

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

G. D. Dott.ssa ROSA SELVAROLO

Curatore Dott. LORENZO SILLI

CTU: Geom. PAOLO GIANNINI

☎ • ✉ • ☎

Fallimento [REDACTED] (N. 297/2014)

☎ • ✉ • ☎

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

☎ • ✉ • ☎

Il Curatore del Fallimento [REDACTED] (N. 297/2014), Dott.

Lorenzo SILLI, con avviso del 17 dicembre 2014 ha comunicato al

sottoscritto Geom GIANNINI PAOLO, iscritto all'Albo Geometri di FI al

numero 4245/13 codice fiscale [REDACTED] con studio in VIA

[REDACTED]; tel. [REDACTED], fax

[REDACTED] Cell. [REDACTED] E-Mail studiogiannini@pec-mail.it,

l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe

conferito dal Giudice Delegato Dottoressa Isabella MARIANI, affinché valuti i

beni immobili della società fallita siti in Firenze e Vinci (FI), come di seguito

meglio individuati.

INDICE

1. PREMESSA	2
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	3
2.1 Identificazione dei beni immobili	3
2.2 Dati catastali	4

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI	7
4. STATO DI POSSESSO	10
5. TRASCRIZIONI CONTRO ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	
5.1 Trascrizioni contro ed iscrizioni pregiudizievoli in riferimento alle porzioni immobiliari site in Firenze, via Livorno 8	11
6. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	13
7. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI	15
7.1 Metodo e procedimento di stima	15
7.2 Valutazione dei beni immobili	17
7.3 Consistenza dei beni immobili	18
7.4 Determinazione del valore commerciale unitario	19
7.5 Calcolo del Valore immobiliare	21
7.6 Tabelle riepilogative	23

1. PREMESSA

La Società ██████████, con sede ██████████ è stata dichiarata fallita con sentenza n. 307/2014 del Tribunale di Firenze del 19 novembre 2014. Detta società ha come oggetto dell'attività: installazione, riparazione e manutenzione di impianti elettrici, protezione scariche atmosferiche, elettronici in genere, impianti di protezione antincendio, radiotelevisivi, antenne tv e riparazione di elettrodomestici.

Il Tribunale ha nominato come Giudice Delegato la Dott.ssa Isabella MARIANI e come Curatore Il Dott. Lorenzo STILLI.

Il Curatore, oltre ai beni mobili, fra i quali attrezzature e mobili d'ufficio, attrezzature varie, automezzi di vario genere, giacenze di magazzino, ha altresì rinvenuto alcuni beni immobili siti in Firenze e Vinci

(FI), come di seguito meglio identificati. Al fine di determinare il più probabile valore di mercato di tali beni il Giudice Delegato Dott.ssa Isabella MARIANI, in data 17 dicembre 2014, ha nominato C.T.U. il sottoscritto Geom. Paolo Giannini.

Nello specifico, trattasi di alcune porzioni immobiliari facenti parte di un più ampio complesso immobiliare produttivo sito in Firenze, via Livorno, 8 e dei beni immobili oggetto di cessione di contratto preliminare n. 24010 del 23.12.2013 e registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze, siti in Vinci, via dei Martiri costituiti da un appartamento per civile abitazione ed autorimessa.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA FALLIMENTARE

2.1 Identificazione dei beni

A. Beni immobili siti in Comune di Firenze, via Livorno 8

- 1) porzione immobiliare ad uso magazzino ed uffici ubicato al piano primo e ammezzato di compendio immobiliare produttivo sito in via Livorno 8, con accesso dall'interno 38;
- 2) due porzioni immobiliari ad uso autorimessa, ubicate al piano interrato del compendio immobiliare sito in via Livorno 8, con accesso da viabilità interna al lotto;
- 3) porzione immobiliare ad uso deposito, ubicato al piano interrato del compendio immobiliare sito in via Livorno 8, con accesso dalle due autorimesse succitate mediante locale filtro e dal magazzino posto al piano primo a mezzo di ascensore;
- 4) quindici posti auto scoperti, dei quali tredici ubicati al piano terra del

compendio immobiliare in parola con accesso da viabilità interna e due ubicati al piano primo del compendio immobiliare sito in via Livorno 8, con accesso anch'essi da viabilità interna al lotto.

B. Beni immobili oggetto di cessione del contratto preliminare n°24010 del 23.12.2013 registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze

1) porzione immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano terra di più ampio compendio immobiliare sito in Comune di Vinci, via dei Martiri, composto da due vani, oltre cucina, servizi ed accessori (ingresso-soggiorno, disimpegno, ripostiglio e corte);

2) porzione immobiliare ad uso autorimessa, via dei Martiri, Vinci (FI); sup. lorda 14,00 mq ca.

