

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
*Terza Sezione Civile*  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**R.G.E. 265/2020**

**Giudice dell'Esecuzione: PASQUALINA PRINCIPALE**

**PERIZIA DI STIMA**

*(copia epurata dei dati sensibili)*

31 maggio 2022

*Studio Tecnico*  
**Geom. FRANCESCO ZINGONI**  
*Consulente Tecnico del Tribunale di Firenze N. 4286*  
*Via Benedetto Accolti, 25*  
*50126 Firenze*  
*Tel. 0556800332*  
*Mail f.zingoni.fi@gmail.com*  
*Pec francesco.zingoni@geopec.it*

*Cod. Fisc. ZNGFNC66E24D612N*  
*P.Iva 04403040480*

# INDICE

## LOTTO1

<b>01.01 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>6</b>
01.01.01 Ubicazione .....	6
01.01.02 Descrizione .....	6
01.01.03 Finiture, condizioni di uso e manutenzione .....	6
01.01.04 Dotazione impiantistica e classificazione energetica .....	7
01.01.05 Individuazione catastale .....	7
01.01.06 Consistenza .....	8
<b>01.02 PROPRIETA' .....</b>	<b>8</b>
01.02.01 Attuale proprietario .....	8
01.02.02 Precedenti proprietari .....	8
<b>01.03 POSSESSO .....</b>	<b>9</b>
01.03.01 Attuale stato occupazionale .....	9
01.03.02 Valutazioni e precisazioni in merito ai contratti di locazione .....	9
<b>01.04 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>10</b>
01.04.01 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	10
01.04.02 Oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	10
<b>01.05 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>11</b>
<b>01.06 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA .....</b>	<b>11</b>
01.06.01 Pratiche edilizie .....	11
<b>01.07 GIUDIZI DI CONFORMITA' .....</b>	<b>12</b>
01.07.01 Conformità urbanistico-edilizia (Rif. L. 47/1985 e s.m.i.) .....	12
01.07.02 Conformità catastale (Rif. D.L. 78/2010) .....	12
01.07.03 Conformità impiantistica (Rif. L. 10/1991 e s.m.i.) .....	12
<b>01.08 STIMA DEGLI IMMOBILI .....</b>	<b>13</b>
01.08.01 Criteri di stima adottati .....	13
01.08.02 Fonti di riferimento .....	13
01.08.03 Valori unitari .....	13
01.08.04 Coefficienti correttivi .....	13
<b>01.09 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO .....</b>	<b>14</b>

## LOTTO 2

<b>02.01 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>15</b>
02.01.01 Ubicazione .....	15
02.01.02 Descrizione .....	15
02.01.03 Condizioni di uso e manutenzione .....	15
02.01.04 Dotazione impiantistica e classificazione energetica .....	15
02.01.05 Individuazione catastale .....	16
02.01.06 Consistenza .....	16
<b>02.02 PROPRIETA' .....</b>	<b>17</b>
02.02.01 Attuale proprietario .....	17
02.02.02 Precedenti proprietari .....	17
<b>02.03 POSSESSO .....</b>	<b>17</b>
<b>02.04 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>17</b>
02.04.01 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	17
02.04.02 Oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	17
<b>02.05 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>19</b>
<b>02.06 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA .....</b>	<b>19</b>
02.06.01 Pratiche edilizie .....	19
<b>02.07 GIUDIZI DI CONFORMITA' .....</b>	<b>20</b>
02.07.01 Conformità urbanistico-edilizia (Rif. L. 47/1985 e s.m.i.) .....	20
02.07.02 Conformità catastale (Rif. D.L. 78/2010) .....	20
02.07.03 Conformità impiantistica (Rif. L. 10/1991 e s.m.i.) .....	20
<b>02.08 STIMA DEGLI IMMOBILI .....</b>	<b>21</b>
02.08.01 Criteri di stima adottati .....	21
02.08.02 Fonti di riferimento .....	21
02.08.03 Valori unitari .....	21
02.08.04 Coefficienti correttivi .....	21
<b>02.09 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO .....</b>	<b>22</b>
<b>03 RIEPILOGO VALORE DEI LOTTI .....</b>	<b>24</b>
<b>ALLEGATI .....</b>	<b>25</b>
<b>ALLEGATI ENTRAMBI I LOTTI .....</b>	<b>25</b>
<b>ALLEGATI LOTTO 1 .....</b>	<b>25</b>
<b>ALLEGATI LOTTO 2 .....</b>	<b>25</b>

## PREMESSA

Il complesso immobiliare oggetto di stima è costituito da n. 9 unità immobiliari catastali, così come correttamente individuate nell'atto di pignoramento.

