*Dott. Ing. RINALDO MARI*
*Via Bonomi n°15*
*50136 - FIRENZE*
*tel. 055 677158 fax 055 672322*
*E-mail: studio@maririnaldo.191.it*

*Dott. Arch. MARA MAGNANI*
*Via Baccio da Montelupo n° 44*
*50053 - EMPOLI*
*tel. 057177656*
*E-mail: arch.maramagnani@gmail.com*

# TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

***FALLIMENTO: X e dei soci***

***R.E. n. 213/15***

***Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia Governatori***

***Curatore Fallimentare: Dott.ssa Maria Grazia Renieri***

## BENI POSTI NEL COMUNE DI MONTAIONE VIA CHIARENTI 8

## (BIRRERIA-PUB E ACCESSORI)

**INDICE**

***A) INCARICO*** ..... ***2***
***B) DESCRIZIONE DEI BENI*** ..... ***2***
***C) DESCRIZIONE CATASTALE*** ..... ***5***
***D) PROVENIENZA*** ..... ***6***
***E) CONDIZIONE DEL BENE*** ..... ***7***
***F) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA*** ..... ***8***
*F.1) Titoli edilizi depositati* ..... *8*
*F.2) Risultanze* ..... *11*
*F.3) Adempimenti e oneri* ..... *13*
***G) GIUDIZIO ESTIMATIVO*** ..... ***14***
***H) DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA*** ..... ***16***

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

## A) INCARICO

I sottoscritti Arch. Mara Magnani e. Ing. Rinaldo Mari, iscritti all'albo dei periti del Tribunale di Firenze, sono stati collegialmente incaricati a svolgere alcune attività tecniche nell'ambito del fallimento in oggetto come da nomina del Giudice Fallimentare Dott.ssa Silvia Governatori del 18.10.2016, tra cui la valutazione dei beni immobili di proprietà della X.

## B) DESCRIZIONE DEI BENI

La consulenza in questione ha per oggetto le porzioni di un fabbricato di antica costruzione ubicate nel centro storico del **Comune di Montaione con accesso diretto da Via Chiarenti 8**, di cui l'unità principale è costituita da alcuni locali destinati ad attività commerciali (birreria – PUB). Tale unità è collegata ad una ampia terrazza coperta con strutture in legno provvisorie, attualmente a servizio del PUB ma di altra proprietà (X), concessa in locazione alla X con contratto registrato a S.Miniato il 19.05.2000 al n° 11175 serie 3 (v. all. 20). Da tale terrazza, si accede ad un piccolo resede coperto di proprietà esclusiva, che consente l'accesso all'unità immobiliare in cui sono situati i servizi igienici ed un ripostiglio, nonché ad una ampia unità immobiliare destinata a magazzino. Si specifica, inoltre, che dal lato est della terrazza coperta si accede ad una ulteriore terrazza scoperta in cui sono situati i gruppi per il trattamento aria e relative tubazioni di ingresso e uscita. Quest'ultima terrazza scoperta risulta essere di proprietà X ed è stata concessa in locazione alla X, unitamente



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

all'appartamento di via Italia 3, con contratto registrato a S.Miniato il 11.07.2005 al n° 1386 serie 3 (v. all. 21).

Oggetto della presente stima sono i soli immobili di proprietà X così descritti (vedasi doc. fotografica – all. 1):

a) unità immobiliare destinata a "birreria PUB", costituita da un corridoio-ingresso, che dal portone principale conduce alla zona bar-distribuzione la quale, a sua volta, è direttamente collegata ad una ampia sala interna avente forma planimetrica a "L" (v. planimetria catastale All. 4). I vani presentano pavimenti in pietra, pareti in pietra mista a mattoni a vista, solai di copertura in legno a vista. La sala interna è attualmente dotata di due finestre ed una porta finestra che si affacciano direttamente all'interno della terrazza coperta.

b) Unità immobiliare in cui sono situati i servizi igienici, costituita da un disimpegno da cui si accede ad un vano ripostiglio e ad un antibagno il quale a sua volta consente l'accesso a due vani WC (v. planimetria catastale All. 4), oltre ad un piccolo resede tergale. I pavimenti sono in parte in cotto ed in parte in gres-ceramico, il controsoffitto tinteggiato, le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite con piastrelle in gres-ceramico. Tali vani sono privi di finestre ma dotati di sistema di ricambio d'aria forzato.

c) Unità immobiliare destinata a magazzino costituita da un unico vano (v. planimetria catastale All. 4), pavimentata con lastre di pietra, con pareti in muratura mista pietra e mattoni in parte a



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

vista e in parte intonacate e tinteggiate, copertura a volta "a crociera" con mattoni in cotto a vista. Attualmente dotata di due piccole finestre che si affacciano sulla corte a comune laterale.

