

TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

G. D. Dott. COSMO CROLLA

Curatore Dott. AMATO RODOLFO

CTU Geom. PAOLO GIANNINI

• • •

Fallimento OFFICINA IMMOBILIARE S.R.L. (N. 231/16)

• • •

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

• • •

Il Curatore del Fallimento della società OFFICINA IMMOBILIARE S.R.L. (N. 231/16) Dott. Rodolfo AMATO, con avviso del 10 novembre 2016 ha comunicato al sottoscritto Geom GIANNINI PAOLO, iscritto all'Albo Geometri di FI al numero 4245/13 codice fiscale GNN PLA 65H24 D612J; con studio in VIA LUCCHESI, 68 a 50019 SESTO FIORENTINO (FI); tel. 0554564160, fax 0559029915 Cell. 3356994773 E-Mail studiogiannini@pec-mail.it, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe conferito dal Giudice Delegato Dott. Cosmo CROLLA, affinché valuti i beni immobili della società fallita siti in **Comune di Tavarnelle Val di Pesa**, loc. **San Donato in Poggio** (FI), come di seguito meglio indicati.

INDICE

<i>1. PREMESSA.</i>	<i>2</i>
<i>2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI.</i>	<i>3</i>
<i>2.1 Identificazione dei beni immobili in Comune di Tavarnelle in Val di Pesa (FI).</i>	<i>3</i>

3.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
3.1	Identificazione catastale dei beni immobili in Comune di Tavarnelle in Val di Pesa (FI).	4
4.	DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI	6
4.1	Descrizione dei beni immobili in Comune di Tavarnelle in Val di Pesa (FI).	3
5.	STATO DI POSSESSO	13
5.1	Stato di possesso dei beni immobili in Comune di Tavarnelle in Val di Pesa (FI).	13
6.	TRASCRIZIONI CONTRO ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	15
6.1	Trascrizioni contro ed iscrizioni pregiudizievoli in riferimento alla porzione immobiliare sita in Tavarnelle Val di Pesa, loc. San Donato in Poggio,.	15
7.	REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	13
7.1	Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni immobili in Comune di Tavarnelle in Val di Pesa (FI).	13
8.	VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI	15
8.1	Metodo e procedimento di stima.	15
8.2	Valutazione dei beni immobili.	17
8.3	Consistenza dei beni immobili.	18
8.4	Determinazione del valore commerciale unitario.	19
8.5	Calcolo del Valore immobiliare.	21
8.6	Tabelle riepilogative.	23

1. PREMESSA

La Società OFFICINA IMOBILIARE S.R.L., con sede in Firenze, via Antonio

Pacinotti 18, è stata dichiarata fallita con sentenza n. 234/2016 del Tribunale di Firenze del 5 ottobre 2016. Detta società ha come oggetto dell'attività: acquisto, vendita, permuta e commercializzazione di edifici di qualsiasi tipo, ivi compresi edifici ad uso industriale, commerciale, agrario ed immobili in genere.

Il Tribunale ha nominato come Giudice Delegato il Dott. Cosmo CROLLA e come Curatore il Dott. Rodolfo AMATO. Il Curatore Dott. Amato ha rinvenuto quali proprietà della società in epigrafe, alcuni beni immobili siti in Tavarnelle Val di Pesa, loc. San Donato in Poggio (FI), come di seguito meglio identificati.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato di tali beni il Giudice Delegato Dott. Cosmo CROLLA, in data 5 ottobre 2016, ha nominato C.T.U. il sottoscritto Geom. Paolo Giannini.

