



## Indice:

<i>Premesse:</i> .....	4
1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - caratteristiche esterne ed interne.....	10
1.1 - Contesto localizzativo.....	10
1.2 - Descrizione dell'immobile.....	10
1.3 - Stato di disponibilità del bene.....	14
1.4 - Atto di provenienza e pregiudizievoll.....	14
1.5 - Atti abilitativi.....	16
1.6 - Certificato di destinazione urbanistica.....	17
2) VALUTAZIONE.....	18
2.1 - Analisi del procedimento M.C.A. (Market Comparison Approach).....	18
2.2 - Elementi di comparazione.....	19
2.3 - Scelta dei valori unitari di riferimento.....	32
2.4 - Calcolo "superficie commerciale" dell'immobile oggetto di stima.....	44
2.5 - Calcolo del valore di stima.....	45
3) CONCLUSIONI.....	45
3.1 - Limiti dell'incarico e considerazioni finali.....	45
3.2 - Riepilogo del valore stimato.....	46

## Allegati:

- 1) Localizzazione su stradario e su foto aerea;
- 2) Individuazione su estratto di mappa catastale;
- 3) Individuazione su elaborato planimetrico catastale;
- 4) Planimetrie dell'immobile;
- 5) Documentazione fotografica;
- 6) Localizzazione degli immobili comparabili;
- 7) Ispezioni ipotecarie e copia atto di acquisto;
- 8) Copia atti abilitativi;
- 9) Elaborato di confronto per verifica urbanistica-edilizia;
- 10) Visure catastali e planimetrie.

Il sottoscritto Geom. Luca Meucci, nato a Bagno a Ripoli (FI) il 06/11/1959, (cod. fisc. - MCC LCU 59S06 A564I), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 2350/11, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze ed all'Associazione Geometri Valutatori Esperti quale socio fondatore posizione n. 00687, con studio in Firenze, Viale Spartaco Lavagnini n. 42, è stato nominato in data 01/12/2016, Consulente Tecnico d'Ufficio dall'Ill.mo Giudice Delegato al Fallimento [REDACTED] (Tribunale di Firenze, Reg. Fall. n. 71/2016) Dott.ssa Silvia Governatori, affinché provveda ad aggiornare ed integrare le perizie di stima degli immobili sociali dallo stesso redatte nel mese di ottobre 2015, in considerazione:

- delle particolari modalità con le quali i beni saranno posti in vendita;
- di eventuali nuove compravendite di immobili simili avvenute recentemente nella zona, alle quali potersi riferire secondo il procedimento di stima del market comparison approach (M.C.A.);
- dei gravami riguardanti i beni in oggetto;
- della eventuale presenza di difformità dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

Preso quindi visione di quanto fornitogli, effettuato sopralluogo all'immobile in data 17 febbraio 2017, eseguite le indagini del caso, i relativi accertamenti, rilievi, misurazioni e quant'altro necessario, il sottoscritto geometra ha redatto il seguente rapporto di valutazione immobiliare riguardante un INTERO FABBRICATO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ADIBITO AD UFFICI ubicato in Comune di Firenze, località Brozzi con accessi da Via Curzio MALAPARTE nn.cc. 11 e 13 e da Via de' CATTANI n.c. 77.

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

### Premesse:

Per ricavare oggettivi valori di stima, l'immobile deve essere valutato con unicità di metodo, anche se diversi possono essere i criteri di valutazione e cioè:

- criterio del *valore di mercato*, che si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto di incontro tra domanda ed offerta;
- criterio del *valore di costo*, che rappresenta la somma delle spese che, al momento di stima, un imprenditore deve sostenere per realizzare un prodotto attraverso un determinato processo produttivo;
- criterio del *valore di trasformazione*, che considera il valore di una risorsa suscettiva di valorizzazioni nella forma, nella funzionalità e nella destinazione. E' pari alla differenza tra il valore di mercato della risorsa trasformata ed il relativo costo di trasformazione;
- criterio del *valore complementare* è il valore di una parte di bene complesso che presenta un legame di complementarità con le altre parti ed è pari alla differenza tra il valore di mercato dell'intero bene complesso comprensivo della parte considerata ed il valore di mercato del bene costituito dalle altre parti con esclusione della parte considerata;
- criterio del *valore di sostituzione*, pari al valore di mercato di un bene sostituito per certi fini al bene oggetto della valutazione.

Dei criteri sopra enunciati, tipici della pratica esdmativa, a giudizio tecnico si ritiene applicabile al caso in esame il solo criterio del "*valore di mercato*".

Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente del prezzo di mercato. Tuttavia in campo estimativo, questo concetto ha un prevalente significato pragmatico, in quanto è funzionale alla ricerca del valore di stima nei casi reali. Le definizioni estimative del valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico e la diversificata casistica pratica. Gli standard estimativi e contabili internazionali presentano diversi tipi e definizioni di valore di mercato: alcune sono comunemente utilizzate nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali. Queste definizioni presentano un rilievo in quanto forniscono esatte indicazioni di ciò che deve intendersi per valore di mercato.

La definizione di valore di mercato, conforme agli standard internazionali ed europei fissati da International Valuation Standards Committee (IVSC), RICS e TEGoVA, contenuti nel Red Book e negli EVS - European Valuation Standards, è la seguente:

*"Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione".*

Secondo l'*European Council Directive*: "il valore di mercato è il prezzo al quale un immobile (terra e edificio) potrebbe essere ceduto con un contratto privato, stipulato tra un compratore e un venditore con interessi contrapposti alla data di stima, assumendo che l'immobile è stato esposto per la negoziazione della cessione per un normale periodo".

Secondo l'*International Valuation Standards*: "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Secondo l'*Appraisal Institute*: "il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Per la realtà immobiliare italiana, la definizione del valore di mercato può essere così integrata:

*"Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione e di intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo".*

Si assume pertanto il concetto che, per "valore di mercato" si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione in condizioni normali, cioè tali che:

- sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per la sua commercializzazione, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni per la stipula dell'atto;
- le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare;
- il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo;
- il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria e quindi debba necessariamente realizzare l'operazione;
- l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato;
- il prezzo sia espresso in contanti alla data di stima, ovvero se corrisposto in altri modi sia tradotto in contanti, ovvero se dilazionato sia riportato in contanti in definite condizioni di finanziamento, ovvero se mutuato in parte o in tutto sia attualizzato in contanti in condizioni di finanziamento ordinarie per il tipo di immobile, per il soggetto mutuario e per l'ente erogante;
- non siano computate nel prezzo di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente.

Talvolta i valutatori e gli esperti immobiliari ritengono che sia tecnicamente impossibile stimare il valore di mercato di un immobile secondo le indicazioni contenute nella definizione. Queste obiezioni si fondano sulle circostanze per le quali: in molte transazioni una o entrambe le parti non sono operatori abituali del mercato immobiliare; le parti si trovano spesso in condizione di necessità a vendere o a comprare; il tempo della transazione non sempre è quello normale.

La definizione del valore di mercato vale parimenti per l'immobile oggetto di stima e per gli immobili di confronto: per il primo la definizione è normativa e indica al valutatore lo standard cui deve uniformarsi, per i secondi la definizione riguarda la verifica dei prezzi contrattati (dati storici) per gli immobili impiegati nella comparazione come immobili di confronto. Se la definizione del valore di mercato è violata per il valore di stima, non è assolto il mandato; se la

definizione è violata per i prezzi di mercato degli immobili di confronto, la comparazione è falsata. Ciò può avvenire a esempio se la rilevazione del (presunto) prezzo di mercato è svolta sull'atto di compravendita quando questo non è fedele alla trattativa reale discostandosi per motivi diversi; oppure la compravendita e il relativo prezzo sono riferiti a immobili a regime speciale di alienazione; oppure ancora quando il prezzo si riferisce a compravendite fittizie.

Due possono essere a questo punto i metodi di stima:

- 1) Metodo del *Valore Venale*;
- 2) Metodo di *Capitalizzazione dei redditi*.

*Metodo del valore venale:*

Applicando questo criterio è indispensabile eseguire un'indagine di mercato presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio e gli operatori del settore, allo scopo di individuare i prezzi correnti nella zona per fabbricati nell'ordinarietà delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Successivamente, facendo un'analisi delle caratteristiche marginali del bene da valutare, viene effettuato un processo di aggiustamento attraverso il quale i dati raccolti vengono opportunamente rettificati per tener conto di tutti quelle caratteristiche qualitative in grado di giustificare una differenza di prezzo (stato manutentivo, funzionalità, ubicazione, etc.).

La quotazione media, dopo il processo di aggiustamento, viene associata alla relativa superficie commerciale<sup>1</sup>.

Il prodotto (superficie per valore medio) definisce il valore stimato del bene da valutare.

$$V \text{ (valore)} = Vu \text{ (valore unitario rettificato)} \times Sc \text{ (superficie commerciale)}$$

I procedimenti estimativi basati sulla rilevazione dei prezzi di mercato, rappresentano la prima forma di valutazione diretta. Queste stime sono applicate nella valutazione di gran parte dei beni immobili che presentano semplicità strutturale e costruttiva, per quelli con un mercato diffuso e spesso sono basate su un unico parametro e molte valutazioni di prima approssimazione sono compiute normalmente con questi procedimenti sintetici.

Da) punto di vista metodologico per tracciare una via evolutiva dei procedimenti orientati al mercato è necessario tralasciare l'ambito delle stime fondate su un singolo parametro di

<sup>1</sup> La *superficie commerciale* è una misura littizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari e comunque indicati dal DPR 23 marzo 1998, n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'esimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662".

confronto. Il *market comparison approach* (M.C.A.) o *sales comparison approach* è un esempio di una tipica elaborazione estimativa svolta attraverso la rilevazione del prezzo e delle molteplici caratteristiche possedute dagli immobili. In termini generali l'M.C.A. è un procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili di prezzo noto ed attuale. Sostanzialmente l'M.C.A. è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Il confronto tra le unità immobiliari rilevate e quella oggetto di stima si svolge tramite un processo sistematico di aggiustamenti dei prezzi di mercato noti, in base alle differenze nelle caratteristiche degli immobili.

