerigo Vespucci piano secondo;
- Lotto C2 = garage (p.lla 407 sub.501 -p.lla 578) ubicato in Via Amerigo Vespucci piano terra.

ASTE GIUDIZIARIE.it

L'accesso alle unità immobiliari è per mezzo del vano scale a comune per l'unità Lotto C1 con accesso dalla citata Via Amerigo Vespucci, dalla strada per il Lotto C e da rampa (terreno) a comune con altre proprietà per il grate Lotto C2.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Il fabbricato ove sono inseriti i tre lotti ha forma geometrica piana pressoché trapezoidale avente tre piani fuori terra e uno seminterrato



ASTE GIUDIZIARIE.it

ed è confinante con le citate Vie, come meglio si evince dalla seguente fotografia riportando anche le indicazioni dell'accesso dei lotti:



Le caratteristiche costruttive del fabbricato è con struttura portante in elevazione e orizzontale in muratura tradizionale, tamponature interne e esterne in laterizio e copertura a falde. I prospetti esterni sono intonacati ed hanno lineamenti semplici con finestre e porte posizionate regolarmente.

Nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione (vedi allegato n°11) contenente n°28 foto, si evince lo stato attuale del fabbricato e delle tre unità immobiliari.

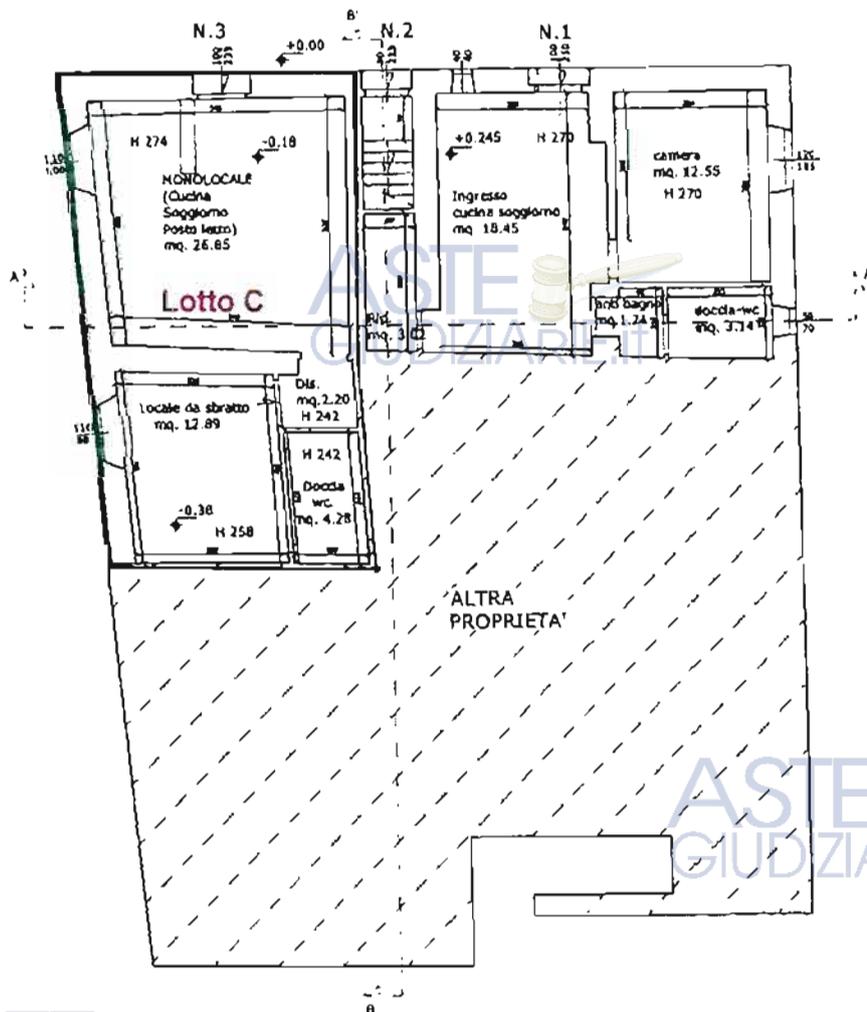
Si precisa che il terreno in comproprietà per la quota di 1/4 ha forma geometrica piana rettangolare e risulta adiacente al fabbricato ove sono inserite le unità immobiliari, ed è utilizzato per accesso al garage lotto C2 e al vano scale a comune ove si accede al lotto C1. Il terreno pur avendo destinazione catastale agricola, non ha nessuna

caratteristica agricola essendo la superficie asfaltata e usufruito esclusivamente per accesso.