In esecuzione di detto incarico, il sottoscritto CTU ha espletato gli opportuni accessi, sia diretti che telematici, presso:

- Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Firenze - Servizi Pubblicità Immobiliare
- Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Firenze - Servizi Catastali
- Comune di Tavarnelle Val di Pesa (FI) Servizio Edilizia Privata in data 03 febbraio 2017;

ed i seguenti sopralluoghi:

- in data 17 novembre 2016 presso le unità immobiliari site in Comune di Tavarnelle Val di Pesa (FI) con il Curatore Dott. Amato per prendere visione delle unità medesime;
- in data 03 febbraio 2017 presso le unità immobiliari site in via dei

Baluardi 5/A e 2/B per eseguire il rilievo grafico e fotografico delle medesime;

- in data 15 febbraio 2017 presso le unità immobiliari site in via del Giglio n.c. 24 e n.c. 28 per eseguire il rilievo grafico e fotografico delle medesime.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA FALLIMENTARE

2.1 Identificazione dei beni siti in Comune di Tavarnelle in Val di Pesa, loc. San Donato in Poggio (FI)

1° LOTTO unità immobiliare Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San Donato in Poggio Via dei Baluardi n.5/a

appartamento per civile abitazione, facente parte di un più ampio fabbricato disposto su due piani fuori terra, ubicato in Comune di Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San Donato in Poggio alla via dei Baluardi 5/a, che si sviluppa al piano primo e risulta composto da quattro vani oltre wc e accessori, e resede-terrazza esterna di proprietà esclusiva.

2° LOTTO unità immobiliare Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San Donato in Poggio Via dei Baluardi n.2/b

immobile a destinazione commerciale, attualmente adibito ad attività di ristorazione, facente parte di un più fabbricato disposto su tre piani fuori terra oltre seminterrato, ubicato in Comune di Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San Donato in Poggio, in via dei Baluardi 2/b.

3° LOTTO unità immobiliare Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San Donato in Poggio via del Giglio n. 28

immobile ad uso negozio e deposito, facente parte di un più ampio

fabbricato disposto su tre piani fuori terra, ubicato in Comune di Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San Donato in Poggio alla via del Giglio n. 24-26-28, che si sviluppa al piano terra ed ammezzato del succitato fabbricato ed a cui si accede dal civico 28.

4° LOTTO unità immobiliare Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San Donato in Poggio via del Giglio n. 24

immobile a destinazione commerciale, attualmente adibito ad attività di ristorazione, facente parte di un più ampio fabbricato disposto su tre piani fuori terra, ubicato in Comune di Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San Donato in Poggio alla via del Giglio n. 24-26-28, che si sviluppa al piano terra del succitato fabbricato ed a cui si accede dal civico 24.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

3.1 Dati catastali dei beni siti in Comune di Tavarnelle in Val di Pesa, loc. San Donato in Poggio (FI)

All'Agenda del Territorio di Firenze le unità immobiliari oggetto della presente perizia, risultano identificate come segue:

1° LOTTO unità immobiliare Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San Donato in Poggio via dei Baluardi 5A

Foglio 58, p.lla 89 – 94, sub. 501-1, via dei Baluardi n. 5A, piano 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, Rendita euro 406,71.

OFFICINA IMMOBILIARE S.R.L. (c.f. 06083280484), proprietà per la quota di 1/1

2° LOTTO unità immobiliare Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San Donato in Poggio Via dei Baluardi n. 2B

Foglio 58, p.lla 93 sub. 506, via dei Baluardi n. 2B, piano T-S1, categoria

C/1, classe 8, consistenza 98 m², Rendita euro 3.001,34.

OFFICINA IMMOBILIARE S.R.L. (c.f. 06083280484), proprietà per la quota di 1/1

3° LOTTO unità immobiliare Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San Donato in Poggio via del Giglio n. 28

- Foglio 58, p.lla 93 sub. 504, via del Giglio n. 28, piano 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 103 m², Rendita euro 191,50.

OFFICINA IMMOBILIARE S.R.L. (c.f. 06083280484), proprietà per la quota di 1/1

- Foglio 58, p.lla 93, sub. 507, via del Giglio n. 28, piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza 48 m², Rendita euro 929,62.

OFFICINA IMMOBILIARE S.R.L. (c.f. 06083280484), proprietà per la quota di 1/1

4° LOTTO unità immobiliare Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San Donato in Poggio via del Giglio n. 24

Foglio 58, p.lla 93 sub. 508, via del Giglio n. 24, piano T, categoria C/1, classe 8, consistenza 95 m², Rendita euro 2.909,46.

OFFICINA IMMOBILIARE S.R.L. (c.f. 06083280484) proprietà per la quota di 1/1.