La nascita dell'M.C.A. è avvenuta quando le esigenze della magistratura, in tema di attribuzioni di valori agli immobili, si palesarono nella richiesta ai periti di fornire una prova documentale del valore di stima rassegnato. La validità pratica dell'M.C.A. è riconosciuta dagli esperti nel settore delle stime giurisdizionali, principalmente perché consente il riscontro con i dati di fatto e la dimostrazione del risultato della stima.

L'M.C.A. si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni.

A metà degli anni '80 in Italia è stato proposto il sistema generale di stima, che al pari dell'M.C.A. appartiene all'approccio di mercato, perché si basa sulla rilevazione dei prezzi e delle caratteristiche degli immobili.

Il sistema è particolarmente efficace nella stima dei prezzi marginali delle caratteristiche qualitative (affacci, panorama, ecc.), che non hanno un prezzo di mercato esplicito e non sono valutabili con i consueti criteri di stima. Si tratta infatti di *prezzi edonici* legati al fatto che gli immobili sono beni complessi e le loro caratteristiche sono inscindibili dall'immobile medesimo, di conseguenza il prezzo di mercato degli immobili è comprensivo di tutte le caratteristiche. Poiché le caratteristiche degli immobili non presentano un mercato indipendente, l'apporto di ciascuna caratteristica al valore dell'immobile è legato all'apprezzamento individuale (edonista): si è disposti a pagare un sovrappiù (o a chiedere uno sconto) per la caratteristica considerata; questo sovrappiù (o sconto) rappresenta il prezzo marginale (positivo o negativo) della caratteristica.

Dal punto di vista metodologico il sistema di stima opera secondo i principi dell'M.C.A..

Per questo i due procedimenti possono essere abbinati, dapprima si applica l'M.C.A. per la stima delle caratteristiche quantitative, quindi si applica in sequenza il sistema per la stima delle caratteristiche qualitative e per la valutazione finale dell'immobile.



#### *Metodo di Capitalizzazione dei Redditi*

Il criterio (*income approach*) può essere utilizzato per i beni immobiliari in grado di generare reddito, quando si hanno informazioni certe (o stimabili) sui redditi lordi o netti, e sul tasso di capitalizzazione richiesto dagli investitori. Quest'ultimo è funzione della tipologia dell'immobile, della localizzazione e dell'andamento del mercato immobiliare.

Questo metodo di stima può passare dalla semplice *Direct Capitalization* (converte in modo diretto il reddito attuale dell'immobile in un valore di stima dividendo il reddito annuo dell'immobile per un saggio di capitalizzazione  $\text{Valore} = \text{Reddito} / r$ ), alla più complessa *Discounted Cash Flow* (analizza i flussi di cassa attivi e passivi di un complesso investimento immobiliare che passa dal criterio del valore di trasformazione, il tutto con una procedura di sconto finanziario).

La *direct capitalization* può prescindere dalle considerazioni finanziarie intorno alla serie dei redditi e alla durata dell'investimento, presentandosi così nella sua forma più semplice e di immediata applicazione.

A questo riguardo, nel caso in esame, per la difficoltà di reperire dati in linea con gli attuali valori di mercato, il metodo della capitalizzazione del reddito non è applicabile nemmeno come riscontro al criterio del valore venale.

**Per quanto sopra esposto, il procedimento di stima si baserà unicamente sul criterio del "VALORE DI MERCATO" con il metodo dell'M.C.A.**

---

Tutto ciò premesso, la relazione si articolerà nelle seguenti parti:

- 1) Descrizione dell'immobile - caratteristiche estrinseche ed intrinseche;
- 2) Valutazione;
- 3) Conclusioni.



## 1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - caratteristiche estrinseche ed intrinseche

### 1.1 - Contesto localizzativo

Il bene da valutare è situato in Comune di Firenze, località Brozzi, a sud della zona industriale Osmannoro, in prossimità dei limiti comunali sia di Sesto Fiorentino che di Campi Bisenzio. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici quasi esclusivamente di tipo



industriale/artigianale. L'insediamento di cui fa parte il bene in oggetto è di recente realizzazione e va ad aggiungersi ad altri edifici con destinazione analoga preesistenti, confermando la connotazione della zona.

L'ubicazione è assolutamente favorevole per l'accesso con qualsiasi mezzo ed è quindi ottimale, in relazione alla destinazione degli immobili della zona. A tale proposito anche la vicinanza della Autostrada costituisce un aspetto positivo.

### 1.2 - Descrizione dell'immobile

Il bene da valutare ha accesso sia da Via Curzio Malaparte nn.cc. 11 e 13 che da Via de' Cattani n.c. 77 ed è costituito da un intero fabbricato a destinazione produttiva adibito ad uffici da

cielo a terra con resede di pertinenza esclusiva (comprendente manufatto suddiviso in due cabine elettriche) e piccole aree di manovra in comune con beni di altra proprietà.

Il fabbricato, che dal punto di vista urbanistico costituisce un'unica unità immobiliare per attività produttiva, catastalmente è allo stato attuale suddiviso internamente in tre distinte unità immobiliari (subb. 514, 515 e 516), inoltre, il vano d'ingresso, i vani scale, l'ascensore, i locali tecnici e la terrazza di copertura sono catastalmente individuati come beni comuni non censibili (subb. 520, 521 e 522) tra le sole unità oggetto di stima. Il resede circostante il fabbricato, destinato a parcheggio, passaggio e aree di manovra è catastalmente individuato come bene comune non censibile (sub. 519), anch'esso tra le sole unità oggetto di stima. Le cabine elettriche poste sul lato di Via de' Cattani, costituiscono due autonome unità immobiliari (catastali subb. 517 e 518), con precisazione che la cabina sub. 518, dai progetti di costruzione risulta essere a servizio del comparto A, attualmente di proprietà della società [REDACTED]

[REDACTED] Le due aree antistanti gli accessi da Via Curzio Malaparte (subb. 502 - 508 e subb. 504 - 505) sono di proprietà comune con gli edifici che si trovano ai rispettivi lati. Dall'atto di provenienza ed anche dalla descrizione contenuta nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico catastale si evince che esiste servitù di passo sul resede sub. 519 a favore delle confinanti unità subb. 509 e 510 di altra proprietà (attualmente società [REDACTED])

L'edificio è composto da quattro piani fuori terra ed uno interrato, collegati da due vani scala entrambi dotati di ascensore.

Al piano interrato, collegato (oltre che dai due vani scala interni) anche da rampa carrabile esterna, si trovano tre locali magazzino ed un locale già utilizzato come studio fotografico, disimpegno, sottoscala e locale autoclave; il piano terreno, dedicato al settore produzione, è composto da hall d'ingresso con area di ricevimento/attesa, due sale riunioni, sala relax, due spogliatoi con w.c., disimpegni, due servizi igienici doppi, due locali open space ufficio/produzione, un laboratorio, ripostigli ed un magazzino; il piano primo è costituito da un soppalco contenuto nel volume del piano terreno ed è composto da tre locali tecnici con due ballatoi; al piano secondo è adibito al settore amministrativo/commerciale composto da quattro uffici, due sale riunioni, tre ampie zone uffici open space, quattro vani ripostiglio/accessori, due



Indirizzo	Piano	Foglio	P.l.n.	Sub.	Descrizione
Via de' Cottani n. 77, Via Cursio Malaparte n. 11 n. 13	T	27	283	519	BCNC (passaggio e area di manovra) a comune alle u.i. p.l.n. 283 sub. da 514 a 517 gravato da servitù di passo a favore delle u.i. p.l.n. 283 sub. 509 e 510
Via de' Cottani n. 77, Via Cursio Malaparte n. 11 n. 13	SI - T - 1 - 2 - 3	27	283	520	BCNC (ingresso, scale, ascensore) a comune alle u.i. p.l.n. 283 sub. 514, 516
Via de' Cottani n. 77, Via Cursio Malaparte n. 11 n. 13	SI - T - 1 - 2 - 3	27	283	521	BCNC (scale, ascensore e terrazza) a comune alle u.i. p.l.n. 283 sub. da 514 a 516
Via de' Cottani n. 77, Via Cursio Malaparte n. 11 n. 13	1 - 3	27	283	522	BCNC (locali tecnici) a comune alle u.i. p.l.n. 283 sub. da 514 a 516

Le aree in comune tra le unità in oggetto ed anche tra unità immobiliari di altra proprietà sono iscritte in carico alla "partita A - bene comune non censibile", come segue:

Indirizzo	Piano	Foglio	P.l.n.	Sub.	Descrizione
Via de' Cottani n. 71	T	27	283	502	BCNC (passaggio e area di manovra) a comune alle u.i. p.l.n. 283 sub. 507 e da sub. 514 a 518
Via de' Cottani n. 71	T	27	283	504	BCNC (passaggio e area di manovra) a comune alle u.i. p.l.n. 283 sub. 509, 510 e da sub. 514 a 518
Via de' Cottani n. 71	T	27	283	505	BCNC (passaggio e area di manovra) a comune alle u.i. p.l.n. 283 sub. 509, 510 e da sub. 514 a 518
Via de' Cottani n. 71	T	27	283	508	BCNC (passaggio e area di manovra) a comune alle u.i. p.l.n. 283 sub. 507 e da sub. 514 a 518

Al Catasto Terreni del Comune di Firenze il fabbricato in oggetto e l'area esterna di sua pertinenza rappresentano una porzione di quanto iscritto in carico alla "partita I - area di enti urbani e promiscui", come segue:

Foglio	Part.l.n.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
27	283		ente urbano		116,69	-	-

Ai fine del collegamento tra le suddette attuali identificazioni catastali e quelle contenute negli atti di cui al capitolo seguente si precisa quanto segue:

Le attuali unità identificate dai subaltemi 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521 e 522 sono tutte derivate dalla soppressione dell'ex unità immobiliare in corso di definizione (F/4) identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino nel foglio di mappa 27 della particella 283 subalterno 503 avvenuta a seguito della presentazione presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio di Firenze della denuncia di variazione per "ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione....." del 28/12/2007 protocollo n. FI0544932 in atti dal 28/12/2007 (o. 33661.1/2007).

