



TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

G. D. Dott. ssa ROSA SELVAROLO

Curatore Dott. MATTEO RONDINI

R.F. 67/17



CTU Geom. PAOLO GIANNINI

• • •

Fallimento xxxx

• • •

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

• • •

Il Curatore del Fallimento xxxxxxxxxxxx (R.F. 67/17) Dott. Matteo Rondini, con avviso del 31.10.2017 ha comunicato al sottoscritto Geom. GIANNINI PAOLO, iscritto all'Albo Geometri di FI al numero 4245/13 codice fiscale GNN PLA 65H24 D612J; con studio in VIA LUCCHESI, 70/b a 50019 SESTO FIORENTINO (FI); tel. 0554564160, fax 0559029915 Cell. 3356994773 E-Mail [studiogiannini@pec-mail.it](mailto:studiogiannini@pec-mail.it), l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe conferito dal Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo, affinché valuti i beni immobili della società fallita siti in Comune di Firenze (FI), come di seguito meglio individuati.

INDICE

1. PREMESSA. . . . .	2
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI . . . . .	3
2.1 Identificazione dei beni immobili in Comune di Firenze (FI). . . . .	4
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE . . . . .	4



	3.1 Identificazione catastale dei beni immobili in Comune di Firenze (FI)	
	.....	4
	4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI	5
	4.1 Descrizione dei beni immobili in Comune di Firenze (FI)	5
	5. STATO DI POSSESSO	6
	5.1 Stato di possesso dei beni immobili in Comune di Firenze (FI)	6
	6. TRASCRIZIONI CONTRO ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	8
	6.1 Trascrizioni contro ed iscrizioni pregiudizievoli in riferimento ai beni immobili in Comune di Firenze (FI)	8
	7. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	11
	7.1 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni immobili in Comune di Firenze (FI)	11
	8. DOCUMENTAZIONE Certificazione energetica	13
	9. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI	13
	9.1 Metodo e procedimento di stima	13
	9.2 Valutazione dei beni immobili	15
	9.3 Consistenza dei beni immobili	15
	9.4 Determinazione del valore commerciale unitario	16
	9.5 Calcolo del Valore immobiliare	17
	9.6 Tabelle riepilogative	18
	1. PREMESSA	
	La Società xxx, con sede in xxx, Via xxxx, è stata dichiarata fallita con sentenza n. 68/2017 del Tribunale di Firenze del 10.05.2017.	
	Detta società ha come oggetto dell'attività il commercio all'ingrosso, importazione ed esportazione di qualsiasi prodotto dell'industria	



manifatturiera, dell'industria estrattiva, dell'agricoltura, della pesca ecc.

Il Tribunale ha nominato come Giudice Delegato la Dott.ssa Rosa Selvarolo

e come Curatore il Dott. Matteo Rondini.

Il Curatore Dott. Matteo Rondini ha rinvenuto quale proprietà del fallito Sig.

xxx, socio xx della succitata società fallita e fallito in proprio, un bene

immobile con annessa cantina siti in Comune di Firenze (FI), Viale Spartaco

Lavagnini n.c. 43, come di seguito meglio specificato.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato di tale bene, il

Giudice Delegato Dott. ssa Rosa Selvarolo, in data 20 ottobre 2017, ha

nominato C.T.U. il sottoscritto Geom. Paolo Giannini.

In esecuzione di detto incarico, il sottoscritto CTU ha espletato gli opportuni

accessi, sia diretti che telematici, presso:

➤ Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Firenze - Servizi Pubblicità  
Immobiliare;

➤ Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Firenze - Servizi Catastali;

➤ Comune di Firenze (FI) Servizio Edilizia Privata, in data 10 gennaio  
2018;

ed i seguenti sopralluoghi:

➤ in data 12 gennaio 2018 presso l'unità immobiliare sita in Comune  
di Firenze (FI) per prendere visione ed eseguire il rilievo grafico e  
fotografico della medesima.

## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA FALLIMENTARE

### 2.1 Identificazione dei beni siti in Comune di Firenze (FI)

Porzioni immobiliari in Firenze (FI) Viale Spartaco Lavagnini n. c.