Per quanto attiene alla corrispondenza degli atti catastali, ho proceduto a riscontrare lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali ed a verificare i dati identificativi.

Le planimetrie agli atti risultano conformi allo stato dei luoghi.

Pertanto, ai sensi della Legge n. 122 del 30/07/2010 il sottoscritto dichiara che le planimetrie allegate alla presente relazione di consulenza tecnica di

ufficio sono conformi alle ultime allegate agli atti del catasto e allo stato di fatto e che i dati catastali sopra riportati sono conformi allo stato di fatto e a quelli risultanti dalla situazione informatizzata del catasto.

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

4.1 Descrizione dei beni siti in Comune di Tavarnelle in Val di Pesa, loc. San Donato in Poggio (FI)

Trattasi di porzioni immobiliari site nel comune di Tavarnelle Val di Pesa (FI) in loc. San Donato in Poggio ed in particolare:

1° Lotto unità immobiliare Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San Donato in Poggio via dei Baluardi 5A

Appartamento ad uso di civile abitazione che si sviluppa al piano primo di un fabbricato di vetusta costruzione, sito nel Comune di Tavarnelle Val di Pesa, nel centro storico del borgo di San Donato in Poggio, alla via dei Baluardi 5/a.

Al bene, che sviluppa una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 77,00 oltre mq. 180,00 di terrazza-resede esclusivo, si accede dalla via dei Baluardi 5/a mediante una rampa di scale che adducono al succitato resede-terrazza e, da qui, all'ingresso dell'immobile che risulta composto dalla cucina, il wc con antibagno, il soggiorno e la camera.

L'appartamento è stato oggetto di una relativamente recente ristrutturazione e si presenta attualmente in medio stato di manutenzione, con strutture e finiture caratteristiche della tipologia costruttiva e dell'epoca, struttura portante in muratura mista, solai in legno e piastrelle di cotto, pavimenti in cotto, infissi interni ed esterni in legno. È presente impianto elettrico ed idrotermosanitario, con riscaldamento singolo a gas e radiatori in alluminio.

Il resede-terrazza risulta in parte pavimentato in pietra, con sovrastante pozzo, ed in parte ad aiuola verde. Si rileva che sul suddetto resede-terrazza, a ridosso del lato corto opposto all'ingresso della casa, risulta installata l'unità esterna relativa all'impianto di climatizzazione relativa all'immobile denominato 2° LOTTO ed adibito a ristorante.

L'immobile ricade in Zona Agricola A1 (art. 17 a delle NTA) del P.R.G. del Comune di Tavarnelle Val di Pesa, area con prevalenza di edifici di interesse storico-artistico ed in Zona Centri Storici art. 28 NTA del Regolamento Urbanistico.

Il giardino esclusivo è rappresentato in Aree a verde privato VUP art. 39 NTA del Regolamento Urbanistico. L'immobile è individuato nelle schede del patrimonio urbano di San Donato in Poggio al n° 55/a dove le categorie di intervento consentite sono: *"Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, con particolare tutela agli elementi tipologici, formali, strutturali"*.

L'immobile ricade in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico e Idrogeologico.

2° LOTTO unità immobiliare Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San Donato in Poggio Via dei Baluardi n. 2B

L'unità immobiliare con destinazione commerciale si sviluppa al piano terreno e seminterrato dell'edificio ex Palazzo Pretorio sito nel centro storico del borgo di San Donato in Poggio, e vi si accede dalla via dei Baluardi 2/B. Attualmente utilizzato come ristorante, l'immobile di che trattasi sviluppa una superficie utile calpestabile complessiva pari a circa mq. 161,00, oltre circa mq. 116,00 di cantine poste al piano seminterrato, e risulta composto

da 4 locali oltre ingresso, disimpegno e servizi igienici e locali accessori al piano seminterrato.

Nello specifico il fondo commerciale ad uso ristorante si compone di un ingresso che distribuisce sulla sinistra il salone di circa mq 63,00, con volte a crociera, sulla destra il locale utilizzato come forno e reception e da cui si accede al servizio igienico privato ed al disimpegno che distribuisce la cucina e la dispensa, oltre ai servizi igienici.

