geom. stefano de paola
via coppo di marcovaldo, 29 - 50143 firenze
tel. 055 710314 - fax 055 3921124
e-mail:depaolastefano@hotmail.com
DPLSFN47T16D612K
01098900481

ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione Fallimentare

[redacted]

[redacted]

Giudice Delegato: dott.sa Patrizia Pompei

OGGETTO: Perizia di stima dei beni immobili della [redacted]

1) Premessa

Il sottoscritto Stefano De Paola, nato a Firenze il 16.12.1947, codice fiscale DPLSFN47T16D612K, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze con il n. 1558/10 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, con studio in Firenze, via Coppo di Marcovaldo n. 29, in data 18 dicembre 2013 veniva nominato dal Tribunale di Firenze tecnico stimatore per la valutazione dei beni immobili facenti parte dell'attivo della società ricorrente in ordine ad istanza depositata presso la Cancelleria del Tribunale il 12 dicembre 2013 dal Commissario Giudiziale dott. Lorenzo Galeotti Flori.

Acquisita la documentazione necessaria, compiuti i relativi sopralluoghi e rilievi immobiliari, eseguiti i necessari accertamenti di natura conformativa urbanistica e catastale, il sottoscritto espone la seguente relazione di stima articolata nei seguenti successivi paragrafi:

2) Descrizione dei beni e individuazione catastale

3) Conformità urbanistica

4) Conformità catastale

5) Situazione Ipotecaria

6) Determinazione della superficie commerciale

7) Valutazione dei beni

8) Riepilogo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

geom. stefano de paola
via coppo di marcovaldo, 29 - 50143 firenze
tel. 055 710314 - fax 055 3921124
e-mail:depaolastefano@hotmail.com

DPLSFN47T16D612K
01098900481

I beni immobili ai fini della titolarietà sono articolati nei seguenti capitoli:

- *beni di proprietà "[redacted]"* (lotti A, B, C, D, E, F, G, H)
- *beni di proprietà Centro Leasing spa utilizzati da "[redacted]"* (lotto I)
- *beni di proprietà dei soci [redacted] e [redacted]* (lotti J, K, L)

Beni di proprietà "[redacted]"

OMISSIS

- Area urbana quadrangolare irregolare da ritenersi fondo intercluso con accesso da fondo commerciale posto in comune di Firenze, via del Leone 4 rosso *(denominata lotto "B");*

- Fondo commerciale al piano terreno, sottostanti locali di servizio e aree riservate al parcheggio al piano seminterrato, posto in comune di Greve in Chianti, località Strada in Chianti, via Mazzini n. 31, angolo via Arpioni snc *(denominato lotto "C");*

OMISSIS

- Fabbricato ad uso magazzino e deposito, al piano seminterrato, posto in comune di Greve in Chianti, località Santa Cristina, via di Pancole snc *(denominato lotto "F");*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

geom. stefano de paola
via coppo di marcovaldo, 29 - 50143 firenze
tel. 055 710314 - fax 055 3921124
e-mail:depaolastefano@hotmail.com

DPLSFN67T16D612K
01098900481

ASTE GIUDIZIARIE.it

- Piccolo fabbricato ad uso magazzino ex porcilaia, al piano seminterrato, posto in comune di Greve in Chianti, località Santa Cristina, via di Pancole snc *(denominato lotto "G")*;

ASTE GIUDIZIARIE.it

OMISSIS

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

geom. stefano de paola
via coppo di marcovaldo, 29 - 50143 firenze
tel. 055 710314 - fax 055 3921124
e-mail:depaolastefano@hotmail.com
DPLSFN47T16D612K
01098900481

ASTE GIUDIZIARIE.it

OMISSIS

- LOTTO "B" *Area urbana quadrangolare da ritenersi fondo intercluso con accesso da fondo commerciale posto in Firenze, piazza T. Tasso 4/r*

Area urbana quadrangolare irregolare, avente dimensione di m. 5,36 x 5,10 (mq. 27,34), resede di distacco tra fabbricati contermini, fondo intercluso con accesso da fondo commerciale di altra proprietà condotto in locazione come supermercato posto in Firenze, piazza T. Tasso n.4r e preposto all'alloggiamento di impianti di climatizzazione e refrigerazione frigoriferi del fondo stesso. L'area costituisce porzione del resede di più ampie dimensioni dell'edificio posto in Firenze, via del Leone 60.