La suddivisione fisica con la quale sono attualmente utilizzati gli immobili non è corrispondente alla suddivisione catastale ed urbanistica. In particolare, in relazione all'attuale utilizzo, si individuano i seguenti cespiti:

- **Palazzina ex COESTRA:** su tre livelli oltre seminterrato = subb. 2, 3, 5, 7 (oltre sub. 12 a comune)
- **Concessionario Rover-Jaguar:** su due livelli: terreno e ammezzato (ballatoio) = sub. 1 per porzione
- **Autonoleggio Europrogram:** su due livelli: porzione del piano terreno, gran parte del piano interrato e terrazza al piano secondo = sub. 1 per porzione
- **Uffici sfitti:** su due livelli: piano secondo (sub. 6) e piano terzo (sub. 502)
- **Uffici [REDACTED]:** porzione del piano interrato e ufficio al piano 2° (porz. Sub. 1)
- **Casa del custode:** appartamento al piano primo = sub. 4

Al fine di agevolare il trasferimento e massimizzare i valori commerciabili, si è ritenuto conveniente suddividere il complesso immobiliare non sulla base dell'attuale momentaneo utilizzo, ma sulla base delle individuazioni catastali ed urbanistiche, nonché in funzione delle esistenti dotazioni impiantistiche.

Ciò premesso il compendio oggetto di asta si compone dei seguenti lotti:

- LOTTO 1: Capannone a destinazione commerciale
- LOTTO 2: Palazzina a destinazione direzionale

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Le operazioni peritali si sono svolte mediante reiterati incontri, sui luoghi e presso lo studio del CTU, con la partecipazione anche del consulente tecnico di parte incaricato dalla società esecutata [REDACTED]. Le operazioni hanno altresì contemplato accessi agli atti catastali, comunali, ipotecari, svolti in autonomia dal sottoscritto ctu e condivisi con le parti contestualmente all'invio di una bozza preliminare della relazione in data 19/04/2022.

Sulla base di tale bozza in data il 30/05/2022 il ctp [REDACTED] faceva pervenire le proprie osservazioni che, allegate alla presente, sono state oggetto di attenta valutazione e di parziale adeguamento della stima rispetto alla stesura della relazione preliminare.

**PROCEDURA R.G.E. 265/2020**  
**LOTTO 1**  
CAPANNONE COMMERCIALE IN FIRENZE

## **01.01 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE**

### **01.01.01 Ubicazione**

L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Firenze, Via Curzio Malaparte n.c. 10.

Trattasi di zona periferica, caratterizzata da edilizia prevalentemente destinata ad uso industriale, artigianale e commerciale, ben servita da viabilità primaria e secondaria.

Condizioni di traffico e possibilità di parcheggio: normali

### **01.01.02 Descrizione**

Capannone a destinazione commerciale disposto su quattro piani fuori terra con resede pertinenziale circostante. L'immobile è così composto:

- al piano terreno: ampio vano dedicato a salone espositivo (attualmente locato a concessionaria auto), zona uffici e servizi, vano ad uso deposito, ampi spazi ad uso officina, e una rampa di collegamento al piano primo;
- al piano ammezzato: sala mensa e servizi;
- al piano primo: uffici, servizi, spazi polifunzionali, ed una piccola unità ad uso abitativo composta da ingresso-soggiorno, angolo cottura, camera e bagno;
- al piano secondo: uffici, servizi, ampio lastrico carrabile ed una terrazza;
- al piano terzo: uffici e servizi, oltre a terrazza perimetrale;
- al piano seminterrato: parcheggio, locali magazzino, vani tecnici e due rampe di collegamento con il piano terreno.

Completano la proprietà un resede privato di circa mq 7.500,00 con doppio accesso carrabile dalla via Curzio Malaparte.

### **01.01.03 Finiture, condizioni di uso e manutenzione**

L'immobile (attualmente locato a due attività distinte come meglio di seguito specificato), si presenta in buone condizioni di uso e manutenzione.

I prospetti esterni presentano pregevoli finiture in acciaio e vetro come meglio evidenziato dalla documentazione fotografica.

Le finiture interne comprendono pavimenti in monocottura nei locali espositivi, parquet nelle zone uffici, controsoffitti fonoassorbenti, parapetti in acciaio e particolari architettonici di pregio quali la scala elicoidale e la bussola in acciaio e vetro del vano corsa ascensore.