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 19, comma 14 della Legge n. 122 del 30/07/2010, tenuto conto dei chiarimenti da parte dell'Agenzia del Territorio con circolari n. 27 del 09/07/2010 e n. 37 del 10/08/2010, si evidenzia la NON conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, in quanto l'immobile, che attualmente è suddiviso in più porzioni di categoria diversa (subb. 514, 515, 516, 517, 519, 520, 521 e 522), dovrebbe costituire un'unica unità immobiliare di categoria D/8.

### 1.3 - Stato di disponibilità del bene

Il bene in oggetto, già destinato dalla società proprietaria " [REDACTED] S.p.A." allo svolgimento della propria attività commerciale, attualmente è inutilizzato ed ancora parzialmente arredato.

### 1.4 - Atto di provenienza e pregiudizievole

#### Provenienza

Il bene oggetto di stima è pervenuto alla Società [REDACTED] con [REDACTED], come segue:

- Atto di compravendita per Notaio Andrea Venturini di Montespertoli del 29/07/2004, rep. n. 83.494, racc. n. 10.107, registrato a Firenze il 02/08/2004 al n. 4.564 e trascritto a Firenze il 03/08/2004 al n. 18.959 r.p., con il quale la società Fingen S.p.A. ha venduto alla società

[REDACTED] area edificabile (occupata all'epoca da fabbricati destinati ad essere demoliti) sulla quale sarebbe poi stato costruito l'edificio in oggetto, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino nel foglio di mappa 27 dalla particella 283 subalterno 503 (quale unità in corso di definizione - F/4), unitamente ai diritti spettanti sui beni comuni non censibili sub. 501 (oggi 508), 502, 504 e 505. Nell'atto si precisa che l'area individuata con campitura nella planimetria allegato "C" dello stesso, sarà gravata da servitù di passo a favore della porzione individuata dal subalterno catastale 506 della particella 283 del foglio di mappa 27 (dal suddetto sub. 506 derivano le attuali unità subb. 509, 510, 511, 512 e 513 della particella 283; subb. 500 e 501 della particella 981 e la particella 982);

- Trasferimento sede sociale per Notaio Andrea Venturini di Montespertoli del 24/01/2008, rep. n. 89.204, racc. n. 11.389 trascritto a Firenze il 31/01/2008 al n. 2.768 r.p., con il quale la società [REDACTED] ha scelto la propria sede sociale in Firenze;
- Mutamento di denominazione per Notaio Andrea Venturini di Montespertoli del 09/10/2008, rep. n. 89.660, racc. n. 11.612 trascritto a Firenze il 16/10/2008 al n. 29.384 r.p., con il quale la società "[REDACTED]" ha cambiato la propria denominazione in "[REDACTED]";

#### Pregiudizievoli

Dalla ricerca eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, sul bene in oggetto gravano i seguenti atti pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario, atto per Notaio Andrea Venturini di Montespertoli del 15/10/2007, rep. n. 88.977, racc. n. 11.272, a favore di "Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno S.p.A." contro [REDACTED] Iscrizione del 19/10/2007 registro particolare n. 11.306, registro generale n. 48.462;
- Ipoteca legale, atto amministrativo Equitalia Cerit S.p.A. di Firenze del 25/05/2009, rep. n. 100949/41, a favore di "Equitalia Cerit S.p.A." contro [REDACTED] S.p.A." Iscrizione del 01/06/2009 registro particolare n. 3.726, registro generale n. 25.804 e successiva Cancellazione Totale Annotazione del 11/06/2009 registro particolare n. 5.546, registro generale n. 27.222;



- a variante della suddetta Concessione n. 677/2003 sono stati rilasciati i seguenti atti abilitativi:
- per "modifiche interne ed esterne con riduzione dell'altezza del fabbricato", Permesso di Costruire n. 216/2005 del 10/06/2005 (busta n. 6208/2004);
- per "lavori di modifiche distributive esterne riferite all'intero comparto (lotti A-B-C)", Permesso di Costruire n. 218/2006 del 09/11/2006 (busta n. 2428/2006);
- per "lavori di variante in corso d'opera sostanziale al Permesso di Costruire n. 216/05 riferita all'edificio del comparto B della Concessione Edilizia originaria n. 677/03", Permesso di Costruire n. 248/2006 del 11/12/2006 (busta n. 2576/2006);
- in data 11/12/2007, prot. n. 66770 è stata depositata "variante finale art. 142 L.R. 1/05 relativamente al solo comparto B";
- in data 24/01/2008, prot. n. 4446 è stata depositata "comunicazione di fine lavori";
- in data 19/06/2008, prot. n. 35249 è stata depositata "attestazione di agibilità";
- successivamente, per "realizzazione di modifiche interne" è stata depositata Denuncia di Inizio Attività ai sensi degli artt. 79 e 84 della L.R. Toscana 03/01/2005 n. 1 n. 2212/2010, prot. n. 23185 del 04/05/2010.

Per la verifica urbanistica-edilizia dell'immobile si è provveduto ad effettuare il confronto tra lo stato rilevato e quello legittimato dai sopra citati atti abilitativi. Alcune misure interne sono risultate essere leggermente diverse da quanto riportato su tali grafici e dalla verifica visiva sono emerse le piccole differenze evidenziate nell'allegato "9" alla presente. Trattasi comunque di discrepanze di modesta entità che non pregiudicano in alcun modo la commerciabilità del bene.

#### **1.6 - Certificato di destinazione urbanistica**

Per quanto disposto dall'art. 18, 2° comma, 2° inciso della Legge n. 47 del 28/02/1985, trasfuso nell'art. 30, 2° comma, 2° inciso del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia), per l'appezzamento di terreno che sarà trasferito unitamente al fabbricato in oggetto, trattandosi di area di pertinenza di edificio censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (oggi Catasto Fabbricati) avente superficie inferiore a 5.000 metri quadrati, si ritiene che l'allegazione all'atto di trasferimento del certificato di destinazione urbanistica, non sia necessaria.

## 2) VALUTAZIONE

Si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, con il criterio ed il metodo esplicitato nel paragrafo "premesse", ovvero quello del "Valore Venale" attraverso l'M.C.A. (Market Comparison Approach).

### 2.1 - Analisi del procedimento M.C.A. (Market Comparison Approach)

Come si può facilmente comprendere, maggiore è il numero dei dati del campione estimativo e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima e la verosimiglianza del risultato.

Nel comparto immobiliare, ove il procedimento si applica regolarmente, si reputa che 3 o 4 dati veridici, siano più che sufficienti per un risultato professionalmente accertabile.

Per applicare l'M.C.A. si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione) ed espressi sia in termini percentuali che in termini di valore.

Gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi dell'M.C.A., le cui fasi principali sono le seguenti:

- a) *analisi del mercato per la rilevazione dei valori recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento;*
- b) *rilevazione dei dati immobiliari disponibili;*
- c) *scelta delle caratteristiche immobiliari;*
- d) *compilazione della tabella dei dati;*
- e) *stima dei prezzi marginali;*
- f) *redazione della tabella di valutazione;*
- g) *sintesi valutativa e presentazione dei risultati.*

Le prime tre fasi del processo riguardano quindi la rilevazione dei dati e la scelta delle caratteristiche, le successive fasi completano l'indagine con la redazione del rapporto di valutazione che giunge ad individuare il valore di stima.

La prima fase del processo "analisi del segmento del mercato immobiliare", si svolge in base alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, rilevando e selezionando i parametri del segmento immobiliare di appartenenza del campione. Nel caso in esame il sottoscritto ha provveduto a ricercare, effettuando numerose visite presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, l'esistenza di recenti transazioni di immobili simili nella zona, selezionando le cinque in appresso descritte reputate maggiormente significative.

Il criterio di scelta delle caratteristiche immobiliari (fase "c") si basa:

- sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima;

- sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto simili e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'aromontare in seno al campione estimativo considerato.

2.2 - Elementi di comparazione

Nel presente paragrafo verranno richiamati i valori di mercato indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Territorio e desunti dalle ricerche esperite dallo scrivente.

AGENZIA DELLE ENTRATE

PERIZIA (PT) Locali 17, 4 novembre 2014

Area/zone: Periferia/PERETOLA - 80221 - GUARACCI - SAN DOMENICO

Tipologia	Stato di manutenzione	Valore Medio (€/mq)		Superficie (L/m²)	Valore Medio (€/mq)		Superficie (L/m²)
		Area	Volume		Area	Volume	
Capannoni industriali	NORMALE	480	1200	L	3,5	16	
Capannoni light	NORMALE	700	1200	L	3,8	16	
Caseggiati	NORMALE	2000	1400	L	8	16	
Tipologia	Stato di manutenzione	Valore Medio (€/mq)		Superficie (L/m²)	Valore Medio (€/mq)		Superficie (L/m²)
Uffici	NORMALE	2700	8000		L	6,5	
Tipologia	Stato di manutenzione	Valore Medio (€/mq)		Superficie (L/m²)	Valore Medio (€/mq)		Superficie (L/m²)
Magazzini	NORMALE	600	1000		L	4,1	
Magazzini	NORMALE	1000	8000	L	7,2	16	
Tipologia	Stato di manutenzione	Valore Medio (€/mq)		Superficie (L/m²)	Valore Medio (€/mq)		Superficie (L/m²)
Abitazioni abit.	NORMALE	1800	2400		L	6,5	
Abitazioni in via di completamento	NORMALE	1800	2200	L	6,7	16	
Botteghe	NORMALE	1400	1900	L	6,3	16	
Vine e vigna	NORMALE	2400	2100	L	7,5	16	

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Territorio



(a) un corpo di fabbrica principale a destinazione direzionale dislocantesi su tre piani fuori terra oltre piani ammezzato e sottotetto, contiguo ad altre costruzioni similari e dotato di due vani scala con ascensore, così composto: (i) al piano terra, caratterizzato da una forma geometrica mossa ma regolarmente squadrata e provvista di un piccolo giardino interno alla struttura, a cui è possibile accedere solamente dall'interno dell'edificio principale: vari locali ad uso ufficio di varie metrature, oltre locali accessori, con la precisazione che, in prossimità dell'ingresso principale, è posizionato il locale reception accessibile da un'ampia sala d'aspetto



da cui si dipartono due corridoi; (ii) al piano ammezzato: da varie superfici adibite ad ufficio e magazzino, accessibili dai due vani scala principali; (iii) al piano primo, avente una forma geometrica caratterizzata da due

quadrati uniti tra loro: dal gruppo dei servizi igienici, oltre ampio disimpegno e corridoio; (iv) al piano secondo, avente anch'esso una forma geometrica caratterizzata da due quadrati uniti tra loro: dal gruppo dei servizi igienici, oltre ampio disimpegno e corridoio; (v) al piano copertura: da locali di fine corsa dell'ascensore, nonché da un ulteriore vano tecnico;

(b) un corpo di fabbrica secondario - destinato esclusivamente a portineria a servizio del corpo di fabbrica principale - avente forma rettangolare ed elevato su di un solo piano, cui si accede dal resede di pertinenza e parcheggio di che in appresso; internamente composto da due locali, uno dei quali destinato a portineria e l'altro destinato a locale tecnico, oltre servizi igienici;

il tutto corredato da resede carrabile destinato a parcheggio e spazi di manovra (.....), su porzione del quale, in posizione distaccata dai due corpi di fabbrica sopra citati, insiste un manufatto adibito a cabina elettrica; e con ammessi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, coperte e scoperte, del detto complesso immobiliare come per legge, consuetudine e destinazione.