Al Catasto Fabbricati del comune di Firenze l'unità di cui al lotto "B" è individuata nel Foglio di mappa 169, particella 827, categoria area urbana, consistenza catastale di 30 mq, priva di rendita, derivata da frazionamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

geom. stefano de paola
via coppo di marcovaldo, 29 - 50143 firenze
tel. 055 710314 - fax 055 3921124
e-mail:depaolastefano@hotmail.com
DPLSFN47T16D612K
01098900481

della particella 336 n. 20470 del 29 luglio 2010, e risulta intestata alla ditta [redacted] con sede in [redacted] proprietaria per 1/1.

- LOTTO "C" *Fondo commerciale al piano terreno, sottostanti locali di servizio e aree riservate al parcheggio al piano seminterrato, posto in comune di Greve in Chianti, località Strada in Chianti, via Mazzini 31 e via Arpioni snc*

Fondo ad uso commerciale per la vendita di generi alimentari e accessoristica per la casa come supermercato, con superficie espositiva aperta al pubblico di mq. 239,18* *(computando la sola superficie aperta al pubblico in cui sia esposta merce)* avente accesso dal civico 31 di via Mazzini da antistante area ingresso/deposito carrelli (mq. 38,21) con annesso laboratorio di macelleria (mq. 14,58), laboratorio di gastronomia (17,19), ascensore -montacarichi e vano scala interna di accesso al piano seminterrato articolato in locale spogliatoio (mq. 10,01) doppi servizi wc per addetti (mq. 1,75 e 1,82) e antibagno comune (mq. 1,73), ripostiglio (mq. 1,84), archivio (mq. 17,55), disimpegno (mq. 7,18), zona filtro (mq. 5,11), locale deposito e disimballaggio materiali con celle frigo (mq. 59,70) e area adibita a posti auto riservati ad uso del supermercato in parcheggio interrato comune per la superficie esclusiva di mq. 144. La superficie utile complessiva dell'unità è mq. 415,85.

Tutti i locali disposti al piano terreno rilevano l'altezza utile di m. 3,00, quelli disposti al piano interrato un'altezza di ml. 2,40.

Al Catasto Fabbricati del comune di Greve in Chianti le unità di cui al lotto "C" risultano individuate:

- Foglio di mappa 27, particella 1009 sub. 502, con classamento in categoria C/1, classe 7, consistenza di mq. 374 e Rendita € 8.730,60 *(il fondo di via G. Mazzini, 31 ed i locali di servizio al piano seminterrato);*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

geom. stefano de paola
DPLSFN47T16D612K
via coppo di marcovaldo, 29 - 50143 firenze
tel. 055 710314 - fax 055 3921124
e-mail:depaolastefano@hotmail.com
01098900481

- Foglio di mappa 27, particella 1009 sub. 503, con classamento in categoria C/6, classe 3, consistenza di mq. 239 e Rendita € 543,11 *(le aree a parcheggio al piano seminterrato con accesso da via Arpioni snc)*; entrambe le unità risultano intestate alla ditta "[redacted] Società a Responsabilità Limitata con sede in [redacted] proprietaria per 1/1.

L'immobile è pervenuto in proprietà alla ditta "[redacted] srl per atto ai rogiti del not. Filippo Russo del 24.3.2009 Rep. n. 10230 Racc. 4419 dalla soc. [redacted]

OMISSIS

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

geom. stefano de paola
via coppo di marcovaldo, 29 - 50143 firenze
tel. 055 710314 - fax 055 3921124
e-mail:depaolastefano@hotmail.com
DPLSFN47T16D612K
01098900481

ASTE GIUDIZIARIE.it

- LOTTO "F" *Magazzini e depositi, posto in comune di Greve in Chianti, località Santa Cristina, via di Pancole 36.*

Fabbricato costituito da più unità immobilari a destinazione magazzino, articolato in più vani di complessivi mq. 86, altezza pari a ml. 2,65 con antistanti tettoie di mq. 41 di forme e finiture disparate nel complesso in mediocri condizioni manutentive.