Si precisa che tali unità immobiliari sono collegate tra loro mediante passaggio dalla terrazza di altra proprietà.

Gli infissi esterni delle tre unità sono in legno verniciato con o senza vetri, mentre quelli interni sono in legno verniciato. I locali destinati a "birreria – PUB" ed i servizi igienici sono dotati di impianti di energia elettrica, acqua fredda e calda prodotta da scaldabagno elettrico, impianto di climatizzazione e/o ricambio aria, mentre il magazzino è dotato di impianto ENEL e impianto di climatizzazione.

Si deve rilevare, come già riferito in precedenza, che il locale PUB, è dotato di un impianto di ricambio aria le cui macchine e gran parte delle tubazioni occupano lo spazio esterno della terrazza di altra proprietà (X) e concesso in locazione alla X.

**Consistenza**

Ai fini estimativi si fa riferimento alla cosiddetta "superficie convenzionale" o "commerciale" (Sc) pari alla superficie al netto dei muri esterni (essendo prevalentemente di grosso spessore) e al lordo dei muri interni.

- Unità destinata a birreria-PAB:
  - "Sc" = 74 mq
  - altezza media ml 3,30 circa;
- Unità destinata a WC e rip.
  - "Sc" = 15 mq
  - altezza media ml 2,40 circa;



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

- Unità destinata a magazzino
  - "Sc" = 45 mq
  - altezza media ml 3,00 circa

## C) DESCRIZIONE CATASTALE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione (vedi all. 2-3-4) i beni sono così censiti:

1. Unità destinata a birreria-Pub:

   Foglio 57, particella 128, sub 19, Via Chiarenti 8, piano T, Categoria C/1, classe 4, Consistenza 73 mq, Rendita € 1.515,59;

   La relativa planimetria del 20.05.1989 prot 053796 presenta lievi variazioni rispetto allo stato dei luoghi consistenti essenzialmente nella diversa rappresentazione dei gradini nel vano ingresso. Tale circostanza non determina modifica alla rendita catastale ai sensi della circolare dell'Agenzia del Territorio n° n. 2 del 09/07/2010 protocollo n.36607.

2. Unità destinata a servizi igienici e ripostiglio:

   Foglio 57, particella 128, sub 9, Via Chiarenti 8, piano S1, Categoria "in corso di definizione";

   La relativa planimetria del 24.07.1990 prot 054398 è conforme allo stato dei luoghi.

3. Unità destinata a magazzino:

   Foglio 57, particella 128, sub 8, Via Chiarenti 8, piano S1, Categoria C/2, classe 3, Consistenza 47 mq, Rendita € 135,93;

   La relativa planimetria del 24.07.1990 prot. 054397 presenta alcune difformità rispetto allo stato dei luoghi consistenti in



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

particolare in modifiche interne e di prospetto, per le quali è necessario presentare planimetria aggiornata. Inoltre si precisa che nella planimetria catastale sono stati erroneamente indicati i nominativi dei confinanti, essendo il resede tergale ed i locali servizi (foglio 57 p.lla 128 sub.9) all'epoca di proprietà X (e non X) come da atto di acquisto rogato Notaio Carlo Alberto Castagna in data 04.12.1990 rep. 26.814 (v.all. 9) e quindi acquistati prima dell'unità ad uso magazzino (sub.8) di cui all'atto rogato Notaio Stella Bartoletti in data 20.06.1997 rep. 12.261 (v.all.10).

Tutte le unità immobiliari sono catastalmente intestate a:

- X- Proprieta` per 1/2
- X - Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni

## D) PROVENIENZA

Gli immobili in oggetto sono pervenuti agli attuali proprietari X per:

a) denuncia di successione in morte di Fondelli Oreste trascritta a Volterra in data 03.11.2003 al n° 6065 del R.P. a favore di X (v. all. 5);

b) atto di stralcio delle quote divisionali, rogato dal notaio Bartoletti in data 19.06.2006 trascritto a Volterra il 18.07.2006 al n° 4550 del R.P., mediante il quale è stata stralciata, dai beni in oggetto, la quota della signora X (v. all 6);

c) ulteriore atto di divisione a stralcio di quota divisionale, rogato dal notaio Frediani in data 04.12.2009, trascritto alla competente Conservatoria dei RR.II. al n° 6435/2009 del R.P., mediante il quale X è



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

uscita dallo stato di comunione con assegnazione della proprietà esclusiva di altri immobili (v. all. 7).