#### **01.01.04 Dotazione impiantistica e classificazione energetica**

L'immobile è dotato di adeguati impianti idrico sanitario, riscaldamento con centrale termica indipendente, impianto elettrico dotato di cabina elettrica, impianto di depurazione aria e refrigerazione, impianto antincendio, il tutto attualmente funzionante ma da implementare ed adeguare alla normativa vigente come meglio specificato nell'allegata perizia redatta dall'arch. Germani.

**Classificazione energetica:** *non pervenuta*

#### **01.01.05 Individuazione catastale**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, l'immobile è composto da più unità immobiliari, così individuate:

- foglio 27, particella 816 sub. 1, Cat. D/8, R.C. € 87.615,00
- foglio 27, particella 816, sub. 6, Cat A/10, Classe 3, vani 19,5, R.C. € 11.128,35
- foglio 27, particella 816, sub. 502, Cat A/10, Classe 2, vani 34,5, R.C. € 16.926,87
- foglio 27, particella 816 sub. 9, Cat. D/1, R.C. € 18,00
- foglio 27, particella 816 sub. 4, Cat. A/10, Classe 3, vani 5, R.C. € 2.853,42

*parti comuni (beni comuni non censibili):*

- foglio 27, particella 816 sub. 9
- foglio 27, particella 816 sub. 11
- foglio 27, particella 816 sub. 12
- foglio 27, particella 816 sub. 500
- foglio 27, particella 816 sub. 501

Al Catasto Terreni del Comune di Firenze, i terreni sono così individuati:

- foglio 27, particella 814, qualità ente urbano, are 21
- foglio 27, particella 816, qualità ente urbano, ha 1 are 37 ca 05
- foglio 27, particella 817, qualità ente urbano, are 04 ca 75

I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

### 01.01.06 Consistenza

La consistenza del bene, calcolata per il solo fabbricato principale secondo i criteri di misurazione a Superficie Esterna Lorda (*SEL - Codice delle Valutazioni Immobiliari*), e per gli accessori secondo metodo di conguaglio in virtù delle caratteristiche e destinazioni d'uso, è indicativamente la seguente:

Descrizione	superficie mq	coefficiente	sup. conguagliata
Autorimessa e parcheggi	6.200,00	40%	2.480,00
Piano terreno e ammezzato	4.600,00	100%	4.600,00
Abitazione piano primo	50,00	100%	50,00
Piano primo	560,00	100%	560,00
Piano secondo	1.350,00	100%	1.350,00
Piano terzo	1.050,00	100%	1.050,00
Terrazze	3.200,00	25%	800,00
Resede pertinenziale	7.500,00	10%	750,00
		<b>MQ</b>	<b>11.640,00</b>

### 01.02 PROPRIETA'

*Verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio ai sensi dell'art. 2650 c.c.*

#### 01.02.01 Attuale proprietario

[REDACTED]

#### 01.02.02 Precedenti proprietari

[REDACTED]



## 01.03 POSSESSO

### 01.03.01 Attuale stato occupazionale

Attualmente l'immobile è per la maggior parte locato a due affittuari distinti:

1. [REDACTED] posto su due livelli: terreno e ammezzato (ballatoio), individuati da porzione del sub. 1, oltre porzione del piazzale sub. 500. Locati in forza di contratto registrato a Firenze in data 9/07/2019 al n. 004765-serie 3T (codice identificativo TZ619T004765000EE), con decorrenza 1/07/2019 e prima scadenza il 30/06/2028.
2. [REDACTED] con sede in Alzano Scrivia (AL) posto su due livelli: porzione del piano terreno, gran parte del piano interrato e terrazza al piano secondo, il tutto individuato da porzione del sub. 1, oltre porzione del piazzale sub. 500. Locato in forza di contratto registrato a Firenze in data 5/08/2015 al n. 1433 serie 3T e successivo atto modificativo registrato a Tortona il 16/05/2019 al n. 307 serie 3T, con decorrenza 1/08/2015 e prima scadenza il 21/07/2021 con rinnovo tacito di sei anni.

