

Arch. Michelangelo Brachi
Via Maicantone e Vignone, 9 – 59100 PRATO
Tel. 0574.69.58.08 – Fax 0574.69.58.08
E-mail: info@michelangelobrachi.it
Posta certificata: michelangelo.brachi@archiworldpec.it

Geom. Giacomo Gacci
Via Migliore di Cinto, 4 – 59100 PRATO
Tel. 0574.56.22.07 – Fax 0574.52.76.67
E-mail: g.gacci@tekolan.it
Posta certificata: giacomo.gacci@geopec.it

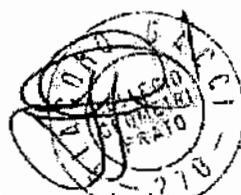
ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

A. Premessa.....	3
B. Oggetto dell'incarico.....	3
C. Descrizione dell'immobile.....	3
C.1. Caratteristiche generali.....	3
C.2. Caratteristiche interne ed esterne.....	4
C.3. Situazione impiantistica.....	5
C.4. Adempimenti in relazione al D. Lgs. n° 192/2005.....	5
D. Proprietà e provenienze.....	5
E. Situazione ipotecaria dell'immobile.....	6
E.1. Iscrizioni ipotecarie.....	6
E.2. Trascrizioni di pignoramenti.....	7
E.3. Trascrizioni di domande giudiziali.....	7
E.4. Altre informazioni sul bene oggetto di stima.....	7
F. Rappresentazione catastale dell'immobile.....	8
G. Dati urbanistici dell'immobile.....	8
G.1. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	8
G.2. Conformità del bene alle autorizzazioni o concessioni amministrative.....	9
H. Stato occupazionale dell'immobile.....	10
I. Valutazione.....	11
I.1. Caratteristiche della zona.....	11
I.2. Condizioni del mercato immobiliare.....	11
I.3. Criterio di stima.....	12
J. Valore dell'immobile.....	13

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Arch. Michelangelo Brachi
Via Malcantone e Vignone, 9 – 59100 PRATO
Tel. 0574.69.58.08 – Fax 0574.69.58.08
E-mail: info@michelangelobrachi.it
Posta certificata: michelangelo.brachi@archiworldpec.it

Geom. Giacomo Gacci
Via Migliore di Cino, 4 – 59100 PRATO
Tel. 0574.56.22.07 – Fax 0574.52.76.67
E-mail: g.gacci@teklep.it
Posta certificata: giacomo.gacci@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA

I sottoscritti architetto Michelangelo BRACHI, nato a Prato il 4 novembre 1965 e geometra Giacomo GACCI, nato a Prato il 1 febbraio 1968, entrambi liberi professionisti, con studio in Prato, rispettivamente in via Malcantone e Vignone, 9 e via Migliore di Cino, 4, in data 3 giugno 2014 hanno ricevuto incarico dai Commissari Giudiziali Dott. Stefano Conti e Dott. Fabio Tempestini di Prato, a loro volta nominati dal Giudice Delegato Dott.ssa Maria Novella Legnaioli del Tribunale di Prato, in qualità di esperti estimatori di redigere una stima del valore dell'unità immobiliare a uso civile abitazione, sita in Firenze, quartiere "Santa Croce", corso dei Tintori, n. 7 – lungarno delle Grazie, n. 2.

A. Premessa.

Acquisita preliminarmente la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico affidato e accertata l'attuale proprietà dell'immobile, di concerto con quest'ultima si programmava un sopralluogo sull'immobile per l'inizio delle operazioni peritali in data 10 luglio 2014 alle ore 10,30.

Nel corso del sopralluogo, eseguito dal Geom. Giacomo Gacci, si dava corso al mandato, prendendo visione dell'immobile in parola ed eseguendo i necessari rilievi metrici e fotografici.

B. Oggetto dell'incarico.

Il compito demandato ai sottoscritti è quello di valutare con la massima obiettività ed in modo imparziale e disinteressato il bene immobile in oggetto, sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

La seguente valutazione del bene sarà fatta nelle condizioni in cui esso si trova oggi, secondo l'apprezzamento di mercato nel momento attuale e nell'immediato futuro che sia possibile prevedere.

In altri termini la stima, ovvero la riduzione in denaro del valore dell'immobile, deve determinare il reale valore che lo stesso ha attualmente in commercio; cioè si dovrà attribuire quel valore che, con la più alta probabilità, si potrebbe oggi realizzare, in una libera contrattazione di compravendita, in un normale regime di mercato, considerando ordinari i fatti, le cose e le persone implicate nella stima.

Non avendo un classico quesito articolato in più punti a cui rispondere, abbiamo proceduto alla determinazione del valore dell'immobile, come specificatamente richiesto, sperando contemporaneamente tutti i tradizionali accertamenti previsti nelle perizie legali riguardanti i beni immobili, ovvero la normale *due diligence* di prassi.

C. Descrizione dell'immobile.

C.1. CARATTERISTICHE GENERALI.

L'immobile in questione è ubicato nel Comune di Firenze, zona Centro Storico, quartiere "Santa

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Pagina 3 di 14

Nome file: [REDACTED]

Arch. Michelangelo Brachi
Via Malcantone e Vignone, 9 – 59100 PRATO
Tel. 0574.69.58.08 – Fax 0574.69.58.08
E-mail: info@michelangelobrachi.it
Posta certificata: michelangelo.brachi@archiworldpec.it

Geom. Giacomo Gacci
Via Migliore di Cino, 4 – 59100 PRATO
Tel. 0574.56.22.07 – Fax 0574.52.76.67
E-mail: g.gacci@teklpari.it
Posta certificata: giacomo.gacci@geopec.it

Croce", corso dei Tintori, n.c. 7 e lungarno delle Grazie, n.c. 2. Esattamente trattasi di un'unità immobiliare a uso civile abitazione posta al piano terra/rialzato di un fabbricato condominiale di più ampie dimensioni, di cinque piani fuori terra, oltre piano seminterrato e compreso piano mezzanino, destinato a civile abitazione, uffici e negozi (al piano terra su corso dei Tintori) e "servito" da tre vani scala di cui il principale dotato di tre ascensori.