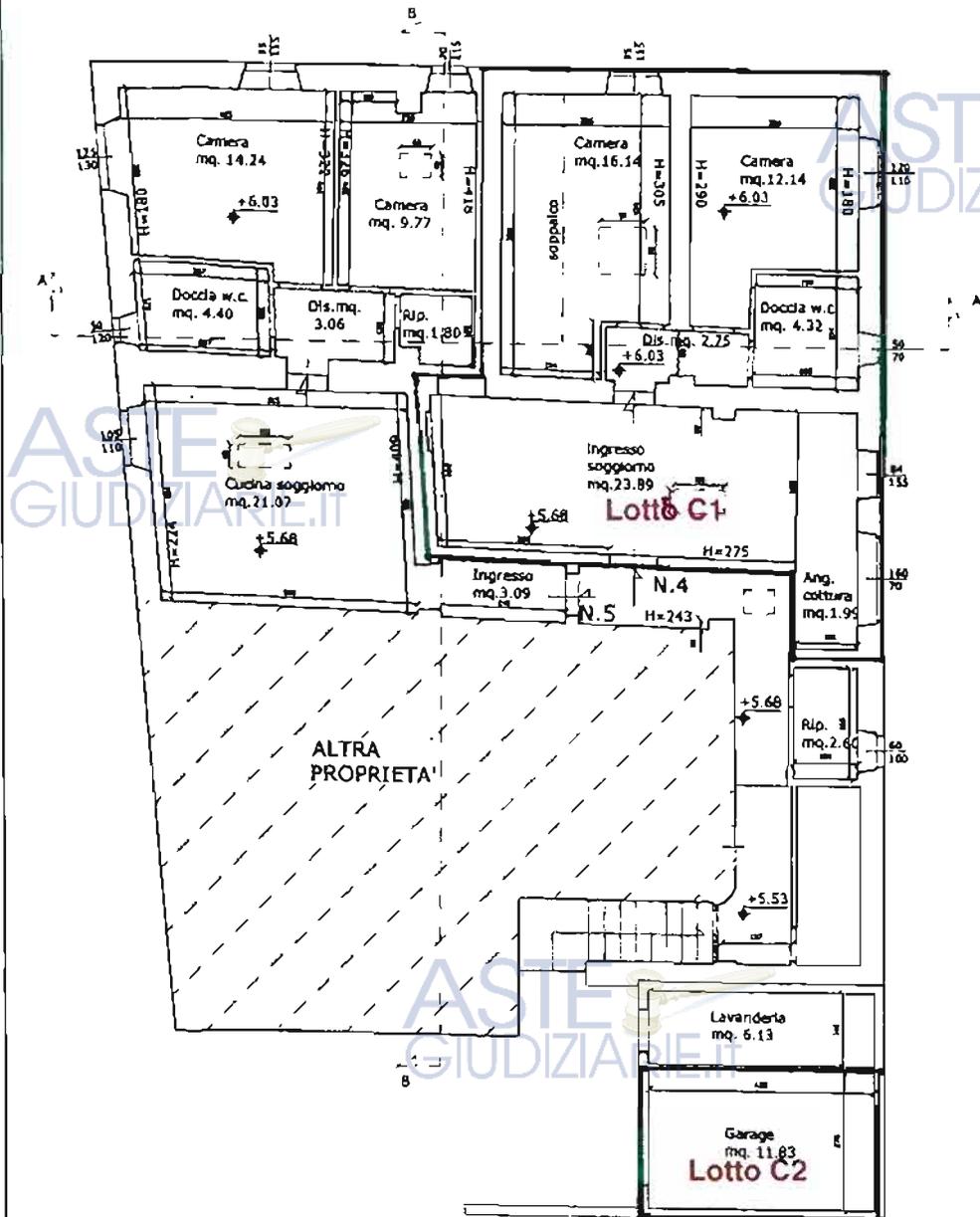
ooooo

2.1 - consistenza: le unità immobiliari come indicato in premessa, consistono in due appartamenti, un garage e un terreno. Nello schema grafico di seguito riportato, del progetto depositato in Comune di Barberino di Mugello, sono individuate i quartieri per civile abitazione e il garage con bordatura verde poste tutte nello stesso fabbricato, ossia:

PIANO TERRA



## PIANO SECONDO



ove con il numero 3 è identificato il lotto C, con il numero 4 il lotto C1 e con dicitura garage il lotto C2.

