

TRIBUNALE DI PRATO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N. R.G. : 23/2013

Giudice : Dott.sa M.N. Legnaioli

Concordato Preventivo

████████████████████
con sede legale in ██████████, ██████████, n. █

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perizia estimativa

Immobile in Firenze – via de' Pecori, 3

Gli Esperti Valutatori
(Arch. Michelangelo Brachi)



(Geom. Giacomo Gacci)

Brachi
Gacci



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Prato, 24 ottobre 2014

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@tekplan.it
Posta certificata: giacomo.gacci@geopec.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.....	6
D. Proprietà e provenienze.....	6
E. Situazione ipotecaria dell'immobile.....	7
E.1. Iscrizioni ipotecarie.....	7
E.2. Trascrizioni di pignoramenti.....	8
E.3. Trascrizioni di domande giudiziali.....	8
E.4. Altre informazioni sul bene oggetto di stima.....	8
F. Rappresentazione catastale dell'immobile.....	8
G. Dati urbanistici dell'immobile.....	9
G.1. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	9
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



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@tektoplan.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 direzionale (ufficio), sita in Firenze, quartiere "Duomo", via de' Pecori, n. 3.

A. Premessa.

Acquisita preliminarmente la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico affidato e accertata l'attuale proprietà dell'immobile, i tecnici incaricati prendevano accordi con la stessa per programmare un sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali in data 10 luglio 2014 alle ore 11,30.

Durante il 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



Pagina 3 di 14

Nome/ile: _____

Arch. Michelangelo Brachi

Via Malcantone e Vignone, 9 – 59100 PRATO

Tel. 0574.69.58.08 – Fax 0574.69.58.08

E-mail: info@michelangelobrachi.itPosta certificata: michelangelo.brachi@archiworldpec.it**Geom. Giacomo Gacci**

Via Migliore di Cirio, 4 – 59100 PRATO

Tel. 0574.56.22.07 – Fax 0574.52.76.67

E-mail: g.gacci@tekiplan.itPosta certificata: giacomo.gacci@geopec.it

"Duomo/San Giovanni", via de' Pecori, n.c. 3. Esattamente trattasi di un'unità Immobiliare a uso direzionale (ufficio) posta al piano secondo di un fabbricato condominiale di più ampie dimensioni, di cinque piani fuori terra, oltre piano seminterrato e piano soffitta (compreso piano ammezzato), destinato a uffici e negozi (al piano terra) e "servito" da tre vani scala principali con ascensori.

L'unità immobiliare in questione ha ingresso, attraverso vano scala con accesso posto in corrispondenza del civico 3 di via de' Pecori; più precisamente dalle due porte di fronte per chi arriva al piano dal vano ascensore, con ulteriore ingresso di servizio sul lato sinistro.

I vani principali che la costituiscono sono in totale n° 7 (sette) (vani uso ufficio), oltre ampio ingresso/attesa, corridoi e servizio igienico, dotato di antibagno. Completano la proprietà due piccoli balconi posti in corrispondenza dell'angolo fra via de' Pecori e via de' Brunelleschi.

Il tutto per una superficie commerciale totale di mq 252,50, così ripartita:

1) PIANO PRIMO (ufficio).....	=	mq 251,00
2) PIANO PRIMO (balconi – convenzionalizzati al 25% = mq 6,00 x 25%)	=	mq 1,50
TOTALE	=	mq 252,50

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 e dai titoli di provenienza.

CONFINI: via de' Pecori, via de' Brunelleschi, parti condominiali su più lati, s.s.a. e più recenti confini.

C.2. CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare in parola rientra fra quelli oggetto del risanamento del Centro Storico fiorentino ad opera del Poggi, operato fra l'ottocento e il novecento del secolo scorso.

Il fabbricato, posto fra via de' Pecori, via de' Brunelleschi e via del Campidoglio, denominato "Palazzo Todescan", fa parte degli edifici monumentale del centro cittadino.

Il grande edificio fu progettato tra il 1901 e il 1903 e anticamente ospitava i "grandi magazzini, all'Industria Inglese, Pola e Todescan", specializzati nella vendita di articoli a buon mercato.

L'ampia mole dell'edificio, di impronta spiccatamente monumentale, si inserisce nella maglia ortogonale ottocentesca del centro cittadino, a breve distanza da piazza della Repubblica, piazza San Giovanni (del Duomo) e piazza Strozzi.