L'unità abitativa in questione ha ingresso attraverso androne comune con accessi a sua volta dalle due vie pubbliche già menzionate; più precisamente dalla prima porta a sinistra per chi arriva dal lungarno ovvero dalla seconda porta a destra, dopo gli ascensori e la chiostriana interna, per chi arriva dal portone su corso dei Tintori.

I vani principali che la costituiscono sono in totale n° 4 (quattro) (soggiorno, pranzo, cucina e camera da letto), oltre n° 2 servizi igienici, dei quali uno con accesso dalla camera da letto e uno senza areazione/illuminazione diretta, ripostiglio e ampio ingresso/disimpegno. Completa la proprietà: un vano a uso cantina/deposito sito al piano seminterrato del fabbricato.

Il tutto per una superficie commerciale totale di mq 126,50, così ripartita fra l'appartamento e il locale deposito/cantina:

1) PIANO SEMINTERRATO (cantina/deposito-convenzionalizzata al 25% = mq 6,00 x 25%)=	mq 1,50
2) PIANO TERRA/RIALZATO (appartamento)..... =	mq 125,00
TOTALE..... =	mq 126,50

E' pertinenza dell'unità immobiliare sopra descritta la relativa quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, così come risultano dall'art. 1117 del Codice Civile, dai titoli di provenienza e dall'elaborato planimetrico allegato.

CONFINI: lungarno delle Grazie, parti condominiali su più lotti, proprietà [REDACTED] oventi causo, s.s.a. e più recenti confini.

C.2. CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE

Il fabbricato, posto fra corso dei Tintori e lungarno delle Grazie, è di antica costruzione. Infatti è probabile che lo stesso sia stato fatto costruire dalla famiglia [REDACTED] nella seconda metà del 1800, edificando sulle strutture esistenti, su corso dei Tintori, delle quali restano tracce nelle attuali cantine al piano interrato. L'edificio dalla sua realizzazione ad oggi ha mantenuto inalterato il suo aspetto esteriore, mentre internamente ha subito modifiche anche consistenti, specialmente negli anni '50 del scorso corso.

Fino all'ultima consistente ristrutturazione che lo ha interessato, negli anni '90 del secolo scorso, il fabbricato aveva destinazione turistico/alberghiera.

La struttura portante è costituita da muratura in mattoni e pietra con solai costituiti da voltine in laterizio e profilati in acciaio, al piano terra e interrato, mentre ai piani superiori l'orditura portante è costituita da solai in legno. La copertura è a falde, variamente articolate, con sovrastante manto di laterizio.

L'immobile nel complesso, si presenta in ottime condizioni di manutenzione generale, in quanto di recente ristrutturazione totale; così come la stessa unità immobiliare oggetto di stima, che peraltro si caratterizza come dimora signorile, per il contesto storico/architettonico, per la localizzazione e per le finiture delle parti comuni.

Da un punto di vista statico l'immobile non presenta segni di cedimento o sofferenza strutturale.

Le caratteristiche e finiture interne sono le seguenti:

- pavimenti interni: in parquet nei locali di abitazione e ceramica nei servizi igienici;
- intonaci interni civili tradizionali;
- parte interne in legno di buona fattura;



Arch. Michelangelo Brachi
Via Malcantone e Vignone, 9 – 59100 PRATO
Tel. 0574.69.58.08 – Fax 0574.69.58.08
E-mail: info@michelangelobrachi.it
Posta certificata: michelangelo.brachi@archiworldnec.it

Geom. Giacomo Gacci
Via Migliore di Cino, 4 – 59100 PRATO
Tel. 0574.56.22.07 – Fax 0574.52.76.67
E-mail: g.gacci@replan.it
Posta certificata: giacomo.gacci@geopec.it

- portoncino di accesso di tipo blindato; infissi esterni in legno (doppi sul lato lungarno) con vetro camera e persiane in legno;
- i servizi igienici, rivestiti fino all'altezza di ml 2,00 con piastrelle di ceramica formato cm 20x20, sono corredati di sanitari di porcellana di varie marche e tipologie di tipo commerciale.

L'unità immobiliare ha le seguenti dotazioni impiantistiche:

- impianto elettrico sottotraccia allacciato alla pubblica fornitura Enel; l'impianto è perfettamente funzionante;
- impianto idrico-sanitario: sottotraccia allacciato all'acquedotto pubblico con produzione di acqua calda sanitaria da caldaia a gas metano;
- impianti di riscaldamento: alimentata da caldaia a gas metano con termosifoni in alluminio;
- impianto videofonico.

Il tutto come più e meglio visualizzato nella documentazione fotografica (allegato "A") e nella planimetria catastale di cui all'allegato "B".

C.3. SITUAZIONE IMPIANTISTICA

L'impianto elettrico dell'unità immobiliare, di recente costruzione, è in buono stato di conservazione e funzionante.

L'impianto di riscaldamento è in normale stato di manutenzione, anch'esso di recente costruzione. Tale impianto è soggetto agli obblighi derivanti dalla normativa vigente in materia per i controlli e le manutenzioni periodiche previsti dalla stessa al fine di garantirne il buon funzionamento e l'utilizzo in sicurezza.

