

# **TRIBUNALE DI FIRENZE**

**Sezione Fallimentare**

**Concordato Preventivo n. 11/2015**

**GIUDICE:** Dott.ssa Patrizia Pompei

**COMMISSARIO:** Dott. Giovanni Falchi Picchinesi

---

**PERIZIA DI STIMA**  
**RELATIVA AD UN BENE IMMOBILE AD USO COMMERCIALE**  
**UBICATO NEL COMUNE DI SESTO FIORENTINO (FI)**

---

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**  
**Arch. Gabriele Bartoletti**

## 1. Premessa

Il sottoscritto Arch. Gabriele Bartoletti, (C.F.: BRT GRL 79M20 D612X), con studio professionale in Firenze, Viale dei Mille n.74, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Firenze al n° 7226 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n° 9384, è stato nominato C.T.U. dall'Ill.mo Giudice Dott. Patrizia Pompei in data 22/07/2015 al fine di identificare e stimare un immobile a carattere commerciale posto nel Comune di Sesto Fiorentino (FI) nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo n. 11/2015 della ditta XXX.

Mediante la documentazione fornita è stato individuato il patrimonio immobiliare oggetto della presente relazione di stima, che si riepiloga nel seguente lotto:

| n. | Descrizione sintetica                                                                                   | Riferimenti catastali<br>Agenzia Del Territorio<br>Ufficio di Firenze - Comune di Sesto<br>Fiorentino- Catasto Fabbricati |       |            |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------|
|    |                                                                                                         | Foglio                                                                                                                    | Part. | Sub.       |
| 1  | Unità immobiliare ad uso commerciale posta nel Comune di Sesto Fiorentino (FI), Viale L. Ariosto, 492/E | 44                                                                                                                        | 631   | 23         |
| 2  | Spazio parcheggio di pertinenza all'unità immobiliare                                                   | 44                                                                                                                        | 631   | 45 (ex 42) |

Le indagini effettuate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Sesto Fiorentino e presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze non hanno evidenziato problematiche di rilievo riguardanti l'immobile.

A seguito sono riportate le risultanze delle operazioni effettuate.

## 2. Descrizione del bene

L'immobile in esame consiste in una porzione di un più ampio fabbricato industriale la cui realizzazione risale tra gli inizi degli anni ottanta e i primi anni novanta.

All'immobile oggetto di perizia si accede tramite la percorrenza di una rampa carrabile che permette l'arrivo al primo piano della struttura.

Di fronte alla facciata di ingresso del magazzino è presente uno spazio di parcheggio esclusivo di ca. 100 mq.

Il capannone attualmente occupa una superficie lorda di circa mq 580. Planimetricamente esso si presenta diviso in due parti (magazzino commerciale con altezza interna pari a 3,35 m sotto nervatura e zona uffici e locali tecnici dell'altezza

interna di 2,80 m con controsoffitto in cartongesso) da una parete a tutta altezza che corre parallela al lato sud-est e parzialmente al lato perimetrale nord-est.

Addossato alla parete nord ovest, con accesso dall'area commerciale, è presente il blocco bagni composto da due gruppi separati dotati di antibagno.

In particolare il volume maggiore ha funzione di magazzino commerciale, mentre il volume meno esteso e più basso ospita, come da planimetria catastale, una zona adibita catastalmente a uffici, ripostigli, archivio e ricezione.

I muri divisorii interni, realizzati con pannelli da ufficio prefabbricati, presentano invece spessore medio pari a cm 10.

Strutturalmente l'edificio è costituito da un telaio di travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in muratura.

La copertura è del tipo a trave prefabbricata a tripla nervatura inferiore avente altezza massima sottopiastra pari a m 3,65 e sotto nervatura pari a m 3,35.

Il pavimento dello spazio adibito a magazzino commerciale è in resina industriale, mentre nello spazio uffici è presente una pavimentazione in piastrelle di colore chiaro.

Gli infissi interni sono prevalentemente in alluminio come accade all'esterno.