ooooo

Le unità immobiliari (lotto C, C1 e C2) dalla lettura dei grafici e da verifiche effettuate al sopralluogo, hanno la complessiva superficie utile netta come indicato nella seguente tabella mentre la superficie del terreno è stato rilevato dalle visure catastale, ossia:

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

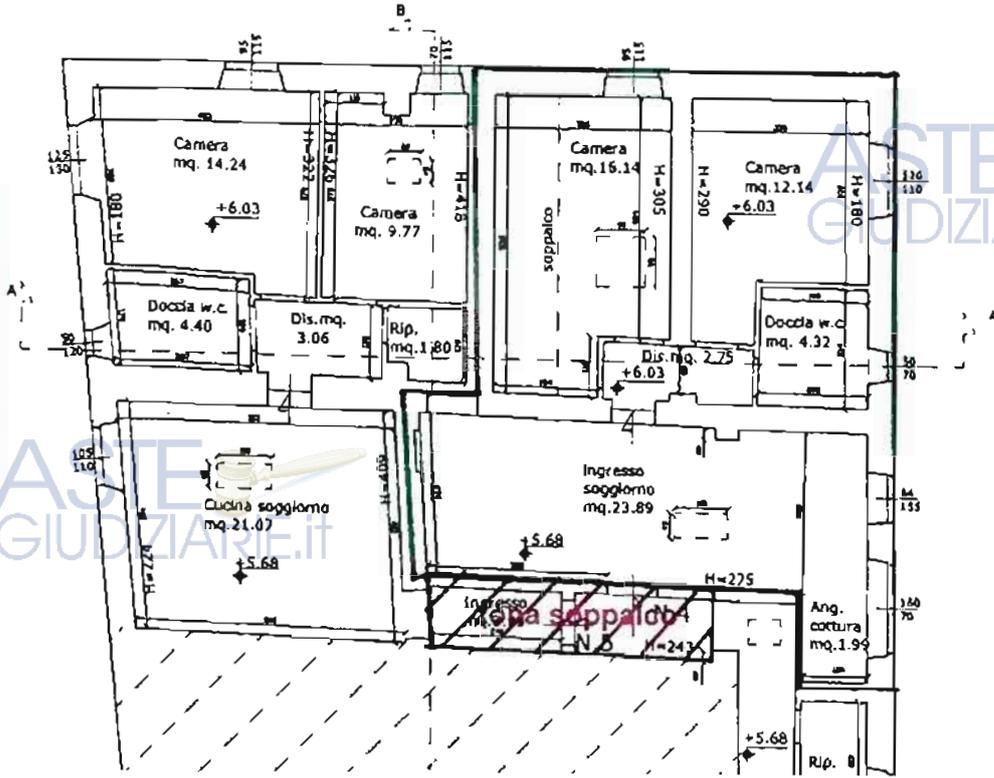
unità immobiliare			superficie utile netta	
lotto e piano	destinazione		singolo vano	unità immobiliare
<b>lotto C - appartamento piano terra</b>				
<b>C</b>	T	monolocale	26,85	<b>46,22</b>
	T	disimpegno	2,20	
	T	sbratto	12,89	
	T	bagno	4,28	
<b>lotto C1 - appartamento piano secondo</b>				
<b>C1</b>	2	ingresso/soggiorno	23,89	<b>66,07</b>
	2	angolo cottura	1,99	
	2	disimpegno	2,75	
	2	camera	16,14	
	2	camera	12,14	
	2	bagno	4,32	
	2	soppalco (al 70%)	4,84	
<b>lotto C2 - garage piano terra</b>				
<b>C2</b>	T	garage	11,83	<b>11,83</b>
	<b>terreno</b>			
	terreno - particella 578		15,00	<b>15,00</b>