Per i suddetti impianti, soggetti alla normale manutenzione ordinaria, la proprietà non ha fornito la certificazione di conformità di cui alla Legge n° 46/90, oggi abrogata dal D.M. n° 37 del 22.01.2008, né tanto meno è stato possibile reperire la stessa presso gli uffici comunali.

C.4. ADEMPIMENTI IN RELAZIONE AL D. LGS. N° 192/2005

In relazione al disposto dell'art. 6 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n° 192 e successive modifiche ed integrazioni, si fa presente che attualmente l'unità immobiliare non è dotata di attestato di certificazione energetica ovvero dell'attestato di qualificazione energetica previsto in sua sostituzione dall'art. 11, comma 1-bis, del Decreto Legislativo 29 dicembre 2006 n° 311.

Per la sua redazione, che resterà a carico della procedura, saranno da sostenere degli oneri che possono essere quantificati in via presuntiva e cautelativa in complessivi € 300,00.

Nella valutazione del bene, terremo conto, a titolo cautelativo, delle predette spese da sostenere.

D. Proprietà e provenienze.

L'unità immobiliare è di piena proprietà della [REDAZIONE], C.F. [REDAZIONE], in virtù di Verbale di Assemblea Straordinaria autenticato Dott. Nicola Cinotti, notaio in Roma, in data 29 dicembre 2009, Rep. n° 132.068, Racc. n° 50.295, per il trasferimento di sede sociale (da [REDAZIONE] a [REDAZIONE]), trascritto a Firenze in data 29 gennaio 2010 al n° 2.136 R.P..

Alla [REDAZIONE] con sede in [REDAZIONE] il bene era invece pervenuto con atto di compravendita rogato Dott. Francesco D'Ambrosi, notaio in Prato, in data 23 giugno 2008, Rep. n° 36.301, Racc. n° 15.587, registrato a Prato il giorno 11 luglio 2008 al n° 9.749, serie 1T e trascritto a Firenze in data 11

Arch. Michelangelo Brachi
Via Malcantone e Vignone, 9 – 59100 PRATO
Tel. 0574.69.58.08 – Fax 0574.69.58.08
E-mail: info@michelangelobrachi.it
Posta certificata: michelangelo.brachi@archiworldpec.it

Geom. Giacomo Gacci
Via Migliore di Cino, 4 – 59100 PRATO
Tel. 0574.56.22.07 – Fax 0574.52.76.67
E-mail: g.gacci@teklean.it
Posta certificata: giacomo.gacci@geopec.it

luglio 2008 al n° 19.005 R.P., dove la parte venditrice era la signora [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED].

Successivamente fino al ventennio l'immobile in questione è stato oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

DA ⇒ [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]	A ⇒ [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]
Atto di compravendita rogato Dott. Emilio Bonaca Bonazzi, notaio in Prato, in data 24 ottobre 2005, Rep. n° 216.360, registrato a Prato il giorno 8 novembre 2005 e trascritto a Firenze in data 10 novembre 2005 al n° 32.137 R.P..	
DA ⇒ [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED]	A ⇒ [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]
Atto di compravendita rogato Dott. Maurizio Petroni, notaio in Prato, in data 28 dicembre 2001, Rep. n° 201.207, registrato a Prato il 2 gennaio 2002 al n° 4 e trascritto a Firenze il 4 gennaio 2002 al n° 211 R.P..	
DA ⇒ [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED]	A ⇒ [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED]
Atto di compravendita rogato Dott. Giuseppe Marcello Mariani, notaio in Firenze, in data 10 dicembre 1996, Rep. n° 16.431, registrato a Firenze il 27 dicembre 1996 al n° 8.603 e trascritto a Firenze il giorno 8 gennaio 1997 al n° 509 R.P..	
DA ⇒ [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]	A ⇒ [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED]
Atto di compravendita rogato Dott. Paolo Coltabiano, notaio in Firenze, in data 27 giugno 1994, Rep. n° 22.991, registrato a Firenze il 15 luglio 1994 al n° 4.649 e trascritto a Firenze il 28 giugno 1994 al n° 10.684 R.P..	

La signora [REDACTED] aveva acquisito in data anteriore al ventennio l'immobile in questione, per successione a causa di morte del signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] come da Denuncia di Successione registrata a Firenze al n° 56, vol. 3.023 e trascritta a Firenze il 17 settembre 1992 al n° 15.587 R.P. e successive denunce integrative. Ai fini della continuità delle trascrizioni si precisa che dai controlli ipotecari risulta mancante l'accettazione dell'eredità relicta del signor [REDACTED]

E. Situazione ipotecaria dell'immobile.

Alla data del 17 ottobre 2014 a carico della società [REDACTED], con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED] od altri soggetti, con riferimento al bene oggetto di stima, risultano le seguenti formalità:

E.1. ISCRIZIONI IPOTECARIE

- **ISCRIZIONE n° 6.044 di Registro Particolare del 11.07.2008, IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per la complessiva somma di 1.700.000,00 a garanzia dell'importo di € 850.000,00 in linea capitale, di cui all'atto di mutuo Notaio Francesco D'Ambrosi di Prato, Rep. n° 36.302/15.588 del 23.06.2008,
 - a favore: "BANCA TOSCANA S.P.A." con sede in Firenze, C.F. 05272250480;
 - contro: "[REDACTED]" con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED]gravante su l'intera piena proprietà del bene in oggetto (Comune di Firenze – F. 174, p.lla 457, sub

Arch. Michelangelo Brachi
Via Malcantone e Vignone, 9 – 59100 PRATO
Tel. 0574.69.58.08 – Fax 0574.69.58.08
E-mail: info@michelangelobrachi.it
Posta certificata: michelangelo.brachi@archiworldpec.it

Geom. Giacomo Gacci
Via Migliore di Cino, 4 – 59100 PRATO
Tel. 0574.56.22.07 – Fax 0574.52.76.67
E-mail: g.gacci@tekiplan.it
Posta certificata: giacomo.gacci@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

508).

