

carlo bellotta architetto

TRIBUNALE DI FIRENZE

QUINTA SEZIONE CIVILE – COLLEGIO FALLIMENTARE

PROC. N. 180/2020 – R.G.

Sentenza RF 70/2020, depositata il 31.10.2020

PROPRIETA':

 con sede in FIRENZE

C.F. 05709140486 - proprietà per 1/1

BENI IN:

Comune di FIRENZE (FI) (D612) – via DELLA PALANCOLA n 2 – piano: SI.

Catasto Fabbricati, Foglio 60, Particella 397, Subalterno 14 – cantina.

GIUDICE DEL FALLIMENTO

Dott.ssa ROSA SELVAROLO

CURATORE FALLIMENTARE

Dott. LORENZO GAMBI

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. CARLO BELLOTTA

Data: 04 ottobre 2024

Pagine: 11

carlo bellotta architetto

TRIBUNALE DI FIRENZE

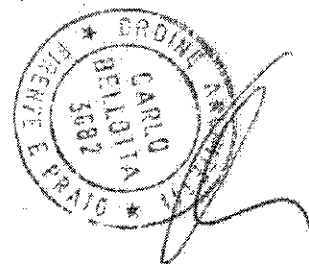
QUINTA CIVILE – COLLEGIO FALLIMENTARE

PROC. N. 180/2020 - R.G.

Sentenza RF 70/2020, depositata il 31.10.2020

Il sottoscritto Arch. Carlo Bellotta, con studio in Firenze - via Gianbattista Luigi Spontini n. 62, cell. 339.65928080 – arch.carlobellotta@gmail.com – carlo.bellotta@pec.architettilfirenze.it, iscritto all'Albo degli Architetti delle Province di Firenze e Prato al n. 3682 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 3155, per incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa ROSA SELVAROLO nell'udienza del 21.12.2020 di periziare il bene di proprietà [REDACTED] con sede in Firenze via Aretina 167 - C.F. 05709140486 - immobile sito nel Comune di FIRENZE (FI) – via DELLA PALANCOLA 2 – Piano S1 - cantina, in proprietà della su citata S.R.L., Società Fallita.

Dopo aver eseguito i necessari rilevamenti sul posto, espletati gli accertamenti del caso presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze – TERRITORIO - Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'Ufficio Urbanistica del Comune di Firenze, l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Firenze, il sottoscritto C.T.U. rimette la seguente



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

L'immobile oggetto di stima, costituisce un solo lotto.

- ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ -

Il bene oggetto della presente stima, è pervenuto in proprietà per 1/1 alla [REDACTED]
[REDACTED] S.p.A." con sede legale in Firenze via Aretina n. 167/M, C.F. -
P. IVA 05709140486 - con atto del 02.04.2015, Notaio Dott. SIMONE
CALCINAI in Firenze - Rep. N. 13282 - Fasc. N. 11713, Registrato a Firenze il
29 aprile 2015 al N. 7716/IT.

A carico della "[REDACTED] S.p.A." con sede in Firenze via Aretina n.
167/M - C.F. - P.IVA 05709140486 - il bene oggetto della presente stima in
proprietà per 1/1, insieme ad altri beni precedentemente stimati dal sottoscritto e
non presenti in questa relazione tecnica, risultano gravati dalle seguenti formalità:

- TRASCRIZIONI -

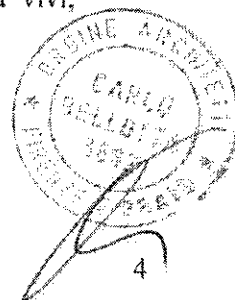
- **TRASCRIZIONE A FAVORE n. 18802 R.G. - 10211 R.P. del 17.04.2007,**
Atto Notarile del 30.03.2007, Pubblico Ufficiale Acquisti Giovanna - Atto tra
vivi, compravendita;

- **TRASCRIZIONE A FAVORE n. 31872 R.G. - 17394 R.P. del 03.07.2007,**
Atto Notarile del 21.06.2007, Pubblico Ufficiale Acquisti Giovanna - Atto tra
vivi, compravendita;