\*\*\*\*\*

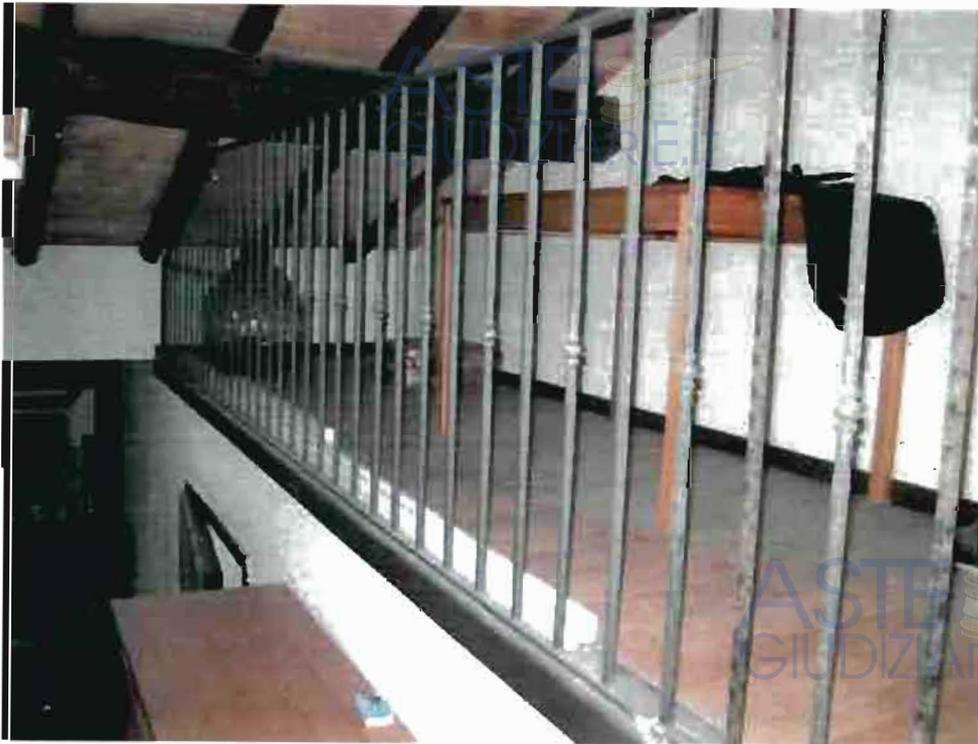
Dall'esame delle unità immobiliari di stima risulta che l'appartamento lotto C1 ha un accessorio in più rispetto al progetto e alla planimetria catastale, consistente nel soppalco di circa mq. 7,00 con altezza massima di circa h = mt.2,25; nella planimetria di seguito riportata, è indicata la posizione del soppalco ove si evince che la proiezione verticale del soppalco è in parte sul vano scale a comune e in parte sull'ingresso dell'unità immobiliare 5 non oggetto dei lavori, e meglio rappresentato dalla seguente planimetria:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PIANO SECONDO



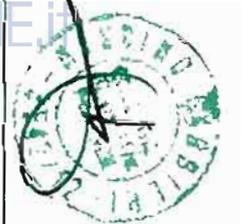
e dalla seguente fotografia che riprende il soppalco con accesso dal locale ingresso/soggiorno:



ooooo

ASTE GIUDIZIARIE.it

In base alla descrizione analitica dello stato attuale delle unità



immobiliari, stante l'evidenza visibili dalle fotografie scattate in fase di sopralluogo e allegate alla presente relazione (vedi allegato n°11) si evince quanto segue:

- *foto dalla 1 alla 4* = rappresentano il quartiere lotto C nelle porzioni interne, fotografate vano per vano ove si evince lo stato attuale e che il quartiere risulta occupato;
- *foto dalla 5 alla 19* = rappresentano il quartiere lotto C1, ove si rileva lo stato dei luoghi fotografato vano per vano, ove si evince lo stato attuale e che il quartiere risulta occupato;
- *foto dalla 20 alla 22* = rappresentano il garage lotto C2, ove si rileva lo stato dei luoghi;
- *foto dalla 23 alla 28* = rappresentano le parti esterne del fabbricato e il fabbricato stesso ove sono inserite le tre unità immobiliari.

.....

2.2 - caratteristiche e considerazioni generali: sia i quartieri (lotto C e C1) che il garage (lotto C2) come già indicato sono occupati, e dalla descrizione analitica e fotografica si può ragionevolmente asserire che, le unità immobiliari sono appetibili nella richiesta di mercato per la destinazione attuale.

.....

2.3 - bene soggetto alla D.lgs 42/2004: da accertamenti effettuati alla Soprintendenza ai Beni Architettonici, il bene oggetto di stima non risulta negli elenchi dei beni artistici.

.....