Tutti i beni in oggetto, accessibili dal civico n. 33 di Via Provinciale Lucchese, sono posti fra i confini di: Via provinciale Lucchese, mappale 1063, Via Mercalli, mappale 1024 subb. 554 e 553, mappali 234 e 314, salvo se altri.

Identificazione catastale: "Quanto descritto è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino, al giusto conto, nel foglio 62 dal mappale 1024 sub. 511, cat. D/5 e rendita Euro 53.536,00".

Superficie lorda (riportata nella valutazione - parere di congruità allegato all'atto): mq. 4.137

Prezzo di vendita: € 5.736.000,00;

Calcolo prezzo unitario di vendita: € 5.736.000,00 / mq 4.137 = In c.t. € 1.400,00/mq

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
geom. luca mucci

pag. 23 di 47

Comparabile n. 2:

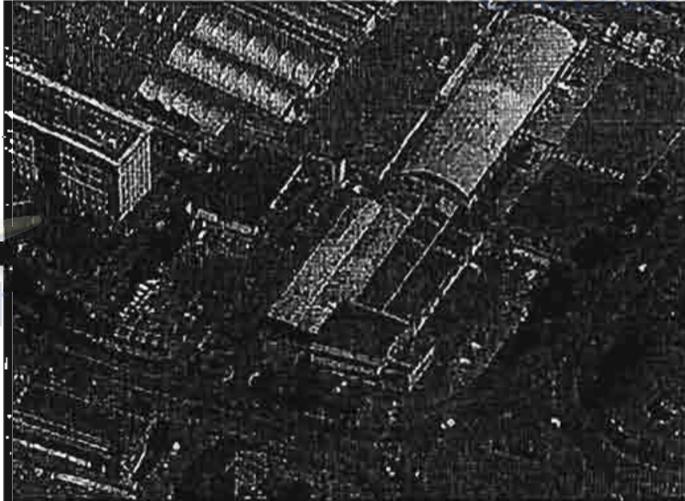
Anno di compravendita repertorio n. 11.018 fascicolo n. 4.898 rogata in data 03/06/2010 dal

Notaio Filippo Russo di  
Firenze, tra la Società

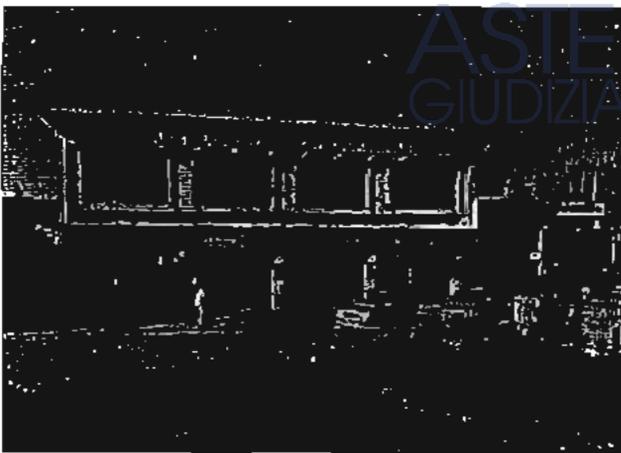
██████████ con  
sede in Verona (venditrice) e

██████████  
con sede in Firenze  
(acquirente).

Oggetto della vendita: "plena  
ed esclusiva proprietà della



porzione immobiliare posta in Comune di Sesto Fiorentino (FI) Località Osmannoro, Via Provinciale Lucchese, 38, e precisamente l'unità al piano terra, attualmente adibita ad agenzia bancario, composta da ingresso, ampio locale aperto al pubblico, vano ad uso direzionale, spogliatoio con servizi igienici oltre la comproprietà pro-quota di piazzale antistante sempre al piano terreno.



Identificazione catastale: "Al  
Catasto Fabbricati del suddetto  
Comune detto bene è censito nel  
Foglio 62 mappale 130 sub 3, via  
Lucchese n. 38A, p. T, categ. D/S,  
rendita euro 2.540,35".

Superficie lorda (calcolata tramite

misurazione grafica della planimetria catastale allegata all'atto): mq. 370

Prezzo di vendita: € 590.000,00;

Calcolo prezzo unitario di vendita: € 590.000,00 / mq. 370 = in c.t. € 1.600,00/mq

Comparabile n. 3:

Atto di compravendita repertorio n. 26.826 raccolta n. 7.833 rogato in data 12/06/2008 dal

Notaio Fabio Turchini di

Firenze, tra la società

(venditrice) e la società

con sede in

Oggetto della vendita:

"compendio edilizio  
composto da due corpi di  
fabbrica in Comune di



Firenze, Via Pratese n. 135, in angolo con Via Ugo La Malfa e Via Domenico Michelacci,  
costituito da:

- area urbana adibita a piazzale derivante in parte dalla demolizione di una tettoia:



- unità immobiliare a negozio  
al piano terreno composta da  
tre locali, due servizi, rasda  
tergale e portico antistante;

- unità immobiliare a ufficio  
al piano primo composta da  
cinque vani, oltre due servizi,  
accessori e terrazza,

- unità immobiliare ad

attività commerciale ai piani seminterrato, terreno e primo, formata da un locale espositivo,  
officina, carrozzeria, magazzino ricambi, uffici, piazzali, oltre servizi ed accessori;

- unità immobiliare ad attività commerciale al piano terreno composta da officina, magazzino,  
oltre servizi ed accessori.

Sono comprese anche parti comuni costituite da vano scale nel resede situato sul fronte principale di accesso alla strada e dal piazzale di pertinenza".

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, foglio di mappa 29:

- particella 382, Via D. Michelocci, area urbana di mq. 1.035;
- particella 380 subalterno 500, Via Pratese n. 135, piano T, z.c. 3, categoria C/1, classe 10, consistenza mq. 273, superficie catastale mq. 293;
- particella 380 subalterno 501, Via Pratese n. 135, piano 1°, z.c. 3, categoria A/10, classe 3, consistenza vani 8, superficie catastale mq. 237;
- particella 380 subalterno 504, Via Pratese n. 135, piano S1-T-1°, z.c. 3, categoria D/8, rendita € 73.522,00;
- particella 380 subalterno 505, Via Pratese n. 135, piano T, z.c. 3, categoria D/8, rendita € 9.360,00;
- particella 380 subalterni 502 e 506, beni comuni non censibili.

Superficie commerciale (calcolata tramite misurazione grafica della planimetria catastale):

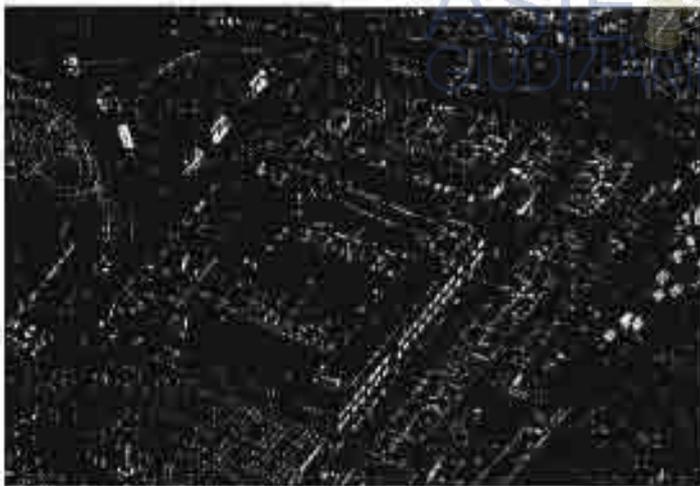
Descrizione	Superficie lorda mq.	rapporto mercantile	superficie commerciale mq.
Superficie principale al piano terreno e primo	5.530,00	1,00	5.530,00
Superficie accessoria al piano interrato e primo	890,00	0,50	445,00
Locali tecnici al piano terreno	70,00	0,50	35,00
Locali tecnici al piano primo	110,00	0,30	33,00
Portico e terrazze	340,00	0,15	51,00
La presenza del resede è insita nella tipologia dell'immobile quindi non ne viene calcolata la superficie commerciale			
Totale			6.094,00

Prezzo di vendita: € 15.000.000,00;

Calcolo prezzo unitario di vendita: € 15.000.000,00 / mq 6.094 = in c.c. € 2.450,00/mq

Comparabile n. 4:

Atto di apporti a fondo comune di investimento immobiliare repertorio n. 17.890 raccolta n. 11.230 rogato in data 28/11/2014 dal Notaio Francesca Giusto di Roma, tra la società "Intesa Sanpaolo S.p.A." con sede in Torino



(apportante) e la società [redacted] "società di gestione del risparmio S.p.A." con sede [redacted] che conferisce nel fondo denominato [redacted]

Oggetto della vendita: "in Comune di Firenze, Via Pratese nn. 179, 181, 183, 185, 189, 191,



203 in angolo con Via San Piero a Quaracchi n. 264, porzione immobiliare (Asset 15) facente parte di fabbricato condominiale pluripiano costituito da una unità immobiliare ad uso agenzia bancaria

sviluppatasi al piano terreno, oltre accessori, nonché: porzione di lastrico solare, area scoperta ad uso parcheggio, il tutto con diritto alla proporzionale quota di proprietà degli enti e spazi comuni del complesso edilizio, ivi compresa l'area di passaggio interno, censita al foglio 29 particella 377, ente urbano".