E' presente in tutto l'immobile un impianto di riscaldamento e condizionamento con split elettrici e pompa di calore.

### **3. Titolo di provenienza**

L'immobile ed il resede di pertinenza sono pervenuti alla ditta proprietaria XXX dalla società venditrice, XXX tramite atto di compravendita stipulato dal Dott. Giuseppe Marcello Mariani, notaio in Scandicci (FI), in data 12/03/2015, con n. repertorio 35265/14893, registrato a Firenze il 24/03/2015 al n. reg. gen. 9411 e n. reg. part. 6914.

La nota di trascrizione è allegata alla presente relazione.

Sulla nota di trascrizione del contratto è riportato che: *"(...) la società XXX, come sopra, rappresentata, vende e trasferisce alla società XXX che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, porzione del complesso immobiliare pluripiano, posto in comune di Sesto Fiorentino, all'interno del viale Ludovico Ariosto distinto dai nn.cc.490 e 492, con tipologia in condominio e destinazione mista artigianale e commerciale e precisamente:*

*- con accesso dal n.c.492/e attraverso il piazzale a comune, tramite rampa e corridoio carrabile di disimpegno, il fondo ad uso "laboratorio-magazzino-*

commerciale", al piano secondo, della superficie di mq. 560 (metri quadrati cinquecentosessanta) circa, suddiviso in zona laboratorio, magazzino, vani accessori, due uffici, oltre servizi ed accessori tra cui lo spazio (pertinenziale) antistante e di distacco dal corridoio comune di manovra e disimpegno, destinato a parcheggio.

E' inoltre compresa nella vendita una porzione, (di pertinenza dell'unità immobiliare sopradescritta), del piazzale, circostante il complesso immobiliare, della superficie di mq.130 (metri quadrati centotrenta) circa, anch'esso destinato alla sosta degli autoveicoli(..)",

e ancora:

"(..) l'antistante spazio destinato a parcheggio figurano rappresentati nel foglio 44 dalla particella 631 sub. 23, come categoria D/8, rendita catastale € 5.680,00 a seguito della presentazione all'Ufficio del Territorio di Firenze in data 24 dicembre 2014 di denuncia di variazione n. 65957.1/2014 prot.n. FI0206910; mentre la porzione di piazzale circostante destinata a sosta autoveicoli, risulta rappresentata al catasto fabbricati nel foglio 44 dalla particella 631 sub.45 come area urbana di mq.115(..)".

#### 4. Individuazione catastale dei beni

All'Agenzia del Territorio di Firenze, Comune di Sesto Fiorentino l'unità immobiliare commerciale e il resede oggetti della presente stima risultano attualmente agli estremi:

L'unità immobiliare è censita a:

Intestatario: XXX per la quota di proprietà 1/1;

Identificativi Catastali: Catasto Fabbricati Comune di Sesto Fiorentino (FI)

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita    |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|------------|
| 44     | 631        | 23  | D/8       | -      | -           | € 5.680,00 |

Dati derivanti da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 24/12/2014 n. 65957.1/2014 in atti dal 24/12/2014 (protocollo n. FI0206910)  
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.

Il resede esclusivo è censito a:

Intestatario: XXX per la quota di proprietà 1/1;

Identificativi Catastali: Catasto Fabbricati Comune di Sesto Fiorentino (FI)

| Foglio | Particella | Sub | Categoria   | Classe | Consistenza | Rendita |
|--------|------------|-----|-------------|--------|-------------|---------|
| 44     | 631        | 45  | Area urbana | -      | 115 mq      |         |

Dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/1991 n. 51259.1/1991 in atti dal 14/10/2009 (protocollo n. FI0323585)

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.

### 5. Stato e Conformità urbanistica e catastale

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato costruito in forza di Concessione Edilizia n. 67/11260, busta 152/80, rilasciata il 27/02/1982.

Al progetto di concessione si sono succedute 2 varianti:

- Variante n. 533/12314, busta 263/82, del 24/12/1984,
- Variante n. 543/16542, busta 5/88, del 27/07/1991.