Si accede poi mediante rampa di scale al piano seminterrato dove si trovano tre locali ad uso cantina, un deposito ed un magazzino.

In particolare risultano le seguenti superfici nette al piano terra:

sala 63,50 mq

ingresso. 17,00 mq

locale forno - reception 20,56 mq

servizi igienici 12,00 mq

disimpegno 14,15 mq

cucina 20,15 mq

dispensa 13,75 mq

ed al piano seminterrato:

cantine + deposito 116,00 mq

Il fondo commerciale in oggetto è dotato di idoneo impianto elettrico e idrosanitario, con impianto di climatizzazione a pompa di calore con unità esterna del tipo a condensazione ad aria ed unità interne del tipo ventilconvettori, canna fumaria, linea telefonica.

Le finiture risultano compatibili con la tipologia del fabbricato di cui l'immobile è porzione ovvero l'ex Palazzo Pretorio, di media fattura e qualità

ed in buono stato di conservazione. Gli infissi, in legno con vetrocamera, risultano in buono stato di manutenzione.

Si rileva che l'unità esterna relativa all'impianto di climatizzazione risulta posizionata nel resede di proprietà esclusiva relativo all'immobile denominato 1° LOTTO di detta procedura esecutiva.

Il bene di che trattasi è ricompreso nel P.R.G. nelle zone territoriali omogenee A Storiche, A1 con prevalenza di interesse storico artistico (art. 17 NTA), ed inquadrato nel Centro Storico del Regolamento Urbanistico, art. 28 NTA *"Le aree classificate come Centro Storico corrispondono alle zone A del D.M. 1444/68. Edificio base /tipo in linea: edifici esclusivamente o prevalentemente residenziali di carattere plurifamiliare, derivante spesso dalla fusione di più edifici in linea"*.

Il Palazzo Pretorio è individuato nella scheda n. 52 del Centro Storico di San Donato in Poggio *"Destinazioni d'uso consentite: P.T. Attività terziarie, Attività artigianali, compatibili con la residenza, Accessori alla residenza, P. 1 Residenziale, P. 2 Residenziale Categorie di intervento consentite: Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo"*.

L'immobile è tutelato ai sensi degli articoli 10 e 11 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D.Lgs 42/2004 con Notifica del Ministero dell'Istruzione Pubblica del 01 agosto 1913 ed è sottoposto a Vincolo Paesaggistico.

3° LOTTO unità immobiliare Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San Donato in Poggio via del Giglio n. 28

L'unità immobiliare in parola, ad uso negozio e deposito – magazzino, si

sviluppa al piano terra e ammezzato del fabbricato ex Palazzo Pretorio sito nel centro storico del borgo di San Donato in Poggio e vi si si accede dal civico 28 della via del Giglio.

Attualmente utilizzato come negozio di modernariato e antiquariato (piano terra) e magazzino - deposito (piano ammezzato), il bene sviluppa una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 151,00 e risulta composto da 6 locali oltre disimpegno e wc.

In particolare dall'ingresso dalla pubblica via, si accede al vano ad uso negozio al piano terra ed, a mezzo di una rampa di scale, al piano ammezzato dove attraverso un disimpegno centrale si distribuiscono vari locali di deposito.

L'immobile di che trattasi presenta struttura portante in muratura mista, solai con volte a crociera intonacate al piano terra ed in legno e piastrelle di cotto al piano ammezzato, pavimenti in piastrelle di cotto con soglie e scale in pietra serena, pareti con intonaco civile a calce tinteggiate a calce, infissi interni ed esterni in legno, impianto elettrico esterno a parete ed idrosanitario, mentre non è presente riscaldamento; in mediocre stato di manutenzione.