43

Unità immobiliare a destinazione residenziale porzione di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Firenze in Viale Spartaco Lavagnini n. c. 43 al piano terra rialzato e cantina al piano seminterrato dello stesso fabbricato.

### 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

All'Agenzia del Territorio del Comune di Firenze (FI), Catasto Fabbricati, le porzioni immobiliari oggetto della presente perizia, risultano identificate come segue:

- Foglio 155, p.lla 81-123 sub. 1, Viale Spartaco Lavagnini n. 43, piano T, Zona Cens. 1, categoria A/2, classe 3, Consistenza 10,5 vani, Superficie catastale Totale 238 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte: 235 m<sup>2</sup>, Rendita euro 2.304,69.  
xxxxxx Proprietà per 1/1
- Foglio 155, p.lla 81 sub. 503, Viale Spartaco Lavagnini n. 43, piano S1, Zona Cens. 1, categoria C/2, classe 3, Consistenza 6 m<sup>2</sup>, Rendita euro 22,62.  
xxxxxxx Proprietà per 1/1

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

Con riferimento all'unità immobiliare posta al piano terra rialzato, la planimetria agli atti risulta conforme allo stato dei luoghi, ad eccezione della mancata rappresentazione di un soppalco presente nel locale con affaccio sulla chiostrina, eseguito in difformità dall'ultima pratica edilizia presentata.

Con riferimento all'unità immobiliare ad uso cantina posta al piano

seminterrato, ho provveduto a presentare Docfa protocollo n. FI0057535 in atti dal 09/05/2018 Variazione per planimetria mancante (n. 17449.1/2018).

Pertanto, ai sensi della Legge n. 122 del 30/07/2010 il sottoscritto dichiara che le planimetrie allegata alla presente relazione di consulenza tecnica di ufficio sono conformi alle ultime allegata agli atti del catasto e allo stato di fatto e che i dati catastali sopra riportati sono conformi allo stato di fatto e a quelli risultanti dalla situazione informatizzata del catasto.

#### 4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

##### 4.1 Descrizione dei beni siti in Comune di Firenze (FI) Viale Spartaco Lavagnini n. c. 43

Trattasi di un appartamento per civile abitazione e di un locale ad uso cantina siti nel comune di Firenze (FI), Viale Spartaco Lavagnini n. c. 43:

- appartamento per civile abitazione posto al piano terra rialzato composto da otto vani, compresa la cucina, oltre tre servizi igienici ed accessori, con annesso piccolo resede;
- locale ad uso cantina posto al piano seminterrato.

L'appartamento in parola è parte di un più fabbricato ubicato fra le Vie E. Poggi, G. Dolfi ed il Viale Spartaco Lavagnini, a cui si accede dal civico 43.

Trattasi di fabbricato di vetusta costruzione, presumibilmente riconducibile agli anni a cavallo tra il 1800 ed il 1900, che pur non presentando rilevanti caratteri storicizzati né valenza architettonica, tuttavia si inserisce in una cortina di imponenti edifici signorili costruiti in fregio alla cerchia dei Viali di Circonvallazione esterni, immediatamente successivi al Piano Poggi.

L'edificio, su quattro piani fuori terra, oltre seminterrato, presenta

caratteristiche prettamente signorili, con unità immobiliari ai piani di notevole consistenza.

L'appartamento in oggetto risulta composto da un vestibolo che distribuisce sulla sinistra un ampio locale ed un wc e sulla sinistra un ulteriore ampio disimpegno che distribuisce sette locali molto ampi e due ulteriori servizi igienici, oltre accessori tra i quali un resede che si sviluppa lungo la porzione tergale.

L'appartamento si presenta in ottimo stato di manutenzione ed in particolare, con riferimento alle finiture, queste risultano di ottima fattura e qualità ed in ottimo stato di conservazione: pareti a intonaco civile, infissi in legno, pavimenti in legno in tutti i locali, ad eccezione dei bagni, dove risultano pavimenti e rivestimenti ceramici e/o in marmo.