2.4 - divisibilità del bene: i beni immobili sopra descritti per quanto

accertato nei luoghi ritengo che non sia fattibile ulteriore divisibilità.

oooooooooooooooooooo

### 3) Possesso dell'immobile

I beni di stima risultano tutti occupati ma lo scrivente C.T.U. non è in possesso di un regolare contratto di affitto. Risultano depositate le pratiche per l'Attestazione di Prestazione Energetica per i due quartieri (subalterni 503 Lotto C e 506 Lotto C1) come si evince dalle copie allegate (vedi allegato n°12 e 13), ove le unità immobiliari risultano classificate in Edificio di Classe F.

ooooo

3.1 - verifica CC.RR.II.: dalla verifica effettuata in CC.RR.II. (vedi perizia già depositata), ed anche dai documenti consegnati dalla Curatela Fallimentare risultano i seguenti gravami e trascrizioni:

- (a) 836 del 01/02/2007, Ipoteca Volontaria atto notaio Barsanti del 17/1/07 rep.21870, a favore BANCA DI ROMA SOCIETA PER AZIONI sede Roma, contro [redacted] per € 954.000,00 di cui € 477.000,00 capitale. Rimborso in anni 30. Grava Barberino di Mugello 1/1 Urbano F.95 part.198 sub.501/500/6, part.407, quota 4/6 F.95 part.575 e 578. Annotamento 61 del 8/1/2010, frazionamento in quote, atto Barsanti del 13/5/08 rep.25545, QUOTA 1 di € 240.000,00 di cui € 120.000,00 capitale su beni Barberino Mugello Urbano F.95 part.198 sub.503; QUOTA 3 di € 302.400,00 di cui € 151.200,00 capitale su beni in Barberino di Mugello Urbano F.95 part. 198 sub.506 e F.95 part.407 sub.501;
- (b) 2708 del 18/6/2012, Ipoteca Giudiziale Tribunale di Firenze 27/4/2012 rep.2540 /2012 a favore [redacted] c/o Avv. Moreschini via G.B.Vico, 22 Firenze), contro [redacted] per € 60.000,00 di cui € 39.019,74 capitale. Grava 1/1 Proprieta beni in Barberino di Mugello: Urbano F.67 part.78 sub.2, F.67 part.78 sub.1, F.19 part.16 sub.1, F.125 part.57 sub.509 graffata alla part.67 sub.503, F.84 part.27 sub.500 graffata alla part.28 sub.513, F.84 part.27 sub.501, F.78 part.104 sub.502 graffata alla part. 104 sub.503, F.95 part.198 sub.503, F.95 part.198 sub.506, F.95 part. 407 sub.501; Borgo San Lorenzo Urbano: F.77 part.435 sub.5, F.77 part.435 sub.6, F.77 part.435 sub.7, F.77 part.435 sub.8, F.77 part.435 sub.9, F.57 part.838 sub.1, F.57 part.838 sub.3, F.57 part.839 sub.1, F. 57 part.839 sub.2, F.57 part.839 sub.3, F.57 part.839 sub.4. 1/1 Proprieta Superficia Barberino di Mugello Urbano F.108 part.1564 sub.1 e F.108 part.1564 sub.2. ACCESA (parte dei beni colpiti nella ipoteca sono stati venduti);
- (c) 3200 del 10/7/2013, Ipoteca Giudiziale Tribunale di Firenze del 20/6/2013 rep.4274/2013 a favore BANCA CR FIRENZE s.p.a. sede



Firenze (Avv. Euro Bartalucci Firenze Lungarno Corsini, 6) contro [redacted] per € 585.000,00 di cui € 478.017,44 capitale. Grava: 1/1 Vicchio Urbano F.97 part.404 sub. 14 1/1 San Piero a Sieve Urbano F.25 part.227 sub.504 1/1 San Piero a Sieve Terreni F.25 part.256, 258, 259, 261, 2631/1 Borgo San Lorenzo Urbano F.86 part.60 sub.505, F.77 part.435 sub.5, part.435 sub.6, part.435 sub.7, part.435 sub.8, part.435 sub.9, F.64 part.528 sub.44, F.86 part.376 sub.5 1/1000 Borgo San Lorenzo Urbano F.86 part.377 sub.5 30/100 Borgo San Lorenzo Urbano F.86 part.167 1/1 Borgo San Lorenzo Terreni F.57 part.770, 773, F.91 part.433, F.57 part. 792, 827, 829, 847, 848, 849, F.86 part.298, 355, 362, 363, 365, 366, 367, 368, 378, F.57 part.837.1/1 Barberino di Mugello Terreni F.94 part. 138, F.95 part.200, F.21 part.176, 177, 187, F.78 part.873, 876, F.67 part.72, F.64 part.404, 405, 407, F.21 part.180, F.108 part.1399, 1397, F.84 part.126, 128, 160, 162, 167, F.108 part.1549, 1551, F.84 part.178, 180, 183, F.108 part.1663, 1665, 1699, 1700, 1701, 1703, 1704, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1732, 1734.1/4 Barberino di Mugello terreno F.95 part.578.15/100 Barberino di Mugello terreno F.98 part.80, 81 1/8 Barberino di Mugello Terreni F.98 part.333, 501, 504 1/1 Barberino di Mugello Urbano F.67 part.78 sub.2, part.78 sub.1, F.19 part.16 sub.1, F.108 part.215, F.108 part.1534 sub.514, part.1534 sub.513, F.125 part.57 sub.501, F.79 part.78 sub.512, F.125 part.57 sub.509 e part.67 sub.503, F.84 part.27 sub.500 e part.28 sub. 513, F.84 part.27 sub.501, F.78 part.104 sub.502 e part.104 sub.503, F. 78 part.104 sub.515, F.78 part.105 sub.502, F.108 part.27 sub.512, F. 95 part.198 sub.503, F.95 part.198 sub.506, F.95 part.407 sub.501, F. 108 part.1627. 1/2 Barberino di Mugello Urbano F.78 part.109 sub.500 1/4 Barberino di Mugello Urbano F.78 part.109 sub.5, F.78 part.109 sub.6, F.78 part.109 sub.501 e part.110 sub.500, F.78 part.110 sub.501. 2/5 Barberino di Mugello Urbano F.84 part.27 sub.502, F.84 part.28 sub. 511, F.84 part.28 sub.512. ACCESA;