E' presente il Deposito di Attestazione di Agibilità del 18/11/2004, prot. 50412, busta 7087.

Ulteriori 3 pratiche si sono succedute nel corso del tempo:

- 1) Provvedimento n. 364/18099, busta n. 514/89, del 11/04/1992,
- 2) Concessione in sanatoria n. 97/792, busta 1264, prot. 7355, rilasciata il 26/06/1997 di Concessione edilizia n. 46/1980 presentata in data 08/07/1980 e rilasciata il 08/09/1980 per il frazionamento interno del vano produttivo in 4 unità.
- 3) Attestazione di conformità in sanatoria n. 292, busta 27, prot. 7788, rilasciata il 25/10/2004.

### Conformità alla planimetria catastale

L'ultima planimetria catastale, allegata alla presente relazione, risulta non conforme all'attuale stato dei luoghi per la differente ubicazione di tre muri separanti nella zona uffici e per l'attuale presenza di una quinta a tutta altezza presso l'ingresso alla zona commerciale.

Si fa presente che la presente difformità, minima nel suo essere, non appare tale da compromettere la commerciabilità del bene.

La planimetria è desunta da dichiarazione prot. n. FI0206910 del 24/12/2014 a Firma del Geom. Mariannini Stefano, allegata alla presente relazione.

### 6. Gravami

Sul magazzino commerciale gravano le seguenti trascrizioni / iscrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 11/01/2001 - Registro Particolare 851 Registro Generale 1262 Pubblico ufficiale VOLKHART FRANCESCA Repertorio 3169 del 20/12/2000  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 03/12/2004 - Registro Particolare 29209 Registro Generale 45584 Pubblico ufficiale MARIANI GIUSEPPE MARCELLO Repertorio 29066/10623 del 30/11/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. TRASCRIZIONE del 25/02/2008 - Registro Particolare 4990 Registro Generale 7821 Pubblico ufficiale AGOSTINI MANUELA Repertorio 59831/8251 del 19/12/2007 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 19468 del 01/07/2009

2. Trascrizione n. 15818 del 15/07/2010

4. Rettifica a TRASCRIZIONE del 01/07/2009 - Registro Particolare 19468 Registro Generale 30059 Pubblico ufficiale AGOSTINI MANUELA Repertorio 62764/9354 del 18/06/2009

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4990 del 2008

5. Rettifica a TRASCRIZIONE del 15/07/2010 - Registro Particolare 15818 Registro Generale 25567 Pubblico ufficiale CHIBBARO SABRINA Repertorio 1786/388 del 01/07/2010

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4990 del 2008

6. TRASCRIZIONE del 15/04/2014 - Registro Particolare 8869 Registro Generale 11594 Pubblico ufficiale MARCHETTI CARLO Repertorio 10620/5453 del 27/12/2013

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 12264 del 29/05/2014

2. Trascrizione n. 22412 del 07/10/2014

3. Trascrizione n. 28023 del 18/12/2014

7. Rettifica a TRASCRIZIONE del 29/05/2014 - Registro Particolare 12264 Registro Generale 16170

Pubblico ufficiale MARCHETTI CARLOTTA DORINA STELLA Repertorio 540/381 del 30/04/2014

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 8869 del 2014

8. Rettifica a TRASCRIZIONE del 07/10/2014 - Registro Particolare 22412 Registro Generale 29938 Pubblico ufficiale MARIELLA RENATA Repertorio 35303/10949 del 09/09/2014

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 8869 del 2014

9. Rettifica a TRASCRIZIONE del 18/12/2014 - Registro Particolare 28023 Registro Generale 37940 Pubblico ufficiale MARCHETTI CARLOTTA DORINA STELLA Repertorio 1115/761 del 25/11/2014

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 8869 del 2014

10. TRASCRIZIONE del 24/03/2015 - Registro Particolare 6914 Registro Generale 9411 Pubblico ufficiale MARIANI GIUSEPPE MARCELLO Repertorio 35265/14893 del 12/03/2015

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

11. TRASCRIZIONE del 23/04/2015 - Registro Particolare 9922 Registro Generale 13420 Pubblico ufficiale MARIANI GIUSEPPE MARCELLO Repertorio 35283/14905 del 26/03/2015

ATTO TRA VIVI - ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA (AI SENSI ART. 2645 TER C.C.)