Tali beni erano precedentemente pervenuti a X per:

d) atto di acquisto rogato dal Notaio Antonio Mosca in data 20.12.1978 rep. 21.950 trascritto a Volterra il 05.01.1979 n° 107 RP, con il quale i signori X hanno venduto al sig. X le rispettive proprietà costituenti l'attuale unità destinata a birreria –pub (v. all. 8);

e) atto di acquisto rogato dal Notaio Carlo Alberto Castagna in data 04.12.1990 rep. 26.814 trascritto a Volterra il 15.12.1990 n° 5491 del RP, con il quale i signori X hanno venduto al sig. X l'attuale unità immobiliare destinata a servizi e annesso resede tergale esclusivo (v. all. 9);

f) atto di acquisto rogato dal Notaio Stella Bartoletti in data 20.06.1997 rep. 12.261 trascritto a Volterra il 10.07.1997 n° 2424 del RP, con il quale il sig. X ha venduto al sig. X l'attuale unità destinata a magazzino (v. all. 10);

## E) CONDIZIONE DEL BENE

Al momento del sopralluogo le predette unità immobiliari risultavano arredate e in condizioni di manutenzione discrete. Tali unità e relative pertinenze risultano occupate ed utilizzate a "birreria PUB", dal Sig. X in virtù del

a) contratto di affitto di ramo d'azienda (denominata X) - con relativi locali, servizi e terrazza - del 17.03.2010, registrato a Empoli il 23.03.2010 al n° 1222 serie 1T, con durata di anni 6 e



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

scadenza al 17.03.2016, prorogabile per uguale durata o diverso periodo da concordare (v. all. 22).

b) Contratto di locazione commerciale limitatamente al fondo ad uso magazzino del 18.03.2010, registrato all'Agenzia delle Entrate -Uff Territoriale di San Miniato- il 02.04.2010 al n° 770 serie 3, con durata di anni 6 e scadenza al 17.03.2016, prorogabile per uguale durata o diverso periodo da concordare (v. all. 23).

In virtù di tale circostanza e non risultando che sia stata avanzata alcuna disdetta, i beni sono da considerarsi **occupati**.

## F) REGOLARITÀ URBANISTICO-AMMINISTRATIVA

### *F.1) Titoli edilizi depositati*

Ai fini della conformità edilizia delle unità immobiliari in oggetto, si è proceduto alla comparazione dello stato attuale dei luoghi con lo stato legittimo risultante dall'ultimo atto abilitativo depositato.

L'attuale assetto delle unità immobiliari è il risultato di alcuni interventi edilizi e relative pratiche, succedutesi nel tempo, che si elencano di seguito:

1. **Concessione in Sanatoria n° 184 del 22.10.1988** rilasciata al Sig. X per *modifiche interne ed esterne* nei locali all'epoca destinati a deposito (attualmente deposito e WC), consistenti in (v. all. 11-a):
   - Chiusura di una porta al P.T. a destra della corte con accesso da via Chiarenti;
   - Realizzazione di due muretti in mattoni per la realizzazione



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

di un piccolo deposito in prossimità della porta di cui al precedente punto, il secondo nel locale attiguo per la riduzione del volume parzialmente riempito con materiali di resulta;

- Chiusura parziale di una finestra che si affaccia sulla corte di accesso;
- Realizzazione di una porta di collegamento tra i due vani destinati a deposito;
- Apertura di una porta nel 2° locale deposito per accesso sul resede tergale
- Realizzazione di una piccola tettoia corte di accesso da via Chiarenti

2. **Concessione Edilizia n° 41 del 10.02.1989** (intestata a X) per *cambio di destinazione d'uso da cantina a locali per birreria e PAB*. Le tavole progettuali allegate alla richiesta di Concessione indicavano oltre alla diversa utilizzazione, anche la realizzazione di un bagno e antibagno nella saletta tergale destra, nonché la trasformazione di una finestra in portafinestra per l'accesso alla terrazza tergale (di altra proprietà) e la realizzazione di un pergolato in legno su detta terrazza. La concessione è stata rilasciata con alcune prescrizioni riguardanti la dimensione della parete dell'antibagno (v. all. 11-b).
3. **Concessione Edilizia n° 109 del 24.05.1989** (intestata a X) per *variante alla C.E. per cambio di destinazione da cantina a birreria e PAB* (v. all. 12). Con tale titolo veniva autorizzata la diversa ubica-



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

zione dei servizi igienici dalla saletta tergale destinata al pubblico, in altri locali della stessa proprietà (diversa unità catastale) con accesso dalla terrazza di altra proprietà e successivo resede esclusivo.