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, foglio di mappa 29 particella 375 subalterno 511, Via Pratese n. 191, piano T-3, zona censuaria 3, categoria D/5, rendita

Euro 25.892,00, unità immobiliare e porzione di lastrico solare; particella 1995, via San Piero a Quarcchi n. 264, piano T, area mq. 647, area a parcheggio.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

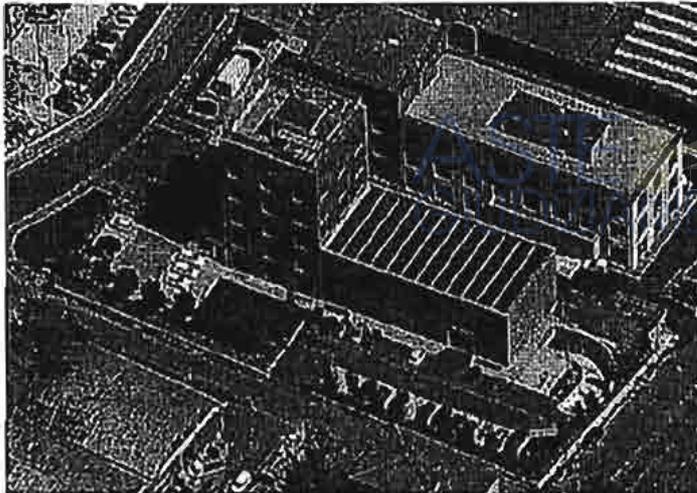
Superficie commerciale (ricavata da modello Docfa variazione n. 8825/2001):

Descrizione	Superficie lorda mq.	rapporto mercantile	superficie commerciale mq.
Superficie principale (sportello bancario, archivio, uffici, caveau, bagno)	1.542,00	1,00	1.542,00
Superficie accessori (garage, deposito, locale tecnico, cabina elettrica)	197,00	0,50	98,50
Totale			1.640,50

Prezzo di vendita: € 2.678.000,00;

Calcolo prezzo unitario di vendita: € 2.678.000,00 / mq 1.640 = in c.t. € 1.650,00/mq

Comparabile n. 5:



Atto di compravendita  
repertorio n. 5.682 fascicolo  
n. 4.303 rogato in data  
24/10/2016 dal Notaio  
Patrizia Bartoli di Firenze,  
tra la società [redacted]  
s.r.l." con sede in [redacted]  
(venditrice), la società  
[redacted]

[redacted]  
(utilizzatrice).

Oggetto della vendita: "... piena ed esclusiva proprietà del seguente edificio a destinazione  
direzionale/industriale posto in Comune di Firenze, località Brozzi - Quarcchi, Via De  
Callani n. 71 (tramite cancello carrabile) e Via Carlo Malaparte n. 19 (attraverso un cancello  
carrabile ed un cancello pedonale), costituito da due corpi di fabbrica connessi di diversa  
tipologia ed in particolare, il primo immobile è a torre ed a pianta quadrata, suddiviso in

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

cinque livelli fuori terra, di cui uno costituisce la copertura nonché un livello interrato mentre il secondo ha la forma di un parallelepipedo, è più basso rispetto al precedente ed è disposto su tre livelli di cui uno interrato.

..... Si precisa inoltre che i piani terreno, primo ed interrato dei due corpi di fabbrica sono comunicanti in virtù di corridoi interni.

**DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DIREZIONALE**

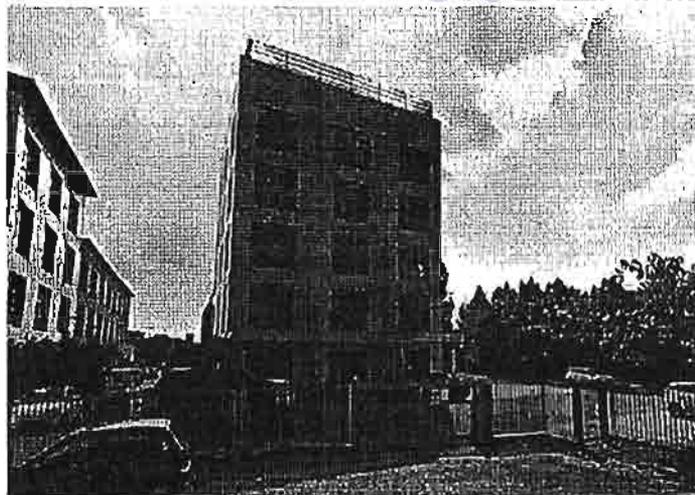
Il fabbricato a torre, con destinazione prevalentemente direzionale, ha accesso dal numero civico 19 della Via Curzio Malaparte ed è così suddiviso:

- al piano terreno si trova la "hall", la sala di attesa, servizi igienici ed alcuni uffici nonché il corpo scala che contiene anche l'ascensore che collega tutti i piani;
- ai piani dal primo fino al quarto sono ubicati vani ad uso ufficio, sala riunioni oltre servizi igienici e corridoi;
- al piano quinto si trovano gli impianti termici del fabbricato quali la centrale termica, le macchine UTA e le apparecchiature dell'impianto di condizionamento dell'aria;
- al piano interrato sono posti tre locali ad uso archivio ed un locale ove è alloggiato l'impianto idrico.

Si precisa che le pareti di separazione tra i diversi vani sono ricavate mediante armature e pareti in vetro con intelaturatura metallica.

**DESCRIZIONE DEL FABBRICATO INDUSTRIALE**

L'altro fabbricato, con destinazione prevalentemente di officina/ magazzino è suddiviso, a sua volta, in due parti, una con destinazione officina e magazzino, composta dal locale officina in doppio volume (piano terreno e primo) e l'altra porzione, al piano terreno, costituita da uno



sala pausa, l'ufficio dell'officina con i rispettivi locali bagno nonché tre vani collegati da un disimpegno destinati ad uso ufficio, laboratorio ed archivio.

Al piano primo si trovano quattro vani ad uso ufficio, un vano ove è collocato il C.E.D. ed un vano per i quadri elettrici e le unità UPS.

Il piano interrato è interamente adibito ad autorimessa ed ha accesso tramite una rampa curva ed un resede esclusivo dal numero civico 71 della Via de' Cattani.

All'interno del lotto trovano collocazione degli annessi esterni, uno dei quali ha accesso dall'interno del resede e costituisce la cabina elettrica a servizio diretto dell'immobile sopra meglio descritto.

L'altro annesso formante un unico corpo con la sopradescritta cabina elettrica, ma avente accesso dall'esterno, è anch'esso destinato a cabina ENEL ma è a servizio degli altri Comparti edificati.

Infine, all'interno del resede che circonda l'edificio si trovano dei posti auto a servizio dei fruitori dell'immobile".

Identificazione catastale: "Catasto Fabbricati del Comune di Firenze il bene in oggetto è censito ancora al conto della società "Unicredit Leasing S.p.a.", per ineseguita voltura catastale dell'atto di "compravendita conseguente al contratto di locazione finanziaria" ai miei rogiti in data odierna rep. n. 5680 fasc. n. 4302, in corso di registrazione e trascrizione perchè nei termini) nel foglio di mappa 27 dalla particella 283 subalterno 507, zona censuaria 3<sup>a</sup>, categoria D/8. Rendita Catastale Euro 21.200,00= - VIA DE' CATTANI n.71. VIA CURZIO MALAPARTE n. 19 - piano: S1 - 5; .....

E' compreso nella presente vendita la proprietà "pro-quota" delle parti comuni come per legge, consuetudine, destinazione e titoli trascritti, fra i quali si indicano i seguenti "beni comuni non censibili" della particella 283 del foglio di mappa 27 del Catasto Fabbricati del Comune di Firenze:

- subalterno 502, quale "passaggio e area di manovra" a comune alle unità immobiliari rappresentate dalla particella 283 subalterno 507 e dal subalterno 514 al subalterno 518;

- subalterno 508, quale "passaggio e area di manovra" a comune alle unità immobiliari rappresentate dalla particella 283 subalterno 507 e dal subalterno 514 al subalterno 518.

Superficie commerciale (calcolata tramite misurazione grafica della planimetria catastale):

Descrizione	Superficie lorda mq.	rapporto mercantile	superficie commerciale mq.
Fabbricato direzionale - locali archivio al piano seminterrato	214,00	0,50	107,00
Fabbricato direzionale - locale tecnico al piano seminterrato	40,00	0,20	8,00
Fabbricato direzionale - uffici ai piani terreno, primo, secondo, terzo e quarto	1.293,00	1,00	1.293,00
Fabbricato direzionale - locale tecnico al piano quinto	45,00	0,30	13,50
Fabbricato industriale - autorimessa al piano seminterrato	501,00	0,30	150,30
Fabbricato industriale - officina (doppio volume) al piano terreno	328,00	0,70	229,60
Fabbricato industriale - uffici e locali accessori dell'officina ai piani terreno e primo	346,00	0,70	242,20
<i>La presenza del resede è insita nella tipologia dell'immobile quindi non ne viene calcolata la superficie commerciale, così come non è stata calcolata la superficie delle cabine elettriche.</i>			
<b>Totale</b>			<b>2.043,60</b>

Prezzo di vendita: € 3.250.000,00;

Calcolo prezzo unitario di vendita: € 3.250.000,00 / mq 2.044 = in c.t. € 1.600,00/mq

I risultati dei prezzi unitari di vendita dei comparabili n. 1, 2, 3, 4 e 5 sono così riepilogati:

comp. n.	indirizzo	categ. catast.	data transaz.	prezzo	Superficie comitale (mq)	prezzo unitario (€/mq)
1	Via Provinciale Lucchese angolo Via Mercalli - Sesto Fiorentino	D/5	07/02/2013	€ 5.736.000,00	4.137	€ 1.400,00
2	Via Provinciale Lucchese n. 38 - Sesto Fiorentino	D/5	03/06/2010	€ 590.000,00	370	€ 1.600,00
3	Via Pratese n. 135 - Firenze	D/8 C/1 A/10	12/06/2008	€ 15.000.000,00	6.094	€ 2.450,00
4	Via Pratese n. 191 - Firenze	D/5	28/11/2014	€ 2.678.000,00	1.640	€ 1.650,00
5	Via Dè Cattani n. 71 Via Curzio Malaparte n. 19 - Firenze	D/8	24/10/2016	€ 3.250.000,00	2.044	€ 1.600,00

### 2.3 - Scelta dei valori unitari di riferimento

A questo punto si analizzano le caratteristiche del bene da valutare in rapporto ai comparabili, ed in base a queste si rettifica il valore unitario di ciascuno di essi rendendo i risultati omogenei tra loro, al fine di individuare il valore unitario da applicare alla superficie commerciale del bene da valutare.

