

Tribunale Ordinario di Firenze

Sezione V

Giudice Dr. Cristian Soscia

Liquidazione Giudiziale

Società Ciclat San Marco – Società Cooperativa

RLG 166/2023

Curatore Dr. Lapo Sassorossi

Al sottoscritto geometra Stefano Forlucci, domiciliato in Firenze, Via Pandolfini 26, in qualità di tecnico esperto estimatore nominato dal Dott. Cristian Soscia, su istanza proposta dal Dr. Sassorossi, nella procedura in oggetto, veniva posto il seguente

Quesito

viene richiesto di stimare il valore dell'immobile di proprietà Ciclat Soc. Coop., sito in Firenze, Viale Guidoni n. 83 interno.

Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è posta nel Comune di Firenze, nel quartiere di Novoli, zona residenziale e commerciale, prossima al centro città e nelle vicinanze dello svincolo autostradale di Firenze Nord e dell'Aeroporto.

L'unità, facente parte del più ampio edificio condominiale costituito da immobili ad uso residenziale, negozi, laboratori, magazzini e autorimesse, e posta nella parte tergale dell'edificio ed ha accesso pedonale e carrabile attraverso la rampa laterale distinta dal civico n. 83 di Viale Guidoni. Risulta altresì l'ulteriore accesso dal civico n. 14 di

Via Vallombrosa, non indicato nell'atto di provenienza.

L'unità, posta al piano interrato ed accessibile attraverso la rampa laterale al fabbricato condominiale dal civico n. 83 di Viale Guidoni e dal civico n. 14 di Via Vallombrosa (quest'ultimo accesso non indicato nell'atto di provenienza), si sviluppa tutta su un unico livello, con duplice accesso, ed è così distribuita:

dallo sporto di destra guardando l'immobile dall'esterno si accede ad un piccolo ingresso con zona reception, un piccolo disbrigo dal quale si accede a due locali privi di finestre e alla zona laboratorio principale. Questa ha accesso diretto anche dall'esterno attraverso lo sporto posto a sinistra rispetto all'accesso alla zona reception, ed è costituito da un ampio locale su cui insistono vari pilastri, un vano privo di finestre ad uso ripostiglio posto frontalmente all'ingresso e un piccolo servizio igienico con antibagno, anch'esso privo di finestre, posto alla sinistra dell'ingresso. L'altezza interna è pari a ml. 3,25 su tutta l'unità (laboratorio reception e ulteriori vani) con altezza nel servizio igienico di ml. 2,80, le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, pavimentazione in piastrelle di colore rosso, infissi interni in legno ed esterni in vetro e metallo. La superficie netta dell'unità è pari a mq. 186,00 con una superficie commerciale comprensiva dei tramezzi interni e delle murature esterne pari a mq 201,00

Allo stato attuale di sopralluogo, l'unità si presentava in mediocri condizioni, con impianto elettrico datato nel tempo ed attualmente fuori servizio, presenza di infiltrazioni di acqua nella zona tergoale frontalmente all'ingresso del laboratorio, condizioni che incidono sulla

valutazione dell'immobile (vedi documentazione fotografica che si allega).

Descrizione catastale

All'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali del Comune di Firenze l'unità immobiliare in conto alla Ciclat San Marco - Società Cooperativa (CF 00427840483) con sede in Sesto Fiorentino (FI) per la piena proprietà, è individuata nel foglio di mappa 33 dalla particella 438 sub. 3, Viale Alessandro Guidoni n. 83-INT, piano S1, categoria C/3 di classe 5 con la consistenza di mq. 183 (superficie totale di mq. 201) e la rendita di € 1.285,36.

Provenienza

L'unità immobiliare, è pervenuta alla Ciclat San Marco - Società Cooperativa dalla società B & B impresa di pulizie S.r.l. in liquidazione, società in liquidazione, in forza dell'atto Pubblico del Not. Marta Renieri di Firenze in data 4 luglio 2022, Rep. 14409 Raccolta 9543, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Servizi Ipotecari della provincia di Firenze in data 13 luglio 2022 Art. 22646 R.p. (R.G. 31376).