4. **Permesso di abitabilità o uso,** rilasciato dal Sindaco del Comune di Montaione in data 21.12.1989 (registro nuove costruzioni anno 1989 n. 52), per adibire a "birreria" l'immobile oggetto della C.E. 109/89 e variante 109/1989 (v. all. 19).
5. **Autorizzazione Edilizia n° 06 del 05.02.1997** per opere di manutenzione straordinaria nell'unità immobiliare ad uso magazzino consistenti in demolizione di parete interna, in apertura di una porta per collegare tale unità con i locali ad uso servizi igienici e riapertura di una finestra in parte tamponata (v. all. 13)
6. **Concessione Edilizia n. 56 del 03.06.1997** per lavori di modifiche non sostanziali di prospetto del fabbricato ad uso magazzino (v. all 14) .
7. **Concessione Edilizia n° 170 del 25.10.1989** rilasciata a X per ampliamento e chiusura di pergolato a servizio del locale adibito a PUB-birreria, avente validità di 1 anno. La superficie interessata dal pergolato risultava e risulta essere di proprietà di terzi. Seguono varie autorizzazioni di rinnovo e per ultima **Autorizzazione temporanea art. 4 del R.E. n° 4 del 29.09.2000** (v. all. 15) per la costruzione di una struttura provvisoria in ampliamento alla costruzione esistente nel terrazzo facente parte del locale adibito ad attività commerciale di PUB, quest'ultima autorizzazione risulta essere stata prorogata sino al 31.12.2016 e quindi **attualmente decaduta**



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

(v. all. 16). Allegato all'autorizzazione 4/2000 vi è l'atto unilaterale d'obbligo 26.09.2000 trascritto alla Conservatoria RR.II. di Volterra al n° di RP 4978 in data 24.10.2000, in cui la Sig.ra X, in qualità di proprietaria della terrazza in locazione alla X, autorizza la modifica richiesta nell'atto edilizio.

8. **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) prot. 0003408 del 14.04.2016** per manutenzione straordinaria da eseguirsi sulla copertura del fabbricato di Via Chiarenti 12-12/a, di cui fa parte anche la porzione in oggetto (v. all. 17);
9. **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) prot. 10964 del 23.11.2016** per manutenzione straordinaria da eseguirsi sulle facciate del fabbricato di Via Chiarenti 12-12/a, di cui fa parte anche la porzione in oggetto (v. all. 18);

***F.2) Risultanze***

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e le succitate pratiche emerge quanto segue:

- L'attuale assetto planimetrico dell'unità immobiliare destinata a birreria PUB (f. 57 part. 128 sub 19) presenta lievi difformità rispetto a quanto rappresentato nella Variante di cui alla **Concessione Edilizia n° 109 del 24.05.1989** consistenti, in particolare, nella presenza di alcuni gradini (seppur in pendenza) nel corridoio di ingresso invece della sola rampa rappresentata nelle tavole progettuali e piccole difformità interne.
- L'unità immobiliare destinata a servizi igienici e ripostiglio di perti-



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

nenza della birreria PUB (f. 57 part. 128 sub 9) non è conforme a quanto rappresentato nelle tavole progettuali di cui all'ultima **Autorizzazione Edilizia n° 06 del 05.02.1997.** Si rileva, infatti che non è presente la porta di collegamento con il magazzino adiacente. Si ritiene, inoltre, che la tavola progettuale contenga un errore di rappresentazione grafica non essendo indicata la porta di accesso dal resede esclusivo che, peraltro era ben indicata sia nel progetto di cui alla precedente C.E. 109/89, sia nell'elaborato planimetrico catastale del 24.07.1990. Si fa presente, inoltre, che il resede esclusivo che consente l'accesso al disimpegno è stato coperto con tettoia chiusa unitamente all'attigua terrazza di altra proprietà come da C.E. 170/1989 e autorizzazione temporanea n° 4/2000 già scaduta in data 31.12.2016. Tale copertura è stata ampliata verso il magazzino rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici.