2.2 Dati catastali

A. Beni immobili siti in Comune di Firenze, via Livorno 8

1) Porzione immobiliare ad uso magazzino ed uffici identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al Foglio 68, P.lla 2119, sub. 44, Zona Cens. 3, Cat. D1, Rendita Euro 13.360,00;

2) porzioni immobiliari ad uso autorimessa identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al Foglio 68, P.lla 2119:

- sub. 142, Zona Cens. 3, Cat. C6, Consistenza 46 m², Rendita Euro 268,56;

- sub. 143, Zona Cens. 3, Cat. C6, Consistenza 37 m², Rendita Euro 248,42;

3) porzione immobiliare ad uso deposito identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al Foglio 68, P.lla 2119, sub. 78, Zona Cens. 3, Cat.

D;

4) porzioni immobiliari ad uso posti auto scoperti ubicati al piano terra e primo ed identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al Foglio 68,

P.lla 2119:

- sub. 299, Zona Cens. 3, Cat. C6, Cl. 2, Consistenza 12 m², Rendita Euro 42,76;

- sub. 300, Zona Cens. 3, Cat. C6, Cl. 2, Consistenza 12 m², Rendita Euro 42,76;

- sub. 301, Zona Cens. 3, Cat. C6, Cl. 2, Consistenza 12 m², Rendita Euro 42,76;

- sub. 302, Zona Cens. 3, Cat. C6, Cl. 2, Consistenza 12 m², Rendita Euro 42,76;

- sub. 303, Zona Cens. 3, Cat. C6, Cl. 2, Consistenza 12 m², Rendita Euro 42,76;

- sub. 304, Zona Cens. 3, Cat. C6, Cl. 2, Consistenza 12 m², Rendita Euro 42,76;

- sub. 305, Zona Cens. 3, Cat. C6, Cl. 2, Consistenza 12 m², Rendita Euro 42,76;

- sub. 306, Zona Cens. 3, Cat. C6, Cl. 2, Consistenza 12 m², Rendita Euro 42,76;

- sub. 307, Zona Cens. 3, Cat. C6, Cl. 2, Consistenza 12 m², Rendita Euro 42,76;

- sub. 308, Zona Cens. 3, Cat. C6, Cl. 2, Consistenza 12 m², Rendita Euro 42,76;

- sub. 309, Zona Cens. 3, Cat. C6, Cl. 2, Consistenza 12 m², Rendita Euro

42,76;

- sub. 310, Zona Cens. 3, Cat. C6, Cl. 2, Consistenza 12 m², Rendita Euro

42,76;

- sub. 311, Zona Cens. 3, Cat. C6, Cl. 2, Consistenza 12 m², Rendita Euro

42,76;

- sub. 442, Zona Cens. 3, Cat. C6, Cl. 2, Consistenza 12 m², Rendita Euro

42,76;

- sub. 443, Zona Cens. 3, Cat. C6, Cl. 2, Consistenza 12 m², Rendita Euro

42,76.

B. Beni immobili oggetto di cessione del contratto

preliminare n°24010 del 23.12.2013 registrato all'Agenzia delle

Entrate Direzione Provinciale di Firenze

1) Bene immobile identificato al Catasto Fabbricati del comune di Vinci al Foglio di mappa 30, P.lla 765, sub. 20, piano T, Cat. A3, Cl. 5, consistenza 5 vani, rendita catastale Euro 581,01;

2) Bene immobile identificato al Catasto Fabbricati del comune di Vinci al Foglio di mappa 30, P.lla 765, sub. 61, piano T, Cat. C6, Cl. 4, 14 m², rendita catastale Euro 60,74.

Per quanto attiene alla corrispondenza degli atti catastali, ho proceduto a riscontrare lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali ed a verificare i dati identificativi.

Le planimetrie agli atti risultano conformi allo stato dei luoghi.

Pertanto, ai sensi della Legge n. 122 del 30/07/2010 il sottoscritto dichiara che le planimetrie allegare alla presente relazione di consulenza tecnica di ufficio sono conformi alle ultime allegare agli atti del catasto e allo

stato di fatto e che i dati catastali sopra riportati sono conformi allo stato di fatto e a quelli risultanti dalla situazione informatizzata del catasto.