- (d) 5349 del 22/11/2013, Ipoteca Legale emessa da Equitalia Centra spa sede Firenze il 18/11/2003 rep.675/4113, a favore EQUITALIA CENTRO S.P.A. Sede Firenze ( viale Matteotti 16 Firenze ), contro [redacted] per € 1.236.800,82 di cui € 618.400,41 capitale. Grava: 1/1 Proprieta beni in Barberino di Mugello Terreno F.94 part.138; Barberino di Mugello Urbano F.125 part. 57 sub.509 e part.67 sub.503 , F.84 part.27 sub.500 e part.28 sub.513, F.19 part.16 sub.1, F.67 part.78 sub.1, F.67 part.78 sub.2, F.95 part.198 sub.503, F.95 part.198 sub.506; Borgo San Lorenzo Urbano F.77 part. 435 sub.5, part.435 sub.6, part.435 sub.7. ACCESA;
- (e) 17762 del 16/06/2014, trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento dell'intera consistenza dei beni di proprietà della [redacted] della Provincia di Firenze.

Il tutto salvo errori e/o omissioni e comunque si rimanda alla relazione della consistenza immobiliare e gravami depositata in data 14/04/2014.

ooooo

3.2 - elencazione formalità: non risultano formalità per quanto potuto accertare che resteranno a carico dell'acquirente, salvo per quanto riguarda le spese condominiali e per le opere difformi per il Lotto C1.

Lo scrivente C.T.U. specifica che non ha eseguito ulteriori verifiche poiché non richieste.

oooooooooooooooooooo

#### 4) Regolarità urbanistica

Ai fini della Legge 47/85 da accertamenti effettuati nel Comune di Barberino di Mugello (FI), risulta che la costruzione del fabbricato ove sono inserite le tre unità immobiliari identificate nel lotto C, C1 e C2 è stato realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e successivamente sono state depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia Inizio Attività depositata in data 07/03/2006 prot.n°4986 (vedi allegato n°14) avente ad oggetto "ristrutturazione edilizia con ridistribuzione funzionale interna immobile ad uso civile abitazione";
- Inizio dei Lavori di cui alla D.I.A. n°4986/2006 depositata in data 09/11/2006 prof.n°22781 (vedi allegato n°15);
- Variante Finale alla D.I.A. n°4986/2006 depositata in data 15/11/2007 prot.n°21971 (vedi allegato n°16), per modifiche interne ed esterne
- Fine Lavori alla D.I.A. n°4986/2006 depositata in data 03/01/2008 prot.n°288 (vedi allegato n°17);
- Certificato di Abitabilità/Agibilità depositato in data 03/01/2008 prof.n°289 (vedi allegato n°18).

Mentre invece per il terreno particella 578 del foglio di mappa 95, quale rampa di accesso per accedere al garage e al vano scale condominiale, ricade in aree edificate residenziali di nuovo impianto come risulta dalla copia del Certificato di Destinazione Urbanistica

ASTE GIUDIZIARIE.it

(vedi allegato n°19), di cui al punto G a pag. 3 rilasciato allo scrivente C.T.U. in data 23/04/2014 con il n°34. Dalla data del rilascio di detto certificato alla data della redazione della presente perizia, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici interessate il terreno in oggetto.