Sul resede esterno gravano le seguenti trascrizioni / iscrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 15/04/2014 - Registro Particolare 8869 Registro Generale 11594 Pubblico ufficiale MARCHETTI CARLO Repertorio 10620/5453 del 27/12/2013

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 12264 del 29/05/2014
2. Trascrizione n. 22412 del 07/10/2014
3. Trascrizione n. 28023 del 18/12/2014

2. Rettifica a TRASCRIZIONE del 29/05/2014 - Registro Particolare 12264 Registro Generale 16170 Pubblico ufficiale MARCHETTI CARLOTTA DORINA STELLA Repertorio 540/381 del 30/04/2014

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 8869 del 2014

3. Rettifica a TRASCRIZIONE del 07/10/2014 - Registro Particolare 22412 Registro Generale 29938 Pubblico ufficiale MARIELLA RENATA Repertorio 35303/10949 del 09/09/2014

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 8869 del 2014

4. Rettifica a TRASCRIZIONE del 18/12/2014 - Registro Particolare 28023 Registro Generale 37940 Pubblico ufficiale MARCHETTI CARLOTTA DORINA STELLA Repertorio 1115/761 del 25/11/2014

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 8869 del 2014

5. TRASCRIZIONE del 24/03/2015 - Registro Particolare 6914 Registro Generale 9411 Pubblico ufficiale MARIANI GIUSEPPE MARCELLO Repertorio 35265/14893 del 12/03/2015

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

6. TRASCRIZIONE del 23/04/2015 - Registro Particolare 9922 Registro Generale 13420 Pubblico ufficiale MARIANI GIUSEPPE MARCELLO Repertorio 35283/14905 del 26/03/2015

ATTO TRA VIVI - ATTO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA (AI SENSI ART. 2645 TER C.C.)

### ***L'Atto di Destinazione per fini meritevoli di tutela***

A seguito sono riportate le condizioni dell'atto, che decorre ed è effettivo dal 26/3/2015:

*" (...) art.1) costituzione del vincolo di destinazione: durata del vincolo condizione sospensiva la società XXX" come sopra rappresentata, dichiara di destinare i beni immobili descritti in premessa del presente atto alla realizzazione dello scopo appresso indicato, ai sensi e per gli effetti dell'art.2645 ter c.c. il vincolo è imposto per la durata di anni 10 (dieci) a decorrere dal 26/03/2015 e comunque fino alla conclusione della procedura concorsuale e salvi i limiti di legge. la destinazione non implica modifica nella titolarità dei beni medesimi che rimangono in proprietà dei costituenti per i rispettivi diritti. La costituzione del vincolo di destinazione è sottoposta alla condizione sospensiva indicata nel successivo art.5.*

art.2) fine della destinazione beneficiari del vincolo il vincolo di destinazione è costituito per liquidare i beni vincolati ponendo a disposizione dei creditori della società XXX in liquidazione il netto ricavo della alienazione degli stessi al netto delle imposte e delle spese di vendita che eventualmente saranno a carico della parte venditrice ed escluse le eventuali imposte dirette conseguenti alla realizzazione della plusvalenza a seguito della dismissione immobiliare che resteranno integralmente a carico della società e, per trasparenza, dei soci consentendo da un lato il soddisfacimento (e fino al soddisfacimento) dei creditori anche non muniti di cause di prelazione, preservando il patrimonio da eventuali atti di distrazione o da iniziative dirette ad avvantaggiare solo alcuni creditori della società XXX in liquidazione (...)

