

TRIBUNALE DI FIRENZE
QUINTA SEZIONE CIVILE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
“RI.PA srl”
Sentenza N. 192/2022 del 28.09.2022
N. 6/2022 R.L.G.

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Novella Legnaioli

Curatore Fallimentare: Dott. Tommaso Migliori

PERIZIA ESTIMATIVA
DI IMMOBILI UBICATI IN

Firenze,

Piazza Dalmazia, Viale Morgagni, Via del Ponte alle Mosse

INDICE

A) INCARICO	2
B) PREMESSE.....	2
C) FONDO COMMERCIALE IN PIAZZA DALMAZIA N. 2	3
C.1) Descrizione e consistenza	3
C.2) Riferimenti catastali	4
C.3) Provenienza	4
C.4) Note urbanistiche e titoli edilizi	5
C.5) Regolarità urbanistica e catastale	6
C.6) Elencazione gravami e adempimenti.....	6
C.7) Contratto di locazione	6
C.8) Attestato di prestazione energetica	7
D) STIMA DELL’IMMOBILE.....	7
D.1) Ricerca dei valori unitari di mercato	7
D.2) Calcolo del valore dell’immobile	9
D.3) Calcolo del valore a base d’asta.....	9
E) FONDO COMMERCIALE IN VIALE MORGAGNI N. 19/r.....	10
E.1) Descrizione e consistenza.....	10
E.2) Riferimenti catastali.....	11
E.3) Provenienza	11
E.4) Note urbanistiche e titoli edilizi	11

E.5) Regolarità urbanistica e catastale.....	12
E.6) Elencazione gravami e adempimenti.....	12
E.7) Contratto di locazione.....	12
E.8) Attestato di prestazione energetica.....	13
F) STIMA DELL'IMMOBILE	13
F.1) Ricerca dei valori unitari di mercato.....	13
F.2) Calcolo del valore dell'immobile.....	14
G.3) Calcolo del valore a base d'asta.....	14
G) FONDO COMMERCIALE IN VIA DEL PONTE ALLE MOSSE N. 121/a	14
G.1) Descrizione e consistenza	15
G.2) Riferimenti catastali	15
G.3) Provenienza	16
G.4) Note urbanistiche e titoli edilizi.....	16
G.5) Regolarità urbanistica e catastale	16
G.6) Elencazione gravami e adempimenti	17
G.7) Attestato di prestazione energetica	17
H) STIMA DELL'IMMOBILE.....	17
H.1) Ricerca dei valori unitari di mercato.....	18
H.2) Calcolo del valore dell'immobile.....	19
H.3) Calcolo del valore a base d'asta.....	19
I) RIEPILOGO	19
I.1) Fondo commerciale in Piazza Dalmazia n. 2	19
I.2) Fondo commerciale in Viale Morgagni n. 19/r.....	19
I.2) Fondo commerciale in Via del Ponte alle Mosse n. 121/a.....	19

A) INCARICO

La sottoscritta Arch. Alessandra Rinaldi, iscritta all'albo degli Architetti della provincia di Firenze al n. 6435, e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 8734, residente in Bagno a Ripoli (FI), Via Roma 562, in data 17.11.2022 è stata nominata, dal G.D. Dott.ssa Maria Novella Legnaioli, perito estimatore nel procedimento in epigrafe su istanza del Curatore Fallimentare, Dott. Tommaso Migliori, al fine di valutare il patrimonio immobiliare di proprietà della società [REDACTED]

B) PREMESSE

La società [REDACTED] risulta piena proprietaria dei seguenti beni immobili ubicati in Firenze:

- Fondo commerciale in Piazza Dalmazia n. 2
- Fondo commerciale in Viale Morgagni n. 19/r
- Fondo commerciale in Via del Ponte alle Mosse n. 121/a

In data 16.05.2023 è stato effettuato, presso i competenti uffici del Comune di Firenze, l'accesso alle pratiche edilizie inerenti ai fabbricati, richiedendo alla P.A. la ricerca dei titoli esistenti. Nelle date del 31.05.2023 e 13.06.2023 l'ufficio archivio ha trasmesso via

pec alla scrivente copia dei titoli reperiti per gli immobili di Piazza Dalmazia e Via del Ponte alle Mosse. Nessuna pratica è stata rinvenuta per l'immobile in Viale Morgagni. In data 06.06.2023 analogo accesso agli atti edilizi è stato effettuato presso l'Archivio Storico di Firenze, prendendo visione delle pratiche più datate (ante 1974) relative agli immobili di Piazza Dalmazia e Via del Ponte alle Mosse. Anche qui non sono stati rinvenuti titoli edilizi per il fondo in Viale Morgagni. Nelle date del 27.01.2023 e 08.02.2023 è stato eseguito il sopralluogo sugli immobili, con esecuzione di foto e rilievi dello stato di fatto.

Si espongono di seguito le descrizioni delle consistenze immobiliari, del loro stato di fatto e di diritto, del più probabile valore di mercato ad esse riferito, nonché il risultante valore a base d'asta.

C) FONDO COMMERCIALE IN PIAZZA DALMAZIA N. 2



Immagine da Google Maps – evidenziata in giallo la posizione del fabbricato

C.1) Descrizione e consistenza



Evidenziati in giallo i due sporti di ingresso al fondo

L'unità immobiliare (vedi foto in all. 1) ha ingresso al civico 2 di Piazza Dalmazia e ulteriore ingresso attiguo al civico 7r della Via di Rifredi, che si diparte dalla suddetta piazza. È porzione di più ampio fabbricato del tipo a schiera, su due livelli fuori terra oltre interrato, inserito in un contesto urbano consolidato ed in parte storicizzato.

L'unità è composta da due vani principali destinati alla vendita ed un vano attiguo a servizio del pubblico (con tavoli e sedute), due servizi igienici, un ripostiglio, oltre cantina al piano interrato a cui si accede da scala interna, oltre resede tergaie esclusivo. Il fondo dispone altresì di altro resede tergaie, a comune con la proprietà confinante.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in materiale tipo gres porcellanato; i vani destinati alla vendita sono controsoffittati, il vano a servizio del pubblico ha soffitto a voltine, intonacato e tinteggiato. I servizi igienici sono rivestiti con mattonelle in materiale ceramico. Gli infissi esterni sono in legno, quelli interni in legno tamburato. Gli sporti di ingresso dispongono di avvolgibile metallico.