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

A. Beni immobili siti in Comune di Firenze, via Livorno 8

Trattasi di porzioni immobiliari facenti parte di un più ampio compendio immobiliare produttivo posto in comune di Firenze, via Livorno 8 e segnatamente:

- un ampio fondo, in parte ad uso uffici ed in parte ad uso magazzino, ubicato sul lato Viale Piombino, al civico numero 8/38, composto al piano primo da undici vani, un ampio locale, oltre servizi ed accessori, tra cui un porticato antistante, ed al piano ammezzato da sette vani, oltre a tre ripostigli, un locale e servizi. Il collegamento tra il piano primo ed il piano ammezzato sul piano primo è consentito da scala interna e da ascensore il quale consente anche il collegamento con il deposito di cui in appresso al piano interrato; il porticato di pertinenza è attraversato da otto cavedi condominiali a servizio delle unità poste ai piani sottostanti;
- un locale ad uso deposito al piano interrato composto da tre locali, a cui si accede sia dal fondo ad uso magazzino ed uffici succitato, mediante ascensore, sia dalle due autorimesse di cui in appresso mediante un locale filtro;
- due autorimesse al piano interrato, aventi accesso attraverso la viabilità del piano interrato;
- quindici posti auto scoperti, dei quali tredici ubicati negli spazi esterni al compendio immobiliare al piano terra ed aventi accesso dalla viabilità interna e due posti al piano primo ed in prossimità del porticato

antistante il fondo succitato, aventi anch'essi accesso dalla viabilità interna.

Le porzioni immobiliari in parola sono parte di un più ampio compendio immobiliare realizzato nel 2000 nell'ambito del Piano per Insediamenti Produttivi San Lorenzo a Greve. Il complesso si compone di tre corpi di fabbrica principali su tre livelli per complessivi 58 laboratori, a cui si accede da viabilità interna e per mezzo di rampe carrabili. I suddetti fabbricati sono realizzati con struttura in elevazione in c.a. solai in latero cemento, murature perimetrali in pannelli in c.a. prefabbricato, divisioni interne in laterizio, copertura in c.a. prefabbricato tipo predalles, prospetti in c.a. prefabbricato.

Dal punto di vista della dotazione di impianti tecnologici e della viabilità interna, il complesso è dotato di impianto antincendio, ascensori e rampe carrabili, sia al piano primo che al piano interrato, che possono essere utilizzate da automezzi da trasporto con portata massima lorda di sei tonnellate.

Il suddetto compendio che si presenta in generale in buone condizioni di manutenzione, risulta ubicato in ottima posizione commerciale soprattutto in relazione ai collegamenti urbani ed extraurbani in quanto pressoché in prossimità dell'asse viario di grande comunicazione FI-PI-LI e dello svincolo autostradale di Scandicci.

Il fondo ad uso uffici e magazzino in parola presenta pareti interne ad intonaco civile tinteggiate, infissi interni ed esterni in metallo, pavimenti di tipo industriale nella parte destinata a magazzino sia al piano terra che al piano ammezzato; nella parte destinata ad uffici i pavimenti sono in legno e/o in gres, così come nei servizi igienici.

In riferimento alle porzioni immobiliari in parola, il fondo ad uso ufficio e magazzino si presenta in ottime condizioni di manutenzione e risulta dotato di ottime installazioni impiantistiche (impianto elettrico, impianto di riscaldamento autonomo a metano e di raffrescamento, impianto di allarme).

B. Beni immobili oggetto di cessione del contratto preliminare n° 24010 del 23.12.2013 registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze

Le porzioni immobiliari in parola sono parte di un più ampio complesso immobiliare residenziale sito in comune di Vinci (FI), alla via dei Martiri e composto da cinque corpi di fabbrica di tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, corredati da resedi esclusivi ed a comune, con autorimesse interrate a cui si accede mediante rampe carrabili.

Il compendio si presenta in generale in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'appartamento in parola si sviluppa al piano terra del corpo di fabbrica posto sulla sinistra accedendo al complesso dalla via dei Martiri. In particolare, all'appartamento si accede dall'ultimo androne condominiale ed è il primo sulla sinistra del vano scale.

L'appartamento si compone di una zona giorno con ingresso-soggiorno-pranzo e zona cottura, con piccola area esterna in parte lastricata ed in parte a verde; il disimpegno distribuisce la zona notte composta da due camere oltre bagno e wc. Le due camere affacciano entrambe su di una ampia corte tergoale anch'essa in parte lastricata ed in parte a verde.

Le finiture interne, i pavimenti (monocottura e parquet) ed i rivestimenti sono di ottima qualità ed in ottimo stato di manutenzione. I serramenti e gli infissi, sia interni che esterni sono di ottima qualità e in ottimo stato di manutenzione.

Le dotazioni impiantistiche e tecnologiche (impianto idrico, elettrico, impianto di riscaldamento a gas metano singolo) sono di buon livello e conformi alla vigente normativa.

L'autorimessa si trova al piano interrato accessibile mediante rampa carrabile ed è il terzultimo sulla sinistra del corsello di scorrimento.