Al Catasto Fabbricati del comune di Greve in Chianti le unità di cui al lotto "F" risultano individuate come segue:

- F°7, particella 416, subalterno 511 classamento in categoria C/2, classe 8, consistenza di mq. 28 e Rendita di € 117,13;
- F°7, particella 416, subalterno 512 classamento in categoria C/2, classe 8, consistenza di mq. 26 e Rendita di € 108,77;
- F°7, particella 416, subalterno 513 classamento in categoria C/2, classe 8, consistenza di mq. 15 e Rendita di € 62,75;
- F°7, particella 416, subalterno 514 classamento in categoria C/2, classe 8, consistenza di mq. 19 e Rendita di € 79,48 tutte le unità risultano oggetto di denuncia di variazione presentata il 12.08.2005, protocollo FI0187308 quali unità afferenti edificate su aree di corte.

L'immobile è pervenuto in proprietà alla ditta "[redacted] srl per atto di compravendita ai rogiti del not. Filippo Russo del 28.12.2005 Rep. n. 7103 per fusione di società per incorporazione della Soc. "[redacted]" con sede in [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

geom. stefano de paola
via coppa di marcovaldo, 29 - 50143 firenze
tel. 055 710314 - fax 055 3921124
e-mail:depaolastefano@hotmail.com

DPLSFN47T16D612K
01098900481

- LOTTO "G" *Piccolo fabbricato ricavato dal recupero di porcilaia, posto in comune di Greve in Chianti, località Santa Cristina, via di Pancole 36.*

Piccola unità ottenuta per recupero di fabbricato preesistente un tempo porcile con parete addossata controterra, composta da unico vano per ricovero attrezzi di mq. 7,50 e altezza utile di ml. 2,10.

Al Catasto Fabbricati del comune di Greve in Chianti l'unità di cui al lotto "G" risulta individuata nel F° 7, particella 688 priva di subalterno, con classamento in categoria C/6, classe 8, consistenza di mq. 8 e Rendita di € 33,47 in ordine a denuncia di unità urbana per costituzione presentata il 5.04.2012 protocollo FI00800338 quale nuova unità denunciata un tempo rurale.

ONISSIS

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

geom. stefano de paola
via coppo di marcovaldo, 29 - 50143 firenze
tel. 055 710314 - fax 055 3921124
e mail:depaolastefano@hotmail.com

DPLSFN47T16D612K
01098900481

ASTE GIUDIZIARIE.it

OMISSIS

- LOTTO "B" *Area urbana in Firenze, piazza T. Tasso 4 rosso.*

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001, si rileva che l'area ricade in classe 9 *"Verde privato e aree di pertinenza di edifici pubblici e privati"* ex artt. 16 e 26 N.T.A. all'interno del *"Centro storico entro le mura"* art. 15 N.T.A.

- LOTTO "C" *Fondo via Mazzini n. 31, Strada in Chianti, Greve in Chianti.*

Il fabbricato posto in via G. Mazzini n. 31, è stato costruito con licenza edilizia n. 11 del 6.10.1956, che con interventi di trasformazione totale dell'organismo edilizio, in ottemperanza all'approvazione di un Piano di Recupero si è conseguito la demolizione delle strutture esistenti e la costruzione di un complesso edilizio di un volume massimo di mc. 5.500 di cui 1.500 a destinazione commerciale e 4.000 a destinazione residenziale (Piano di recupero del 2.2.2005 prot. 2390 parere favorevole).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

geom. stefano de paola
via coppo di marcovaldo, 29 - 50143 firenze
tel. 055 710314 - fax 055 3921124
e-mail:depaolastefano@hotmail.com

ASTE GIUDIZIARIE.it

Con parere favorevole della Commissione Tecnica Consultiva Comunale del 23 marzo 2005, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 29 giugno 2005 e poi definitivamente approvato con delibera n. 92 del 27 settembre 2005.