I serramenti e gli infissi, sia interni che esterni sono di ottima qualità e in ottimo stato di manutenzione.

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

Il locale ad uso cantina posto al piano seminterrato è costituito da un unico vano di circa 6 mq, con piccola bocca di lupo. In buono stato di manutenzione, presenta pareti a intonaco civile, pavimento in ceramica, portoncino in acciaio zincato.

## 5. STATO DI POSSESSO

### 5.1 Stato di possesso dei beni siti in Comune di Firenze (FI)

#### Viale Spartaco Lavagnini n. c. 43

Alla data della presente relazione lo stato di possesso delle porzioni

immobiliari site in comune di Comune di Firenze (FI) al Viale Spartaco

Lavagnini n.c. 43 , e più precisamente:

- appartamento per civile abitazione al piano terra rialzato;

- locale ad uso cantina posto al piano seminterrato;

risultano di proprietà di xxx (c.f. xxxxxxxx) per 1/1 della proprietà con atto di compravendita per Notaio xxxxxx di Firenze del 05.10.2001, protocollo n. 396899, rep. 48343.

Sull'unità immobiliare posta al piano terra rialzato risultano in essere i contratti di locazione come di seguito meglio specificati:

- contratto di locazione ad uso non abitativo di una stanza della superficie di circa mq 30, facente parte dell'immobile sito in Firenze, viale Spartaco Lavagnini n. 43 piano terra rialzato, registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze 1 il 13/09/2012 al numero XXXXXX durata sei anni con inizio dal 14/08/2012 e 1° scadenza al 13/08/2018, locatore sig. XXXXXXXXXXXXXXXX conduttore XXXXXXXX P. IVA XXXXXXXXXXXX;

- contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione di porzione di unità immobiliare composta da un unico vano con l'uso del servizio e della sala d'attesa, destinata ad uso ufficio, in Firenze, viale Spartaco Lavagnini n. 43 piano terra rialzato, registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze 2 il 27/09/2007 al numero XXXXXX durata sei anni con inizio dal 01/09/2007 e 1° scadenza al 31/08/2013, locatore sig. XXXXXXXXXXXXXXXX conduttore sig. XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

- contratto di locazione ad uso non abitativo di due stanze non collegate

tra loro di circa 14 mq l'una e 22 mq oltre balcone che accede a piccolo  
resede l'altra, facenti parte dell'immobile sito in Firenze, viale Spartaco

Lavagnini n. 43 piano terra rialzato, registrato all'Agenzia delle Entrate

Direzione Provinciale di Firenze il 27/12/2016 al numero XXXXXX serie

3T durata sei anni con inizio dal 01/01/2017 e 1° scadenza al

31/12/2022, locatore sig. XXXXXXXXXXXXXXXX conduttore Società

XXXXXX P. IVA XXXXXXXXXXXXXXXX;

- contratto di locazione ad uso commerciale di unità immobiliare sita in

Firenze, viale Spartaco Lavagnini n. 43 piano terra rialzato, composta

da una stanza e mezzo uso ufficio oltre accessori e servizi comuni,

registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze 1 il

15/03/2012 al numero XXXXXX durata sei anni con inizio dal

20/02/2012 e 1° scadenza al 19/02/2018, locatore sig. XXXXXXXXXXX

conduttore XXXXXXXXXXX P.IVA XXXXXXXXXXX;

- contratto di locazione ad uso non abitativo di una stanza di circa 20 mq

facente parte dell'immobile sito in Firenze, viale Spartaco Lavagnini n.