4. STATO DI POSSESSO

Alla data della presente relazione gli Immobili siti in comune di Firenze via Livorno, 8 e più precisamente:

- n. 1 ampio magazzino ed uffici con accesso da via Livorno 8 int. 38 con sviluppo a piano terra ed ammezzato;
- n. 2 garages con accesso da via Livorno 8 al piano interrato;
- n. 1 deposito con accesso da via Livorno 8 al piano interrato;
- n. 15 posti auto scoperti con accesso da via Livorno 8

risultano di proprietà della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] con atto di compravendita a rogito notaio ROMOLI ROBERTO, Repertorio 31103/16101 del 13/01/2011.

I beni Immobili siti in comune di Vinci, via dei Martiri ed in particolare:

- n. 1 appartamento per civile abitazione al piano terreno con accesso da via dei Martiri, Vinci (FI) composto da due vani, oltre cucina, servizi ed accessori;
- n. 1 garage al piano interrato con accesso da via dei Martiri

risultano di proprietà della società [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale ed numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di [redacted]

Le due suddette porzioni immobiliari risultano compromesse in acquisto alla [redacted] per "Cessione di contratto preliminare" n° 24010 del 23.12.2013 registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze.

5. TRASCRIZIONI CONTRO ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

5.1 Trascrizioni contro ed iscrizioni pregiudizievoli in riferimento alle porzioni immobiliari site in Firenze, via Livorno 8

TRASCRIZIONE del 09/10/2001 - Registro Particolare 22234 Registro Generale 34290 Pubblico ufficiale GUNNELLA VINCENZO Repertorio 26670 del 03/10/2001 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ANNOTAZIONE del 03/02/2004 - Registro Particolare 602 Registro Generale 3701 Pubblico ufficiale VINCENZO GUNNELLA Repertorio 26666 del 03/10/2001 **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE- RESTRIZIONE DI BENI**
-Formalità di riferimento: Iscrizione n. 751 del 1998

TRASCRIZIONE del 14/01/2011 - Registro Particolare 1123 Registro Generale 1547 Pubblico ufficiale ROMOLI ROBERTO Repertorio 31103/16101 del 13/01/2011 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 14/01/2011 - Registro Particolare 229 Registro Generale 1548 Pubblico ufficiale ROMOLI ROBERTO Repertorio 31104/16102 del 13/01/2011 - **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

ISCRIZIONE del 25/11/2011 - Registro Particolare 7543 Registro

Generale 39653 Pubblico ufficiale ROMOLI ROBERTO Repertorio
31708/16507 del 22/11/2011 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 03/04/2014 - Registro Particolare 1430 Registro

Generale 10269 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio
2857/2014 del 21/02/2014 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 918 del 2014

ISCRIZIONE del 04/04/2014 - Registro Particolare 1457 Registro

Generale 10404 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio
1541/2014 del 20/03/2014 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 19/06/2014 - Registro Particolare 2733 Registro

Generale 18327 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio
3670/2014 del 12/06/2014 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 02/01/2015 - Registro Particolare 7 Registro

Generale 7 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 307 del
19/11/2014 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI
FALLIMENTO

6. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

A. Beni immobili siti in Comune di Firenze, via Livorno 8

In base agli accessi eseguiti presso l'ufficio tecnico ed urbanistico del
Comune di Firenze, è emerso che il complesso immobiliare di cui le porzioni
immobiliari in parola sono parte è stato edificato in forza dei seguenti titoli
edilizi:

- Concessione Edilizia n. 69/96 del 23 marzo 1966 (busta 1042/94)
 - Concessione Edilizia n. 184/97 del 28 maggio 1997, quale variante in corso d'opera per la costruzione del piano interrato destinato a garage e depositi;
 - Concessione Edilizia n. 99/99 del 25 marzo 1999 rilasciata a proroga della pratica 1042/94;
 - Variante in corso d'opera n. 126/99 per modifiche distributive interne e creazione di superficie accessoria;
 - D.I.A. n. 2491 del 9 luglio 1999 per la realizzazione di superfici accessorie in alcuni laboratori, fra cui quello in parola;
 - Comunicazione di Fine Lavori e Variante Finale ai sensi art. 15 L. 47/85 del 02 maggio 2000, con successiva integrazione del 03 marzo 2001.
- Per il deposito interrato è stata presentata la D.I.A. n. 4775 del 21/11/2000 per la realizzazione di un locale filtro per il passaggio dalle autorimesse al deposito, in adempimento al parere favorevole espresso dai Vigili del Fuoco relativamente alle pratiche prevenzione incendi presentate per il piano interrato, per l'impianto antincendio e per i montacarichi e gli ascensori.
- In data 16 maggio 2001 è stato presentato al comando dei Vigili del Fuoco di Firenze richiesta del rilascio del certificato prevenzione incendi, con prot. n. 3613 e dichiarazione di inizio attività con prot. n. 3614.
- In data 27 luglio 2001 è stata presentata Attestazione di agibilità con Prot. Generale n. 28846/01 Cat. 04/125/01.
- L'intero complesso è stato oggetto di collaudo da parte dell'Ing. Alberto Rodolico in data 30 novembre 2000; detto collaudo riferito alla pratica

depositata presso il Genio Civile di Firenze il 22 luglio 1997 prot. n. 68507, è stato depositato in data 05 dicembre 2000.