Per la residua parte l'immobile è attualmente così utilizzato:

3. **Uffici sfitti**, posti su due livelli: piano secondo (sub. 6) e piano terzo (sub. 502)
4. **Uffici occupati** dall'esecutata [REDACTED] posti su porzione del piano interrato e porzione del piano 2° (entrambi porzioni del Sub. 1)
5. **Casa del custode**, posta al piano primo, individuata dal sub. 4

### 01.03.02 Valutazioni e precisazioni in merito ai contratti di locazione

I due contratti di locazione in essere sono stati analizzati e valutati sulla base dei valori di mercato correnti, risultando entrambi congrui. In particolare, si riportano i seguenti valori di locazione:

- 1) Contratto [REDACTED] = € 336.000/anno
- 2) Contratto [REDACTED] = € 150.000/anno

In riferimento al secondo contratto ([REDACTED]), si precisa che la porzione di piazzale riportata nella planimetria allegato C del contratto di locazione, riporta anche le particelle catastali 836, 902, 899 e 893 per un totale di complessivi circa mq 5.370. Tali particelle, pur facendo parte del contratto di locazione, **non sono oggetto di pignoramento e pertanto non sono oggetto della presente perizia di stima.**

## 01.04 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 01.04.01 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

01.04.01.01 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **No**

01.04.01.02 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **No**

01.04.01.02 Atti di asservimento urbanistico: **No**

01.04.01.03 Altre limitazioni d'uso: **No**

### 01.04.02 Oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 01.04.02.01 Iscrizioni ipotecarie

- Ipoteca volontaria stipulata il 06/12/2000 ai rogiti del Not. Niccolai Lucia, Rep. n. 21841, iscritta il 11/12/2000 a Firenze ai nn. 42182/9466

A favore di: [REDACTED]

[REDACTED]

Derivante da: Concessione di mutuo fondiario

Importo ipoteca: £ 34.000.000.000

Importo capitale: £ 17.000.000.000

- Ipoteca volontaria stipulata il 04/10/2002 ai rogiti del Not. Niccolai Lucia, Rep. 23480, iscritta il 09/10/2002 a Firenze ai nn. 34781/8482

A favore di: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Derivante da: Concessione di mutuo fondiario

Importo ipoteca: € 7.200.000,00

Importo capitale: € 3.600.000,00

- Ipoteca volontaria stipulata il 04/10/2002 ai rogiti del Not. Niccolai Lucia, Rep. 23481, iscritta il 09/10/2002 a Firenze ai nn. 34782/8483

A favore di: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Derivante da: Concessione di mutuo fondiario

Importo ipoteca: € 7.200.000,00

Importo capitale: € 3.600.000,00

- Ipoteca volontaria stipulata il 23/09/2003 ai rogiti del Not. Niccolai Lucia, Rep. 24266/8948, iscritta il 26/09/2003 a Firenze ai nn. 36769/7443  
A favore di: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Derivante da: Concessione di mutuo fondiario  
Importo ipoteca: € 5.000.000,00  
Importo capitale: € 2.500.000,00
- Ipoteca volontaria stipulata il 31/10/2006 ai rogiti del Not. Niccolai Lucia, Rep. 26697/10556, iscritta il 06/11/2006 a Firenze ai nn. 58321/10984  
A favore di: [REDACTED]  
[REDACTED]  
Derivante da: Concessione di mutuo fondiario  
Importo ipoteca: € 29.000.000,00  
Importo capitale: € 14.500.000,00

#### *01.04.02.02 Pignoramenti e sentenze di fallimento*

- Pignoramento n. 4557 del 24/08/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario di Firenze, trascritto il 06/10/2020 a Firenze al n. 34961/24025  
A favore di: [REDACTED]  
[REDACTED]

### **01.05 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Regime impositivo = IVA 22%

### **01.06 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**

#### **01.06.01 Pratiche edilizie**

L'immobile è stato realizzato con concessione edilizia n. 249/2000 del 03/08/2000.

Da una ricerca al Comune di Firenze, Sez. edilizia privata, sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi, che legittimano lo stato ad oggi dell'immobile oggetto di pignoramento:

- Pratica edilizia n. 1777/2004;
- DIA n. 4585/2007 del 26/07/2007;

- CIL n. 16/2011 del 31/12/2010 per proposta progettuale di modifiche interne;
- CIL n. 591 del 21/01/2015 per realizzazione di modifiche interne ad una concessionaria per autoveicoli con autofficina;
- CIL n. 3740 del 15/04/2016 per realizzazione di modifiche interne ad una concessionaria per autoveicoli;
- SCIA n. 10137 del 24/10/2016 per modifiche dei locali per ampliamento attività;
- SCIA n. 5304 del 09/05/2017 per modifiche dei locali per ampliamento attività.