43 piano terra rialzato, registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione

Provinciale di Firenze 1 il 02/02/2016 al numero XXXXXX serie 3T durata

sei anni con inizio dal 01/02/2016 e 1° scadenza al 31/01/2022,

locatore sig. XXXXXXXXXXX conduttore XXXXXXXXXXX P.IVA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

## 6. TRASCRIZIONI CONTRO ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

6.1 Trascrizioni contro ed iscrizioni pregiudizievoli in  
referimento alle porzioni immobiliari site in Comune di Firenze (FI)

Viale Spartaco Lavagnini n. c. 43

Dall'ispezione telematica n. TXXXXX del 17/04/2018 eseguita presso la  
Direzione Provinciale di FIRENZE - Ufficio provinciale – Territorio - Servizio  
di Pubblicità Immobiliare relativa al Comune di FIRENZE (FI), Foglio :  
155 - Particella 81 e 123 - Subalterno 1:

1. TRASCRIZIONE del 15/10/2001 - Registro Particolare XXXXX Registro  
Generale XXXXX; Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXX Repertorio XXXXX del  
05/10/2001; ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 15/10/2001 - Registro Particolare XXXX Registro  
Generale XXXXX; Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXX Repertorio XXXXX del  
05/10/2001; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. XXXX del 31/03/2009 di estinzione totale  
dell'obbligazione avvenuta in data 19/03/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 20/04/2009 (Art. 13, comma 8-  
decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Presenza graffati

3. TRASCRIZIONE del 30/09/2008 - Registro Particolare XXXXX Registro  
Generale XXXX Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio  
XX/XXXX del 24/04/1998; ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI  
DENUNCIATA SUCCESSIONE

4. ISCRIZIONE del 20/03/2009 - Registro Particolare XXXX Registro  
Generale XXXXX; Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio  
XXXXX/XXXX del 19/03/2009; IPOTECA VOLONTARIA derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

5. TRASCRIZIONE del 16/11/2017 - Registro Particolare XXXXX Registro Generale XXXXX; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 68/2017 del 12/05/2017; ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

Dall'ispezione telematica n. TXXXX del 17/04/2018 eseguita presso la Direzione Provinciale di FIRENZE - Ufficio provinciale – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare relativa al Comune di FIRENZE (FI), Foglio : 155 - Particella 81 - Subalterno 503:

1. TRASCRIZIONE del 15/10/2001 - Registro Particolare XXXXX Registro Generale XXXXX; Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio XXXXX del 05/10/2001; ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 15/10/2001 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXXX; Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio XXXXX del 05/10/2001; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. XXXX del 31/03/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/03/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 20/04/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

3. TRASCRIZIONE del 16/11/2017 - Registro Particolare XXXXX Registro Generale XXXXX; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 68/2017 del 12/05/2017; ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

Presso l'Amministratore XXXXXXX del Condominio di Viale Spartaco

Lavagnini 43/45/47, risulta che alla data del 27/10/2017 a debito per le unità immobiliari suindicate le quote condominiali a consuntivo della gestione 01/10/2016-30/09/2017 per un importo complessivo di € 950,58 e le quote condominiali del preventivo della gestione 01/10/2017-30/09/2018 per un importo complessivo di €. 1.876,00.

## 7. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

7.1 Regolarità edilizia ed urbanistica in riferimento alle porzioni immobiliari site in Comune di Firenze (FI) Viale Spartaco Lavagnini n. c. 43

In base agli accessi eseguiti presso l'ufficio tecnico ed urbanistico del Comune di Firenze (FI), con riferimento al disposto della Legge 47/85 del 28/02/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, risulta che il fabbricato di cui l'immobile di che trattasi è porzione:

- è stato edificato antecedentemente al 1942;
- a seguito di interventi edilizi eseguiti sull'appartamento in parola è stata presentata domanda per il rilascio di sanatoria ex art. 36 L.R. 52/99 e art. 13 L. 47/85 per frazionamento e modifiche interne dell'u.i. a destinazione residenziale, a seguito della quale è stata rilasciata Concessione a Sanatoria n. XXX del 2001;
- successivamente, con pratica edilizia D.I.A. n. XXXX del 31 maggio 2002, successiva Variante in Corso d'Opera R.G. XXXX del 7 maggio 2003, contestuale deposito presso l'Ufficio del Genio Civile ai sensi della L. 64/74 del progetto n. XXXXXX del 9 luglio 2002 per modeste modifiche strutturali, e deposito Fine Lavori R.G. XXXXX del 8 maggio 2003, l'appartamento in oggetto è stato oggetto di opere di

manutenzione straordinaria consistenti nella realizzazione di un ulteriore servizio igienico, oltre all'effettuazione di piccole migliorie a livello funzionale e distributivo.