Nella parte basamentale, come prolungamento del tema tipologico dei portici esistenti nell'attigua piazza della Repubblica, presenta su via de' Brunelleschi un portico architravato, comprendente in altezza il pian terreno ed il mezzanino. Oltre la spessa cornice marcapiano, l'edificio si eleva per altri tre piani fino alla conclusione del forte cornicione sostenuto da mensole e ai fastigi di coronamento dei settori terminali.

L'impaginazione di facciata è affidata alle spesse lesene, prolungamento dei pilastri fasciati del portico, che suddividono il fronte in otto settori. All'interno di questi, separate da campiture in mattoni a vista e sottolineate da specchiature decorative in ceramica policroma nei parapetti, si inseriscono due aperture rettangolari incorniciate. Una diversa e più forte caratterizzazione è data ai settori terminali, comprendenti la campata d'angolo, dove lo spigolo appare frantumato in una serie di piccoli segmenti rinforzati dal rivestimento in travertino della fascia marcapiano. Nei settori terminali, quest'ultima si fa aggettante per la presenza dei balconi al primo piano ed è sostenuta da quattro massicce mensolature sulla fronte delle quali sono collocate protomi femminili di marca secessionista.

Sul fronte principale, i pilastri del portico sono rivestiti fino a due terzi dell'altezza in travertino, mentre il rimanente risulta intonacato, e sono ribattuti sulla facciata sottoportico da lesene tra le quali si aprono le ampie vetrine degli ambienti a piano terra e le finestre architravate e tripartite del mezzanino. Le vetrine sono profilate in travertino e presentano lateralmente, in alto, due mensole che



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@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@teklan.it
Posta certificata: giacomo.gacci@geopec.it

sorreggono una fascia posta all'altezza del mezzanino. Nello spazio tra le mensole è collocata una cartella rettangolare con due gocciolature.

il porticato è pavimentato in marmo e chiuso da un solaio piano decorato con cornici e medaglioni, forse in origine in funzione di reggi-lampade. Sulle facciate laterali, dove le scansioni segnate dalle lesene si riducono a quattro, scompare il porticato e le vetrine del piano terra ovvero le finestre del mezzanino - anche in questo caso di forma rettangolare e tripartite da pilastri, ma arrotondate alle estremità superiori -, prospettano direttamente sulla strada.

Si accede all'edificio da due ingressi aperti su via del Campidoglio e dal n. 3 di via de' Pecori. Il fronte su via del Campidoglio è maggiormente caratterizzato rispetto al fronte su via de' Pecori: l'apertura del portone è profilata in travertino e il rivestimento delle lesene al piano terra copre metà altezza.

Fino all'ultima consistente ristrutturazione che lo ha interessato, negli anni '80 del secolo scorso, il fabbricato si presentava come unico organismo edilizio con destinazione a sede di Istituto di Credito.

La struttura portante è costituita da muratura in mattoni e pietra con solai costituiti da volte in laterizio e solai in orditura lignea. La copertura è a falde, variamente articolate, anch'essa con struttura lignea, con sovrastante manto di laterizio.

L'immobile nel complesso, si presenta in buone condizioni di manutenzione generale, in quanto ristrutturato integralmente negli anni '80 del secolo scorso. L'unità immobiliare oggetto di stima, che attualmente non è utilizzata, risulta però in condizioni di abbandono, con le finiture e le dotazioni impiantistiche, completamente da recuperare o anche sostituire integralmente, in quanto oggetto di manomissioni e danneggiamenti.

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

Le caratteristiche e finiture interne dell'unità immobiliare sono le seguenti:

- *pavimenti interni: in prevalenza parquet e pavimento sopraelevato in laminato, con alcuni locali dotati di moquette, ovvero servizio igienico in piastrelle di graniglia di marmo; il tutto in pessimo stato di conservazione;*
- *intonaci interni civili tradizionali;*
- *porte interne in legno;*
- *partoni di accesso in legno non blindati; infissi esterni in legna con vetro camera o vetro monolastro, dotati di persiani scorrevoli in legno e scuretti;*
- *il servizio igienico, rivestito con piastrelle di ceramica formato cm 20x20, è corredato di sanitari di porcellana di varie marche e tipologie di tipo commerciale.*

L'unità immobiliare ha le seguenti dotazioni impiantistiche:

- *impianto elettrico, allacciato alla pubblica fornitura Enel, in parte sottotraccia e in parte all'interno di canaline di plastica applicate alle pareti o stese nell'intercapedine del pavimento sopraelevato; l'impianto non è funzionante;*
- *impianto idrico-sanitario: sottotraccia allacciato all'acquedotto pubblico con boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitario;*
- *impianti di riscaldamento: condominiale alimentato da caldaia a gas metano con ventilconvettori elettrici; gli stessi ventilconvettori assicurano il raffrescamento estivo attraverso unità motacondensanti condominiali.*

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, non di recente costruzione, non è al momento funzionante.