Con atto Bartoli rep. n. 2373/1649 del 22 dicembre 2006 la società ha stipulato con il Comune di Greve in Chianti Convenzione Edilizia relativa al Piano di Recupero; in data 10 dicembre 2007, prot. n. 28419, è stata presentata al Comune di Greve in Chianti D.I.A. prevedente l'attuazione degli interventi previsti nel Piano di Recupero con l'inizio lavori in data 11 marzo 2008, prot. n. 5939; per l'immobile è stata depositata certificazione di abitabilità prot. 010/28006 il 19.12.2009.

ASTE GIUDIZIARIE.it

ONISSIS

- LOTTO "F" ***Magazzini e depositi in comune di Greve in Chianti, località Santa Cristina, via di Pancole 36.***

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

geom. stefano de paola
DPLSFN47T16D612K
01098900481
via coppa di marcovalda, 29 - 50143 firenze
tel. 055 710314 - fax 055 3921124
e-mail:depaolastefano@hotmail.com

Il fabbricato in oggetto risulta provenire da vetusta rimessa, per essa è stata presentata domanda di sanatoria presso il comune di Greve in Chianti in data 9/12/2004 Busta n°97/2004 che ha conseguito autorizzazione in sanatoria n° 2006/79.

- LOTTO "G" *Piccolo fabbricato ex porcilaia in comune di Greve in Chianti, località Santa Cristina, via di Pancole 36.*

Il fabbricato in oggetto risulta provenire da vetusta rimessa, per essa è stata presentata domanda di sanatoria in corso di definizione presso il comune di Greve in Chianti in data 9/12/2004 Busta n°??

ONISSIS

4) Conformità catastale

In ordine alle disposizioni dell'art. 19 del D.L. 31.5.2010 si dichiara che:

a) l'identificazione catastale degli immobili e dei terreni risultano corrette: le visure immobiliari condotte presso l'Agenzia del Territorio riportano per tutti gli immobili in oggetto la corretta intestazione e quota di possesso: (lotti A.B.C.D.E.F.G.H.I.J.K.L)

b) le planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio nei giorni 9 gennaio e 7 marzo 2014, recanti la dizione *"ultime planimetrie in atti"* con gli estremi catastali di riferimento, risultano conformi allo stato dei luoghi rilevato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

geom. stefano de paola
via coppo di marcovaldo, 29 - 50143 firenze
tel. 055 710314 - fax 055 3921124
e-mail:depaolastefano@hotmail.com
DPLSFN47T16D612X
01098900481

ASTE GIUDIZIARIE.it

6) Determinazione della superficie commerciale

La superficie commerciale è l'entità convenzionale adottata per il calcolo del valore, un'entità artificiosa ove alle superfici interne dell'unità è unito il concorso delle superfici accessorie introdotte con rapporti mercantili già praticati nella procedura estimativa e catastale, indicati nel D.P.R. 138/1998.

OMISSIS

- LOTTO "B" *Area urbana in Firenze, via del Leone 4 rosso*

unità	*Sup. interna lorda mq*	*Rapporto mercantile*	*Sup. commerciale mq.*
- area esterna	28,34	1,00	28,34

- LOTTO "C" *Fondo in Strada in Chianti, via Mazzini 31 e via Arpioni snc*

unità	*Sup. interna lorda mq*	*Rapporto mercantile*	*Sup. commerciale mq.*
- sup. espositiva	239,18	1,00	239,18
- sup. access. diretta	69,98	0,60	41,99
- sup. acc. indiretta	106,69	0,45	48,01
- sommano	415,85		329,18
- area a parcheggio	144,00		144,00