- L'unità immobiliare destinata a magazzino (f. 57 part. 128 sub 8) presenta alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nelle tavole progettuali di cui all'**Autorizzazione Edilizia n° 06 del 05.02.1997**, in quanto la porta di accesso dalla corte laterale a comune è stata parzialmente tamponata e trasformata in una finestra, mentre la finestra che si affaccia sul resede tergale di proprietà X è stata trasformata in porta-finestra. Inoltre non è presente –come già riferito in precedenza- la porta di collegamento con il blocco dei servizi igienici e sussistono lievi modifiche interne.

§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§

Si rileva infine che il certificato di agibilità o uso è riferito all'immobile



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

oggetto della C.E. 41/89 e variante 109/1989 e, quindi, alla sola unità immobiliare destinata a birreria PUB e ai servizi igienici.

***F.3) Adempimenti e oneri***

Per la regolarizzazione delle difformità sopra esposte (vedasi capitolo F.2) sono necessari sia adempimenti edilizi in sanatoria, sia la rimessa in pristino mediante opere di demolizione e adeguamento.

Si ritiene, infatti, che la scadenza dell'autorizzazione temporanea per le opere di tamponamento del pergolato sulla terrazza di altra proprietà e l'eventuale riconsegna della terrazza alla proprietà debbano necessariamente prevedere il ripristino dell'originario accesso all'unità immobiliare destinata a magazzino, dalla corte laterale a comune, oltre al ripristino dell'apertura tra tale magazzino e l'unità adiacente destinata a servizi igienici per consentirne l'accesso. Si deve pertanto ritrasformare l'attuale finestra del magazzino in una porta di accesso come in origine, anche se di altezza inferiore a quella standard e riaprire la porta di comunicazione con i servizi. Si dovrà, inoltre, provvedere alla demolizione del pergolato come da pattuizioni contrattuali. Inoltre dovranno essere rimossi gli impianti che occupano parte della terrazza scoperta.

§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§

Gli oneri sono prudenzialmente e sommariamente indicati in circa:

- € 5.000,00 per oneri tecnici e sanzioni e/o diritti per accertamento di conformità e aggiornamento planimetrie catastali;
- € 9.000,00 per le opere di ripristino

per complessivi € **14.000,00**, che saranno decurtati dal valore di mercato



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

dell'immobile.

## G) GIUDIZIO ESTIMATIVO

La valutazione del bene sarà eseguita applicando il criterio estimativo sintetico-comparativo in base alle risultanze di opportune ricerche di mercato e tenendo presente tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che qualificano l'immobile in questione.

Le indagini di mercato, condotte presso operatori del settore immobiliare e professionisti della zona, hanno consentito di acquisire informazioni in merito agli effettivi prezzi richiesti e/o corrisposti per recenti compravendite di immobili con caratteristiche pressoché similari a quello in esame, le cui risultanze sono confrontabili con le quotazioni dell'Agenzia del Territorio (valori Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Le indagini si sono rilevate alquanto difficoltose data la particolare natura del bene (birreria-PUB) che deve essere inquadrato all'interno di un ristretto mercato immobiliare.

Le informazioni ricevute hanno confermato la permanenza della crisi del settore immobiliare con forti contrazioni del numero delle transazioni, aumento dei tempi di vendita e conseguente ribasso dei prezzi degli immobili.

In particolare, è emerso che i più probabili valori di mercato relativamente a unità immobiliari destinati ad attività commerciali e a magazzini, variano all'interno dei seguenti *range* (per ogni mq di superficie utile al netto dei muri esterni e al lordo di quelli interni - non si considerano, infatti i muri esterni date le loro notevoli dimensioni tipiche negli edifici di



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

antica costruzione come nella fattispecie):

fondi commerciali: 800 - 1.500 €/mq;

magazzini: 400 - 600 €/mq;

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica per la macrozona in esame i seguenti valori

fondi commerciali: 1.000 - 1.700 €/mq;

magazzini: 400 – 650 €/mq;

La variabilità dei valori sopra indicati dipende essenzialmente dalle peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche che contraddistingue ogni singolo bene.