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@tekplan.it
Posta certificata: giacomo.gacci@geopec.it

L'impianto di riscaldamento è in pessimo stato di manutenzione, anch'esso non 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 essi, soggetti comunque 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 € 500,00.

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 [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED], in virtù di atto di fusione mediante incorporazione rogato Dott. Francesco D'Ambrosi, notaio in Prato, in data 1 agosto 2007, Rep. n° 34.488, Racc. n° 14.327, registrato a Prato il 3 agosto 2007 al n° 10.296, serie 1T e trascritto a Firenze in data 8 agosto 2007 al n° 22.235 R.P., con il quale la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED], la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED] e la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED] si fondevano mediante incorporazione nella società attuale proprietaria, che successivamente cambiava sede sociale (da [REDACTED] a [REDACTED]), 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, trascritto a Firenze in data 29 gennaio 2010 al n° 2.136 R.P..

Più precisamente il bene oggetto della presente relazione, identificato nell'atto richiamato dalla scheda di cui all'allegato "G", faceva parte del patrimonio della società [REDACTED] con sede in [REDACTED], che a sua volta lo aveva acquisito in proprietà con atto di compravendita rogato Dott. Nicola Cinotti, notaio in Roma, in data 14 dicembre 2006, Rep. n° 122.221, trascritto a Firenze in data 29 dicembre 2006 al n° 40.116 R.P., acquistandolo da "[REDACTED] [REDACTED]", con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED].

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

DA ⇒ [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED]	A ⇒ [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED]
Atto di costituzione di fondo immobiliare rogato Dott. Carlo Marchetti, notaio in Rho, in data 28 novembre 2006, Rep. n° 2.385/1.163, trascritto a Firenze il 19 dicembre 2006 al n° 38.887 R.P..	
DA ⇒ [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED]	A ⇒ [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [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@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@tekolan.it
Posta certificata: giacomo.gacci@geopec.it

Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale rogato Dott. Renato Maria Giacosa, notaio in Milano, in data 3 maggio 2005, Rep. n° 44.562/6.859, trascritto a Firenze il 23 luglio 2005 al n° 20.229 R.P..

DA ⇒ [redacted]
con sede in [redacted], C.F. [redacted]

A ⇒ [redacted]
con sede in [redacted], C.F. [redacted]

Atto di conferimento in società rogato Dott. Pietro Sormani, notaio in Milano, in data 21 dicembre 2004, Rep. n° 313.022, trascritto a Firenze il giorno 11 gennaio 2005 al n° 955 R.P..

DA ⇒ [redacted]
con sede in [redacted], C.F. [redacted]

A ⇒ [redacted]
con sede in [redacted], C.F. [redacted]

Atto di conferimento in società rogato Dott. Pietro Sormani, notaio in Milano, in data 27 marzo 2003, Rep. n° 279.298, trascritto a Firenze il 16 aprile 2003 al n° 9.939 R.P..

DA ⇒ [redacted]
con sede in [redacted], C.F. [redacted]

A ⇒ [redacted]
con sede in [redacted], C.F. [redacted]

Atto di fusione di società rogato Dott.ssa Rosa Voiello, notaio in Genova, in data 19 giugno 2002, Rep. n° 70.601, trascritto a Firenze il 18 luglio 2002 al n° 17.160 R.P..

DA ⇒ [redacted]
con sede in [redacted], C.F. [redacted]

A ⇒ [redacted]
con sede in [redacted], C.F. [redacted]

Atto di cambio di denominazione rogato Dott. Carlo Vico, notaio in Bologna, in data 21 dicembre 1995, Rep. n° 73.662/12.745, registrato a Bologna il 22 dicembre 1995 al n° 16.543 e trascritto a Firenze il 27 gennaio 1996 al n° 2.403 R.P..

DA ⇒ [redacted]
con sede in [redacted], C.F. [redacted]

A ⇒ [redacted]
con sede in [redacted], C.F. [redacted]

Atto di fusione per incorporazione rogato Dott. Carlo Vico, notaio in Bologna, in data 21 dicembre 1995, Rep. n° 73.662/12.745, registrato a Bologna il 22 dicembre 1995 al n° 16.543 e trascritto a Firenze il 27 gennaio 1996 al n° 2.402 R.P..