Oltre alla caratteristica "temporale", che considera le oscillazioni dei prezzi correnti di mercato tra i diversi periodi interessati, si analizzano anche altre caratteristiche marginali per individuare eventuali disomogeneità tra ciascuno dei comparabili e tra il bene da valutare ed i comparabili stessi, quali:

- stato manufattivo / vetustà: caratteristica che esprime e valuta, mediante coefficiente correttivo percentuale, il diverso stato di conservazione del bene da valutare rispetto ad ognuno dei comparabili, riferendosi per quest'ultimi, agli elementi ricavabili dagli atti;
- dimensione: caratteristica che esprime e valuta, mediante coefficiente correttivo percentuale, quanto può incidere nella valutazione la diversa superficie commerciale del bene da valutare rispetto a quella dei comparabili;
- accessibilità: caratteristica che esprime e valuta, mediante coefficiente correttivo percentuale, quanto è diversa (e quindi quanto può "pesare" nella valutazione immobiliare), l'accessibilità del bene da valutare rispetto a quella dei comparabili;
- grado di finitura: caratteristica che esprime e valuta, mediante coefficiente correttivo percentuale, il diverso livello di rifinitura del bene da valutare rispetto a quello dei comparabili;
- funzionalità: caratteristica che esprime e valuta, mediante coefficiente correttivo percentuale, quanto è diversa (e quindi quanto può "pesare" nella valutazione immobiliare), la funzionalità degli spazi del bene da valutare rispetto a quella dei comparabili;
- tipologia edilizia: caratteristica che esprime e valuta, mediante coefficiente correttivo percentuale, quanto può incidere nella valutazione la tipologia costruttiva dell'immobile ed il fatto di essere "porzione di immobile condominiale" o "intero immobile "cielo - terra".

Per ogni caratteristica osservata, il risultato è contenuto nelle tabelle che seguono:

caratteristica: DATA TRANSAZIONE	
<p><b><u>SOGGETTO</u></b> Via C. Malaparte n. 11 e 13, Via de' Cattani n. 77 - Firenze</p>	La valutazione è effettuata all'attualità (marzo 2017)
<p><b><u>Comparabile n. 1</u></b> Via Provinciale Lucchese angolo Via Mercalli - Sesto Fiorentino</p>	La data di transazione è del febbraio 2013. A tale epoca i valori risultavano più bassi rispetto al periodo di riferimento. Il confronto a favore del "soggetto". <i>soggetto VS comparabile = + 5%</i>
<p><b><u>Comparabile n. 2</u></b> Via Provinciale Lucchese n. 38 - Sesto Fiorentino</p>	La data di transazione è del giugno 2010. A tale epoca i valori risultavano più alti rispetto al periodo di riferimento. Il confronto è a favore del "comparabile". <i>soggetto VS comparabile = - 10%</i>
<p><b><u>Comparabile n. 3</u></b> Via Pratese n. 135 - Firenze</p>	La data di transazione è del giugno 2008. A tale epoca i valori risultavano notevolmente più alti rispetto al periodo di riferimento. Il confronto è a favore del "comparabile". <i>soggetto VS comparabile = - 35%</i>
<p><b><u>Comparabile n. 4</u></b> Via Pratese n. 191 - Firenze</p>	La data di transazione è del novembre 2014. A tale epoca i valori risultavano più o meno corrispondenti a quelli del periodo di riferimento. <i>soggetto = comparabile</i>
<p><b><u>Comparabile n. 5</u></b> Via De' Cattani n. 71 e Via C. Malaparte n. 19 - Firenze</p>	La data di transazione è dell'ottobre 2016. Dalla analisi delle ultime compravendite eseguita per l'aggiornamento della precedente perizia dell'ottobre 2015 riguardante lo stesso immobile, si è rilevato non esserci stato in zona nel corso dell'anno 2016, per la destinazione commerciale - industriale una significativa variazione dei valori. Così come non si reputano esserci state variazioni dell'ottobre 2016 ad oggi. <i>soggetto = comparabile</i>

caratteristica: STATO MANUTENTIVO / VETUSTA'

<p><b><u>SOGGETTO</u></b> Via C. Malaparte nn. 11 e 13, Via de' Cattani n. 77 - Firenze</p>	<p>La costruzione del soggetto è stata ultimata ad inizio anno 2008. Lo stato manutentivo è molto buono.</p>
<p><b><u>Comparabile n. 1</u></b> Via Provinciale Lucchese angolo Via Mercalli - Sesto Fiorentino</p>	<p>La costruzione del comparabile n. 1, in riferimento alle dichiarazioni contenute nell'atto di acquisto è iniziata in forza di Licenza Edilizia rilasciata nell'anno 1972, alla quale hanno fatto seguito altri atti abilitativi finalizzati all'esecuzione di opere edilizie, ultimo dei quali risalente all'anno 2004. Nel "parere di congruità in merito all'opportunità di alienazione" del bene, allegato all'atto lo stato manutentivo dello stesso viene definito "discreto sia per gli esterni che per gli Interni". Il confronto è a favore del "soggetto". <i>soggetto VS comparabile = + 10%</i></p>
<p><b><u>Comparabile n. 2</u></b> Via Provinciale Lucchese n. 38 - Sesto Fiorentino</p>	<p>La costruzione del comparabile n. 2, in riferimento alle dichiarazioni contenute nell'atto di acquisto è iniziata in forza di Licenza Edilizia rilasciata nell'anno 1973 alla quale non hanno fatto seguito altri atti abilitativi relativi all'esecuzione di opere edilizie, fatta eccezione per una autorizzazione in sanatoria dell'anno 1992. Se ne deduce che al momento dell'acquisto l'immobile necessitasse, quanto meno, di opere di manutenzione. Il confronto è decisamente a favore del "soggetto". <i>soggetto VS comparabile = + 20%</i></p>
<p><b><u>Comparabile n. 3</u></b> Via Protese n. 135 - Firenze</p>	<p>La costruzione del comparabile n. 3, in riferimento alla Licenza d'uso risale all'anno 1964. Successivamente l'immobile è stato oggetto di numerosi atti abilitativi per la realizzazione di opere edilizie, anche in epoca di poco precedente la vendita. Si ritiene pertanto possa considerarsi in buono stato manutentivo. Il confronto è a favore del "soggetto". <i>soggetto VS comparabile = + 5%</i></p>

caratteristica: STATO MANUTENTIVO/VETUSTA	
<p><u>Comparabile n. 4</u> Via Pratese n. 191 - Firenze</p>	<p>La costruzione del comparabile n. 4 è iniziata in epoca antecedente al 01/09/1967 con Licenza di abitabilità rilasciata nell'anno 1974. Successivamente l'immobile è stato oggetto di numerosi atti abilitativi per la realizzazione di opere edilizie, anche in epoca di poco precedente la vendita. Si ritiene pertanto possa considerarsi in buono stato manutentivo. Il confronto è a favore del "soggetto". <i>soggetto VS comparabile = + 5%</i></p>
<p><u>Comparabile n. 5</u> Via De' Cottani n. 71 e Via C. Malaparte n. 19 - Firenze</p>	<p>La costruzione del comparabile n. 5, in riferimento a quanto contenuto nell'atto di acquisto è stata ultimata in data 31/10/2006. Lo stato manutentivo è molto buono, al pari del "soggetto". <i>soggetto = comparabile</i></p>

caratteristica: DIMENSIONE	
<p><u>SOGGETTO</u> Via C. Malaparte nn. 11 e 13, Via de' Cottani n. 77 - Firenze</p>	<p>Il "soggetto" ha una superficie commerciale di 2.670 mq.</p>
<p><u>Comparabile n. 1</u> Via Provinciale Lucchese angolo Via Mercalli - Sesto Fiorentino</p>	<p>Il comparabile n. 1 ha una superficie commerciale (mq. 4.137) che ricade in una fascia superiore a quella del soggetto. Il confronto è a favore del "soggetto". <i>soggetto VS comparabile = + 10%</i></p>
<p><u>Comparabile n. 2</u> Via Provinciale Lucchese n. 38 - Sesto Fiorentino</p>	<p>Il comparabile n. 2 ha una superficie commerciale (mq. 370) che ricade in una fascia inferiore a quella del "soggetto". Il confronto è a favore del "comparabile". <i>soggetto VS comparabile = - 20%</i></p>

caratteristica DIMENSIONE	
<p><u>Comparabile n. 3</u> Via Pratese n. 135 - Firenze</p>	<p>Il comparabile n. 3 ha una superficie commerciale (mq. 6.094) che ricade in una fascia superiore a quella del "soggetto". Il confronto è a favore del "soggetto". <i>soggetto VS comparabile = + 10%</i></p>
<p><u>Comparabile n. 4</u> Via Pratese n. 191 - Firenze</p>	<p>Il comparabile n. 4 ha una superficie commerciale (mq. 1.640) che ricade in una fascia inferiore a quella del "soggetto". Il confronto è a favore del "comparabile". <i>soggetto VS comparabile = - 5%</i></p>
<p><u>Comparabile n. 5</u> Via De' Cattani n. 71 e Via C. Malaparte n. 19 - Firenze</p>	<p>Il comparabile n. 5 ha una superficie commerciale (mq. 2.043), di poco inferiore a quella del "soggetto". Il confronto è pari. <i>soggetto = comparabile</i></p>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
perito, Luca Muccini