## **01.07 GIUDIZI DI CONFORMITA'**

### **01.07.01 Conformità urbanistico-edilizia (Rif. L. 47/1985 e s.m.i.)**

Difficoltà riscontrate: lievi difficoltà nelle compartimentazioni interne, regolarizzabili ex art. 12 R.U.

Tempi ipotizzabili per la regolarizzazione/ripristino: 60 gg.

Costi presunti: € 10.000,00

Criticità: **bassa**

### **01.07.02 Conformità catastale (Rif. D.L. 78/2010)**

Difficoltà riscontrate: diversa disposizione interna dei locali al piano terzo e mancata rappresentazione della scala di collegamento al piano primo sulla sinistra entrando dal sub. 12 al sub. 1.

Tempi ipotizzabili per la regolarizzazione: 30 gg.

Costi presunti: € 5.000,00

Criticità: **bassa**

### **01.07.03 Conformità impiantistica (Rif. L. 10/1991 e s.m.i.)**

Per un maggior dettaglio delle criticità presenti si rimanda anche all'allegata relazione dell'Arch. Germani

Si segnala in particolare la necessità di interventi finalizzati a rendere completamente indipendenti gli impianti a servizio tra i due lotti 1 e 2 della presente relazione

Tempi ipotizzabili per la regolarizzazione: 180 gg.

Costi presunti: € 200.000,00

Criticità: **media**

## 01.08 STIMA DEGLI IMMOBILI

### 01.08.01 Criteri di stima adottati

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è applicato un criterio di stima diretta, a valore di mercato. Si sono quindi utilizzate rilevazioni di valori di mercato unitari per beni simili all'oggetto di stima, e si sono analizzate le variabili relative che ne influenzano il mercato.

### 01.08.02 Fonti di riferimento

Per l'individuazione dei valori unitari medi si sono presi in esame - per interpolazione - i valori reperiti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI - Agenzia del Territorio, e quelli reperiti da operatori del settore immobiliare locali (agenzie immobiliari, banche dati relative a transazioni realmente avvenute, ecc.). Sono state altresì prese in considerazione le osservazioni tecniche condivise con il ctp di parte esecutata.

### 01.08.03 Valori unitari

Il valore unitario medio adottato secondo i criteri menzionati, da applicare alla superficie indicativa conguagliata secondo i parametri riportati nel precedente capitolo 1.06, è il seguente:

$$\text{Valore unitario medio / superficie} = \text{€/mq } \mathbf{1.500,00}$$

### 01.08.04 Coefficienti correttivi

I coefficienti correttivi applicati in funzione della peculiarità dell'immobile e delle condizioni di mercato sono i seguenti:

Descrizione	coeff.
Criticità urbanistiche e catastali	-2,00%
Criticità impiantistiche e manutentive	-3,00%
Coeff. di pronto realizzo (Vendita giudiziaria)	-15,00%
<b>Risultante coefficiente di adeguamento specifico</b>	<b>-20,00%</b>

### 01.09 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO

Dall'applicazione dei valori unitari come sopra ricavati alle effettive consistenze del complesso immobiliare, ed il successivo adeguamento determinato dai coefficienti correttivi, si determina il seguente valore di vendita giudiziaria del bene.

<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA</b>		
Consistenza	mq	11.640,00
Valore unitario	€/mq	1.500,00
Stima dell'immobile	€	17.460.000,00
Coefficienti correttivi	%	-20,00%
<b>Valore di vendita giudiziaria (arr.)</b>	<b>€</b>	<b>14.000.000,00</b>

**Il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari, in cifra tonda, ad € 14.000.000,00 (Euro Quattordicimilioni/00).**

**PROCEDURA R.G.E. 265/2020**  
**LOTTO 2**  
PALAZZINA AD USO DIREZIONALE IN FIRENZE

## **02.01 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE**

### **02.01.01 Ubicazione**

L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Firenze, Via Curzio Malaparte n.c. 10.

Trattasi di zona periferica, caratterizzata da edilizia prevalentemente destinata ad uso industriale, artigianale e commerciale, ben servita da viabilità primaria e secondaria.

Condizioni di traffico e possibilità di parcheggio: normali

### **02.01.02 Descrizione**

Oggetto della relazione è uno stabile che si erge su tre piani fuori terra con resede privato che circonda l'intera proprietà. L'immobile è così composto:

- al piano terreno: Uffici e servizi;
- al piano primo: Uffici e servizi;
- al piano secondo: Uffici e servizi;
- al piano seminterrato: Locale adibito a magazzino;

Completano la proprietà un resede pertinenziale di circa mq 1.400 (sub. 501) gravato da servitù di passo in favore del precedente Lotto 1.