Le opere di urbanizzazione primaria risultano eseguite in forza della Concessione Edilizia n. 37/96 (busta 428/95); in data 25 marzo 1999 è stata rilasciata la concessione edilizia n. 96/99 in proroga; in data 19 giugno 2000 è stata presentata la denuncia di fine lavori. Le suddette opere di urbanizzazione primaria sono state collaudate e prese in carico dal Comune di Firenze con Determinazione 2002/1766/DV del 18 febbraio 2002.

Dalla comparazione tra lo stato legittimato così come emergente dai succitati titoli abilitativi con lo stato attuale dei luoghi, per la porzione immobiliare ad uso magazzino e uffici, sono emerse modifiche relative alla diversa distribuzione degli spazi interni degli uffici, sia al piano primo che al piano ammezzato.

Stante tali difformità, occorrerà procedere mediante Accertamento di Conformità in Sanatoria così come previsto per quelle opere edilizie che siano conformi alla disciplina urbanistico-edilizia, ma che sono state realizzate abusivamente, ovvero senza un titolo edilizio oppure in difformità o con variazioni essenziali rispetto al titolo edilizio rilasciato. In tal senso, la funzione precipua dell'accertamento di conformità è quella di regolarizzare quelle opere abusive che presentano solo un'irregolarità formale e non anche sostanziale.

B. Beni immobili oggetto di cessione del contratto preliminare n°24010 del 23.12.2013 registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze

In base agli accessi eseguiti presso l'ufficio tecnico ed urbanistico del

Comune di Vinci (FI), è emerso che il complesso immobiliare di cui le porzioni immobiliari in parola sono parte, è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- *Permesso di Costruire n. 13 del 27 maggio 2008, pratica n. 24 anno 2007, con deposito presso il comune di Vinci ed in data 24 giugno 2008 di Comunicazione Inizio Lavori prot. 17902;*
- *1° Variante in corso d'opera prot. 34265 del 16 dicembre 2008;*
- *2° Variante in corso d'opera prot. 28050 del 14 settembre 2010, con integrazioni presentate al comune di Vinci in data 11 maggio 2011 prot. 13914;*
- *Comunicazione di Fine Lavori del 20 giugno 2011 e contestuale Certificazione di conformità dell'opera protocollata al n. 18445;*
- *Attestazione di abitabilità presentata il 18 luglio 2011 prot. 21631*

Dalla comparazione tra lo stato legittimato così come emergente dai succitati titoli abilitativi con lo stato attuale dei luoghi, per le unità immobiliari di che trattasi non sono emerse difformità.

7. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

7.1 Scelta del criterio di stima

Per la valutazione dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva si procede con metodo sintetico-comparativo, considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche nonché il grado di manutenzione dei medesimi come sopra richiamati.

Il succitato metodo di tipo sintetico-comparativo, consente di stabilire una relazione di analogia tra le caratteristiche di beni con valori noti e l'unità immobiliare in oggetto, così da poter valutare, con un ordine di grandezza

ragionevole, il più probabile valore di mercato del bene riferito alla data assunta per la stima, tenuto conto delle tendenze del mercato immobiliare della zona.

Come già evidenziato, il metodo con cui è effettuata la stima consente di stabilire una relazione di analogia tra le caratteristiche di beni simili e con valori noti ed il bene in oggetto, così da poter valutare con un ordine di grandezza ragionevole, il più attendibile valore venale del bene al momento, tenuto conto delle attuali tendenze del mercato immobiliare della zona e delle peculiarità del bene in rassegna. Questo metodo si forma attraverso una indagine comparativa dei prezzi derivati da vendite di beni analoghi o simili a quello oggetto di esame; i fattori determinanti a tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci e estrinseci che nel nostro caso risultano essere i seguenti:

- grandezza dell'immobile;
- distribuzione interna;
- stato d'uso delle opere di finitura;
- impianti tecnologici;
- ubicazione commerciale
- potenzialità di utilizzi diversi

In riferimento alla valutazione operata, al fine di avere un quadro maggiormente esaustivo dell'andamento della domanda e dell'offerta immobiliare relativamente alla zona indagata e dei relativi prezzi medi (al mq), oltre che per tipologia, sono stati oggetto di consultazione i dati riportati da offerte immobiliari compatibili, sia quelli pubblicati dall'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - Banca dati

delle Quotazioni Immobiliari.