A giustificazione di tali risultanze si richiama, anche, l'esito dell'asta giudiziaria di un fondo commerciale attiguo (utilizzato a ristorante) che nel 2106 è stato aggiudicato, con rilanci, ad un valore unitario di circa 1.000 €/mq.

Nel nostro caso si dovrà tener conto che l'unità immobiliare oggetto di valutazione presenta un accesso che non consente una buona visibilità degli interni dalla strada pubblica, nonché la circostanza ancor più rilevante dovuta all'assenza di un collegamento diretto tra il locale aperto al pubblico e i servizi igienici. Attualmente detto collegamento è consentito dalla terrazza coperta condotta in locazione e successivo resede esclusivo, ma in assenza di utilizzazione di detta terrazza sarà necessario uscire dal fondo commerciale percorrere un piccolo tratto della via Chiarenti, entrare nella corte laterale comune posta tra i numeri civici 12 e 12/a, accedere al locale magazzino e quindi ai servizi igienici.

Le circostanze sopra indicate riducono sensibilmente l'appetibilità del be-



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

ne ponendolo nella fascia più bassa della scala dei valori immobiliari. Viene giustificata, quindi, la corrispondenza del più probabile valore di mercato ai sopraddetti valori minimi, ossia:

- fondi commerciali: 800,00 €/mq;
- magazzini: 400,00 €/mq;

Il più probabile valore di mercato dei beni in questione è pertanto così determinato:

| Unità immobiliare | Mq | €/mq | € |
|---|---|---|---|
| fondo commerciale | 74 | 800,00 | 59.200,00 |
| Bagni | 15 | 800,00 | 12.000,00 |
| magazzino | 45 | 400,00 | 18.000,00 |
| **TOTALE €** | | | **89.200,00** |

Come già riferito in precedenza a tale importo si dovranno operare le detrazioni per gli aggiornamenti edilizi-catastali (-5.000,00) e per i ripristini e demolizioni (-9.000,00).

**Il più probabile valore di mercato si riduce, quindi ad € 75.200,00.**

Si ritiene che per la particolare problematica degli accessi e della localizzazione dei servizi igienici le unità immobiliari in oggetto non possano essere vendute separatamente ma dovranno **costituire un unico lotto**.

## H) DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Considerando che il bene viene venduto mediante asta giudiziaria, si deve tener conto di alcuni fattori che potrebbero influire negativamente sulla sua appetibilità e quindi non suscitare alcun interesse in possibili acquirenti come ad esempio il pagamento del prezzo in tempi immediati, nonché la circostanza che la vendita sia da considerarsi come forzata e



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

quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.

Si ritiene, pertanto, di individuare il valore a base d'asta, come normalmente avviene per prassi, applicando una riduzione del 10% sul valore di mercato. In tal modo il valore a base d'asta dell'immobile sarà pari a:

€ 75.200,00 x 0,90 = **€ 67.680,00**

arrotondato per eccesso ad **€ 68.000,00**

**********

In fede

Firenze, 24.07.2017

I Periti

*Arch. Mara Magnani* *Ing. Rinaldo Mari*

ALLEGATI

1) *Documentazione fotografica*
2) *Estratto foglio di mappa*
3) *Visure catastali*
4) *Planimetrie catastali*
5) *Stralcio denuncia successione 19.09.2003;*
6) *Stralcio atto di divisione 19.06.2006*
7) *Stralcio atto di divisione 04.12.2009*
8) *Stralcio atto Notaio Mosca 20.12.1978;*
9) *Stralcio atto Notaio Castagna 04.12.1990;*
10) *Stralcio atto Notaio Bartoletti 20.06.1997;*

*11-a) Stralcio della C.E.in sanatoria 184/1988*

*11-b) Stralcio della C.E. 41/1989*



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

12) *Stralcio della C.E. 109/1989*
13) *Stralcio della A.E. 06/1997*
14) *Stralcio della CE 56/1997*
15) *Stralcio Autorizz. Temporanea n° 4/2000*
16) *Proroga Aut Tempo 4/2000 sino al 31.12.2016*
17) *Stralcio della CILA 0003408/2016*
18) *Stralcio della CILA 10964/2016*
19) *Permesso di abitabilità o uso*
20) *Contratto di locazione terrazza X del 19.05.2000*
21) *Contratto di locazione appartamento e terrazza Via Italia 3 del 01.07.2005*
22) *Contratto locazione ramo d'azienda del 17.03.2010*
23) *Contratto locazione magazzino del 18.03.2010*



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