### **02.01.03 Condizioni di uso e manutenzione**

L'immobile, attualmente inutilizzato, libero da persone e cose, si presenta in buone condizioni di uso e manutenzione.

### **02.01.04 Dotazione impiantistica e classificazione energetica**

L'immobile è dotato di adeguati impianti idrico sanitario, riscaldamento con centrale termica indipendente, impianto elettrico dotato di cabina elettrica, impianto di depurazione aria e refrigerazione, impianto antincendio, il tutto in stato di inutilizzo da lungo tempo. Si ipotizza pertanto la necessità di importanti interventi di manutenzione e adeguamento normativo.

**Classificazione energetica:** *non pervenuta*

### 02.01.05 Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, l'immobile è composto da più unità immobiliari così individuate:

- Foglio 27, particella 816 sub. 2, Cat. C/2, Classe 5, consistenza mq 190, sup. catastale mq 208, R.C. € 785,02
- Foglio 27, particella 816 sub. 3, Cat. A/10, Classe 3, vani 5, R.C. € 2.853,42
- Foglio 27, particella 816, sub. 5, Cat A/10, Classe 3, vani 5,5, R.C. € 3.138,77
- Foglio 27, particella 816, sub. 7, Cat A/10, Classe 3, vani 5,5, R.C. € 3.138,77

*parti comuni:*

- Foglio 27, particella 816 sub. 9
- Foglio 27, particella 816 sub. 12
- Foglio 27, particella 816 sub. 500
- Foglio 27, particella 816 sub. 501

Al Catasto Terreni del Comune di Firenze, i terreni sono così individuati:

- Foglio 27, particella 814, qualità ente urbano, are 21
- Foglio 27, particella 816, qualità ente urbano, ha 1 are 37 ca 05
- Foglio 27, particella 817, qualità ente urbano, are 04 ca 75

I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

### 02.01.06 Consistenza

La consistenza del bene, calcolata per il solo fabbricato principale secondo i criteri di misurazione a Superficie Esterna Lorda (*SEL - Codice delle Valutazioni Immobiliari*), e per gli accessori secondo metodo di conguaglio in virtù delle caratteristiche e destinazioni d'uso, è indicativamente la seguente:

Descrizione	superficie mq	coefficiente	sup. commerc.
Magazzino	260,00	50%	130,00
Piano terra	200,00	100%	200,00
Piano primo	200,00	100%	200,00
Piano secondo	200,00	100%	200,00
Resede pertinenziale	1.400,00	10%	140,00
		<b>MQ</b>	<b>870,00</b>



## 02.02 PROPRIETA'

*Verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio ai sensi dell'art. 2650 c.c.*

### 02.02.01 Attuale proprietario

- [REDACTED]

### 02.02.02 Precedenti proprietari

- [REDACTED]

## 02.03 POSSESSO

Al momento del sopralluogo peritale l'immobile risultava inutilizzato, libero da persone e cose, nella disponibilità della società esecutata.

## 02.04 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 02.04.01 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

*02.04.01.01 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **No***

*02.04.01.02 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **No***

*02.04.01.02 Atti di asservimento urbanistico: **No***

*02.04.01.03 Altre limitazioni d'uso: **No***

### 02.04.02 Oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### *02.04.02.01 Iscrizioni ipotecarie*

- Ipoteca volontaria stipulata il 06/12/2000 ai rogiti del Not. Niccolai Lucia, Rep. n. 21841, iscritta il 11/12/2000 a Firenze ai nn. 42182/9466

A favore di: [REDACTED]  
[REDACTED].

Derivante da: Concessione di mutuo fondiario

Importo ipoteca: £ 34.000.000,00

Importo capitale: £ 17.000.000,00

- Ipoteca volontaria stipulata il 04/10/2002 ai rogiti del Not. Niccolai Lucia, Rep. 23480, iscritta il 09/10/2002 a Firenze ai nn. 34781/8482

A favore di: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Derivante da: Concessione di mutuo fondiario

Importo ipoteca: € 7.200.000,00

Importo capitale: € 3.600.000,00

- Ipoteca volontaria stipulata il 04/10/2002 ai rogiti del Not. Niccolai Lucia, Rep. 23481, iscritta il 09/10/2002 a Firenze ai nn. 34782/8483

A favore di: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Derivante da: Concessione di mutuo fondiario