Per quanto attiene ai valori desunti dalla banca dati succitata - che è l'organo preposto alla valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita da parte delle pubbliche amministrazioni - e relativi al secondo semestre del 2014, viene fornita una forbice che comprende un valore massimo ed un valore minimo della rilevazione di mercato in relazione alle variabili tipologiche (abitazioni civili, negozi, magazzini), alle diverse zone ed alle superfici torde.

In ultima analisi, al fine di avere un quadro generale e quanto più esaustivo del mercato immobiliare riferito al periodo analizzato, ho raffrontato i valori da me indicati, desunti per "comparazione" sulla scorta della mia esperienza professionale e conoscenza del mercato, e per dati reperiti tramite operatori di zona, con i valori tratti dai dati tabellati succitati.

7.2. Valutazione dei beni immobili

Per la determinazione del più probabile valore di mercato delle porzioni immobiliari oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, ho preliminarmente determinato la superficie commerciale delle singole unità immobiliari in parola.

Il calcolo della consistenza è stato effettuato prendendo come riferimento per il calcolo delle superfici le planimetrie catastali.

Il D.P.R. nr. 138/98 allegato C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - 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 di superficie catastale" (art.3).

Preciso che ai fini della valutazione dei beni immobili di che trattasi, il locale deposito ubicato al piano interrato viene considerato quale locale annesso ed accessorio del fondo ubicato al piano primo ad uso uffici e magazzino in quanto solo dal medesimo accessibile mediante l'ascensore.

7.3 Consistenza dei beni immobili

A. Beni immobili siti in Comune di Firenze, via Livorno 8

- porzione immobiliare ad uso magazzino ed uffici ubicata al piano primo oltre deposito ubicato al piano interrato:

superficie uffici e magazzino piano terra 599,90 mq

superficie ammezzato (50% di 338,60 mq) 169,30 mq

superficie deposito piano interrato (50% di 173,20 mq) 86,60 mq

superficie porticato (30% di 182,50 mq) 54,75 mq

SUP. TOTALE COMMERCIALE 911,00 mq

- due autorimesse al piano interrato, aventi accesso attraverso la viabilità del piano interrato:

superficie autorimessa n. 1 45,00 mq

superficie autorimessa n. 2 39,00 mq

- quindici posti auto scoperti ubicati al piano terra e primo nelle aree esterne del complesso ed accessibili mediante la viabilità ognuno di 12,00 mq di superficie.

B. Beni immobili oggetto di cessione del contratto

preliminare n°24010 del 23.12.2013 registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze

- appartamento per civile abitazione al piano terreno con accesso da via dei Martiri, Vinci (FI) composto da due vani, oltre cucina, servizi ed

accessori;

superficie appartamento 94,50 mq

superficie corte esterna (30% di 46,86 mq). 14,60 mq

superficie verde privato (10% di 26,52) mq). 2,65 mq

SUP. TOTALE COMMERCIALE 111,75 mq

garage al piano interrato con accesso da via dei Martiri con superficie di 14,00 mq.

7.4 Determinazione del valore commerciale unitario

Le porzioni immobiliari in parola vengono stimate considerandole libere da cose, persone e vincoli pregiudizievoli, nello stato di fatto in cui si trovano (corrispondente a quello attuale).

Per la stima delle porzioni immobiliari in rassegna, ho considerato: le caratteristiche intrinseche delle stesse, le caratteristiche architettoniche e funzionali; la distribuzione degli ambienti in relazione alla destinazione d'uso, il grado di manutenzione, le caratteristiche estrinseche nonché l'andamento dei prezzi e delle condizioni del mercato in generale.

Per il reperimento dei prezzi noti, ho effettuato mirate ricerche di mercato su beni simili, consultando gli operatori ritenuti più accreditati della zona; come sopra specificato sono stati oggetto di consultazione anche i dati riportati da offerte immobiliari compatibili e quelli pubblicati dall'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari.

Tenuto conto di quanto sopra, sono emersi i valori unitari di mercato come di seguito riportati.

Preciso che la stima eseguita tiene conto inoltre dell'attuale situazione del

mercato immobiliare caratterizzato ancora da una sensibile fase di contrazione; inoltre, data la dichiarata finalità dell'attività peritale, le valutazioni e le analisi estimative sono state improntate a criteri di prudenza ed orientate ad un'ottica liquidatoria.