E.2. TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI

- **TRASCRIZIONE n° 23.399 di Registro Particolare del 8.11.2012, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –** Ordinanza di sequestro conservativo del Tribunale di Prato del giorno 16.10.2012, Rep. n° 2.108,
 - **a favore:** [REDACTED]
 - **contro:** [REDACTED] " come sopra generalizzata;
gravante sull'intera quota di proprietà del bene in oggetto (Comune di Firenze – F. 174, p.lla 457, sub 508), alla quale ha fatto seguito annotazione 1.897 di Registro Particolare del 01.07.2013, ATTO GIUDIZIARIO – Sentenza condanna esecutiva del Tribunale di Prato del 30.04.2013, Rep. n° 607/2013 con gli stessi soggetti a favore e contro della formalità originaria.
- **TRASCRIZIONE n° 14.162 di Registro Particolare del 25.06.2014, ATTO GIUDIZIARIO –** Decreto di ammissione concordato preventivo del Tribunale di Prato del 19.03.2014, Rep. n° 23/2013,
 - **a favore:** [REDACTED];
 - **contro:** [REDACTED] " come sopra generalizzata;
gravante sull'intera quota di proprietà del bene in oggetto (Comune di Firenze – F. 174, p.lla 457, sub 508).

E.3. TRASCRIZIONI DI DOMANDE GIUDIZIALI

NESSUNA

E.4. ALTRE INFORMAZIONI SUL BENE OGGETTO DI STIMA

Dagli accertamenti esperiti in ordine all'immobile oggetto di stima e dall'analisi della documentazione a disposizione non è emerso a carico dello stesso nessun gravame né risultano vincoli particolari.

L'unità immobiliare fa parte di un condominio denominato "Corso Tintori, 5/7 – Lungarno Grazie, 2", pertanto abbiamo richiesto al Geom. Fabiola Giovannetti, amministratrice pro-tempore, alcuni dati ad essa relativi che di seguito si riportano, come dal documento trasmesso in data 21.10.2014:

- millesimi di proprietà generali fabbricato..... = 40,10/1000
- millesimi di proprietà accesso cantine corso dei Tintori, 5 = 5,36/1000
- millesimi di proprietà accesso cantine corso dei Tintori, 7 = 9,50/1000
- millesimi di proprietà cantine = 45,82/1000
- millesimi di proprietà androni e collegamenti = 44,76/1000
- millesimi di proprietà ascensori = 50,72/1000
- bilancio preventivo di spesa gestione ord. per l'esercizio 1.03.2014-28.02.2015 = € 41.389,60
- riparto preventivo di spesa gestione ord. per l'esercizio 1.03.2014-28.02.2015 = € 2.135,45
- importo 1° rata quadrimestrale per l'esercizio 1.03.2014-28.02.2015 = € 1.205,00
(scadenza 1.03.2014 – da versare)
- importo rate successive (n° 3) per l'esercizio 1.03.2014-28.02.2015 = € 310,00
(scadenze 1.06.2014-1.09.2014-1.12.2014 – da versare)
- alla data del 21.10.2014 pertanto sono da versare le seguenti rate già scadute... = € 1.825,00
- alla data del 21.10.2014 non sono state deliberate opere di manutenzione straordinaria.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Pagina 7 di 14

Nome file: [REDACTED]

Arch. Michelangelo Brachi
Via Malcantone e Vignone, 9 – 59100 PRATO
Tel. 0574.69.58.08 – Fax 0574.69.58.08
E-mail: info@michelangelobrachi.it
Posta certificata: michelangelo.brachi@archiworldpec.it

Geom. Giacomo Gacci
Via Migliore di Cino, 4 – 59100 PRATO
Tel. 0574.56.22.07 – Fax 0574.52.76.67
E-mail: g.gacci@tekoan.it
Posta certificata: giacomo.gacci@gsopac.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

F. Rappresentazione catastale dell'immobile.

Da un punto di vista catastale l'unità immobiliare (vedi visura e planimetria – allegato "B") è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel Foglio n° 174, Particella 457, Subalterno 508, con i seguenti dati censuari, a seguito di Denuncia di Variazione per cambio di destinazione prot. n° H00130 del 21.11.1996, già correttamente inserita in banca dati:

- Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 5,5 vani catastali, Rendita Catastale € 1.647,50 (classamento proposto e validato – D.M. 701/94).

Al sensi della Legge n° 122/2010 (conversione del D.M. n° 78/2010) si dichiara:

- che la ditto catastale corrisponde all'attuale proprietà ad eccezione che per l'Indicazione della sede, ovvero: [REDAZIONE], con sede in [REDAZIONE] (dovrebbe essere [REDAZIONE]), C.F. [REDAZIONE], proprietà per l'intero, per carenza di volturo del Verbale di Assemblea Straordinaria autenticato Dott. Nicola Cinotti del 29 dicembre 2009, per il trasferimento di sede sociale, già citato nelle provenienze;
- che la planimetria catastale allegata non corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi, seppur la modesta modifica interna riscontrata sia tale da non comportare variazione dei suoi dati censuari, ma è conforme a quella depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Firenze; si rileva anche un errore materiale sull'ultimo elaborato planimetrico del fabbricato condominiale dove l'appartamento è erroneamente identificato con il subalterno 505 anziché con il subalterno corretto 508;
- che la rappresentazione grafica della mappa catastale in riferimento alla particella n° 457 del Foglio n° 174 è coerente con lo stato dei luoghi ed essa è correttamente in carica al Catasto Terreni del Comune di Firenze a Partita 1 come "aree di enti urbani e promiscui".