Importo ipoteca: € 7.200.000,00

Importo capitale: € 3.600.000,00

- Ipoteca volontaria stipulata il 23/09/2003 ai rogiti del Not. Niccolai Lucia, Rep. 24266/8948, iscritta il 26/09/2003 a Firenze ai nn. 36769/7443

A favore di: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Derivante da: Concessione di mutuo fondiario

Importo ipoteca: € 5.000.000,00

Importo capitale: € 2.500.000,00

- Ipoteca volontaria stipulata il 31/10/2006 ai rogiti del Not. Niccolai Lucia, Rep. 26697/10556, iscritta il 06/11/2006 a Firenze ai nn. 58321/10984

A favore di: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Derivante da: Concessione di mutuo fondiario

Importo ipoteca: € 29.000.000,00

Importo capitale: € 14.500.000,00

#### *02.04.02.02 Pignoramenti e sentenze di fallimento*

- Pignoramento n. 4557 del 24/08/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario di Firenze, trascritto il 06/10/2020 a Firenze al n. 34961/24025

A favore di: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

## **02.05 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Regime impositivo = IVA 22%

## **02.06 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**

### **02.06.01 Pratiche edilizie**

L'immobile è stato realizzato con concessione edilizia n. 249/2000 del 03/08/2000.

Da una ricerca al Comune di Firenze, Sez. edilizia privata, sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi, che legittimano lo stato ad oggi dell'immobile oggetto di pignoramento:

- Pratica edilizia n. 1777/2004;
- DIA n. 4585/2007 del 26/07/2007;
- CIL n. 16/2011 del 31/12/2010 per proposta progettuale di modifiche interne;
- CIL n. 591 del 21/01/2015 per realizzazione di modifiche interne ad una concessionaria per autoveicoli con autofficina;
- CIL n. 3740 del 15/04/2016 per realizzazione di modifiche interne ad una concessionaria per autoveicoli;
- SCIA n. 10137 del 24/10/2016 per modifiche dei locali per ampliamento attività;
- SCIA n. 5304 del 09/05/2017 per modifiche dei locali per ampliamento attività.

## **02.07 GIUDIZI DI CONFORMITA'**

### **02.07.01 Conformità urbanistico-edilizia (Rif. L. 47/1985 e s.m.i.)**

Difformità riscontrate: Lievi difformità grafiche  
Tempi ipotizzabili per la regolarizzazione/ripristino: 60 gg.  
Costi presunti: € 5.000,00  
Criticità: **bassa**

### **02.07.02 Conformità catastale (Rif. D.L. 78/2010)**

Difformità riscontrate: Lievi difformità grafiche  
Tempi ipotizzabili per la regolarizzazione: 30 gg.  
Costi presunti: € 3.000,00  
Criticità: **bassa**

### **02.07.03 Conformità impiantistica (Rif. L. 10/1991 e s.m.i.)**

Difformità riscontrate: non verificata per carenza di documentazione  
Si segnala la necessità di interventi finalizzati a rendere completamente indipendenti gli impianti a servizio tra i due lotti 1 e 2 della presente relazione  
Tempi ipotizzabili per la regolarizzazione: 120 gg.  
Costi presunti: € 50.000,00  
Criticità: **media**

## 02.08 STIMA DEGLI IMMOBILI

### 02.08.01 Criteri di stima adottati

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è applicato un criterio di stima diretta, a valore di mercato. Si sono quindi utilizzate rilevazioni di valori di mercato unitari per beni simili all'oggetto di stima, e si sono analizzate le variabili relative che ne influenzano il mercato.

### 02.08.02 Fonti di riferimento

Per l'individuazione dei valori unitari medi si sono presi in esame - per interpolazione - i valori reperiti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI - Agenzia del Territorio, e quelli reperiti da operatori del settore immobiliare locali (agenzie immobiliari, banche dati relative a transazioni realmente avvenute, ecc.).

### 02.08.03 Valori unitari

Il valore unitario medio adottato secondo i criteri menzionati, da applicare alla superficie indicativa conguagliata secondo i parametri riportati nel precedente capitolo 1.06, è il seguente:

Valore unitario medio / superficie = **€/mq 1.600,00**

### 02.08.04 Coefficienti correttivi

I coefficienti correttivi applicati in funzione della peculiarità dell'immobile e delle condizioni di mercato sono i seguenti:

Descrizione	coeff.
Criticità urbanistiche e catastali	-1,00%
Criticità impiantistiche e manutentive	-2,00%
Coeff. di pronto realizzo (Vendita giudiziaria)	-15,00%
<b>Risultante coefficiente di adeguamento specifico</b>	<b>-18,00%</b>

## 02.09 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO

Dall'applicazione dei valori unitari come sopra ricavati alle effettive consistenze del complesso immobiliare, ed il successivo adeguamento determinato dai coefficienti correttivi, si determina il seguente valore di vendita giudiziaria del bene.