OMISSIS

- LOTTO "F" *Magazzini e tettoie in Greve in Chianti, via di Pancole 36.*

unità	*Sup. interna lorda mq*	*Rapporto mercantile*	*Sup. commerciale mq.*
- sup. magazzini	86	1,00	86
- sup. tettoie	41	0,25	10,25
- sommano	127		96,25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

geom. stefano de paola
via coppo di marcavaldo, 29 - 50143 firenze
tel. 055 710314 - fax 055 3921124
e-mail:depaolastefano@hotmail.com

DPLSFN47T16D612K
01098900481

- LOTTO "6" *Piccolo magazzinio in Greve in Chianti, via di Pancole 36.*

unità	*Sup. interna lorda mq*	*Rapporto mercantile*	*Sup. commerciale mq.*
- ex porcile	8	1,00	8
- tettoie	41	0,25	10,25
- dommano	127		96,25

ONISSTS

7) Valutazione dei beni

Il valore degli immobili viene assunto con metodo sintetico-comparativo, procedimento estimativo ottenuto assumendo per i beni in esame i prezzi praticati dal mercato immobiliare locale nel campo dell'ordinarietà della trattativa; tali prezzi sono desunti dalle Agenzie immobiliari locali, rilevando annunci pubblicitari presenti su reti informatizzate, confrontati con l'osservatorio dei prezzi dell'Agenzia del Territorio, banca dati delle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

geom. stefano de paola
via coppo di marcovaldo, 29 - 50143 firenze
tel. 055 710314 - fax 055 3921124
e-mail:depaolastefano@hotmail.com

DPLSFN47T16D612K
01098900481

quotazioni immobiliari che attribuisce un valore minimo e massimo per ogni zona comunale divisa in microzone omogenee e distingue le valutazioni tra destinazioni residenziali, commerciali, terziarie e produttive; dalle ricerche effettuate sono state prodotte le tavole sinottiche sottoesposte.

OMISSIS

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

geom. stefano de paola
via coppo di marcovaldo, 29 - 50143 firenze
tel. 055 710314 - fax 055 3921124
e-mail:depaolastefano@hotmail.com

DPLSFN47T16D612K
01099900481

- LOTTO "B" *Area urbana inedificabile in Firenze, piazza T. Tasso 4/r*

fonti	*Periodo di riferimento*	*destinazione*	*valore unitario minimo*	*valore unitario massimo*
Agenzia del Territorio	2° semestre 2013	Area urbana		

Si attribuisce al terreno il valore di € 330,00 perché inedificabile, disgiunto dalla proprietà, non convertibile come area di agio a formare un estensione della proprietà immobiliare all'esterno, finalizzato a puro scopo logistico dell'unità contigua che dovrà essere eventualmente ceduto a terzi per costituire resede pertinenziale.

destinazione	*valore adottato €/mq*	*superficie commerciale mq*	*valore di mercato €*
Area inedificabile	€ 330,00/mq	28,34	9.352,00

- LOTTO "C" *Fondo in via G. Mazzini n. 31, Strada in Chianti.*
- *zona E1 Suburbana- Strada in Chianti*

Fonti	*Periodo di riferimento*	*Zona di riferimento*	*destinazione*	valore rilevato	
Agenzie immobiliari	1° sem. 2014	Chiocchio	Fondo	€ 2.360/mq	
	1° sem. 2014	Chiocchio	Fondo	€ 2.500/mq	
Fonti	*Periodo di riferimento*	*Zona di riferimento*	*destinazione*	*valore minimo*	*valore massimo*
Agenzia del Territorio	1° sem. 2013	Suburbana E1	Fondo	€ 1.900/mq	€ 2.700/mq
	1° sem. 2013	Suburbana E1	Magazzino	€ 750/mq	€ 1.000/mq
	1° sem. 2013	Suburbana E1	Box auto	€ 1.200/mq	€ 1.5000/mq