[redacted] aveva acquisito in data anteriore al ventennio l'immobile in questione, per diversa consistenza.

E. Situazione ipotecaria dell'immobile.

Alla data del 17 settembre 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° 12.186** di Registro Particolare del 16.11.2007, IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo per la complessiva somma di € 4.000.000,00 a garanzia dell'importo di € 2.000.000,00 in linea capitale, di cui all'atto di mutuo Notaio Francesco D'Ambrosi di Prato, Rep. n° 34.889/14.599 del 14.11.2007,
 - a favore: "UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A." con sede in Verona, C.F. 03656170960;
 - contro: "[redacted]" con sede in [redacted], C.F. [redacted];gravante su l'intera piena proprietà del bene in oggetto (Comune di Firenze – F. 166, p.lla 204, sub 18).



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@tekplan.it
Posta certificata: giacomo.gacci@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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. 166, p.lla 204, sub 18), 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. 166, p.lla 204, sub 18).

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 "Condominio Campidoglio-Brunelleschi-Pecori", pertanto abbiamo richiesto al Rag. Marco Mazzocchi, amministratore pro-tempore, alcuni dati ad essa relativi che di seguito riportiamo, come dal documento trasmesso in data 24.10.2014:

✓ millesimi di proprietà generali fabbricato.....	=	46,77/1000
✓ millesimi ripartizione spese impianto di riscaldamento	=	59,99/1000
✓ millesimi ripartizione spese ingresso	=	96,28/1000
✓ millesimi ripartizione spese scale.....	=	139,21/1000
✓ millesimi ripartizione spese ascensore	=	139,21/1000
<hr/>		
✓ bilancio preventivo di spesa gestione ord. per l'esercizio 2014	=	€ 62.507,99
✓ bilancio consuntivo di spesa gestione ord. per l'esercizio 2013.....	=	€ 59.578,66
✓ alla data del 24.10.2014 sono da versare le seguenti rate già scadute		
- saldo inizio esercizio	=	€ 6.578,72
- rata preventivo ordinario	=	€ 3.544,98
TOTALE.....	=	€ 10.123,70

✓ alla data del 24.10.2014 non sono state deliberate opere di manutenzione straordinaria.

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° 166, Particella 204, Subalterno 18, con i seguenti dati catastali a seguito di Denuncia di variazione per "diversa distribuzione degli spazi

Pagina 8 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@tekplan.it
Posta certificata: giacomo.gacci@geppec.it

interni" prot. n° F10230386 del 20.10.2005 e successiva variazione di classamento prot. n° F10218849 del 20.10.2006, già correttamente inserita in banca dati:

- Zona Censuaria 1, Categoria A/10, Classe 4, Consistenza 8,5 vani catastali, Rendita Catastale € 4.872,77 (classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione – D.M. 701/94).

- Al sensi della Legge n° 122/2010 (conversione del D.M. n° 78/2010) si dichiara:
- che la ditta catastale corrisponde all'attuale proprietà ad eccezione che per l'indicazione della sede, ovvero: [REDACTED], con sede in [REDACTED] (dovrebbe essere [REDACTED]), C.F. [REDACTED], proprietà per l'intero, per carenza di vettura 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 corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi, ovvero è conforme a quella depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Firenze;
 - che la rappresentazione grafica della mappa catastale è conforme allo stato dei luoghi in quanto la particella n° 204 è regolarmente iscritta al Catasto Terreni del Comune di Firenze a Partita 1 – Area di ente urbani e promiscui.

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.

Gli strumenti urbanistici vigenti quindi prevedono per l'area ove sorge l'immobile in parola e per lo stesso la seguente classificazione:

- **REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO: EMERGENZE DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO – Ambito del nucleo storico – Regolate dagli artt. 73/74 delle Norme Tecniche di Attuazione;**
- **PIANO REGOLATORE VIGENTE: Centro storico entro le mura – Edifici di particolare interesse storico/ambientale – Regolate dagli artt. 15/16/21 delle Norme Tecniche di Attuazione;**

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 del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, è stato edificato in data ampiamente anteriore al 1 settembre 1967 e successivamente è stato oggetto di interventi edilizi eseguiti in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi (con riferimento all'unità immobiliare in parola e all'intero stabile):