A. Beni immobili siti in Comune di Firenze, via Livorno 8

- porzione immobiliare ad uso magazzino ed uffici ubicata al piano primo oltre deposito ubicato al piano interrato:

valore di mercato medio unitario pari ad C. 1.750,00/mq

- autorimesse al piano interrato, aventi accesso attraverso la viabilità del piano interrato:

valore di mercato medio unitario pari ad C. 1.500,00/mq

- posti auto scoperti ubicati al piano terra e primo nelle aree esterne del complesso ed accessibili mediante la viabilità ognuno di 12,00 mq di superficie:

valore di mercato medio unitario pari ad C. 900,00/mq.

B. Beni immobili oggetto di cessione del contratto

preliminare n°24010 del 23.12.2013 registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze

- appartamento per civile abitazione al piano terreno con accesso da via dei Martiri, Vinci (FI) composto da due vani, oltre cucina, servizi ed accessori:

valore di mercato medio unitario pari ad C. 1.700,00/mq

- garage al piano interrato con accesso da via dei Martiri con superficie di

valore di mercato medio unitario pari ad C. 1.000,00/mq

7.5 Calcolo del valore immobiliare

Alle superfici calcolate relative alle porzioni immobiliari in rassegna, ho provveduto ad applicare i valori unitari sopra determinati come di seguito riportato.

A. Beni immobili siti in Comune di Firenze, via Livorno 8

- porzione immobiliare ad uso magazzino ed uffici ubicata al piano primo oltre deposito ubicato al piano interrato:

superficie commerciale ca. 911,00 mq

e quindi:

$$V = 911,00 \text{ mq} \times \text{€} 1.750,00/\text{mq} = \text{€} 1.594.000,00.$$

Per quanto sopra, determino un valore di mercato della porzione immobiliare di che trattasi pari a **Euro 1.594.000,00** (diconsi euro unmilione cinquecento novantaquattro).

- due autorimesse al piano interrato, aventi accesso attraverso la viabilità del piano interrato:

autorimessa n. 1 superficie commerciale ca. 45,00 mq

e quindi:

$$V = 45,00 \text{ mq} \times \text{€} 1.500,00/\text{mq} = \text{€} 67.500,00$$

autorimessa n. 2 superficie commerciale ca. 39,00 mq

e quindi:

$$V = 39,00 \text{ mq} \times \text{€} 1.500,00/\text{mq} = \text{€} 58.500,00$$

Per quanto sopra, determino un valore di mercato delle porzioni immobiliari di che trattasi pari rispettivamente a **Euro 67.500,00** (diconsi euro sessantasettemilacinquecento) e a **Euro 58.500,00** (diconsi euro cinquantottomilacinquecento).

- quindici posti auto scoperti ubicati al piano terra e primo nelle aree esterne

del complesso ed accessibili mediante la viabilità ognuno di 12,00 mq di superficie

posto auto scoperto superficie commerciale ca. 12,00 mq

e quindi:

$$V = 12,00 \text{ mq} \times \text{€} 900,00/\text{mq} = \text{€} 10.800,00$$

Per quanto sopra, determino un valore di mercato per ognuna delle porzioni immobiliari di che trattasi pari a **Euro 10.800,00** (diconsi euro diecimilaottocento)

B. Beni immobili oggetto di cessione del contratto preliminare n°24010 del 23.12.2013 registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze

- appartamento per civile abitazione al piano terreno con accesso da via dei Martiri, Vinci (FI) composto da due vani, oltre cucina, servizi ed accessori;

appartamento superficie commerciale ca. 111,75 mq

e quindi:

$$V = 111,75 \text{ mq} \times \text{€} 1.700,00/\text{mq} = \text{€} 190.000,00$$

Per quanto sopra, determino un valore di mercato per la porzione immobiliare di che trattasi pari a **Euro 190.000,00** (diconsi euro centonovantamila)

- garage al piano interrato con accesso da via dei Martiri con superficie di 14,00 mq.

garage superficie commerciale ca. 14,00 mq

e quindi:

$$V = 14,00 \text{ mq} \times \text{€} 1.000,00/\text{mq} = \text{€} 14.000,00.$$

Per quanto sopra, determino un valore di mercato per la porzione

immobiliare di che trattasi pari a **Euro 14.000,00** (diconsi euro quattordicimila)