Dalla comparazione tra lo stato legittimato così come emergente dai succitati titoli abilitativi con lo stato attuale dei luoghi, per le porzioni immobiliari di che trattasi sono emerse alcune difformità relative all'unità immobiliare posta al piano terra rialzato. In particolare nella camera con affaccio sulla chiostrina, risulta eseguito in difformità dall'ultimo stato legittimato, un soppalco in legno a cui si accede mediante scala in legno.

Al fine di regolarizzare lo stato attuale, si ritiene debba essere presentata apposita Istanza di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 140 Legge Regionale Toscana 01/2005 e s.m.i., tenendo conto di quanto indicato all'art. 56 del Regolamento Edilizio del Comune di Firenze che disciplina la realizzazione di soppalchi i quali devono rispettare tutti i parametri fissati dal succitato Regolamento per i corrispondenti tipi di locali delimitati da pareti, sia per il vano sovrastante che per quello sottostante rispetto alle relative destinazioni d'uso e funzioni.

In tal senso, la funzione precipua dell'accertamento di conformità è quella di regolarizzare quelle opere abusive che presentano solo un'irregolarità formale e non anche sostanziale. I soggetti legittimati a richiedere l'accertamento di conformità sono il responsabile dell'abuso e l'attuale proprietario dell'immobile. Presupposto per la sanatoria è che l'opera abusiva sia conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento dell'esecuzione della costruzione sia quella vigente al momento della presentazione della domanda. Si parla a tal proposito di doppia

conformità.

## 8. DOCUMENTAZIONE CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In ordine ai principi dettati dalla direttiva 2002/91/CE relativa agli interventi finalizzati al contenimento energetico con introduzione di classi energetiche per le unità abitative, convertita in legge con D.Lgs 19/08/2008 n. 192 e successivi adeguamenti D.Lgs 29/12/2006 n. 311 e D.Lgs 30/05/2008 n. 115, l'unità immobiliare oggetto della presente relazione risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica n. GA XXXXX/2015 Prot. N. XXXXX/2015 del 13.03.2015 Classe Energetica "G" KWh/mq 146,99.

## 9. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

### 9.1 Scelta del criterio di stima

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

Il suddetto metodo di tipo sintetico-comparativo, consente di stabilire una relazione di analogia tra le caratteristiche di beni con valori noti e le unità immobiliari in oggetto, così da poter valutare, con un ordine di grandezza ragionevole, il più probabile valore di mercato dei beni riferiti alla data assunta per la stima, tenuto conto delle tendenze del mercato immobiliare della zona.

Questo metodo si forma attraverso una indagine comparativa dei prezzi derivati da vendite di beni analoghi o simili a quelli oggetto di esame: i fattori determinanti a tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci e estrinseci che nel nostro caso risultano essere i seguenti:

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

In riferimento alla valutazione operata, al fine di avere un quadro maggiormente esaustivo dell'andamento della domanda e dell'offerta immobiliare relativamente alla zona indagata e dei relativi prezzi medi (al m<sup>2</sup>), oltre che per tipologia, sono stati oggetto di consultazione i dati riportati da offerte immobiliari compatibili, sia quelli pubblicati dall'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – Banca dati delle Quotazioni Immobiliari.

Per quanto attiene ai valori desunti dalla banca dati succitata – che è l'organo preposto alla valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita da parte delle pubbliche amministrazioni – e relativi al secondo semestre del 2017, viene fornita una forbice che comprende un valore massimo ed un valore minimo della rilevazione di mercato in relazione alle variabili tipologiche (abitazioni civili, uffici, negozi, magazzini), alle diverse zone ed alle superfici lorde.

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

## 9.2 Valutazione dei beni immobili

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

Il calcolo della consistenza è stato effettuato prendendo come riferimento per il calcolo delle superfici il rilievo eseguito nel corso dell'accesso ai luoghi.