Risultano installati gli impianti elettrico e idrico, di riscaldamento/raffrescamento con fancoil ed elementi a soffitto. Risulta installato in un w.c. un boiler per la produzione di acqua calda.

Il resede esterno esclusivo è in parte pavimentato, in parete sistemato a ghiaietto; è perimetrato da muratura intonacata e rete metallica.

Le altezze interne variano da circa cm 273 a circa cm 315; nella cantina da circa cm 185 a circa cm 200.

Al momento del sopralluogo il fondo risultava locato per l'attività commerciale ed allestito con arredi ed elementi in cartongesso per l'esposizione della merce, in condizioni di manutenzione più che buone, fatta salva una moderata obsolescenza di parte delle finiture (servizi igienici e vano a servizio del pubblico).

Il tutto per una superficie lorda di circa mq 130, oltre circa mq 14 di cantina, oltre circa mq 40 di resede esclusivo e circa mq 30 di resede a comune.

Si precisa che non è stato possibile accertare la completa efficienza, la corretta installazione, nonché la rispondenza alle vigenti norme, dei suddetti impianti.

C.2) Riferimenti catastali

Quanto sopra risulta attualmente individuato, agli atti catastali del Comune di Firenze, con i seguenti dati censuari (vedi estratto di mappa in all. 2, visura in all. 3, planimetria in all. 4):

- Foglio 44, p.lla 21, sub 503, graffata alla p.lla 162 sub 500 e p.lla 18 sub 500, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza mq 112, Superficie catastale mq 138, Rendita € 9.405,30, Piazza Dalmazia n. 2, Piano S1 – T;
Confini: Via di Rifredi, Piazza Dalmazia, proprietà [REDACTED]
proprietà [REDACTED] salvo se altri e/o migliori.

C.3) Provenienza

L'attuale consistenza del fondo commerciale risulta dalla fusione di **due unità contigue**, più precisamente:

- Porzione con ingresso dal civico n. 2 di Piazza Dalmazia, già catastalmente identificata dalla ex p.lla 18 sub 2, graffata alla p.lla 162

- Porzione con ingresso dal civico 7r di Via di Rifredi, già catastalmente identificata dalla ex p.lla 21 sub 2 ed ex p.lla 21 sub 6

Gli immobili di cui sopra sono pervenuti alla R.I.P.A. srl in seguito ad atti di compravendita, i cui estremi di trascrizione sono i seguenti:

- *ex p.lla 18 sub 2, graffata alla p.lla 162 - Atto di compravendita* del 19.10.2009, Notaio Alessio Ciofini, Rep. 22175, trascritto a Firenze il 28.10.2009, Reg. Part. 32263 (vedi all. 5).
- *ex p.lla 21 sub 2 ed ex p.lla 21 sub 6 – Atto di compravendita* del 23.10.1995, Notaio Giuseppe Greco, Rep. 191004/8712, trascritto a Firenze il 09.11.1995, al Reg. Part. 18954 (vedi all. 6)

C.4) Note urbanistiche e titoli edilizi

Secondo il vigente **Regolamento Urbanistico** (vedi all.7) l'immobile ricade in *Ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (zona A)* ed è classificato come *Tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale – spazio edificato* (artt. 66, 13 delle N.T.A.).

Il resede tergale è classificato come *Tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale – spazio aperto* (art. 15 delle N.T.A.).

Secondo il **Piano Operativo adottato** (vedi all.7) l'immobile ricade in *Ambito della città consolidata – espansioni otto-primonovecentesche (zona A – sottozona A3)*; è classificato nei *Tessuti storici prevalentemente seriali - edificato costituito da case a schiera otto-novecentesche (CS) - spazio edificato* (artt. 66, 13 delle N.T.A.).

Il resede tergale è classificato nei *Tessuti storici prevalentemente seriali - spazio aperto* (art. 15 delle N.T.A.).

La costruzione dell'immobile di cui il fondo è parte, è antecedente il 01.09.1967.

Dall'accesso agli atti presso l'archivio pratiche edilizie, nonché presso l'Archivio storico comunale¹, per l'immobile in questione sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza edilizia n. 2351 del 14.11.1969** (Progetto n. 1409/1969), per *Trasformazioni interne e apertura di un piccolo sporto*;
- **Domanda di condono n. 25780 del 01.04.1986** per *Realizzazione di ripostiglio a tergo del quartiere*. Alla domanda è seguito il Provvedimento n. prot. 53120/12 del 13.11.2012 per l'annullamento della domanda, per assenza del “... *parere favorevole dall'autorità preposta alla tutela del vincolo ferroviario ...*”, oltre contestuale archiviazione in quanto il manufatto abusivo era stato rimosso.
- Domanda di condono n. 49715 del 11.10.1986 e successiva **Concessione edilizia in sanatoria n. 2884/S del 02.12.1995** per “*Cambio di destinazione d'uso di unità immobiliare da abitazione a fondo ad uso commerciale e fusione della stessa con altra unità immobiliare, oltre a modifiche di prospetto, demolizione di tramezzi interni e chiusura della porta di collegamento con l'ingresso condominiale*”.
- **Art. 26 prot. 25837 del 01.07.1994** per *Opere interne – Demolizione di muro separante il negozio dal retro, rifacimento di pavimenti e controsoffitti, messa a norma di impianto elettrico*
- **DIA n. 5548 del 10.11.2009** per *Opere interne per fusione di due fondi commerciali* (vedi all. 8).

¹ Si precisa che non è stato rinvenuto il titolo di costruzione dell'originario edificio

Dalla ricerca dei titoli edilizi non è stato rinvenuto il **certificato di abitabilità**.

C.5) Regolarità urbanistica e catastale

Dal confronto con gli ultimi titoli edilizi depositati, ossia la DIA n. 5548/2009 nonché con la planimetria catastale, si rilevano difformità consistenti nello spostamento di una finestra sul lato nord dell'unità immobiliare e nella modifica da finestra a porta dell'apertura sul lato sud. Si rilevano altresì altezze inferiori nei vani destinati alla vendita (circa cm 278 e cm 285, in luogo dei cm 320 di cui alla DIA n. 5548/2009) ed alla planimetria catastale, nonché modeste differenze nelle dimensioni dei vani.

Per dette opere è necessario provvedere al deposito di opportuno **titolo edilizio in sanatoria** (e/o eventuale rimessa in pristino per opere non regolarizzabili), nonché al deposito di eventuale Attestazione asseverata di agibilità.