7.7 Tabelle riepilogative

A. Beni immobili siti in Comune di Firenze, via Livorno 8

Descrizione	Stato	Catastale	Valore stimato
porzione immobiliare ad uso magazzino ed uffici ubicata al piano primo oltre deposito	Libero	Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al Foglio 68, P.lla 2119, sub. 44, Zona Cens. 3, Cat. D1, Rendita Euro 13.360,00	C. 1.594.000,00
ubicato al piano interrato		Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al Foglio 68, P.lla 2119, sub. 78, Zona Cens. 3, Cat. D	
due autorimesse al piano interrato, aventi accesso attraverso la viabilità del piano interrato	Libero	Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al Foglio 68, P.lla 2119, sub. 142, Zona Cens. 3, Cat. C/6, classe 6, consist. 40 mq, rendita €. 268,56	C. 67.500,00
	Libero	Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al Foglio 68, P.lla 2119, sub. 143, Zona Cens. 3, Cat. C/6, classe 6, consist. 37mq, rendita €. 248,42	C. 58.500,00
	Libero	Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al Foglio 68, P.lla 2119, sub. 299, Zona Cens. 3, Cat. C/6, classe 2, consist. 12 mq, rendita €. 42,76	C. 10.800,00
	Libero	Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al Foglio 68, P.lla 2119, sub. 300, Zona Cens. 3, Cat. C/6, classe 2, consist. 12 mq, rendita €. 42,76	C. 10.800,00

	Libero	Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al Foglio 68, P.lla 2119, sub. 301, Zona Cens. 3, Cat. C/6, classe 2, consist. 12 mq, rendita €. 42,76	C. 10.800,00
	Libero	Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al Foglio 68, P.lla 2119, sub. 302, Zona Cens. 3, Cat. C/6, classe 2, consist. 12 mq, rendita €. 42,76	C. 10.800,00
	Libero	Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al Foglio 68, P.lla 2119, sub. 303, Zona Cens. 3, Cat. C/6, classe 2, consist. 12 mq, rendita €. 42,76	C. 10.800,00
quindici posti auto scoperti ubicati al piano terra e primo nelle aree esterne del complesso ed accessibili mediante la viabilità ognuno di 12,00 mq di superficie	Libero	Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al Foglio 68, P.lla 2119, sub. 304, Zona Cens. 3, Cat. C/6, classe 2, consist. 12 mq, rendita €. 42,76	C. 10.800,00
	Libero	Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al Foglio 68, P.lla 2119, sub. 305, Zona Cens. 3, Cat. C/6, classe 2, consist. 12 mq, rendita €. 42,76	C. 10.800,00
	Libero	Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al Foglio 68, P.lla 2119, sub. 306, Zona Cens. 3, Cat. C/6, classe 2, consist. 12 mq, rendita €. 42,76	C. 10.800,00
	Libero	Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al Foglio 68, P.lla 2119, sub. 307, Zona Cens. 3, Cat. C/6, classe 2, consist. 12 mq, rendita €. 42,76	C. 10.800,00
	Libero	Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al Foglio 68, P.lla 2119, sub. 308, Zona Cens. 3, Cat. C/6, classe 2, consist. 12 mq, rendita €. 42,76	C. 10.800,00
	Libero	Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al Foglio 68, P.lla 2119, sub. 309, Zona Cens. 3, Cat. C/6, classe 2, consist. 12 mq, rendita €. 42,76	C. 10.800,00
	Libero	Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al Foglio 68, P.lla 2119, sub. 310, Zona Cens. 3, Cat. C/6, classe 2, consist. 12 mq, rendita €. 42,76	C. 10.800,00
		Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al Foglio 68, P.lla 2119, sub.	

	Libero	311, Zona Cens. 3, Cat. C/6, classe 2, consist. 12 mq, rendita €. 42,76	
	Libero	Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al Foglio 68, P.lla 2119, sub. 442, Zona Cens. 3, Cat. C/6, classe 2, consist. 12 mq, rendita €. 42,76	€. 10.800,00
	Libero	Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al Foglio 68, P.lla 2119, sub. 443, Zona Cens. 3, Cat. C/6, classe 2, consist. 12 mq, rendita €. 42,76	€. 10.800,00

B. Beni immobili oggetto di cessione del contratto
preliminare n°24010 del 23.12.2013 registrato all'Agenzia delle
Entrate Direzione Provinciale di Firenze

Descrizione	Stato	Catastale	Valore stimato
appartamento per civile abitazione al piano terreno con accesso da via dei Martiri, Vinci (FI) composto da due vani, oltre cucina, servizi ed accessori	Libero	Catasto Fabbricati del Comune di Vinci al Foglio 30, P.lla 765, sub. 20, Cat. A/3, classe 5, consist. 5 vani, rendita C. 581,01	€. 190.000,00
garage al piano interrato con accesso da via dei Martiri con superficie di 14,00 mq.	Libero	Catasto Fabbricati del Comune di Vinci al Foglio 30, P.lla 765, sub. 61, CatC/6, classe 6, consist. 14,00 mq, rendita €. 83,15	€. 14.000,00

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio costituita da 26 pagine con 5 allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi, ulteriore chiarimento.

Il CTU

Geom. Paolo Giannini

Sesto Fiorentino (FI), 12 ottobre 2015

Allego alla presente relazione:

- *Visure storico catastali;*
- *Planimetrie catastali;*
- *Ispezioni ipotecarie;*
- *Fotografie;*
- *Atti di provenienza.*