## 9.3 Consistenza dei beni immobili

Il D.P.R. nr. 138/98 allegato C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - afferma che "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3).

Foglio di mappa 155, p.lla 81-123, sub.1

Superficie Lorda	mq	Superficie Commerciale	mq
Appartamento	244.00	100%	244.00
resede	29.00	10% fino a superficie u.i. ecced. 2%	2,90
TOTALE	273.00	TOTALE	247.00

Foglio di mappa 155, p.lla 81, sub. 503

Superficie Lorda	mq	Superficie Commerciale	mq
cantina	6.00	100%	6.00
TOTALE	6.00	TOTALE	6.00

## 9.4 Determinazione del valore commerciale unitario

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

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

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

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

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

Preciso che la stima eseguita tiene conto inoltre dell'attuale situazione del mercato immobiliare caratterizzato ancora da una lieve fase di contrazione; inoltre, data la dichiarata finalità dell'attività peritale, le valutazioni e le analisi estimative sono state improntate a criteri di prudenza ed orientate ad un ottica liquidatoria.

Per quanto sopra, stanti le caratteristiche delle porzioni immobiliari ed il loro stato manutentivo, si ritiene di assumere quale valore unitario per i beni di che trattasi:

- Appartamento per civile abitazione identificato al Foglio di mappa 155,

p.lla 81-123, sub. 1

Valore di mercato medio unitario pari a Euro 3.600,00 al m<sup>2</sup>

- Cantina indentificato al Foglio di mappa 155, p.lla 81, sub. 503

Valore di mercato medio unitario pari a Euro 3.000,00 al m<sup>2</sup>

#### 9.5 Calcolo del valore immobiliare

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

- Appartamento per civile abitazione identificato al Foglio di mappa 155, p.lla 81-123, sub. 1

Superficie commerciale ca 247,00 mq

e quindi:

$$V = 247,00 \text{ mq} \times \text{Euro } 3.600,00/\text{mq} = \text{Euro } 889.200,00$$

Per quanto sopra, determino un valore di mercato per la porzione immobiliare di che trattasi pari a Euro 889.000,00 (diconsi euro ottocentottantanovemila/00).

- Cantina indentificata al Foglio di mappa 155, p.lla 81, sub. 503

Valore di mercato medio unitario pari a Euro 3.000,00 al mq

Superficie commerciale ca 6,00 mq

e quindi:

$$V = 6,00 \text{ mq} \times \text{Euro } 3.000,00/\text{mq} = \text{Euro } 18.000,00$$

Per quanto sopra, determino un valore di mercato per la porzione immobiliare di che trattasi pari a Euro 18.000,00 (diconsi euro diciottomila/00).

#### 9.6 Tabella riepilogativa

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

DESCRIZIONE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	STATO	VALORE STIMATO
Appartamento per civile abitazione ubicato in Comune di Firenze (FI) VIALE SPARTACO LAVAGNINI n. c. 43, piano T	Bene immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze (FI), Foglio 155, p.lla 81-123 sub. 1, piano T, categoria A/2, classe 3, Consistenza 10,5 vani, Superficie catastale 238 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 235 m <sup>2</sup> , Rendita euro 2.304,69.	Libero	Euro 889.000,00
Cantina ubicata in Comune di Firenze (FI) VIALE SPARTACO LAVAGNINI n. c. 43, piano S1	Bene immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze (FI), Foglio 155, p.lla 81, sub. 503, piano S1, categoria C/2, classe 3, Consistenza 6 m <sup>2</sup>	libero	Euro 18.000,00

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio costituita da 19 pagine con 5 allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi, ulteriore chiarimento.

Sesto Fiorentino (FI), 14 maggio 2018

Il CTU

Geom. Paolo Giannini

Allego alla presente relazione:

- Visure storico catastali;
- Planimetrie catastali;
- Ispezioni ipotecarie;
- Fotografie;
- Atto di provenienza
- Rendiconto Consuntivo 01/10/2016-30/09/2017 – Preventivo

01/10/2017-30/09/2018

- Contratti di locazione