In ogni caso, per il perfetto riallineamento della posizione catastale dell'unità immobiliare, si rende necessaria redazione di Variazione Catastale a Catasto Fabbricati con procedura DOCFA per l'aggiornamento della scheda planimetrica per diversa distribuzione interna; pur rimanendo l'immobile fin da ora univocamente identificato a livello catastale.

Il suddetto aggiornamento catastale comporterà oneri che possono quantificarsi in via presuntiva in complessivi € 300,00, così ripartiti:

1) spese tecniche per rilievo e variazione DOCFA.....	=	€ 250,00
2) diritti catastali.....	=	€ 50,00
TOTALE.....	=	€ 300,00

Nella valutazione del bene, terreno conto, a titolo cautelativo, delle predette spese da sostenere.

G. Dati urbanistici dell'immobile.

G.1. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Gli strumenti urbanistici del Comune di Firenze sono al momento in itinere per l'adozione nel marzo 2014 del nuovo Regolamento Urbanistico che prevede per l'area ove sorge l'immobile in parola e per lo stesso la seguente classificazione:

- **REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO:** TESSUTO STORICO O STORICIZZATO PREVALENTEMENTE SERIALE – Ambito del nucleo storico – Regolate dagli artt. 73/74 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- **PIANO REGOLATORE VIGENTE:** Centro storico entro le mura – Classe 1, edifici di particolare interesse –



Arch. Michelangelo Brachi
Via Malcanalone e Vignone, 9 – 59100 PRATO
Tel. 0574.69.58.08 – Fax 0574.69.58.08
E-mail: info@michelangelo.brachi.it
Posta certificata: michelangelo.brachi@archworldpec.it

Geom. Giacomo Gacci
Via Migliore di Cino, 4 – 59100 PRATO
Tel. 0574.56.22.07 – Fax 0574.52.76.67
E-mail: g.gacci@teknian.it
Posta certificata: giacomo.gacci@geopec.it

Regolate dagli artt. 16/18 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si rileva inoltre che l'immobile è gravato da vincolo ambientale ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004, art. 136 (ex Legge n° 1497/1939) – D.M. 31.07.1953.

G.2. CONFORMITÀ DEL BENE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

Da un punto di vista urbanistico-edilizio, in rapporto soprattutto alla Legge n° 47/85 e al D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, come modificato dal D. Lgs. 27 dicembre 2002, n° 301 (Testo Unico dell'Edilizia), nonché a loro successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto di stima, è stato edificato in data ampiamente anteriore al 1 settembre 1967 e successivamente è stato oggetto di richiesta di sanatoria edilizia ai sensi della Legge n° 47/85, prot. n° 87925 del 17 luglio 1986, Reg. Gen. n° S/37857, in dipendenza della quale è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n° 6571/S in data 2 dicembre 1997, per opere eseguite in difformità alla Licenza Edilizia n° 69 del 25 maggio 1971.

Le opere di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da esercizio alberghiero a civile abitazione, negozi e uffici, sono state eseguite in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione Edilizia n° 45/93 del 31 marzo 1993, rilasciata a seguito di domanda prot. gen. n° 20324/91 del 15 novembre 1991, Pratica n° 2415/91; si precisa che la pratica è stata oggetto di vultura rilasciata in data 3 aprile 1995, a seguito di istanza prot. n° 9133/95 del 20 marzo 1993;
- Concessione Edilizia (per variante in corso d'opera alla Pratica n° 2415/91) n° 365/95 del 25 ottobre 1995, rilasciata a seguito di domanda prot. gen. n° 7492/95 del 7 marzo 1995, Pratica n° 249/95;
- Variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 15 della Legge n° 47/85 (rif. Pratica n° 2415/91) prot. gen. n° 55106/96 del 12 dicembre 1996.

Infine l'unità immobiliare in parola è stata oggetto di opere di manutenzione straordinaria (opere interne) in virtù di Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n° 5238 del 20 novembre 2001, Pratica n° 1129/01, per la quale è stata depositata comunicazione di fine lavori e certificato di conformità ai sensi della normativa regionale vigente in data 14 giugno 2002; si precisa che i lavori previsti dalla suddetta pratica edilizia sono stati eseguiti solo in maniera parziale e in parte in difformità (spostamento della cucina nell'adiacente vano originariamente a uso studio).

L'unità abitativa è priva del Certificato o/o Dichiarazione di Abitabilità o quanto meno non è stato possibile reperirla presso gli archivi comunali.

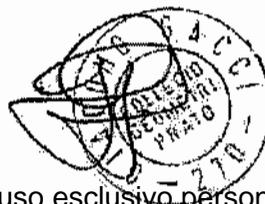
Allo stato attuale, l'immobile in oggetto, non ha subito altre modifiche che abbiano reso necessaria ulteriore richiesta di concessione e/o autorizzazione alla autorità competente del Comune di Firenze, ad eccezione, di leggere modifiche interne (mancata chiusura di una porta interna prevista nell'ultimo titolo edilizio e spostamento del vano cucina).

Per tale modeste difformità, si può ipotizzare sia la rimessa in pristino sia l'eventuale sanatoria, in quanto ne ricorrerebbero i presupposti tecnici. Gli oneri per l'una o l'altra soluzione possono essere quantificati in via presuntiva e cautelativa in complessivi € 700,00.