Il bene in oggetto risulta ricompreso nel P.R.G. nelle zone territoriali omogenee A Storiche A1 con prevalenza di interesse storico artistico (art. 17 NTA), ed inquadrato nel Centro Storico del Regolamento Urbanistico, art. 28 NTA *"Le aree classificate come Centro Storico corrispondono alle zone A del D.M. 1444/68. Edificio base /tipo in linea: edifici esclusivamente o prevalentemente residenziali di carattere plurifamiliare, derivante spesso dalla fusione di più edifici in linea".*

Il Palazzo Pretorio è individuato nella scheda n. 52 del Centro Storico di San Donato in Poggio "*Destinazioni d'uso consentite: P.T. Attività terziarie, Attività artigianali, compatibili con la residenza, Accessori alla residenza, P. 1 Residenziale, P. 2 Residenziale Categorie di intervento consentite: Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo*".

L'immobile è tutelato ai sensi degli articoli 10 e 11 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D.Lgs 42/2004 con Notifica del Ministero dell'Istruzione Pubblica del 01 agosto 1913 ed è sottoposto a Vincolo Paesaggistico.

4° LOTTO unità immobiliare Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San Donato in Poggio via del Giglio n. 24

Il bene immobile in parola, con destinazione commerciale, si sviluppa al piano terreno dell'edificio ex Palazzo Pretorio sito nel centro storico del borgo di San Donato in Poggio, e vi si accede dalla via del Giglio 24.

Attualmente utilizzato come ristorante, l'immobile di che trattasi sviluppa una superficie utile calpestabile complessiva pari a circa mq. 104,00, e risulta composto da 4 locali oltre disimpegno e servizi igienici.

Il fondo commerciale ad uso ristorante si compone di una sala somministrazione a cui si accede direttamente dall'ingresso posto in corrispondenza del n. c. 24 della via del Giglio; dalla sala principale a mezzo di disimpegno, si accede ai servizi per il pubblico e per gli addetti, ed all'ampio locale deposito, comunicante con la cucina a cui si accede anche a mezzo di ulteriore ampio locale disimpegno.

In particolare risultano le seguenti superfici nette al piano terra:

sala somministrazione. 36.00 mq

disimpegno. 7.05 mq

bagno addetti + spogliatoio 4.25 mq

bagno pubblico 3,62 mq

disimpegno 17,72 mq

cucina 21,03 mq

deposito 14,82 mq

Il fondo commerciale in oggetto è dotato di idoneo impianto elettrico e idrosanitario. Per la produzione di acqua calda sono presenti boiler elettrici, uno in corrispondenza del bagno addetti, a servizio anche del bagno pubblico, ed uno per la cucina. Non è presente impianto di riscaldamento.

Le finiture risultano compatibili con la tipologia del fabbricato di cui l'immobile è porzione ovvero l'ex Palazzo Pretorio, di media fattura e qualità ed in buono stato di conservazione. Gli infissi risultano in buono stato di manutenzione.

Il bene di che trattasi è ricompreso nel P.R.G. nelle zone territoriali omogenee A Storiche A1 con prevalenza di interesse storico artistico (art. 17 NTA), ed inquadrato nel Centro Storico del Regolamento Urbanistico, art. 28 NTA "Le aree classificate come Centro Storico corrispondono alle zone A del D.M. 1444/68. Edificio base /tipo in linea: edifici esclusivamente o prevalentemente residenziali di carattere plurifamiliare, derivante spesso dalla fusione di più edifici in linea".

Il Palazzo Pretorio è individuato nella scheda n. 52 del Centro Storico di San Donato in Poggio "Destinazioni d'uso consentite: P.T. Attività terziarie, Attività artigianali, compatibili con la residenza, Accessori alla residenza, P. 1

Residenziale, P. 2 Residenziale Categorie di intervento consentite:

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo".

L'immobile è tutelato ai sensi degli articoli 10 e 11 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D.Lgs 42/2004 con Notifica del Ministero dell'Istruzione Pubblica del 01 agosto 1913 ed è sottoposto a Vincolo Paesaggistico.