Per continuità storica alla società venditrice l'immobile era pervenuto in forza dell'atto di compravendita Not. Paolo Antignani in data 11 giugno 1993, rep. 80.574/2.235, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Servizi Ipotecari della provincia di Firenze in data 16 giugno 1993 al Art. 8532 R.p. 8532.

Situazione ipotecaria

Dalle visure ipotecarie eseguite all'Agenzia delle Entrate – Servizi ipotecari della provincia di Firenze, alla data di repertoriazione

dell'11 gennaio 2024, non risultano trascritti gravami nei confronti della Ciclat San Marco - Società Cooperativa, proprietaria dell'immobile sull'immobile in oggetto.

Per continuità storica, nel ventennio, non risultano trascritti gravami anche nei confronti della società venditrice B & B impresa di pulizie S.r.l. in liquidazione.

Regolarità urbanistica

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima fa parte del più ampio edificio edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, ed in particolare in forza della Licenza Edilizia n. 500 del 27 febbraio 1960 cui ha fatto seguito la successiva Licenza Edilizia a Variante n. 809 del 24 marzo 1961.

A seguito di dette licenze Edilizie è stato rilasciato il permesso di Abitabilità o di uso n. 100 del 05 marzo 1962.

Per modifiche eseguite senza titoli abilitativi, che hanno determinato il cambio di destinazione d'uso da magazzino a laboratorio artigianale, con alcune opere interne realizzate nell'anno 1965, è stata presentata istanza ai sensi dell'art. 48 della Legge n. 47/85, con raccomandata n. 1270 del 04 aprile 1986, nonché la Richiesta di Condono Edilizio registrata al protocollo n. 60979 e Posizione S/16757 (numero progressivo 0510127510), con ha fatto seguito il rilascio della Sanatoria Edilizia in data 1° marzo 1999 al n. 99/302549.

Successivamente l'unità immobiliare, non ha subito ulteriori interventi, modifiche o variazioni tali da necessitare di nuovi permessi comunali autorizzativi.

In conformità al Piano Operativo vigente, l'immobile ricade nell'ambito

dell'insediamento recente (Zona B) e non è soggetta a vincolo alcuno.

A fronte di quanto sopra indicato si dichiara la piena conformità urbanistica ed edilizia del bene oggetto della presente relazione.

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto sulle base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Criteri di Stima

Stasante la difficoltà di reperire recenti atti comparabili di immobiliari simili a quella oggetto della presente relazione il sottoscritto, al fine della stima e considerando le caratteristiche intrinseche sopra descritte, ha ritenuto opportuno prendere in considerazione i valori minimi indicati dalla Banca dati dell'osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che per la zona in cui ricade l'immobile indica il valore di 700,00 €/mq, nonché i valori minimi indicati dal borsino immobiliare, che per la zona in cui ricade l'immobile indica il valore di 526,00 €/mq per la zona in cui ricade l'immobile.

In considerazione di quanto sopra indicato si ritiene congruo il valore unitario pari a 600,00 €/mq valore prossimo alla media dei valori sopra esposti, pertanto considerando la superficie lorda pari a 201,00 mq, il valore commerciale risulta pari a:

$$€ 600,00 \times 201,00 \text{ mq} = 120.600,00.$$

Valore che si arrotonda ad € 120.000,00

Base d'Asta

Qualora invece si voglia considerare il valore base d'asta dei suddetti beni immobili, per tener conto che:

per prassi commerciale in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento decisamente maggiori rispetto a quelli che

sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;

ogni modalità di trasferimento è meno rigida;

si ritiene che il valore medio di mercato dei beni, debbano essere ridotti di circa il 10%, per cui si perviene ai seguenti valori:

DESCRIZIONE	STIMA DI MERCATO			BASE D'ASTA
laboratorio	120.000,00	x	-10%	108.000,00

Firenze, lì 15 gennaio 2023.

Con osservanza,

(Stefano Forlucci)

Allegati:

1. Documentazione catastale;
2. documentazione fotografica.