- Autorizzazione Edilizia n° 2470 del 16 settembre 1983 (per la realizzazione di tamponature interne e sostituzione di vetrine);
- Autorizzazione Edilizia n° 3458 del 30 marzo 1984, successivamente volturata con richiesta prot. n° 4343 del 7 giugno 1984 (per la realizzazione di tamponature interne e sostituzione infissi);
- Concessione Edilizia n° 1157/84 del 3 gennaio 1985, rilasciato a seguito di domanda del 29 giugno 1984, Pratico n° 1564/84 (per la ristrutturazione dell'intero stabile);
- Concessione Edilizia (per variante in corso d'opera alla Pratica n° 1564/84) n° 294/86 del 21 gennaio



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@geopec.it

1987, rilasciata a seguito di domanda prot. n° 293 del giorno 1 aprile 1986;

- Autorizzazione Edilizia n° 34 del 30 gennaio 1986 (per la realizzazione di una terrazza a tasca);
- Asseveramento di opere interne ai sensi dell'art. 26 della Legge n° 47/85 n° 2809 del 6 settembre 1989, prot. gen. n° 11119/89;
- Asseveramento di opere interne ai sensi dell'art. 26 della Legge n° 47/85 n° 2258 del 2 luglio 1990, prot. gen. n° 10920/90;
- Autorizzazione Edilizia n° 558 del 6 luglio 1994 (per la realizzazione di lucernari a tetto);
- Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n° 724/94 n° 922/C, rilasciata a seguito di domanda prot. n° 13280/95 in data 1 marzo 1999, Pratica n° C/3034 (riguardante il piano sottotetto dello stabile).

Quindi per l'unità immobiliare in questione, per opere di manutenzione straordinaria eseguite in difformità ai suddetti titoli abilitativi edilizi, è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.R. Toscana n° 53/2004 in data 9 dicembre 2004, pratica n° A/1284, non ancora rilasciata e giacente ancora presso gli uffici comunali, ma completa a livello documentale e con l'oblazione, pari a € 516,00 (oblazione statale) + € 51,60 (oblazione comunale), interamente versata in data 3 dicembre 2004 con bollettini rispettivamente n° 130 e n° 124, pagati presso l'Ufficio Postale 38/025. Si precisa che non sono dovuti oneri concessori e che non esistono vincoli preclusivi al condono edilizio ai sensi degli artt. 32/33 della Legge n° 47/85.

Infine la stessa unità è stata oggetto della Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n° 21447/2008 del 10 aprile 2008, DIA n° 1906/2008, per la quale è stato richiesto l'annullamento in data 23 aprile 2010, prot. n° 21226, in quanto i lavori in essa previsti, non sono mai stati eseguiti.

L'unità immobiliare è priva del Certificato e/o Dichiarazione di Agibilità o Uso o quanto meno non è stato possibile reperirla presso gli archivi comunali.

Con riferimento agli artt. 32 e 33 della Legge n° 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, l'unità immobiliare oggetto di stima è assolutamente commerciabile.

H. Stato occupazionale dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero.

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@tekplan.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 del Duomo e di Piazza della Repubblica.

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.

Su via de' Pecori si affacciano, oltre al Palazzo Pola e Todescan di cui fa parte l'unità in parola, il cinquecentesco palazzo Orlandini del Beccuto e vari esercizi commerciali e servizi. Sulla via si trovava il ghetto di Firenze e prima del Risanamento di Firenze si trovava qui anche il pittoresco arco dei Pecori.

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 10 min. a circa 1 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 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 del contesto ove è sita l'unità immobiliare, ovvero delle caratteristiche architettoniche del fabbricato ove insiste, si ritiene, che la stessa possa essere comunque apprezzata sul mercato locale: siamo infatti all'interno del centro storico monumentale della città di Firenze, sicuramente fortemente attrattiva come sede di rappresentanza per le più svariate attività produttive/commerciali ed in particolare di quelle legate al "made in italy".



Arch. Michelangelo Brachi
 Via Malcantone e Vignone, 9 - 59100 PRATO
 Tel. 0574.69.58.08 - Fax 0574.69.58.08
 E-mail: info@michelangeloibrachi.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: g.jacomo.gacci@geopec.it