pag. 36 di 47

caratteristica: <b>ACCESSIBILITA'</b>	
<p><b><u>SOGGETTO</u></b>  <i>Via C. Malaparte n. 11 e  13, Via de' Cattani n. 77 -  Firenze</i></p>	<p>L'accessibilità del "soggetto" è ottima, dispone di doppio accesso da strade ben collegate alla rete viaria principale ed è posto in prossimità delle uscite dell'Autostrada "A1 - Milano Roma".</p>
<p><b><u>Comparabile n. 1</u></b>  <i>Via Provinciale Lucchese  angolo Via Mercalli -  Sesto Fiorentino</i></p>	<p>I comparabili si trovano tutti a poca distanza dal "soggetto" e quindi condividono con esso le buone caratteristiche dal punto di vista dell'accessibilità.  <i>soggetto = comparabile</i></p>
<p><b><u>Comparabile n. 2</u></b>  <i>Via Provinciale Lucchese  n. 38 - Sesto Fiorentino</i></p>	
<p><b><u>Comparabile n. 3</u></b>  <i>Via Pratese n. 135 -  Firenze</i></p>	
<p><b><u>Comparabile n. 4</u></b>  <i>Via Pratese n. 191 -  Firenze</i></p>	
<p><b><u>Comparabile n. 5</u></b>  <i>Via De' Cattani n. 71 e  Via C. Malaparte n. 19  - Firenze</i></p>	
<p>Il comparabile n. 5 è posto a confine con il "soggetto", l'accessibilità è equivalente.  Il confronto è pari.  <i>soggetto = comparabile</i></p>	

caratteristica: GRADO DI FINITURA	
<p><b><u>SOGGETTO</u></b> Via C. Malaparte nn. 11 e 13, Via de' Cattani n. 77 - Firenze</p>	<p>Il "soggetto" presenta un grado di finitura che è certamente ben superiore a quello caratteristico degli edifici di tipo produttivo, ed anzi che si può considerare del tutto consono agli standard qualitativi richiesti per i moderni uffici. Anche la zona produttiva è per lo più attrezzata e destinata a studio di progettazione e solo in minima parte a laboratorio.</p>
<p><b><u>Comparabile n. 1</u></b> Via Provinciale Lucchese angolo Via Mercalli - Sesto Fiorentino</p>	<p>Il grado di finitura dei comparabili, per quanto è stato possibile rilevare, si colloca, in generale ad un livello più basso rispetto al bene oggetto di stima.</p> <p>Il confronto è a favore del "soggetto" <i>soggetto VS comparabili = + 5%</i></p>
<p><b><u>Comparabile n. 2</u></b> Via Provinciale Lucchese n. 38 - Sesto Fiorentino</p>	
<p><b><u>Comparabile n. 3</u></b> Via Pratese n. 135 - Firenze</p>	
<p><b><u>Comparabile n. 4</u></b> Via Pratese n. 191 - Firenze</p>	
<p><b><u>Comparabile n. 5</u></b> Via De' Cattani n. 71 e Via C. Malaparte n. 19 - Firenze</p>	
<p>Anche il livello di finitura del "comparabile n. 5" è inferiore al soggetto, soprattutto per quanto riguarda la porzione descritta nell'atto di acquisto come "fabbricato industriale".</p> <p>Il confronto è a favore del "soggetto" <i>soggetto VS comparabile = + 5%</i></p>	

caratteristica: FUNZIONALITÀ	
<p><b><u>SOGGETTO</u></b> Via C. Malaparte nn. 11 e 13, Via de' Cattani n. 77 - Firenze</p>	<p>Il "soggetto" presenta un'ottima funzionalità in relazione alla sua destinazione d'uso. Gli spazi sono ben sfruttati e adeguati all'utilizzo cui sono destinati. I diversi livelli di piano, comodamente collegati dai due vani scala muniti di ascensore, suddividono e definiscono in modo appropriato i diversi settori dell'attività che vi si svolge. La disponibilità di spazi esterni, che sarebbe limitata nel caso si trattasse di immobile utilizzato per attività industriale, è adeguata all'uso attuale del bene.</p>
<p><b><u>Comparabile n. 1</u></b> Via Provinciale Lucchese angolo Via Mercalli - Sesto Fiorentino</p>	<p>Pur non disponendo della rappresentazione planimetrica del comparabile n. 1, grazie all'accurata descrizione contenuta nell'atto, si può ritenere che anch'esso disponga di una buona fruibilità e versatilità d'uso degli spazi. In base agli elementi a disposizione non si rilevano quindi significative differenze tra "soggetto" e "comparabile" sotto tale aspetto. <i>soggetto = comparabile</i></p>
<p><b><u>Comparabile n. 2</u></b> Via Provinciale Lucchese n. 38 - Sesto Fiorentino</p>	<p>Il comparabile n. 2, al momento della vendita era adibito ad agenzia bancaria, costituita da un unico salone con vani accessori. Successivamente, onde potervi svolgere una diversa attività, è stato necessario eseguire consistenti interventi edilizi comprendenti il parziale cambio di destinazione d'uso. Significativa è la totale mancanza di spazi esterni di pertinenza esclusiva (l'unità dispone soltanto della comproprietà pro quota del piazzale antistante l'ingresso). Il confronto è a favore del "soggetto". <i>soggetto VS comparabile = + 10%</i></p>
<p><b><u>Comparabile n. 3</u></b> Via Protese n. 135 - Firenze</p>	<p>Il comparabile n. 3 ha una buona funzionalità per l'uso ad autosalone cui è destinato, ed anche se adibirlo ad un utilizzo diverso comporterebbe la necessità di opere consistenti, deve essere considerato sotto l'aspetto della potenzialità di trasformazione, la disponibilità di ampie superfici con altezze considerevoli (b. 6,00 - 7,00 - 7,60). Il confronto è a favore del "comparabile". <i>soggetto VS comparabile = - 5%</i></p>

caratteristica: FUNZIONALITA'	
<p><u>Comparabile n. 4</u> Via Pratese n. 191 - Firenze</p>	<p>Il comparabile n. 4 è adibito ad agenzia bancaria, potervi svolgere una diversa attività comporterebbe la necessità di consistenti interventi edilizi.</p> <p>Il confronto è a favore del "soggetto". <i>soggetto VS comparabile = + 5%</i></p>
<p><u>Comparabile n. 5</u> Via De' Cantani n. 71 e Via C. Malaparte n. 19 - Firenze</p>	<p>Il comparabile n. 5, presenta una buona funzionalità per quanto riguarda gli ambienti interni, ma è fortemente penalizzato dalla minima superficie di pertinenza esterna, certamente inadeguata per la destinazione industriale.</p> <p>Il confronto è a favore del "soggetto". <i>soggetto VS comparabile = + 10%</i></p>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
geov. luca nencetti

pag. 44 di 47

caratteristica : **TIPOLOGIA EDILIZIA**

<p><b><u>SOGGETTO</u></b> Via C. Malaparte nn. 11 e 13, Via de' Cattani n. 77 - Firenze</p>	<p>Il soggetto presenta caratteristiche tipologiche di valore derivanti dall'essere strutturato in modo ottimale per offrire il miglior utilizzo dei propri spazi. E' inoltre un immobile terratetto e quindi senza alcuna limitazione in ordine ad obblighi verso terzi, se non quelle, non particolarmente significative, derivanti dal condividere la titolarità delle piazzole di accesso esterne ai cancelli su Via Malaparte e dal diritto di passo sul proprio resedo a favore dell'edificio posto a nord.</p>
<p><b><u>Comparabile n. 1</u></b> Via Provinciale Lucchese angolo Via Mercalli - Sesto Fiorentino</p>	<p>Il comparabile n. 1, presenta buone caratteristiche tipologiche in considerazione dell'epoca in cui è stato costruito, ma comunque inferiori rispetto a quelle del soggetto realizzato con concezioni ovviamente più moderne. L'immobile, pur costituendo porzione di un più ampio edificio, appare indipendente dalle altre unità immobiliari con le quali, secondo quanto rilevabile dall'elaborato planimetrico catastale, non condivide beni comuni. Gli obblighi verso terzi derivanti dal "condominio" sono quindi minimi. Il confronto è leggermente a favore del "soggetto". <i>soggetto VS comparabile = + 5%</i></p>
<p><b><u>Comparabile n. 2</u></b> Via Provinciale Lucchese n. 38 - Sesto Fiorentino</p>	<p>Il comparabile n. 2, ha caratteristiche tipologiche certamente inferiori a quelle del soggetto, inoltre costituisce porzione di un più ampio edificio, con presenza di altre proprietà poste sopra e di lato ad esso e conseguenti limitazioni in ordine ad obblighi verso terzi. Lo scarto di valore tra il soggetto ed il comparabile (quindi tra tipologia in condominio e cielo-terra), è riconducibile, a parere del sottoscritto, come nel residenziale, alla differenza di valori tra "villino" ed "abitazione in condominio". Il confronto è a favore del "soggetto". <i>soggetto VS comparabile = + 10%</i></p>

caratteristica: **TIPOLOGIA EDILIZIA**

<p><b><u>Comparabile n. 3</u></b> Via Pratese n. 135 - Firenze</p>	<p>Il comparabile n. 3, presenta buone caratteristiche tipologiche in considerazione dell'epoca in cui è stato costruito, ma comunque inferiori rispetto a quelle del soggetto realizzato con concezioni ovviamente più moderne. E' inoltre un immobile terra-tetto e quindi senza alcuna limitazione in ordine ad obblighi verso terzi. Il confronto è leggermente a favore del "soggetto". <i>soggetto VS comparabile = + 5%</i></p>
<p><b><u>Comparabile n. 4</u></b> Via Pratese n. 191 - Firenze</p>	<p>Il comparabile n. 4, presenta buone caratteristiche tipologiche in considerazione dell'epoca in cui è stato costruito, ma comunque inferiori rispetto a quelle del soggetto realizzato con concezioni ovviamente più moderne. Inoltre costituisce porzione di un più ampio edificio, con presenza di altre proprietà e conseguenti limitazioni in ordine ad obblighi verso terzi. Lo scarto di valore tra il soggetto ed il comparabile (quindi tra tipologia in condominio e cielo-terra), è riconducibile, a parere del sottoscritto, come nel residenziale, alla differenza di valori tra "villino" ed "abitazione in condominio". Il confronto è a favore del "soggetto". <i>soggetto VS comparabile = + 10%</i></p>
<p><b><u>Comparabile n. 5</u></b> Via Dè Cattani n. 71 e Via C. Malaparte n. 19 - Firenze</p>	<p>"Soggetto" e comparabile n. 5 presentano caratteristiche del tutto analoghe riguardo alla tipologia edilizia. Il confronto è pari. <i>soggetto = comparabile</i></p>