A seguito di quanto rilevato, lo scrivente C.T.U. ritiene che debba essere depositata al Comune di Barberino di Mugello (FI) pratica edilizia a sanatoria per il sottoparco nel quartiere lotto C1, in quanto lo stato attuale non è conforme con l'elaborato depositato in Comune di Barberino di Mugello e alla planimetria catastale e relativa variazione catastale.

oooooooooooooooooooo

#### 5) Valore di stima

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato delle tre unità immobiliari. Il procedimento di stima che s'intende seguire per la valutazione, dopo aver confrontato vari criteri di stima, è quello tipico dell'estimo, sintetico comparativo a valori unitari con altri immobili che in qualche modo possono essere confrontati con il bene di perizia e come termine di confronto utilizzo un elemento parametro, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore del bene e nel caso di specie, questo elemento è individuato nel metro quadro.

oooooo

5.1 - valutazione di mercato: il C.T.U. a seguito del sopralluogo, nell'ottica di dare un valore al bene in esame con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in considerazione anche dell'analisi

attuale di mercato nella zona interessata, con l'applicazione dei coefficienti correttivi per le unità immobiliari descritte, considera un valore unitario al metro quadro<sup>1</sup> per le unità immobiliari e per gli accessori (con applicazione di coefficienti di destinazione), e formula il seguente valore:

valore per le unità ad abitazione lotto C e C1 arrotondato	€ 2.000,00
valore per l'unità garage lotto C2 arrotondato	€ 1.000,00
valore unitario per il terreno arrotondato al mq.	€ 1,14

poiché è valore medio tra i macro-valori (minimi-massimi) accertati nei vari osservatori immobiliari ritenuti dei più influenti sul mercato immobiliare (Agenzia del Territorio<sup>2</sup> OMI e Consulente Immobiliare<sup>3</sup>), ossia:

osservatorio	tipologia edilizia	2 <sup>a</sup> semestre / 2013 (€/mq.)		
		minimo	massimo	media
Agenzia del Territorio	appartamenti	€ 1.700,00	€ 2.100,00	€ 2.050,00
Consulente Immobiliare	appartamenti	€ 1.900,00	€ 2.500,00	
Agenzia del Territorio	garage	€ 880,00	€ 1.100,00	€ 1.032,50
Consulente Immobiliare	garage	€ 950,00	€ 1.200,00	
Agenzia del Territorio	terreni	v.a.m./Ha	€ 11.410,00	

Quindi i macro-valori unitari determinati si applicano alle superfici utili, delle unità immobiliari (calcolate nel capitolo precedente) e al prodotto dei coefficienti di valutazione suddivisi per unità immobiliare così considerati:

<sup>1</sup> Si precisa che i metri quadri determinati per le unità immobiliari del lotto C, C1 e C2 sono al netto e quindi utili calpestabili e il prezzo unitario indicato per il valore unitario, tiene già conto che la stima è con superficie netta e non lorda.

<sup>2</sup> I valori accertati sono riferiti alla zona urbana/capoluogo Comune di Barberino di Mugello.

<sup>3</sup> I valori accertati sono riferiti al territorio del Mugello del Consulente Immobiliare n°954 del 15/06/2014.

<b>lotto C - appartamento</b>	
monolocale a livello strada con accessori in parte seminterrati; il locale sbratto è usufruito per camera	1,00
servizi accessori interni sufficienti ma non ottimale l'accesso al quartiere poiché a livello strada e finiture di ristrutturazione di medio livello. Stato di conservazione normale	0,95
posizione del fabbricato buona per la residenza	1,00
<b>Totale dei coefficienti da applicare</b>	<b>0,9500</b>
<b>lotto C1 - appartamento</b>	
buona superficie per l'unità immobiliare e buona suddivisione degli spazi zona giorno e zona notte	1,20
servizi accessori nella norma e finiture di ristrutturazione di normale livello. Stato di conservazione normale; necessità sanatoria edilizia per il soppalco	0,98
posizione del fabbricato buona per la residenza	1,05
<b>Totale dei coefficienti da applicare</b>	<b>1,2348</b>
<b>lotto C2 - garage</b>	
superficie sufficiente per un solo posto auto	1,00
ottimo l'accesso alla strada per mezzo della rampa ma condizioni di manutenzioni sufficienti	0,90
<b>Totale dei coefficienti da applicare</b>	<b>0,9000</b>
<b>per il terreno</b>	
terreno non usufruito a scopo agricolo ma esclusivamente per accesso al garage di proprietà e al vano scale a comune per accedere nel quartiere lotto C1	<b>100,0000</b>