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

1.3. CRITERIO DI STIMA

L'unità immobiliare è stata valutata adottando il criterio di STIMA COMPARATIVA o SINTETICA, basata sull'accertamento del prezzo medio 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 indizzate 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" edita 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	S _{com} (mq)	Prezzo (€)	Prezzo (€/m ²)	Coeff. Fond.	S + CP	Scarto	Scarto ²
1	04/01/2014	Via C. B. Cador	Ottimo/Ristrutturato	Annuncio	127,38	400.000,00	2.137,25	1,00	127,50	-1089,47	1186941,44
2	02/07/2014	Piazza della Repubblica	Da ristrutturare	Annuncio	107,00	300.000,00	2.803,74	1,00	107,00	-1423,99	2034686,33
3	17/03/2014	Zona Tevere	Buono/Abitabile	Annuncio	194,00	650.000,00	3.350,52	1,00	194,00	-876,23	767740,21
4	20/05/2014	Piazza della Repubblica	Buono/Abitabile	Annuncio	65,00	495.000,00	7.615,38	1,10	71,50	3388,66	11483025,34
Valore medio unitario						€/mq	4226,72				
Deviazione standard degli immobili comparabili						€/mq	2270,29				
Valore massimo del prezzo medio di mercato						€/mq	6497,01				
Valore minimo del prezzo medio di mercato						€/mq	1956,44				
IMMOBILE OGGETTO DI STIMA											
Superficie totale							257,00				
Superficie commerciale ponderata							232,50				
Coefficiente di ponderazione dell'immobile							1,30				
Valore medio pesato di vendita dell'unità campione						€/mq	3690,00				
Valore medio pesato di vendita dell'unità in oggetto						€/mq	4767,06				

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" edita 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	I
TIPOLOGIA	Stato conservativo	VALORE MERCATO (euro/mq)		SUPERFICIE (L/N)	VALORE MERCATO MEDIO (euro/mq)
		MIN	MAX		MEDIA
Uffici	NORMALE	2800	4700	L	3750
					L



Arch. Michelangelo Brachi

Via Malcantone e Vignone, 9 – 59100 PRATO

Tel. 0574.69.58.08 – Fax 0574.69.58.08

E-mail: info@michelangelobrachi.itPosta 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@tekon.itPosta certificata: giacomo.gacci@geoper.it

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

Città	Zona	Uffici nuovi	Uffici recenti	SUPERFICIE (L/2)
		VALORE MERCATO (euro/mq)		
Firenze	Centro	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 252,50, come indicato al paragrafo C.1;
- che oggetto di stima è l'intera piena proprietà del bene;
- che l'unità immobiliare è libera;
- 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 indico per uffici in normale stato di conservazione valori da €/mq 2.800,00 a €/mq 4.700,00 (media €/mq 3.750,00);
- che le Quotazioni Immobiliari de "Il Consulente Immobiliare" edito dal Gruppo Editoriale Il Sole 24 ore, ediz. Primavera 2014, indicano per uffici nuovi valori pari a €/mq 6.800,00 e per uffici recenti valori pari a €/mq 5.300,00;
- che sentito 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 5.000,00;
- 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 4.800,00, riferito alla superficie lorda commerciale.

J. Valore dell'immobile.

Sulla base di quanto sopra esposto si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

mq 252,50 x €/mq 4.800,00	=	€ 1.212.000,00
dal quale si detraggono le spese da sostenere, già contabilizzate nei precedenti paragrafi, come segue:		
o detrarre:		
1) oneri per il ritiro del condono edilizio non ancora rilasciato	=	- € 300,00
2) oneri per la redazione dell'APE	=	- € 500,00
TOTALE GENERALE	=	€ 1.211.200,00

Tenuto conto:

- di ogni elemento acquisita 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 esposto in ordine alla tipologia del bene ed alla zona in cui esso ricade;

si ha:



Pagina 13 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@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@tekplan.it
Posta certificata: giacomo.gacci@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO
VALORE (arrotondato)

€ 1.210.000,00 (euro un milione duecentodiecimila/00)

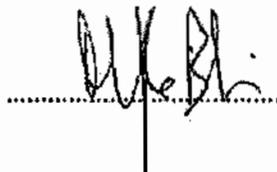
La presente perizia viene prodotta in un originale corredato degli allegati, oltre in una copia senza allegati; il tutto memorizzato anche su CD.

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

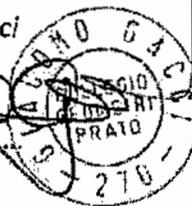
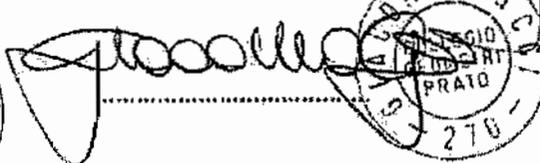
Prato, 24 ottobre 2014

Gli Esperti Estimatori

Arch. Michelangelo Brachi



Geom. Giacomo Gacci



Allegati:

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 14 di 14

Nome file: _____