<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA</b>		
Consistenza	mq	870,00
Valore unitario	€/mq	1.600,00
Stima dell'immobile	€	1.392.000,00
Coefficienti correttivi	%	-18,00%
<b>Valore di vendita giudiziaria (arr.)</b>	<b>€</b>	<b>1.140.000,00</b>

**Il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari, in cifra tonda, ad € 1.140.000,00 (Euro Unmilionecentoquarantamila/00).**

## **RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELLA C.T. DI PARTE ESECUTATA**

In data 30/05/2022 il Geom. [REDACTED] su incarico della parte esecutata faceva pervenire le proprie osservazioni alla bozza di ctu, come in copia allegata.

Stante lo spirito collaborativo e di condivisione che ha caratterizzato lo svolgimento delle operazioni peritali, si premette che alcune delle osservazioni proposte sono state alla base di alcune lievi rivalutazioni e correzioni della presente perizia rispetto a quanto contenuto nella bozza preliminare inviata alle parti in data 19/04/2022.

Nella sostanza il consulente di parte esecutata oppone tre osservazioni che ritengo di poter così riassumere:

1. Ai fini della commercializzazione la suddivisione in due lotti non è conveniente in quanto i due fabbricati (palazzini uffici e capannone commerciale) hanno sostanzialmente tutti gli impianti tecnologici in comune.
2. Il valore unitario medio applicato è a suo giudizio troppo cautelativo tenuto conto del pregio di certe finiture dell'immobile.
3. I coefficienti correttivi applicati in ctu sono eccessivamente penalizzanti.

Quanto alla prima osservazione questo ctu ritiene che, alla luce delle indagini fatte ed informazioni raccolte, le interferenze impiantistiche tra i due lotti sono minimali rispetto al contesto generale, ed in realtà i due lotti sono dotati di impianti elettrici e di climatizzazione del tutto indipendenti, fatto salvo le marginali opere di adeguamento già contemplate, appunto, nella decurtazione del valore di stima. Premesso ciò, si ritiene la commercializzazione in due lotti distinti, più appetibile e valorizzante, in vantaggio della procedura esecutiva.

Quanto alla seconda osservazione il sottoscritto ctu ha tenuto conto, in parte, delle valutazioni del ctp, applicando un adeguamento al valore unitario del cespite 1, pur rimanendo al di sotto dei valori OMI riferiti ad uffici e negozi, trattandosi, nel caso in esame, di mediare tra valori riferiti a superfici espositive e magazzini di fatto.

Quanto alla terza osservazione il sottoscritto ctu ritiene di confermare l'adeguatezza dei coefficienti di riduzione applicati, stanti le peculiarità dell'immobile, con particolare riferimento alle notevoli consistenze.

Firenze, 31 maggio 2022

Geom. Francesco Zingoni

**PROCEDURA R.G.E. 265/2020**  
**RIEPILOGO VALORE DEI LOTTI**  
BENI IN FIRENZE

**03 RIEPILOGO VALORE DEI LOTTI**

- LOTTO 1: Capannone a destinazione commerciale = € 14.000.000,00
- LOTTO 2: Palazzina a destinazione direzionale = € 1.140.000,00

**Valore totale dei beni oggetto di esecuzione = € 15.140.000,00**



## **ALLEGATI**

### **ALLEGATI ENTRAMBI I LOTTI**

- 1. Inquadramento generale*
- 2. Estratto di mappa catastale*
- 3. Elaborato planimetrico*
- 4. Verbale di sopralluogo*
- 5. Corrispondenza*
- 6. Titolo di provenienza*
- 7. Ispezione ipotecaria*
- 8. Relazione impiantistica Arch. Germani*
- 9. Osservazioni tecniche ctp Geom. Gabbanini*

### **ALLEGATI LOTTO 1**

- 1. Documentazione fotografica*
- 2. Documentazione catastale*
- 3. Planimetria stato di rilievo*

### **ALLEGATI LOTTO 2**

- 1. Documentazione fotografica*
- 2. Documentazione catastale*
- 3. Planimetria stato di rilievo*