Per redazione e deposito delle pratiche edilizie e successivo aggiornamento catastale, oltre oneri tecnici e amministrativi nonché sanzioni, si indica prudenzialmente un importo di € **6.000,00**, che saranno decurtati dal valore di mercato più avanti individuato.

C.6) Elencazione gravami e adempimenti

In seguito agli esiti delle ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli, gravanti sugli immobili (vedi all. 9):

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 27.11.2015, Reg. Part. 6701, Reg. Gen. 46557, Pubblico Ufficiale: Equitalia Centro SpA, Rep. 1492/4115 del 24.11.2015
IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE per immobili in Firenze, foglio 44, p.lla 18 sub 500, graffata alla p.lla 162 sub 500 e p.lla 21 sub 503 (oltre a maggiori consistenze).
Capitale: € 758.080,36
Totale: € 1.516.160,72
A FAVORE: ██████████ per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2.
CONTRO: ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 03.04.2023, Reg. Part. 9679 Reg. Gen. 13124, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze, Rep. 352/2022 del 12.10.2022;
SENTENZA DICHIARATIVA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE per immobili in Firenze, foglio 44, p.lla 18 sub 500, graffata alla p.lla 162 sub 500 e p.lla 21 sub 503 (oltre a maggiori consistenze).
A FAVORE: Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale ██████████ per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.
CONTRO: ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

C.7) Contratto di locazione

Per il fondo in oggetto risulta in essere un contratto di locazione commerciale, stipulato il 05.10.2017, con durata di anni 6 + 6 a far data dal 01.10.2017, e scadenza il 30.09.2023. Si prevede il tacito rinnovo di sei anni in sei anni, "... salvo disdetta da comunicarsi dall'una all'altra parte a mezzo raccomandata almeno sei (6) mesi prima della scadenza ...". Il canone concordato ammonta a € 650,00 mensili, per complessivi € 7.800,00 annui.

Al momento della redazione della presente stesura (luglio 2023) non risulta comunicata nessuna disdetta da parte dei contraenti.

C.8) Attestato di prestazione energetica

Dal contratto di locazione si evince la presenza di APE, redatto il 26.09.2017, inviato via pec alla Regione Toscana in pari data, che classifica l'immobile in classe energetica "G". Si evidenzia che l'APE ha validità massima decennale, a condizione che sia aggiornato a ogni ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata.

La validità decennale dell'Ape è subordinata al rispetto delle prescrizioni per i controlli di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio. In caso di mancato rispetto di queste norme l'attestato decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza - indicata nel Libretto di impianto - non rispettata.

È pertanto opportuno, in prossimità della vendita all'asta del bene, **verificare la validità** dell'APE suddetto.

D) STIMA DELL'IMMOBILE

Il bene immobile è stimato nello stato di fatto e di diritto in cui risulta dai sopralluoghi e dall'esame degli atti edilizi abilitativi che si sono succeduti. La stima sarà eseguita con il criterio **sintetico-comparativo**, ricercando il più probabile valore unitario di mercato di beni simili ubicati nella zona, applicato a superfici convenzionali lorde. Il valore unitario di mercato è ricavato dalla consultazione di atti recenti di compravendita di immobili simili – se disponibili - delle banche dati immobiliari (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare, ecc.), delle pubblicazioni specializzate e dalle indicazioni degli operatori immobiliari operanti nella zona.

Si precisa che la stima è data a corpo e non a misura e che il calcolo della consistenza ed il prodotto di questa con il valore unitario di riferimento ha valore indicativo. Il valore finale discende infatti da considerazioni anche eventualmente non riportate nella presente stima. L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o scostamenti della consistenza non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

La superficie commerciale di fondi commerciali è calcolata quale somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate da muri interni e perimetrali – al 50% se comuni - e della superficie ragguagliata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii, resedi e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti box, ecc.).

Per il calcolo del valore si farà riferimento alla **superficie catastale** di cui alla visura (vedi all. 3), assimilabile alla suddetta superficie commerciale.

D.1) Ricerca dei valori unitari di mercato

I valori pubblicati dall'OMI per le zone catastali di riferimento e per il secondo semestre 2022 (vedi all. 10) riportano i seguenti intervalli (€/mq di superficie commerciale):

- *Zona catastale C3 Dalmazia- Romito*: per negozi in **normale** stato di conservazione, l'intervallo di valori compreso fra **€/mq 1.300,00 e €/mq 2.500,00**

Si propongono anche i valori della contigua zona catastale Morgagni-Le Panche, vista l'ubicazione del fondo, pressoché al confine delle due zone suddette:

- *Zona catastale D18 Morgagni-Le Panche:* per negozi in **normale** stato di conservazione, l'intervallo di valori compreso fra **€/mq 1.450,00 e €/mq 2.750,00**

Si riportano anche le più recenti quotazioni (giugno 2023 – vedi all. 11) pubblicate nel sito www.borsinoimmobiliare.it (€/mq di superficie commerciale):

- *Zona Dalmazia- Romito:* per negozi, tre valori (minimo, medio e massimo): **€/mq 1.442,00, €/mq 2.050,00 ed €/mq 2.657,00**

e anche qui i valori della zona contigua:

- *Zona Morgagni-Le Panche:* per negozi, tre valori (minimo, medio e massimo): **€/mq 1.498,00, €/mq 2.048,00 ed €/mq 2.598,00**

Si riporta altresì quanto desunto dalla consultazione di recenti atti di compravendita di fondi commerciali ubicati nelle vicinanze:

- Atto Notaio Giuseppe Carapelle, Rep. 1.111 del 04.05.2022, per compravendita di fondo commerciale in Piazza Dalmazia (a circa ml 80 dal fondo in oggetto, di fatto dall'altro lato di Piazza Dalmazia) di superficie catastale pari a **mq 93**, venduto al prezzo di € 240.000,00, per un valore unitario pari a circa **€/mq 2.580,00**.
- Atto Notaio Yuri Pancrazi, Rep. 9.113 del 19.01.2023, per compravendita di due fondi commerciali contigui in via R. Giuliani (a circa ml 400 dal fondo in oggetto), di superficie catastale totale pari a **mq 47** venduti al prezzo di € 120.000,00, per un valore unitario pari a circa **€/mq 2.533,00**. Visto l'ultimo titolo edilizio citato nell'atto (Cila del 2021) si ritiene probabile uno stato di conservazione quantomeno buono.
- Atto Notaio Carlo Speranzini, Rep. 23486 del 28.02.2023, per compravendita di fondo commerciale in via F. Corridoni (a circa ml 80 dal fondo in oggetto, di fatto dall'altro lato di Piazza Dalmazia) di superficie catastale pari a **mq 123**, venduto al prezzo di € 220.000,00, per un valore unitario pari a circa **€/mq 1.789,00**. Visti gli ultimi titoli edilizi citati nell'atto (Scia e Cila del 2022) si ritiene probabile anche qui uno stato di conservazione quantomeno buono.