art.3) impiego dei beni e dei relativi frutti amministrazione dei beni la costituzione di vincolo di destinazione è fatta ai sensi e per gli effetti dell'art.2645 ter c.c. pertanto i beni immobili potranno essere impiegati solo per la realizzazione del fine di destinazione detto nel presente atto. L'attuazione della liquidazione delle attività costituite in vincolo è attribuita nel rispetto delle prescrizioni degli artt.167 e seguenti l.f. ed in particolare di quanto previsto nel decreto di omologazione ed indicato al liquidatore giudiziale che sarà nominato dal Tribunale di Firenze, il quale sarà quindi legittimato a vendere, riscuotere il prezzo, darne quietanza e mettere a disposizione del ceto creditizio la somma ricavata dalla vendita senza che allo stesso possa eccepirsi carenza e/o imprecisione di potere. il liquidatore giudiziale è quindi fin da ora irrevocabilmente investito dalla società costituente del potere di alienare a titolo oneroso e in funzione liquidativa i beni, con ciò risultando costituito mandatario con rappresentanza in rem propriam ai sensi e per gli effetti dell'art.1723 2°c. c.c.

art.4) cessazione del vincolo di destinazione i vincolo di destinazione cesserà: - in caso di raggiungimento del fine di destinazione e cioè a seguito dell'alienazione dell'immobile con attribuzione del ricavato ai creditori per il soddisfacimento anche parziale dei rispettivi crediti vantati nei confronti della società e comunque col pagamento ai creditori della detta somma; -al venire meno del fine di destinazione con la cessazione della procedura di concordato preventivo, nei casi previsti dalla legge; - alla scadenza del termine decennale; - in caso di alienazione a terzi del bene vincolato in attuazione degli scopi della destinazione. alla cessazione della destinazione che non dipenda dalla scadenza del termine, dovrà seguire annotazione di inefficacia del vincolo a margine della nota di trascrizione dello stesso.(...)"

## **7. Stato di detenzione e di manutenzione**

L'immobile è attualmente occupato dalla proprietà.

La zona uffici e il magazzino si mostrano alla data del sopralluogo in buono stato.

## **8. Attestato di Prestazione energetica**

Da verifica eseguita presso il Comune di Sesto Fiorentino è emerso che il bene è dotato di A.P.E. depositato presso gli uffici comunali prot. 60447 del 30/12/2004 e presso gli uffici della Regione Toscana. Il C.T.U. ha preso atto della presenza di tale documento, che classifica l'immobile in classe "G".

## **9. Giudizio di stima**

La stima si propone di individuare il valore che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra la domanda e l'offerta presenti sul mercato al momento attuale.

Per la valutazione degli immobili si è proceduto utilizzando il metodo di stima sintetico-comparativo.

L'indagine di mercato ha preso in considerazione esclusivamente i prezzi di immobili il più possibile simili, per metratura, caratteristiche e stato di manutenzione, a quelli oggetto di stima e ha fornito un numero adeguato di casi che hanno poi consentito la definizione di un valore medio espresso in €/mq.

L'individuazione dei valori unitari medi è stata eseguita tramite ricerca, confronto e mediazione tra le quotazioni riportate nelle tabelle O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e quelle pubblicate dalle agenzie immobiliari specializzate presenti sul territorio. La stima è pertanto basata su una attenta analisi del mercato immobiliare e sull'individuazione del valore ordinario attribuibile ai beni.

Prima di applicare i valori unitari alle varie consistenze, sono state omogeneizzate le superfici con coefficienti correttivi inerenti le caratteristiche intrinseche di ciascun bene. I coefficienti sono stati desunti dalla relazione *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"* dell'Agenzia del territorio 2009, basato sui dettami del DPR 138/1998. In sintesi, i coefficienti utilizzati sono:

*"Magazzini"*

### *11.1 Criteri generali*

*(...)*

*La superficie commerciale è data dalla somma di:*

*a) vani principali e accessori diretti misurata come segue:*

- la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune;*

• i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25 cm;

• la superficie lorda dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;

• nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;

• l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio;

b) *Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:*

• Balconi, terrazzi e similari - Per questa tipologia dette pertinenze non sono frequentemente presenti, viene computata nella misura del 10%;

• La superficie scoperta viene computata nella misura del 10%.

c) *Pertinenze esclusive:*

la superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura:

• del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);

• del 25% se non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a)."