Si attribuisce al negozio il valore di € 2.000,00/mq. perché presenta discreta funzionalità, buone finiture in fabbricato di nuova costruzione in zona centrale, aperto sull'asse primario della frazione con buone possibilità di parcheggio degli utenti al suo interno e nelle zone limitrofe, mentre si attribuisce ai posti auto coperti il valore di € 400,00/mq. per la difficile agibilità al fondo che si attua da percorso a senso unico alternato regolamentato da semaforo e dalla fitta rete dei pilastri che rendono difficile l'agibilità e le monovre di parcheggio. Le valutazioni risentono del contingente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

geom. stefano de paola
via coppo di marcovaldo, 29 - 50143 firenze
tel. 055 710314 - fax 055 3921124
e-mail:depaolastefano@hotmail.com

DPLSFN47T18D612K
01098900481

ASTE GIUDIZIARIE.it

mercato immobiliare in fase di deprezzamento che prevede l'ulteriore flessione del 4/5% per immobili a tale destinazione.

destinazione	*valore adottato €/mq*	*superficie commerciale mq*	*valore di mercato €*
fondo	€ 2.000,00/mq	329,18	658.360,00
posti auto coperti	€ 400,00/mq	144,00	57.600,00
totale			715.590,00

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

geom. stefano de paola
via coppo di marcovaldo, 29 - 50143 firenze
tel. 055 710314 - fax 055 3921124
e-mail:depaolastefano@hotmail.com

DPLSFN67T16D612K
01098900481

ASTE GIUDIZIARIE.it

OMISSIS

-LOTTO "F" *Magazzini e depositi in comune di Greve in Chianti, località Santa Cristina, via di Pancole 36.*

Fonti	*Periodo di riferimento*	*Zona di riferimento*	*destinazione*	valore rilevato	
Agenzie immobiliari	1° sem. 2014	Greve	Box auto	€ 1.540/mq	
Fonti	*Periodo di riferimento*	*Zona di riferimento*	*destinazione*	valore minimo	*valore massimo*
Agenzia del Territorio	1° sem. 2013	Suburbana E1	magazzini	€ 750/mq	€ 1.000/mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

geom. stefano de paola
via coppo di marcovaldo, 29 - 50143 firenze
tel. 055 710314 - fax 055 3921124
e-mail:depaolastefano@hotmail.com
DPLSFN74T16D612K
01098900481

Si attribuisce ai locali il valore di € 600,00/mq perché ritenuti di precaria fruibilità, piccoli e disaggregati, scarsamente recuperabili se non per ricovero di attrezzi e locali di deposito, di modesta altezza: le valutazioni risentono del contingente mercato immobiliare in fase di deprezzamento che prevede l'ulteriore flessione del 4/5% per immobili a tale destinazione.

destinazione	*valore adottato €/mq*	*superficie commerciale mq*	*valore di mercato €*
Magazzini e tettoie	€ 600,00/mq	96,25	57.750,00

-LOTTO "G" *Piccolo fabbricato, recupero di ex porcilaia, posto in comune di Greve in Chianti, località Santa Cristina, via di Pancole 36.*

Fonti	*Periodo di riferimento*	*Zona di riferimento*	*destinazione*	valore rilevato	
Agenzie immobiliari	1° sem. 2014	Greve	Box auto	€ 1.540/mq	
Fonti	*Periodo di riferimento*	*Zona di riferimento*	*destinazione*	valore minimo	*valore massimo*
Agenzia del Territorio	1° sem. 2013	Suburbana E1	Magazzini	€ 750/mq	€ 1.000/mq

Si attribuisce al locale il valore di € 600,00/mq perché, seppure recentemente ristrutturato, l'ex porcile, offre una modesta superficie d'uso, inferiore agli 8 mq, altezza minima di ml. 2,10, scarsamente agibile, non impiegabile né come box auto né come magazzino destinabile solo al ricovero di attrezzature di tipo minuto o legname, le valutazioni risentono del contingente mercato immobiliare in fase di deprezzamento che prevede l'ulteriore flessione del 4/5% per immobili a tale destinazione.

destinazione	*valore adottato €/mq*	*superficie commerciale mq*	*valore di mercato €*
Ex porcile	€ 600,00/mq	8,00	4.800,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009