Nella valutazione del bene, terremo conto, a titolo cautelativo, delle predette spese da sostenere.

Con riferimento agli artt. 32 e 33 della Legge n° 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, l'immobile oggetto di stima è comunque, già nello stato attuale, visto la modestia e le caratteristiche della difformità, assolutamente commerciabile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Arch. Michelangelo Brachi
Via Malcantone e Vignone, 9 – 59100 PRATO
Tel. 0574.69.58.08 – Fax 0574.69.58.08
E-mail: info@michelangelobrachi.it
Posta certificata: michelangelo.brachi@archiworldpec.it

Geom. Giacomo Gacci
Via Migliore di Cino, 4 – 59100 PRATO
Tel. 0574.56.22.07 – Fax 0574.52.76.67
E-mail: g.gacci@teklan.it
Posta certificata: giacomo.gacci@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

H. Stato occupazionale dell'immobile.

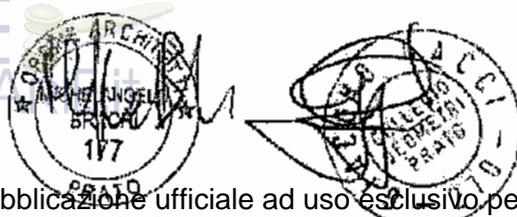
Al momento del sopralluogo l'immobile era libero.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Arch. Michelangelo Brachi
Via Malcantone e Vignone, 9 – 59100 PRATO
Tel. 0574.59.58.08 – Fax 0574.69.58.08
E-mail: info@michelangelobrachi.it
Posta certificata: michelangelo.brachi@archiworldpec.it

Geom. Giacomo Gacci
Via Migliore di Cino, 4 – 59100 PRATO
Tel. 0574.56.22.07 – Fax 0574.52.76.67
E-mail: g.gacci@teklan.it
Posta certificata: giacomo.gacci@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I. Valutazione.

I.1. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il fabbricato ove insiste l'unità immobiliare in parola è posto nella porzione del Centro Storico della città di Firenze, delimitata dai Viali di Circonvallazione a dal Fiume Arno a sud, nelle Immediate adiacenze di Piazza Santa Croce e prospiciente il lungarno.

La zona è caratterizzata da costruzioni storiche di varie epoche ma tutte con caratteristiche tipiche del Centro Storico del Capoluogo Fiorentino, in parte destinate a residenza, ma anche ad usi direzionali, pubblici e privati. I piani terra spesso sono caratterizzati dalla presenza di numerosi e variegati esercizi commerciali al dettaglio.

Corso dei Tintori, già Borgo dei Tintori, è un antichissima strada che si era formata, nella città dell'XI-XII secolo, appena fuori dalla Porta al Buoi nella "cerchia antica" del XII secolo. Alla fine del XIII secolo ed entro l'inizio del XIV la zona fu inglobata nelle mura di Arnolfo e fu in prevalenza destinata, per la sua vicinanza all'Arno, a tutta quella serie di lavorazioni poco nobili, che necessitavano di un costante afflusso d'acqua. In particolare su questa sponda si concentravano, fino alle mura, gli opifici dei tintori.

Inizialmente la strada si chiamò "Borgo dei Tintori", con i tipici agglomerati di case lungo le direttrici uscenti dalle porte cittadine. Cambiò nome in "corso" quando vi si iniziò ad organizzare la festa di sant'Onofrio, un palio in cui gareggiavano i cavalli, gli asini e i muli utilizzati quotidianamente dai tintori per trasportare le ballé dei tessuti.

Con la perdita di importanza delle attività manifatturiere, dal XVI secolo iniziarono a chiudere le botteghe e la zona fu "risanata" col suggello della costruzione di nuovi grandi palazzi, che ancora oggi la caratterizzano, come zona signorile del centro storico.

La via è stata nel tempo anche residenza di importanti personaggi dell'arte e della cultura italiana come il Rosso Fiorentino, ai primi del 1500, e successivamente del giovane Gabriele D'Annunzio.

La zona rientra nella Zona a Traffico Limitato (ZTL); il parcheggio nelle viabilità pubbliche adiacenti non è molto agevole, viste anche le caratteristiche delle stesse.

I servizi (negozi, uffici pubblici, scuole, ecc.) sono ottimi, per quanto sopra detto; i mezzi pubblici sono presenti in quantità più che sufficiente e permettono il facile collegamento con tutti gli altri quartieri della città e i centri abitati della Piana Fiorentina. La Stazione Ferroviaria di Santa Maria Novella è facilmente raggiungibile anche a piedi in 20 min. a circa 2 km di distanza.

I.2. CONDIZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Le condizioni del mercato immobiliare attuali sono ancora sfavorevoli o perlomeno in una fase di stagnazione ribassista, in quanto, la grande crisi economica che ha colpito pesantemente il settore dell'edilizia e dell'immobiliare in genere, è ancora oggi in corso e continua a mostrare tutta la sua dirompente virulenza.