5. STATO DI POSSESSO

5.1 Stato di possesso dei beni siti in Comune di Tavarnelle in Val di Pesa, loc. San Donato in Poggio (FI)

Alla data della presente relazione lo stato di possesso relativamente gli immobili siti in comune di Comune di Tavarnelle in Val di Pesa, loc. San Donato in Poggio (FI) e più precisamente:

- n. 1 appartamento per civile abitazione con antistante terrazza-resede;
- n. 1 ampio fondo commerciale ad uso ristorante;
- n. 2 fondi comunicanti ad uso negozio e deposito;
- n. 1 fondo commerciale ad uso ristorante;

di proprietà della società Officina Immobiliare S.r.l. (c.f. 06083280484), con sede in Firenze via Pacinotti per la quota di 1/1, con Atto di fusione per incorporazione del 29/12/2011 repertorio n. [REDACTED] Rogante Notaio [REDACTED] trascritto il 18 gennaio 2012 al n. [REDACTED] reg. part., risulta come di seguito esplicitato:

1° Lotto unità immobiliare Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San Donato in Poggio via dei Baluardi 5A

Contratto di locazione ad uso esclusivo di civile abitazione durata contratto 4

anni stipulato in data 21 novembre 2011 locatore [REDACTED]

conduttore [REDACTED]

[REDACTED] registrato in data 10 settembre 2012 al n. [REDACTED] Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Territoriale di Empoli decorrenza 01/12/2011 scadenza 30/11/2015.

2° LOTTO unità immobiliare Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San Donato in Poggio Via dei Baluardi n. 2B

Contratto di locazione ad uso attività di ristorazione, durata contratto 6+6

anni stipulato in data 21 novembre 2011 locatore [REDACTED]

[REDACTED] conduttore [REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED] registrato in data 10 settembre 2012 al n. [REDACTED] Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Territoriale di Empoli decorrenza 01/12/2011 scadenza 30/11/2017.

3° LOTTO unità immobiliare Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San Donato in Poggio via del Giglio n. 28

Contratto di locazione ad uso deposito durata contratto 6+6 anni stipulato in data 01 dicembre 2011 locatore [REDACTED]

conduttore [REDACTED]

[REDACTED] registrato in data 29 dicembre 2011 al n. [REDACTED] Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Territoriale di Empoli decorrenza 01/12/2011 scadenza 30/11/2017.

Contratto di locazione di porzione di locazione ad uso negozio durata del contratto 6+6 stipulato in data 01 dicembre 2011 locatore [REDACTED]

[REDACTED] conduttore [REDACTED]

[REDACTED] registrato in data 29 dicembre 2011 al n. [REDACTED] Agenzia

delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Territoriale di Empoli
decorrenza 01/12/2011 scadenza 30/11/2017.

**4° LOTTO unità immobiliare Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San
Donato in Poggio via del Giglio n. 24**

Contratto di locazione ad uso ristorante durata contratto 6+6 anni stipulato
in data 01 dicembre 2011 locatore [REDACTED]

[REDACTED] conduttore [REDACTED]
[REDACTED] registrato in data 29 dicembre 2011 al n. [REDACTED] Agenzia delle

Entrate Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Territoriale di Empoli
decorrenza 01/12/2011 scadenza 30/11/2017.

6. TRASCRIZIONI CONTRO ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

**6.1 Trascrizioni contro ed iscrizioni pregiudizievoli in riferimento
alle porzioni immobiliari site in Comune di Tavarnelle in Val di
Pesa, loc. San Donato in Poggio (FI)**

**1° Lotto unità immobiliare Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San
Donato in Poggio via dei Baluardi 5°**

**A. TRASCRIZIONE del 13/02/2007 - Registro Particolare [REDACTED] Registro
Generale [REDACTED]**

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 31/01/2007

ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. [REDACTED] del 12/03/2007

**B. TRASCRIZIONE del 13/02/2007 - Registro Particolare [REDACTED] Registro
Generale [REDACTED]**

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 05/02/2007

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Dominante

C. ISCRIZIONE del 20/02/2007 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 12/02/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

D. Rettifica a TRASCRIZIONE del 12/03/2007 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 31/01/2007

ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

Formalità di riferimento: Trascrizione n. [REDACTED] del 2007

E. ANNOTAZIONE del 14/02/2008 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 12/02/2007

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. [REDACTED] del 2003

F. TRASCRIZIONE del 18/01/2012 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 29/12/2011

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

G. TRASCRIZIONE del 14/06/2013 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [REDACTED] del

13/05/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

H. ISCRIZIONE del 25/07/2013 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 29/05/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