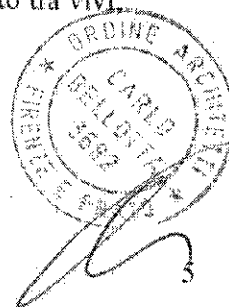
carlo bellotta architetto

- **TRASCRIZIONE A FAVORE n. 37190 R.G. – 20578 R.P. del 27.07.2007**,
Atto Notarile del 24.07.2007, Pubblico Ufficiale Acquisti Giovanna – Atto tra
vivi, compravendita;
- **TRASCRIZIONE CONTRO n. 17965 R.G. – 11818 R.P. del 06.05.2008**,
Atto Notarile del 14.04.2008, Pubblico Ufficiale Acquisti Giovanna – Atto tra
vivi, compravendita;
- **TRASCRIZIONE CONTRO n. 17966 R.G. – 11819 R.P. del 06.05.2008**,
Atto Notarile del 14.04.2008, Pubblico Ufficiale Acquisti Giovanna – Atto tra
vivi, compravendita;
- **TRASCRIZIONE CONTRO n. 17967 R.G. – 11820 R.P. del 06.05.2008**,
Atto Notarile del 14.04.2008, Pubblico Ufficiale Acquisti Giovanna – Atto tra
vivi, compravendita;
- **TRASCRIZIONE A FAVORE n. 50713 R.G. – 20578 R.P. del 24.11.2008**,
Atto Notarile del 19.11.2008, Pubblico Ufficiale Acquisti Giovanna – Atto tra
vivi, compravendita;
- **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO n. 47561 R.G. – 32121 R.P. del
23.10.2009**, Atto Notarile del 15.10.2009, Pubblico Ufficiale Acquisti Giovanna
– Atto tra vivi, permuta;
- **TRASCRIZIONE CONTRO n. 4175 R.G. – 2551 R.P. del 04.02.2010**, Atto
Notarile del 28-01-2010, Pubblico Ufficiale Zannino Giulio – Atto tra vivi,
compravendita;



carlo bellotta architetto

- **TRASCRIZIONE CONTRO n. 20806 R.G. – 12777 R.P. del 09-06-2010**,
Atto Notarile del 27.05.2010, Pubblico Ufficiale Maurantonio Tommaso – Atto
tra vivi, compravendita;
- **TRASCRIZIONE A FAVORE n. 445 R.G. – 332 R.P. del 05.01.2011**, Atto
Notarile del 19.11.2010, Pubblico Ufficiale Arigò Luigi – Atto tra vivi,
compravendita;
- **TRASCRIZIONE CONTRO n. 2109 R.G. – 1502 R.P. del 20.01.2011**, Atto
Notarile del 22.12.2010, Pubblico Ufficiale Arigò Luigi – Atto tra vivi,
compravendita;
- **TRASCRIZIONE A FAVORE n. 2111 R.G. – 1504 R.P. del 20.01.2011**,
Atto Notarile del 22.12.2010, Pubblico Ufficiale Arigò Luigi – Atto tra vivi,
compravendita;
- **TRASCRIZIONE CONTRO n. 35671 R.G. – 23739 R.P. del 24.10.2011**,
Atto Notarile del 06.10.2011, Pubblico Ufficiale Marino Pasquale – Atto tra vivi,
compravendita;
- **TRASCRIZIONE CONTRO n. 37039 R.G. – 24760 R.P. del 03.11.2011**,
Atto Notarile del 24.10.2011, Pubblico Ufficiale Marino Pasquale – Atto tra vivi,
compravendita;
- **TRASCRIZIONE CONTRO n. 38323 R.G. – 25653 R.P. del 15.11.2011**,
Atto Notarile del 19.10.2011, Pubblico Ufficiale Calcinaì Simone – Atto tra vivi,
compravendita;

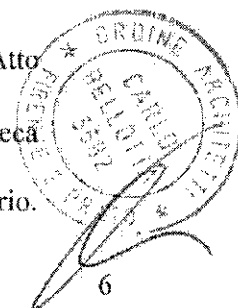


carlo bellotta architetto

- **TRASCRIZIONE CONTRO n. 16586 R.G. – 12009 R.P. del 19.06.2013**,
Atto Notarile del 28.05.2013, Pubblico Ufficiale Calcinai Simone – Atto tra vivi,
compravendita;
- **TRASCRIZIONE A FAVORE n. 14467 R.G. – 10725 R.P. del 30.04.2015**,
Atto Notarile del 02.04.2015, Pubblico Ufficiale Calcinai Simone – Atto tra vivi,
compravendita;
- **TRASCRIZIONE CONTRO n. 33839 R.G. – 25379 R.P. del 04.09.2015**,
Atto Notarile del 06.08.2015, Pubblico Ufficiale Calcinai Simone – Atto tra vivi,
compravendita;
- **TRASCRIZIONE CONTRO n. 1066 R.G. – 779 R.P. del 10.01.2017**, Atto
Notarile del 27.12.2016, Pubblico Ufficiale Focosi Marcello – Atto tra vivi,
compravendita;

- ISCRIZIONI -

- **ISCRIZIONE CONTRO n. 37191 R.G. – 8841 R.P. del 27.07.2007**, Atto
Notarile del 24.07.2007, Pubblico Ufficiale Acquisti Giovanna – Ipoteca
volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.
Annotazioni: n. 6198 del 14.10.2008 – Registro di Beni; n. 5988 del 21.12.2011 –
Registro di Beni; Comunicazione n. 4685 del 22.10.2018 di estinzione totale
dell'obbligazione avvenuta in data 12.10.2018; Cancellazione totale eseguita in
data 12.11.2018;
- **ISCRIZIONE CONTRO n. 50714 R.G. – 9330 R.P. del 24.11.2008**, Atto
Notarile del 19.11.2008, Pubblico Ufficiale Acquisti Giovanna – Ipoteca
volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.



carlo bellotta architetto

Comunicazione n. 340 del 17.01.2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27.12.2016; Cancellazione totale eseguita in data 27.01.2017;

- SITUAZIONE URBANISTICA -

L'opera di costruzione relativa all'unità immobiliare oggetto della presente stima e altresì al fabbricato del quale la stessa è porzione, è stata iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967 e più precisamente realizzata in forza di Licenza Edilizia n. 3561/55, Busta n. 1462/55.