La disamina degli atti rivela valori unitari collocati nel range di cui alle banche dati sopra citate, ma comunque variabili in una misura difficile da definire senza la visione diretta dei beni. Inoltre variazioni anche sensibili del prezzo finale potrebbero discendere da particolari circostanze legate alla trattativa, che non è possibile rilevare dalla mera lettura di un atto di compravendita.

In via generale, si può comunque desumere, per i tre atti di cui sopra, un buono stato manutentivo degli immobili nonché la tendenza ad una diminuzione del valore unitario all'aumentare della superficie.

Il fondo di Piazza Dalmazia 2 è inserito in una zona del comune di Firenze dal tessuto urbano consolidato, ben servita da viabilità urbana (in particolare si evidenzia il servizio tramvia a brevissima distanza), attrezzature ed esercizi commerciali. Le condizioni di manutenzione sono buone, anche se facente parte di un fabbricato piuttosto datato, dispone di un ampio spazio di vendita nonché di spazi di servizio funzionali all'attività. Per contro, la superficie piuttosto ampia non costituisce un fattore di aumento proporzionale del valore complessivo.

Per quanto fin qui esposto su valori di mercato di beni similari, nonché per le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene da stimare, si ritiene che il valore unitario più

probabile possa attestarsi intorno ai valori medi degli intervalli sopracitati, che qui si indica in **€/mq 2.000,00**.

D.2) Calcolo del valore dell'immobile

Richiamata la superficie catastale (assimilabile alla superficie commerciale) pari a mq 138, il più probabile valore di mercato del fondo è calcolato in:

€/mq 2.000,00 x mq 138 = € 276.000,00

valore dal quale si sottraggono gli oneri per la regolarizzazione edilizia di cui al par. C.5:
€ 276.000,00 – € 6.000,00 = € **270.000,00**

Si ritiene di non applicare qui la riduzione del valore che in genere si opera in caso di immobile locato, e che compensa, in favore di un potenziale acquirente, l'indisponibilità del bene per tutta la durata dell'affitto.

Nel caso in questione infatti, l'indisponibilità è limitata nel tempo (quasi metà del periodo di locazione è già trascorsa) ed è noto come il canone di affitto costituisca, anche per fondi commerciali, una rendita² tale da rendere l'immobile appetibile quale investimento.

D.3) Calcolo del valore a base d'asta

Ai fini della determinazione del valore a base d'asta si devono tener presenti gli aspetti svantaggiosi per l'eventuale aggiudicatario rispetto alla prassi normalmente condotta nelle trattative tra privati. Tali fattori sono così individuati:

- a) pagamento del prezzo in tempi immediati, ossia disponibilità dell'intera somma con minori possibilità di poter ottenere preventivamente un mutuo bancario;
- b) mancanza delle garanzie, da parte del venditore, per eventuali vizi dell'immobile, occulti e non.

Si ritiene, quindi, individuare il valore a base d'asta, come normalmente avviene per prassi, applicando una **riduzione del 10%** sul valore di mercato sopra calcolato. Si avrà pertanto:

€ 270.000,00 x 0,9 = € **243.000,00**

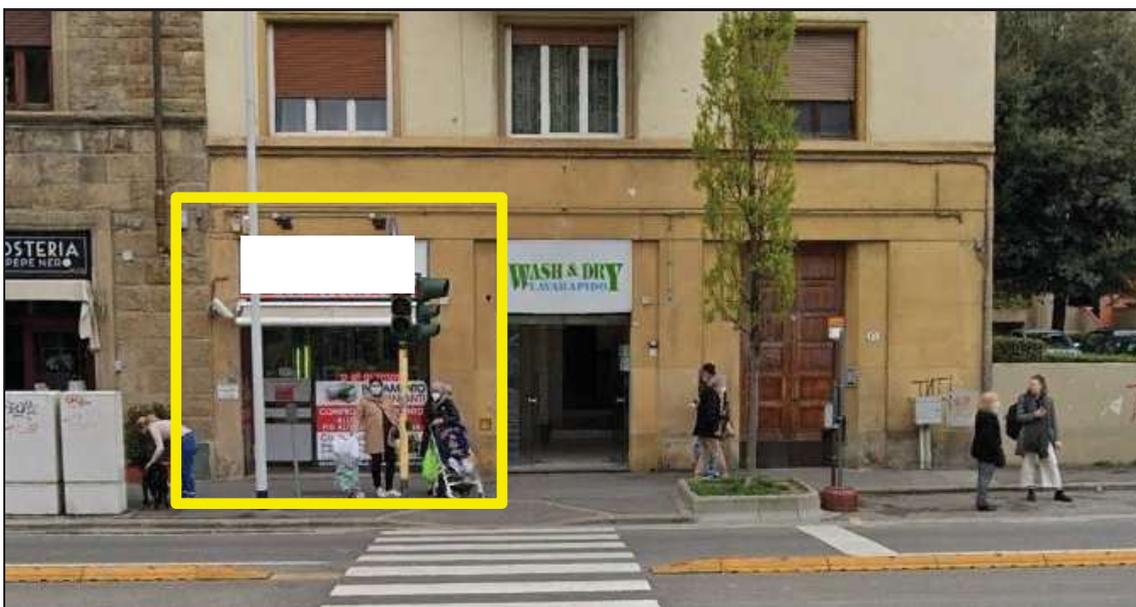
² In linea di massima, il rendimento del fondo in oggetto, quale rapporto fra canone annuo ed il probabile valore sopra calcolato risulta: €7.800,00/€270.000,00 = 0,0289 = 2,89%. La percentuale è prossima, ad esempio, al rendimento medio ponderato annuo di buoni poliennali del Tesoro decennali, che nel 2022 è risultato pari a 3,04% (G.U. Serie Generale n. 302 del 28.12.2022).