Pertanto il più probabile valore di mercato dello stato attuale delle tre unità immobiliari, è dato dal seguente calcolo:

unità immobiliare		superf.	coeff.	€/mq.	quota	più probabile valore di stima
lotto C	quartiere	46,22	0,9500	€ 2.000,00	100%	€ 87.818,00
lotto C1	quartiere	66,07	1,2348	€ 2.000,00	100%	€ 163.162,52
lotto C2	garage	11,83	0,9000	€ 1.000,00	100%	€ 11.074,50
	terreno	15,00	100,00	€ 1,14	25%	
<b>totale</b>						<b>€ 262.055,02</b>

ed applicando alle stime dei tre Lotti C, C1 e C2 degli arrotondamenti

si ha:



unità immobiliare		più probabile VALORE DI STIMA	
			arrotondato
lotto C	quartiere	€ 87.818,00	€ 88.000,00
lotto C1	quartiere	€ 163.162,52	€ 163.000,00
lotto C2	garage	€ 11.074,50	€ 11.100,00
	terreno		
<b>totale</b>			<b>€ 262.100,00</b>

e secondo lo scrivente C.T.U., valori coerenti ed in linea con le valutazioni di mercato correnti, anche in funzione della brusca caduta del mercato.

\*\*\*\*\*

5.2 - prezzo a base d'asta: per determinare il più probabile valore a base d'asta lo scrivente C.T.U., in base alle osservazioni formulate in narrativa, alle difficoltà dei meccanismi delle aste giudiziarie, ritiene di applicare al valore di mercato i seguenti coefficienti di deprezzamento, ossia:

valore di stima	abbattimento per difficoltà asta	VALORE a BASE D'ASTA	
	percentuale	valore	arrotondato
lotto C	6%	€ 82.720,00	€ 82.700,00
lotto C1	5%	€ 154.850,00	€ 154.800,00
lotto C2	2%	€ 10.878,00	€ 10.800,00
<b>sommano</b>			<b>€ 248.300,00</b>

\*\*\*\*\*

5.3 - regime impositivo della vendita: il bene di perizia, per la futura vendita all'asta secondo il parere dello scrivente C.T.U. dovrebbe essere soggetto a regime IVA.

\*\*\*\*\*

**6) Conclusioni**

Lo scrivente tecnico giunto per argomentazione dei fatti, sostiene che il valore di stima delle unità immobiliari di proprietà della Società ██████████ poste nel Comune di Barberino di Mugello Provincia di Firenze Via Amerigo Vespucci angolo Via Sant'Andrea, a base d'asta è pari alla stima complessiva di:

euro duecentoquarantottoetrecento /zero zero	<b>€ 248.300,00</b>
--	---------------------

e suddivisa per lotti:

<b>lotto C</b>	<b>€ 82.700,00</b>
<b>lotto C1</b>	<b>€ 154.800,00</b>
<b>lotto C2</b>	<b>€ 10.800,00</b>

oooooooooooooooooooo

Il C.T.U. nella convinzione di aver sufficientemente e fedelmente risposto al quesito postogli, si ritiene a disposizione per ogni eventuale chiarimento. Con osservanza.

Firenze li, 15 luglio 2014

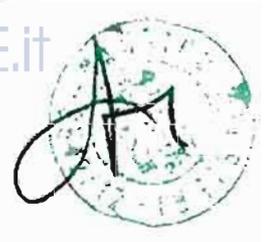
Il Consulente Tecnico di Ufficio  
 (Geom. Massimo Barbieri)



allegati:

- (1) nomina
- (2) contratto di provenienza del 2006
- (3) contratto di provenienza del 2007
- (4) contratto ricognitivo
- (5) visura catastale
- (6) planimetria catastale Lotto C
- (7) planimetria catastale Lotto C1
- (8) planimetria catastale Lotto C2
- (9) elaborato planimetrico
- (10) estratto di mappa
- (11) documentazione fotografica
- (12) APE Lotto C1
- (13) APE Lotto C2

- (14) D.I.A. n°4986/2006
- (15) Inizio Lavori alla D.I.A. n°4986/2006
- (16) Variante Finale alla D.I.A. n°4986/2006
- (17) Fine Lavori alla D.I.A. n°4986/2006
- (18) Certificato Abitabilità
- (19) certificato destinazione Urbanistica



Via Guglielmo Marconi n°16 - 50134 Firenze  
Tel. 0555002046 - Fax 0555001990 - celli 3356131511  
Cod. fisc. 028 MSM 87L16 D612P - partita IVA 04366830487