Si dichiara inoltre che successivamente l'unità immobiliare non è stata oggetto di interventi edilizi e di mutamenti di destinazione, che avrebbero richiesto il rilascio o l'inoltro di Licenza, Concessione, Autorizzazione o quant'altro.

Destinazione di piano

Al Comune di Firenze, alla strumentazione urbanistica comunale sub-sistemi e ambiti - vigente, l'immobile rientra nella zona "A", "ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca"; alla classificazione - vigente, "tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale - spazio edificato".

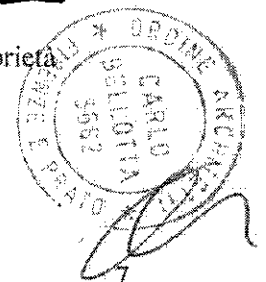
LOTTO UNICO - SUB 14 - CANTINA

L'immobile oggetto di stima, risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze (D612):

- Foglio di mappa 60, Particella 397, Subalterno 14, via Della Palancola n. 2 - piano S/1, Z.C 2, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 14 mq, Rendita Euro 56,40, giustamente intestata a [REDACTED]

[REDACTED] L. con sede a Firenze (FI) - C.F. 05709140486 - proprietà per 1/1.

Confini: via Della Palancola, via Caracciolo, parti a comune s.s.a.



carlo bellotta architetto

- DESCRIZIONE -

Trattasi di porzione di un edificio condominiale a destinazione cantina, posta nel sottoscala della rampa di accesso a comune; il bene copre una superficie di mq 14 e una altezza media di m 1,50. La cantina è posta al piano seminterrato del citato edificio, con ingresso da via Della Palancola 2, per mezzo di una rampa di scale che, dal piano rialzato di accesso condominiale raggiunge il piano S1.

La cantina oggetto di vendita, è costituita da uno spazio unico; la superficie calpestabile è composta da battuto di cemento ed è dotata di porta di accesso di alluminio anodizzato di colore chiaro, "grigliato".

(*Allegati:* Fotografie, Visura per Soggetto, Visura Storica, Planimetria, Ispezione Ipotecaria— Catasto—Fabbricati, Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Firenze).

VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ritiene di procedere con il metodo sintetico di stima. Il metodo si basa per metro quadrato, in considerazione delle caratteristiche sopra illustrate intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di relazione, comprensive delle parti a comune condominiali. La stima sintetica viene calcolata applicando i prezzi unitari desunti da indagini di mercato nella zona, che tengono conto di tutte le condizioni ricorrenti nella fattispecie, del settore urbano a prevalente destinazione civile nella quale è posizionato il lotto oggetto della presente CTU, della presenza del



carlo bellotta architetto

servizio di strade pubbliche interne alla città che si collegano con il resto del territorio comunale e di essere collocato nella zona cosiddetta "Cure Alte".

LOTTO – SUB 14 – CANTINA

Quotazioni OMI – Metodologie e processi OMI –

Fonte: Agenzia Delle Entrate OMI

Provincia: FIRENZE

Comune: FIRENZE

Fascia/Zona: SEMINCENTRALE/LE CURE

Codice di Zona: C5

Microzona Catastale n.: 13

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

- *Stato Conservativo*: Normale

- *Valore di mercato*: Euro 1.500,00 MQ

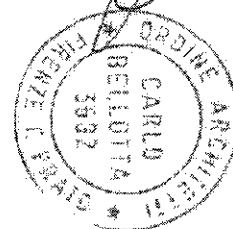
- *Superficie mq*: 14 superficie catastale

- *Stima*: mq 14 x € 1.500,00 = Euro **21.000,00** - Prezzo attuale di mercato.

Nella convinzione di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatogli, il CTU resta a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Rosa Selvarolo, per ogni eventuale chiarimento.

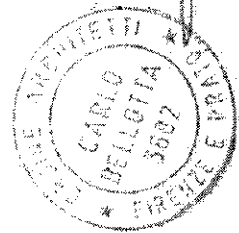
Firenze, 04 ottobre 2024

Arch. Carlo Bellotta



- INDICE -

PREMESSA	2
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA	3
Accertamento della proprietà	3
Trascrizioni	3
Iscrizioni	6
Situazione Urbanistica	7
Destinazione di Piano	7
Situazione Catastale	7
Confini	7
Descrizione	8
Valutazione	8
ALLEGATI	11



- ALLEGATI -

- 1) Visura Storica Catastale – Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Firenze;
- 2) Visura per Soggetto - Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Firenze;
- 3) Planimetria Catastale – Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Firenze;
- 4) Ispezione ipotecaria;
- 5) FOTOGRAFIE A COLORI N. 12.