E) FONDO COMMERCIALE IN VIALE MORGAGNI N. 19/r



Immagine da Google Maps – evidenziata in giallo la posizione del fabbricato

E.1) Descrizione e consistenza



Evidenziato in giallo lo sporto di ingresso al fondo

L'unità immobiliare (vedi foto in all. 12) ha ingresso al civico 19/r di Viale Morgagni, ed è porzione di più ampio fabbricato su cinque livelli fuori terra oltre interrato, inserito in un contesto urbano consolidato ed in parte storicizzato

L'unità è composta da un vano principale destinato alla vendita, un vano retro negozio, un ripostiglio ed un servizio igienico. Dal retro negozio si accede a corte condominiale comune.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, come i soffitti di retro negozio, ripostiglio e w.c., il vano principale è controsoffittato. Il servizio igienico è rivestito con mattonelle in materiale ceramico. Gli infissi esterni sono in parte in metallo (porta di ingresso e vetrina,

porta nel retro negozio che immette in corte comune), parte in legno (w.c.). gli infissi interni sono in legno. Lo sporto di ingresso dispone di avvolgibile metallico con comando elettrico.

Risultano installati gli impianti elettrico e idrico, di riscaldamento/raffrescamento con fancoil; l'acqua calda nel servizio igienico è prodotta da boiler.

Le altezze interne variano da circa cm 315 a circa cm 373.

Al momento del sopralluogo il fondo risultava locato per l'attività commerciale ed allestito con arredi, vetrine ed elementi in cartongesso per l'esposizione della merce, in condizioni di manutenzione buone, fatta salva una moderata obsolescenza delle finiture.

Il tutto per una superficie lorda di circa mq 41.

Si precisa che non è stato possibile accertare la completa efficienza, la corretta installazione, nonché la rispondenza alle vigenti norme, dei suddetti impianti.

E.2) Riferimenti catastali

Quanto sopra risulta attualmente individuato, agli atti catastali del Comune di Firenze, con i seguenti dati censuari (vedi estratto di mappa in all. 13, visura in all. 14, planimetria in all. 15):

- Foglio 35, p.lla 376, sub 504, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza mq 34, Superficie catastale mq 41, Rendita € 4.491,73, Viale Giovanbattista Morgagni n. 19/r, Piano T;

Confini: Viale Morgagni, proprietà [REDACTED] parti comuni, proprietà [REDACTED] salvo se altri e/o migliori.

E.3) Provenienza

L'immobile di cui sopra è pervenuto alla [REDACTED] in seguito ad atto di compravendita, i cui estremi di trascrizione sono i seguenti:

- **Atto di compravendita** del 27.09.1993, Notaio Giuseppe Greco, Rep. 162353/6961, trascritto a Firenze il 07.10.1993, Reg. Part. 13671 (vedi all. 16).

E.4) Note urbanistiche e titoli edilizi

Secondo il vigente **Regolamento Urbanistico** (vedi all.17) l'immobile ricade in *Ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (zona A)* ed è classificato come *Tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale – spazio edificato* (artt. 66, 13 delle N.T.A.).

Secondo il **Piano Operativo adottato** (vedi all.17) l'immobile ricade in *Ambito della città consolidata – espansioni novecentesche (zona A – sottozona A4)*; è classificato nei *Tessuti storici prevalentemente seriali - edificato costituito da case in linea (CL) - spazio edificato* (artt. 67, 13 delle N.T.A.).

La costruzione dell'immobile di cui il fondo è parte, è antecedente il 01.09.1967.

Dall'accesso agli atti presso l'archivio pratiche edilizie, nonché presso l'Archivio storico comunale³, per l'immobile in questione non sono state rinvenute pratiche edilizie (vedi all. 18), fatta eccezione per la seguente:

- **Abitabilità n. 14 del 05.01.1937** - (vedi all. 19)

Dal certificato si evince la costruzione del fabbricato in forza di progetto approvato "... dalla Commissione d'Igiene Edilizia il 4 maggio 1934 n. 585 ...".

E.5) Regolarità urbanistica e catastale

In assenza di titoli edilizi si può verificare la regolarità catastale, per mezzo del confronto fra stato dei luoghi e planimetria (all. 15), dalla quale si rileva una sostanziale corrispondenza planimetrica, fatta eccezione per alcune differenze eccedenti la tolleranza del 2% nelle dimensioni lineari della profondità dei vani.

Pur non ravvisando ulteriori evidenti difformità, in via prudenziale si ritiene opportuno il deposito dello **stato legittimo**, o **eventuale titolo edilizio in sanatoria**.

Per redazione e deposito delle pratiche edilizie e successivo aggiornamento catastale, oltre oneri tecnici e amministrativi nonché eventuali sanzioni, si indica prudenzialmente un importo di € **2.500,00**, che saranno decurtati dal valore di mercato più avanti individuato.

E.6) Elencazione gravami e adempimenti

In seguito agli esiti delle ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli, gravanti sugli immobili (vedi all. 20):

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 27.11.2015, Reg. Part. 6701, Reg. Gen. 46557, Pubblico Ufficiale: [REDAZIONE] Rep. 1492/4115 del 24.11.2015
IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE per immobili in Firenze, foglio 35, p.lla 376 sub 504 (oltre a maggiori consistenze).
Capitale: € 758.080,36
Totale: € 1.516.160,72
A FAVORE: [REDAZIONE] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2.
CONTRO: [REDAZIONE] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 03.04.2023, Reg. Part. 9679 Reg. Gen. 13124, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze, Rep. 352/2022 del 12.10.2022;
SENTENZA DICHIARATIVA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE per immobili in Firenze, foglio 35, p.lla 376 sub 504 (oltre a maggiori consistenze).
A FAVORE: Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale [REDAZIONE] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.
CONTRO: [REDAZIONE] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

E.7) Contratto di locazione

Per il fondo in oggetto risulta in essere un contratto di locazione commerciale, stipulato il 12.12.2016, con durata di anni 6 + 6 a far data dal 01.01.2017, e scadenza il 31.12.2022.

³ I progetti n. 677/1959 e n. 744/1960 citati nella risposta da parte dell'Archivio Storico, non riguardano l'unità immobiliare in oggetto, bensì la sopraelevazione di un piano del più ampio fabbricato

Si prevede il tacito rinnovo di sei anni in sei anni, “... salvo disdetta da comunicarsi dall’una all’altra parte a mezzo raccomandata almeno sei (6) mesi prima della scadenza ...”. Il canone concordato ammonta a € 500,00 mensili, per complessivi € 6.000,00 annui. Al momento della redazione della presente stesura (luglio 2023), non risulta comunicata nessuna disdetta da parte dei contraenti.