Valore medio unitario desunto dal mercato immobiliare per immobili di simile caratteristica in zona:

 [Home](#) | [Contatti](#) | [Mappa del sito](#) | [RSS](#) | [English](#) | [Area Riservata](#)

Cerca:  [Vai](#) Segui anche su:

**L'Agenzia** **Il tuo profilo fiscale** **Cosa devi fare** **Strumenti** **Documentazione** **Servizi online**

Ti trovi in: [Home](#) - [Documentazione](#) - [Osservatorio del Mercato Immobiliare](#) - [Banche dati](#) - [Quotazioni immobiliari](#) - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2**

**Provincia:** FIRENZE  
**Comune:** SESTO FIORENTINO  
**Fascia/zona:** Periferica/RIMAGGIO - OLMICINO - POLO SCIENTIFICO  
**Codice di zona:** D5  
**Microzona catastale n.:** 0  
**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili  
**Destinazione:** Commerciale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |      | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
|           |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max  |                  |
| Magazzini | NORMALE            | 800                   | 1400 | L                | 4,1                            | 7,2  | N                |
| Negozi    | NORMALE            | 1500                  | 2500 | L                | 6,9                            | 11,4 | N                |

- Valori Osservatorio del Mercato Immobiliare al 2° semestre 2014 per Magazzini: tra i 800,00 e gli 1400,00 €/mq di sup. lorda,

- Valore medio osservato sul territorio al periodo Luglio/Agosto 2014: media di 1.000,00 €/mq

Dato quanto sopra, considerando le caratteristiche di accessibilità, il livello di finitura e soprattutto la generale contrazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter assegnare al bene (magazzino) un valore unitario pari a 825,00 €/mq.

Si è proceduto a stimare il più probabile valore di mercato dell'intero immobile allo stato di fatto in cui esso si trova.

Magazzino commerciale - Stima del più probabile valore di mercato:

| Superficie                                                                               | Consistenza | Coeff. | Consistenza omogeneizzata | Totale |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------|---------------------------|--------|
| Superficie utile lorda comprensiva di locali di servizio diretto - magazzino commerciale | 580 mq      | 100%   | 580 mq                    | 580 mq |

Valore di stima: mq lordi omogeneizzati 580 x €/mq 850,00 = **€ 478.500,00 (euro quattrocentosettantottomilacinquecento/00).**

Resede esterno di pertinenza esclusiva - Stima del più probabile valore di mercato:

Il resede esclusivo, destinato alla sosta di veicoli privati, viene valutato a corpo nella misura pari a **€ 30.000,00 (euro trentamila/00).**

## 11. Riepilogo

La presente perizia di stima è stata eseguita per singolo lotto:

- 1) Valore comprendente l'intero lotto allo stato in cui si trova, composto da magazzino e resede esclusivo: € 478.500,00 + € 30.000,00 = € 508.500,00 (euro centonovantamila/00), arrotondabile per eccesso a **€ 505.000,00 (euro cinquecentocinquemila/00).**

Il sottoscritto Arch. Gabriele Bartoletti con la presente relazione ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Commissario e dell'ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale chiarimento in merito.

Con osservanza.

Firenze, 03/09/2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Gabriele Bartoletti



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Gabriele Bartoletti", written over a horizontal line.

Allegati:

- a) Visure catastali
- b) Planimetria catastale del bene immobile
- c) Elaborato planimetrico
- d) Estratto di mappa
- e) Copia di contratto di compravendita
- f) Note di trascrizione sul bene
- g) Verbale di giuramento perizia
- h) Relazione fotografica