Ricapitolando, il risultato è il seguente:

Comparabile	Prezzo unitario (€mq)	SOGETTO VS COMPARABILE								Prezzo unitario adeguato (€mq)
		data transazione	data individuazione	dimensione	espressività	grado di rifinitura	funzioni tip.	tipologia edilizia	Totale	
1	€ 1.400,00	5%	10%	10%	0%	5%	0%	5%	35%	€ 1.890,00
2	€ 1.600,00	-10%	20%	-20%	0%	5%	10%	10%	15%	€ 1.840,00
3	€ 2.450,00	-35%	5%	10%	0%	5%	-5%	5%	-15%	€ 2.082,50
4	€ 1.650,00	0%	5%	-5%	0%	5%	5%	10%	20%	€ 1.980,00
5	€ 1.600,00	0%	0%	0%	0%	5%	10%	0%	15%	€ 1.840,00
<i>Prezzo unitario medio</i>										<b>€ 1.926,50</b>

Il risultato della tabella di cui sopra dimostra l'attendibilità dell'indagine comparativa in quanto i prezzi unitari sono compresi in un intervallo del 12% circa, il che rientra nelle tolleranze che comunemente investono le perizie di stima.

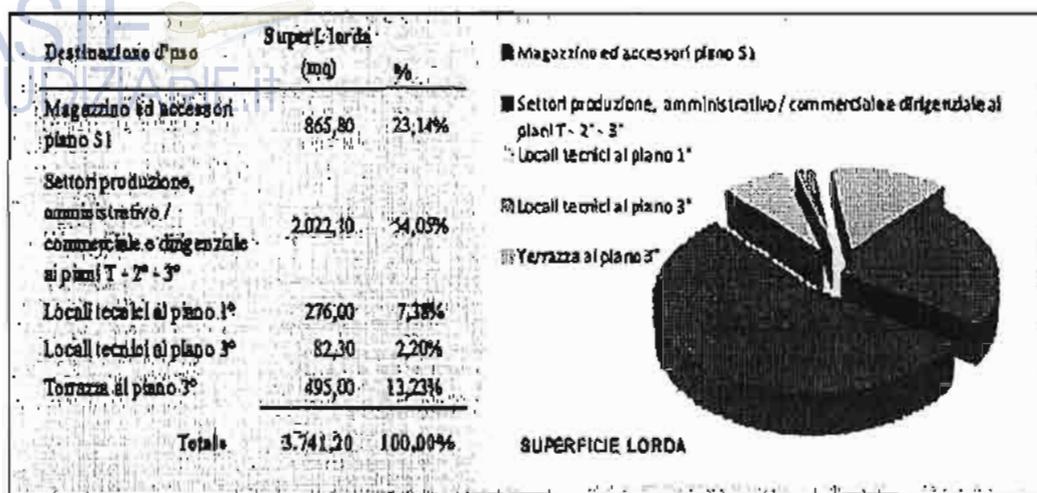
Il valore unitario di riferimento rettificato è pertanto pari a

**€ 1.950,00/mq** (euro millenovecentocinquanta al metroquadrato) In c.t.

#### 2.4 - Calcolo "superficie commerciale" dell'immobile oggetto di stima

A questo punto, seguendo il procedimento già utilizzato per i comparabili, si passa ad individuare le "superfici commerciali" dell'immobile oggetto di stima (calcolate applicando alle superfici rilevate, i rapporti mercantili).

Nonostante l'edificio sia stato suddiviso catastalmente in più unità immobiliari, lo si deve considerare un unico complesso, come di fatto è dal punto di vista urbanistico-edilizio.



Destinazione d'uso	superficie lorda mq	rapporto mercantile	superficie commerciale mq
Magazzino ed accessori al piano seminterrato	865,80	0,50	432,90
Settore produzione al piano terreno (uffici ed accessori)	880,00	1,00	880,00
Locali tecnici al piano primo	276,00	0,50	138,00
Settore amministrativo / commerciale al piano secondo (uffici ed accessori)	884,50	1,00	884,50
Settore dirigenziale al piano terzo (uffici ed accessori)	257,60	1,00	257,60
Locali tecnici al piano terzo	82,30	0,30	24,69
Terrazza al piano terzo	495,00	0,10	49,50
<i>La presenza del resede è insita nella tipologia dell'immobile quindi non ne viene calcolata la superficie commerciale, così come non è stato calcolata la superficie delle due cabine elettriche.</i>			
<b>Totale</b>			<b>2.667,19</b>

La superficie commerciale è pari quindi a mq. 2.670 in c.t.

## 2.5 - Calcolo del valore di stima

Applicando il valore unitario di riferimento rettificato pari a € 1.950,00/mq., alla superficie commerciale del bene oggetto di stima si ottiene il seguente valore:

$$V \text{ (valore di mercato)} = Vu \text{ (valore unitario rettificato)} \times Sc \text{ (superficie commerciale)}$$

$$V \text{ (valore di mercato)} = € 1.950,00/\text{mq} \times 2.670 \text{ mq.} = € 5.206.500,00$$

in c.t. € 5.200.000,00 (cinquemilioni duecentomila/00)

## 3) CONCLUSIONI

### 3.1 - Limiti dell'incarico e considerazioni finali

La presente relazione presenta i seguenti limiti:

- Per la legittimità edilizia ed urbanistica del bene oggetto di stima (secondo quanto disposto dall'Art. 40 Comma 2, dall'Art. 41 Comma 1 della Legge 28/02/1985 n. 47 e successive modificazioni, dalla Legge 23/12/1994 n. 724, e dalla Legge 22/03/1995 n. 85, in conformità ai principi dell'art. 32 del D.L. 30/09/2003 n. 269, come convertito con modificazioni dalla L. 24/11/2003 n. 326 e modificato dalla L. 24/12/2003 n. 350, ed in attuazione dell'art. 5 del D.L. 12/07/2004 n. 168, convertito con modifiche dalla L. 30/07/2004 n. 191), si fa riferimento alla dichiarazione di conformità resa dal Direttore dei Lavori ai fini dell'Attestazione di Agibilità, presentata presso il Comune di Firenze (protocollo n. 35249 del 19/06/2008) in riferimento al progetto n. 448/2003, C.E. n. 677 del 24/12/2003 per la "costruzione di polo produttivo previa demolizione delle volumetrie esistenti" e sue successive varianti ed alla successiva D.I.A. n. 2212 presentata in data 04/05/2010 per realizzazione di modifiche interne al piano interrato (allegate in copia alla presente al n. "8").

Da una verifica visiva è emerso essere state realizzate alcune piccole modifiche interne rispetto allo stato legittimato dai sopracitati atti, evidenziate nell'elaborato grafico allegato "9", inoltre alcune misure interne sono risultate essere leggermente diverse da quanto riportato su i grafici degli atti abilitativi.

- Non sono stati effettuati collaudi statici o verifiche sulla rispondenza alle norme degli impianti ai sensi del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008. Trattandosi di edificio di recente costruzione è stato dotato ai fini dell'Attestazione di Agibilità di tali certificazioni;
- Per quanto previsto dai Decreti Legislativi 19/08/2005 n. 192, 29/12/2006 n. 311, 30/05/2008 n. 115 - Direttiva CEE n. 2002/91/CE del 16/12/2002 - Legge n. 133 del 06/08/2008 - D.P.R. n. 59 del 02/04/2009 - Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26/06/2009 - L.R. Toscana n. 71 del 23/11/2009 - Decreto del Presidente della Giunta Regionale 25 febbraio 2010, n. 17/R - D.Lgs. n. 28 del 03/03/2011 - Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22/11/2012 - L. n. 90 del 03/08/2013 - L. n. 147 del 27/12/2013 - L. n. 9 del 21/02/2014 - Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26/06/2015, l'edificio NON risulta essere stato dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E).

### 3.2 - Riepilogo del valore stimato

Il sottoscritto, ritiene di aver esposto quelli che sono gli elementi sostanziali per la determinazione del probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile in Comune di Firenze, Località Brozzi, Via Curzio MALAPARTE nn.cc. 11 e 13 e da Via de' CATTANI n.c. 77 attualmente di proprietà della società "██" con sede in ██████████

La valutazione condotta su basi obiettive che non possono essere trascurate e ritenute eque, alla luce della correttezza e dell'obiettività con le quali è stato esaminato l'immobile ed espletata la relazione, porta ad esprimere il seguente valore di mercato:

**Euro 5.200.000,00**

*(Euro cinquemilioniduecentomila/00)*

Il suddetto valore è ciò che si ritiene possa rispondere alla definizione già riportata in premessa: "il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione e di intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse

e senza indebitte costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo".

Considerato la modalità di vendita che sarà effettuata, si reputa doveroso tenere conto dei meccanismi d'asta e delle aspettative di chi vi partecipa ed in particolare, della necessità del pagamento in contanti in tempi brevi, che rende inevitabile proporre un prezzo inferiore, si stima, almeno del 15 % rispetto al normale valore di mercato. Si indica quindi il seguente come valore di realizzo:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Euro 4.400.000,00**

*(Euro quattromilioniquattrocentomila/00)*

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

Nel rimanero a disposizione per ogni eventuale chiarimento il C.T.U. porge ossequi.

Il C.T.U.

Geom. Luca MEUCCI

Firenze, 9 marzo 2017

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it