E.8) Attestato di prestazione energetica

Dal contratto di locazione si evince la presenza di APE, redatto il 02.11.2016, inviato via pec alla Regione Toscana il 03.11.2016, che classifica l’immobile in classe energetica “E”.

Si evidenzia che l’APE ha validità massima decennale, a condizione che sia aggiornato a ogni ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell’edificio o dell’unità immobiliare interessata.

La validità decennale dell’Ape è subordinata al rispetto delle prescrizioni per i controlli di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell’edificio. In caso di mancato rispetto di queste norme l’attestato decade il 31 dicembre dell’anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza - indicata nel Libretto di impianto - non rispettata.

È pertanto opportuno, in prossimità della vendita all’asta del bene, **verificare la validità** dell’APE suddetto.

F) STIMA DELL’IMMOBILE

Il bene immobile è stimato nello stato di fatto e di diritto in cui risulta dai sopralluoghi e dall’esame degli atti edilizi abilitativi che si sono succeduti. La stima sarà eseguita con il criterio **sintetico-comparativo**, ricercando il più probabile valore unitario di mercato di beni simili ubicati nella zona, applicato a superfici convenzionali lorde. Il valore unitario di mercato è ricavato dalla consultazione di atti recenti di compravendita di immobili simili – se disponibili - delle banche dati immobiliari (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare, ecc.), delle pubblicazioni specializzate e dalle indicazioni degli operatori immobiliari operanti nella zona.

Si precisa che la stima è data a corpo e non a misura e che il calcolo della consistenza ed il prodotto di questa con il valore unitario di riferimento ha valore indicativo. Il valore finale discende infatti da considerazioni anche eventualmente non riportate nella presente stima. L’eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o scostamenti della consistenza non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

La superficie commerciale di fondi commerciali è calcolata quale somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate da muri interni e perimetrali – al 50% se comuni - e della superficie ragguagliata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii, resedi e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti box, ecc.).

Per il calcolo del valore si farà riferimento alla **superficie catastale** di cui alle visure (vedi all. 14), assimilabile alla suddetta superficie commerciale.

F.1) Ricerca dei valori unitari di mercato

Per le risultanze delle indagini in merito ai valori di cui alle banche dati e agli atti di compravendita, si rimanda a quanto già esposto al par. D.1.,

Il fondo di Viale Morgagni 19/r è inserito in una zona del comune di Firenze dal tessuto urbano consolidato, ben servita da viabilità urbana (in particolare si evidenzia il servizio tramvia in fregio all'ingresso del fondo), attrezzature ed esercizi commerciali. Le sue condizioni di manutenzione sono buone, anche se facente parte di un fabbricato piuttosto datato, ha dimensioni medio-piccole, che lo rendono più appetibile rispetto a immobili di maggiori dimensioni (superfici contenute consentono comunque molteplici attività commerciali, a fronte di gestione e manutenzione meno onerose).

Per quanto fin qui esposto su valori di mercato di beni simili, nonché per le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene da stimare, si ritiene che il valore unitario più probabile possa approssimarsi ai massimi valori degli intervalli di cui al par. D.1, che qui si indica in **€/mq 2.500,00**

F.2) Calcolo del valore dell'immobile

Richiamata la superficie catastale (assimilabile alla superficie commerciale) pari a mq 138, il più probabile valore di mercato del fondo è calcolato in:

€/mq 2.500,00 x mq 41 = € 102.500,00

valore dal quale si sottraggono gli oneri per la regolarizzazione edilizia di cui al par. E.5:
€ 102.500,00 – € 2.500,00 = € **100.000,00**

Anche qui si ritiene di non applicare la riduzione del valore in ragione del contratto di locazione, per le stesse ragioni esposte al par. D.2, al quale si rimanda.

G.3) Calcolo del valore a base d'asta

Analogamente a quanto esposto al par. D.3, si applica la riduzione del 10% sul valore di mercato sopra calcolato:

€ 100.000,00 x 0,9 = € **90.000,00**

G) FONDO COMMERCIALE IN VIA DEL PONTE ALLE MOSSE N. 121/a



Immagine da Google Maps – evidenziata in giallo la posizione del fabbricato

G.1) Descrizione e consistenza



Evidenziato in giallo lo sporto di ingresso al fondo

L'unità immobiliare (vedi foto in all. 21) ha ingresso al civico 121/a di Via del Ponte alle Mosse. È porzione di più ampio fabbricato del tipo a schiera, su due livelli fuori terra, inserito in un contesto urbano consolidato ed in parte storicizzato.

L'unità è composta da un vano principale destinato alla vendita, un ripostiglio ed un servizio igienico. Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti in materiale tipo gres porcellanato. Il servizio igienico è rivestito con mattonelle di materiale ceramico. La porta del servizio igienico è in legno tamburato. I vani di servizio non sono finestrati. L'infisso esterno è in metallo e dispone di avvolgibile metallico.

Risultano installati gli impianti elettrico e idrico, di riscaldamento/raffrescamento con fancoil; l'acqua calda nel servizio igienico è prodotta da boiler.

Le altezze interne variano da circa cm 263 (w.c.) a circa cm 283.

Al momento del sopralluogo il fondo risultava libero, in parte arredato e allestito con elementi in cartongesso, con presenza di mobili, masserizie, materiale d'ufficio e attrezzature, in cattive condizioni di manutenzione, dovute perlopiù ad incuria ed al mancato utilizzo. Si evidenziano fenomeni dovuti a umidità ed infiltrazioni, in particolare sulla parete d'ingresso, con ammaloramenti della tinteggiatura, presenza di muffe, condense, efflorescenze saline.

Il tutto per una superficie lorda di circa mq 23.

Si precisa che non è stato possibile accertare la completa efficienza, la corretta installazione, nonché la rispondenza alle vigenti norme, dei suddetti impianti.

G.2) Riferimenti catastali

Quanto sopra risulta attualmente individuato, agli atti catastali del Comune di Firenze, con i seguenti dati censuari (vedi estratto di mappa in all. 22, visura in all. 23, planimetria

in all. 24):

- Foglio 73, p.lla 159, sub 500, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza mq 21, Superficie catastale mq 23, Rendita € 963,09, Via del Ponte alle Mosse n. 119, Piano T;
Confini: Via del Ponte alle Mosse, parti comuni, proprietà [REDACTED] salvo se altri e/o migliori;

G.3) Provenienza

L'immobile di cui sopra è pervenuto alla [REDACTED] in seguito ad atto di compravendita, i cui estremi di trascrizione sono i seguenti:

- **Atto di compravendita** del 26.04.2007, Notaio Fabio Turchini, Rep. 26286/7509, trascritto a Firenze il 04.05.2007, Reg. Part. 11735 (vedi all. 25).