L'attuale fase congiunturale deriva dalla crisi economica internazionale iniziata negli Stati Uniti nel 2006, con il crollo del mercato immobiliare americano, la cui acutezza e complessità ha provocato un effetto domino anche sul resto del mondo. Naturalmente ciò ha avuto effetti negativi anche sul mercato immobiliare in Italia, a partire dal 2007/2008, periodi in cui si è registrato un importante calo del numero delle compravendite immobiliari. Successivamente le relazioni tra il settore creditizio ed il comparto immobiliare italiano, hanno determinato una riduzione del volume dei mutui concessi per l'acquisto delle



Arch. Michelangelo Brachi
 Via Malcantone e Vignone, 9 – 59100 PRATO
 Tel. 0574.69.58.08 – Fax 0574.69.58.08
 E-mail: info@michelangelo-brachi.it
 Posta certificata: michelangelo.brachi@archiworldpec.it

Geom. Giacomo Gacci
 Via Migliore di Cino, 4 – 59100 PRATO
 Tel. 0574.56.22.07 – Fax 0574.52.76.67
 E-mail: g.gacci@tekolan.it
 Posta certificata: giacomo.gacci@geopec.it

abitazioni e degli immobili in genere, che ha portato all'acuirsi della situazione con importanti crisi di liquidità, che hanno prodotto peraltro un notevole aumento delle procedure fallimentari, anche di imprese e/o aziende operanti nel settore edile, e di esecuzione immobiliare presso i Tribunali di tutto il Paese.

Ciò ha ulteriormente ingenerato una regressione delle transazioni immobiliari con conseguente appiattimento dei valori.

Nel caso in questione, vista la localizzazione e le peculiarità intrinseche dell'immobile si ritiene, però che lo stesso possa ancora essere comunque apprezzato sul mercato locale, avendo caratteristiche, dotazioni e finiture di livello signorile, che sono esaltate anche in riferimento alla zona ove esso sorge, le cui caratteristiche sono state ampiamente descritte in precedenza.

1.3. CRITERIO DI STIMA

L'unità immobiliare è stata valutata adottando il criterio di STIMA COMPARATIVA o SINTETICA, basata sull'accertamento dei prezzi medi di mercato esistenti e applicati nella zona, per unità immobiliari simili, libere da persone, cose e gravami e per uguali parametri tecnici di comparazione. In particolare il parametro tecnico è il metro quadro di superficie commerciale derivante dalla superficie lorda coperta.

I prezzi, riferiti al suddetto parametro, sono stati desunti:

- dalla nostra personale esperienza basata sulla pratica professionale in ambito estimativo ormai ventennale che ci vede operare nell'ambito delle perizie immobiliari direttamente per importanti Istituti di Credito nazionali e locali, oltre che per società private che operano nell'ambito delle valutazioni "real estate" per conto di altri Istituti di Credito, ovvero Fondi Immobiliari, Istituzioni, Enti Pubblici e Assicurazioni e, infine, per conto del Tribunale di Prato in qualità di esperti estimatori;
- dalle ricerche che si sono indirizzate verso le pubblicazioni locali specializzate nel settore e i pareri di vari operatori immobiliari;
- dalla consultazione delle banche dati disponibili tra le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Territorio;
- dalle Quotazioni Immobiliari de "Il Consulente Immobiliare" edito dal Gruppo Editoriale Il Sole 24 ore, ediz. Primavera 2014.

In particolare, inoltre, sulle pubblicazioni locali e sui siti internet specializzati, è stata fatta un'accurata ricerca di quelli che in gergo estimativo vengono denominati "comparabili dinamici", ovvero immobili, con le stesse caratteristiche costruttive e di localizzazione, oltre che di taglio e di stato di conservazione, offerti sul mercato reale delle compravendite immobiliari, che quindi forniscono un dato diretto sull'andamento e sulle quotazioni dello stesso. I dati raccolti sono stati elaborati e trattati nel prospetto che segue (non si ritiene, per brevità, di riportare la descrizione pedissequa dei singoli "comparabili" che comunque sono disponibili presso gli scriventi):

Comparabile	Data	Zona	Stato	Tipologia	Superf. [mq]	Prezzo [€]	Prezzo [€]	Coeff. Pond.	Scarto CP	Scarto	Scarto ²
1	27/05/2014	Via della Rosa	Ottimo/ristrutturato	Annuncio	161,50	690.000,00	4.272,45	0,90	145,85	-178,15	31738,80
2	16/05/2014	Via Ghisellina	Ottimo/ristrutturato	Annuncio	71,50	350.000,00	4.895,10	0,90	64,35	441,51	197584,89
3	07/07/2014	Via del Pandolfini	Ottimo/ristrutturato	Annuncio	115,00	565.000,00	4.913,04	0,90	103,50	462,44	213854,27
4	09/07/2014	Santa Croce	Buono/abitabile	Annuncio	133,00	495.000,00	3.721,80	0,90	119,70	-728,80	531142,39

Valore medio unitario	€/mq	4450,60
Deviazione standard degli immobili comparabili	€/mq	589,89
Valore massimo del prezzo medio di mercato	€/mq	5020,49
Valore minimo del prezzo medio di mercato	€/mq	3880,71
IMMOBILE OGGETTO DI STIMA		
Superficie totale		131,00
Superficie commerciale ponderata		126,50
Coefficiente di ponderazione dell'immobile		1,20
Valore medio pesato di vendita delle unità campione	€/mq	4851,00
Valore medio pesato di vendita dell'unità in oggetto	€/mq	5336,11

Arch. Michelangelo Brachi
 Via Malcantone e Vignone, 9 – 59100 PRATO
 Tel. 0574.69.58.08 – Fax 0574.69.58.08
 E-mail: info@michelangelo-brachi.it
 Posta certificata: michelangelo.brachi@archiworldpec.it

Geom. Giacomo Gacci
 Via Migliore di Cino, 4 – 59100 PRATO
 Tel. 0574.56.22.07 – Fax 0574.52.76.67
 E-mail: g.gacci@teleplan.it
 Posta certificata: giacomo.gacci@geopec.it

Inoltre per avere un riscontro basato anche sui valori disponibili nelle banche dati Immobiliari, i cosiddetti "comparabili statici", si è proceduto utilizzando come fonte quella offerta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, che nel caso specifico offre riscontri per il Comune di Firenze, e quella offerta dalla pubblicazione "Il Consulente Immobiliare" edito da Il Sole 24 ore, con riferimento alla zona.

Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate - Territorio

Dati anno 2013	Provincia	Comune	Fascia/Zona	Codice zona	Microzona cat.
Semestre 2	Firenze	Firenze	Centrale/Centro Storico	B1	1
TIPOLOGIA	Stato conservativo	VALORE MERCATO (euro/mq)		SUPERFICIE (L/N)	VALORE MERCATO MEDIO (euro/mq)
		MIN	MAX		MEDIA
Abitazioni civili	NORMALE	3000	4800	L	3900

Dati dalle Quotazioni Immobiliari de "Il Consulente Immobiliare" edito dal Gruppo Editoriale Il Sole 24 ore, ediz. Primavera 2014

Città	Zona	Abitazioni nuove	Abitazioni recenti	SUPERFICIE (L/N)
Firenze	Centro	VALORE MERCATO (euro/mq)		
		6800	5300	L

I valori raccolti dalle varie fonti sono stati dai sottoscritti opportunamente corretti e ponderati per gli immobili oggetto di stima con particolare riguardo alla tipologia costruttiva, alla vetustà, al grado di manutenzione e tenendo conto delle qualità estrinseche e intrinseche del bene da stimare, il profilo statico, architettonico e costruttivo dello stesso.

Pertanto tenuto conto:

- che la superficie lorda commerciale determinata è pari a mq 126,50, come indicato al paragrafo C.1;
 - che oggetto di stima è l'intera piena proprietà del bene;
 - che l'unità immobiliare è libero;
 - che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Firenze e la zona ove ricade l'immobile oggetto di stima indica per abitazioni civili in normale stato di conservazione valori da €/mq 3.000,00 a €/mq 4.800,00 (medio €/mq 3.900,00);
 - che le Quotazioni Immobiliari de "Il Consulente Immobiliare" edito dal Gruppo Editoriale Il Sole 24 ore, ediz. Primavera 2014, indicano per abitazioni nuove valori pari a €/mq 6.800,00 e per abitazioni recenti valori pari a €/mq 5.300,00;
 - che sentita operatori del mercato immobiliare e riferendosi alla nostra esperienza personale e conoscenza dello stesso, studiato anche sulla base dei "comparabili dinamici" raccolti, abbiamo appurato che abitazioni assimilabili a quella di cui trattasi vengono mediamente poste in vendita con prezzi da €/mq 4.500,00 a €/mq 5.500,00;
 - che le compravendite hanno subito negli ultimi tempi una significativa generale contrazione determinando una conseguente stagnazione del mercato immobiliare;
- riteniamo equo valutare il più congruo valore di mercato unitario di immobili simili a quelli in oggetto pari a €/mq 5.300,00, riferito alla superficie lorda commerciale.

J. Valore dell'immobile.

Sulla base di quanto supra esposto si ricava il seguente valore venale dell'immobile:
 mq 126,50 x €/mq 5.300,00 = € 670.450,00
 dal quale si detraggono le spese da sostenere, già contabilizzate nei precedenti paragrafi, come segue:
 a detrarre:

- 1) oneri per la redazione dell'APE = -€ 300,00
 2) oneri per il riallineamento della posizione catastale del bene = -€ 300,00



Arch. Michelangelo Brachi
Via Malcantone e Vignone, 9 - 59100 PRATO
Tel. 0574.69.58.08 - Fax 0574.69.58.08
E-mail: info@michelangelobrachi.it
Posta certificata: michelangelo.brachi@archiworldpec.it

Geom. Giacomo Gacci
Via Migliore di Cino, 4 - 59100 PRATO
Tel. 0574.56.22.07 - Fax 0574.52.76.67
E-mail: g.gacci@teklan.it
Posta certificata: giacomo.gacci@geopec.it

3) oneri per la sanatoria o rimessa in pristino dei luoghi..... = - € 700,00
TOTALE GENERALE..... = € 669.150,00

Tenuto conto:

- di ogni elemento acquisito in ordine al più probabile "valore di mercato" del bene di cui trattasi;
 - dello scopo per cui siamo stati chiamati a stimare il bene;
 - delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile che va a costituire un LOTTO UNICO;
 - di tutto quanto sopra espato in ordine alla tipologia del bene ed alla zona in cui esso ricade;
- si ha:

**LOTTO UNICO
VALORE (arrotondato)**

€ 670.000,00 (euro seicentoseptantamila/00)

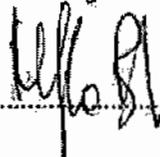
La presente perizia viene prodotta in un originale corredato degli allegati, oltre in una copia senza allegati; il tutto memorizzato anche su CD.

Il tutto a evasione dell'incarico affidatoci pur rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

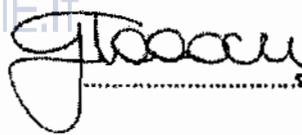
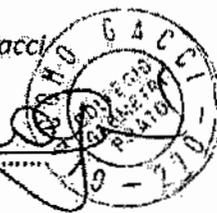
Prato, 24 ottobre 2014

Gli Esperti Estimatori

Arch. Michelangelo Brachi




Geom. Giacomo Gacci

Allegati:

1. documentazione fotografica (allegato "A");
2. documentazione catastale (allegato "B");
3. atto di provenienza della proprietà (allegato "C");
4. atti edilizi (allegato "D").