G.4) Note urbanistiche e titoli edilizi

Secondo il vigente **Regolamento Urbanistico** (vedi all. 26) l'immobile ricade in *Ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (zona A)* ed è classificato come *Tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale – spazio edificato* (artt. 66, 13 delle N.T.A.).

Secondo il **Piano Operativo adottato** (vedi all. 26) l'immobile ricade in *Ambito della città consolidata – espansioni otto-primonovecentesche (zona A – sottozona A3)*; è classificato nei *Tessuti storici prevalentemente seriali - edificato d'impianto fuori le mura (I2) - spazio edificato* (artt. 67, 13 delle N.T.A.).

Secondo il **Piano Strutturale adottato** la zona di ubicazione del fabbricato è sottoposta a *Vincolo archeologico*.

La costruzione dell'immobile di cui il fondo è parte è antecedente il 01.09.1967.

Dall'accesso agli atti presso l'archivio pratiche edilizie, nonché presso l'Archivio storico comunale⁴, per l'immobile in questione sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza edilizia n. 808 del 04.08.1947** (progetto 466/1947⁵) per *Ricostruzione parziale di fabbricato sinistrato da operazioni belliche, posto in via del Ponte alle Mosse 121*
- **Licenza edilizia n. 721 del 04.04.1957** (progetto 1847/1956) per *Sostituzione di due finestre con sporti nel fabbricato ubicato in Via Ponte alle Mosse 121*
- **Concessione edilizia in sanatoria n. 140650 del 03.06.2003** (Domanda di condono S/10171 del 27.12.1985 per *Opere in difformità dalla Licenza edilizia o concessione* (vedi all. 27).

Dalla ricerca dei titoli edilizi non è stato rinvenuto il **certificato di abitabilità**.

G.5) Regolarità urbanistica e catastale

Dal confronto fra stato dei luoghi e ultimo titolo edilizio depositato, ossia la Domanda di Condono S/10171 del 1985, nonché con la planimetria catastale, si rileva una sostanziale corrispondenza planimetrica, fatte salve differenze in alcune dimensioni dei vani eccedenti la tolleranza del 2%.

⁴ Si precisa che non è stato rinvenuto il titolo di costruzione dell'originario edificio

⁵ È stata rinvenuta la sola licenza, mentre il progetto n. 466/1947 risulta irreperibile

Pur non ravvisando ulteriori evidenti difformità, in via prudenziale si ritiene opportuno il deposito dello **stato legittimo**, o **eventuale titolo edilizio in sanatoria**, nonché al deposito di eventuale Attestazione asseverata di agibilità.

Per redazione e deposito delle pratiche edilizie e successivo aggiornamento catastale, oltre oneri tecnici e amministrativi nonché eventuali sanzioni, si indica prudenzialmente un importo di € **2.500,00**, che saranno decurtati dal valore di mercato più avanti individuato.

G.6) Elencazione gravami e adempimenti

In seguito agli esiti delle ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli, gravanti sugli immobili (vedi all. 28):

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 27.11.2015, Reg. Part. 6701, Reg. Gen. 46557, Pubblico Ufficiale: [REDAZIONE] Rep. 1492/4115 del 24.11.2015
IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE per immobili in Firenze, foglio 73, p.lla 159 sub 500 (oltre a maggiori consistenze).
Capitale: € 758.080,36
Totale: € 1.516.160,72
A FAVORE: [REDAZIONE] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2.
CONTRO: [REDAZIONE] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 03.04.2023, Reg. Part. 9679 Reg. Gen. 13124, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze, Rep. 352/2022 del 12.10.2022;
SENTENZA DICHIARATIVA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE per immobili in Firenze, foglio 73, p.lla 159 sub 500 (oltre a maggiori consistenze).
A FAVORE: Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale [REDAZIONE] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.
CONTRO: [REDAZIONE] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

G.7) Attestato di prestazione energetica

Dalle ricerche effettuate per l'unità in oggetto non è stato rinvenuto l'Attestato di prestazione energetica. È pertanto opportuno, in prossimità della vendita all'asta del bene, **provvedere alla redazione** ed invio ai competenti uffici regionali, dell'APE suddetto.

H) STIMA DELL'IMMOBILE

Il bene immobile è stimato nello stato di fatto e di diritto in cui risulta dai sopralluoghi e dall'esame degli atti edilizi abilitativi che si sono succeduti. La stima sarà eseguita con il criterio **sintetico-comparativo**, ricercando il più probabile valore unitario di mercato di beni similari ubicati nella zona, applicato a superfici convenzionali lorde. Il valore unitario di mercato è ricavato dalla consultazione di atti recenti di compravendita di immobili similari – se disponibili - delle banche dati immobiliari (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare, ecc.), delle pubblicazioni specializzate e dalle indicazioni degli operatori immobiliari operanti nella zona.

Si precisa che la stima è data a corpo e non a misura e che il calcolo della consistenza ed il prodotto di questa con il valore unitario di riferimento ha valore indicativo. Il valore finale discende infatti da considerazioni anche eventualmente non riportate nella presente stima. L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di

calcolo o scostamenti della consistenza non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

La superficie commerciale di fondi commerciali è calcolata quale somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate da muri interni e perimetrali – al 50% se comuni - e della superficie ragguagliata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii, resedi e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti box, ecc.).

Per il calcolo del valore si farà riferimento alla **superficie catastale** di cui alle visure (vedi all. 23), assimilabile alla suddetta superficie commerciale.

H.1) Ricerca dei valori unitari di mercato

I valori pubblicati dall'OMI per le zone catastali di riferimento e per il secondo semestre 2022 (vedi all. 29) riportano i seguenti intervalli (€/mq di superficie commerciale):

- *Zona catastale C2 S. Jacopino-Ponte alle Mosse-Cascine*: per negozi in **normale** stato di conservazione, l'intervallo di valori compreso fra **€/mq 1.350,00 e €/mq 2.450,00**

Si riportano anche le più recenti quotazioni (giugno 2023 – vedi all. 30) pubblicate nel sito www.borsinoimmobiliare.it (€/mq di superficie commerciale):

- *Zona S. Jacopino-Ponte alle Mosse-Cascine*: per negozi, tre valori (minimo, medio e massimo): **€/mq 1.231,00, €/mq 1.755,00 ed €/mq 2.278,00**

Si riporta altresì quanto desunto dalla consultazione di recenti atti di compravendita di fondi commerciali ubicati nelle vicinanze:

- Atto Notaio Stefano Faucci, Rep. 52267 del 24.10.2022, per compravendita di fondo commerciale in Via del Ponte alle Mosse 78r (a circa ml 350 dal fondo in oggetto) di superficie catastale pari a **mq 31**, venduto al prezzo di € 35.000,00, per un valore unitario pari a circa **€/mq 1.129,00**.
- Atto Notaio Mario Buzio, Rep. 49349 del 06.02.2023, per compravendita di fondo commerciale in Via Spontini 3/C (a circa ml 100 dal fondo in oggetto), definito nell'atto *in cattive condizioni di manutenzione*, di superficie catastale pari a **mq 29**, venduto al prezzo di € 37.000,00, per un valore unitario pari a circa **€/mq 1.276,00**.

La disamina degli atti rivela valori unitari collocati verso i valori minimi – e anche inferiori - di cui alle banche dati sopra citate, variabili in una misura difficile da definire senza la visione diretta dei beni. Inoltre variazioni anche sensibili del prezzo finale potrebbero discendere da particolari circostanze legate alla trattativa, che non è possibile rilevare dalla mera lettura dell'atto.

In via generale, si rileva che: il fondo in Via Spontini, molto vicino a quello oggetto di stima, oltre a versare in cattive condizioni, consiste in un unico vano soppalcato, privo di accessori e servizi (retro negozio, servizi igienici, ripostigli, ecc.): per il fondo di Via del Ponte alle Mosse 78r non è dato conoscere le condizioni manutentive, e dalla planimetria di evince unicamente la dotazione di vani accessori (retro negozio, w.c., chiostrina). Pertanto i prezzi di cui agli atti di compravendita non appaiono sufficientemente idonei per la comparazione con il fondo oggetto di stima.

Il fondo di Via del Ponte alle Mosse 121/a è inserito in una zona del comune di Firenze dal tessuto urbano consolidato, ben servita da viabilità urbana, attrezzature ed esercizi commerciali. È dotato di vani accessori essenziali (ripostiglio e w.c.) ed impianti, ancorché in disuso; fa parte di un fabbricato piuttosto datato e lo stato manutentivo risente soprattutto dell'incuria dovuta al mancato utilizzo, comunque risolvibile con ordinaria manutenzione.

Per quanto fin qui esposto su valori di mercato di beni similari, nonché per le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene da stimare, si ritiene che il valore unitario più probabile possa attestarsi intorno ai valori medi degli intervalli sopracitati, che qui si indica in **€/mq 1.800,00**.

H.2) Calcolo del valore dell'immobile

Richiamata la superficie catastale (assimilabile alla superficie commerciale) pari a mq 23, il più probabile valore di mercato del fondo è calcolato in:

€/mq 1.800,00 x mq 23 = € 41.400,00

valore dal quale si sottraggono gli oneri per la regolarizzazione edilizia di cui al par. G.5:
€ 41.400,00 – € 2.500,00 = € **39.800,00**

H.3) Calcolo del valore a base d'asta

Analogamente a quanto esposto ai par. D.3 e G.3, si applica la riduzione del 10% sul valore di mercato sopra calcolato:

€ 39.800,00 x 0,9 = € 35.010,00 ≈ € **35.000,00**

I) RIEPILOGO

Di seguito in sintesi, i più probabili valori di mercato ed i relativi valori a base d'asta, degli immobili in oggetto.

I.1) Fondo commerciale in Piazza Dalmazia n. 2

Valore di mercato: € **270.000,00**

Valore a base d'asta: € **243.000,00**

I.2) Fondo commerciale in Viale Morgagni n. 19/r

Valore di mercato: € **100.000,00**

Valore a base d'asta: € **90.000,00**

I.2) Fondo commerciale in Via del Ponte alle Mosse n. 121/a

Valore di mercato: € **39.800,00**

Valore a base d'asta: € **35.000,00**

Il Tecnico estimatore, espletato quanto richiesto, rassegna la presente relazione, restando a disposizione dell'Ill.mo Giudice Delegato e della Curatela per qualsiasi eventuale chiarimento.

Con osservanza,
Bagno a Ripoli, 11.07.2023

IL Tecnico
Arch. Alessandra Rinaldi

Firmato digitalmente da
ALESSANDRA RINALDI

O = Ordine degli Architetti PPC di Firenze
C = IT

ALLEGATI

Fondo in Piazza Dalmazia n. 2

1. *Documentazione fotografica*
2. *Estratto di mappa catastale*
3. *Visura storica catastale*
4. *Planimetria catastale*
5. *Nota di trascrizione RP 32263/2009, dell'atto Rep. 22175 del 19.10.2009*
6. *Nota di trascrizione RP 18954/1995, dell'atto Rep. 191004/8712 del 23.10.1995*
7. *Stralci del Regolamento Urbanistico e del Piano Operativo*
8. *Stralcio della DIA n. 5548/2009*
9. *Ispezioni ipotecarie*
10. *Valori OMI - 2° sem. 2022*
11. *Valori Borsino Immobiliare – giugno 2023*

Fondo in Viale Morgagni 19/r

12. *Documentazione fotografica*
13. *Estratto di mappa catastale*
14. *Visura storica catastale*
15. *Planimetria catastale*
16. *Nota di trascrizione RP 13671/1993, dell'atto Rep. 162353/6961 del 27.09.1993*
17. *Stralci del Regolamento Urbanistico e del Piano Operativo*
18. *Pec dall'Archivio edilizia del 24.05.2023*
19. *Stralcio dell'abitabilità n. 14 del 05.01.1937*
20. *Ispezioni ipotecarie*

Fondo in Via del Ponte alle Mosse n. 121/a

21. *Documentazione fotografica*
22. *Estratto di mappa catastale*
23. *Visura storica catastale*
24. *Planimetria catastale*
25. *Nota di trascrizione RP 11735/2007, dell'atto Rep. 26286/7509 del 26.04.2007*
26. *Stralci del Regolamento Urbanistico e del Piano Operativo*
27. *Stralcio della C.E. in sanatoria n. 140650/2003*
28. *Ispezioni ipotecarie*
29. *Valori OMI - 2° sem. 2022*
30. *Valori Borsino Immobiliare – giugno 2023*