I. ISCRIZIONE del 08/07/2014 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio [REDACTED] del 04/11/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

L. TRASCRIZIONE del 22/11/2016 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio [REDACTED] del 06/10/2016

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

2° LOTTO unità immobiliare Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San Donato in Poggio Via dei Baluardi n. 2B

A. TRASCRIZIONE del 18/01/2012 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 29/12/2011

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

B. TRASCRIZIONE del 14/06/2013 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [REDACTED] del

13/05/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

C. ISCRIZIONE del 25/07/2013 - Registro Particolare [REDACTED] Registro

Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 29/05/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

D. ISCRIZIONE del 08/07/2014 - Registro Particolare [REDACTED] Registro

Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio [REDACTED] del 04/11/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

E. TRASCRIZIONE del 22/11/2016 - Registro Particolare [REDACTED] Registro

Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio [REDACTED] del

06/10/2016

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

3° LOTTO unità immobiliare Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San

Donato in Poggio via del Giglio n. 28

Foglio 58 p.IIa 93 sub. 507

A. ISCRIZIONE del 25/07/2013 - Registro Particolare [REDACTED] Registro

Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 29/05/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

B. ISCRIZIONE del 08/07/2014 - Registro Particolare [REDACTED] Registro

Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio [REDACTED] del 04/11/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

C. TRASCRIZIONE del 22/11/2016 - Registro Particolare [REDACTED] Registro

Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio [REDACTED] del
06/10/2016

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Foglio 58 p.IIa 93 sub. 504

A. TRASCRIZIONE del 13/02/2007 - Registro Particolare 4 [REDACTED] Registro

Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 31/01/2007

ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

Documenti successivi correlati:

1. *Trascrizione n. [REDACTED] del 12/03/2007*

B. Rettifica a TRASCRIZIONE del 12/03/2007 - Registro Particolare [REDACTED]

Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 31/01/2007

ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4 [REDACTED] del 2007

C. TRASCRIZIONE del 18/01/2012 - Registro Particolare [REDACTED] Registro

Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del
29/12/2011

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

D. TRASCRIZIONE del 14/06/2013 - Registro Particolare [REDACTED] Registro

Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [REDACTED] del
13/05/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
E. ISCRIZIONE del 25/07/2013 - Registro Particolare [REDACTED] Registro
Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 29/05/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

F. ISCRIZIONE del 08/07/2014 - Registro Particolare [REDACTED] Registro
Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio [REDACTED] del 04/11/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

G. TRASCRIZIONE del 22/11/2016 - Registro Particolare [REDACTED] Registro
Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio [REDACTED] del
06/10/2016

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

4° LOTTO unità immobiliare **Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San
Donato in Poggio via del Giglio n. 24**

A. ISCRIZIONE del 25/07/2013 - Registro Particolare [REDACTED] Registro
Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 29/05/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

B. ISCRIZIONE del 08/07/2014 - Registro Particolare [REDACTED] Registro
Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio [REDACTED] del 04/11/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

C. TRASCRIZIONE del 22/11/2016 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblco ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio [REDACTED] del 06/10/2016

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

7. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

7.1 Regolarità edilizia ed urbanistica in riferimento alle porzioni immobiliari site in Comune di Tavarnelle in Val di Pesa, loc. San Donato in Poggio (FI)

In base agli accessi eseguiti presso l'ufficio del Servizio Edilizia Privata del Comune di Tavarnelle Val di Pesa (FI), è emerso quanto segue:

1° Lotto unità immobiliare Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San Donato in Poggio via dei Baluardi 5°

Con riferimento al disposto della Legge 47/85 del 28/02/1985 e successive modificazioni ed integrazioni risulta che il fabbricato di cui l'immobile di che trattasi è porzione, è stato costruito in epoca remota, antecedente al 31 ottobre 1942 (L. n. 1150/1942).

Successivamente a tale data, la porzione di che trattasi è stata oggetto di interventi edilizi la cui realizzazione è avvenuta in virtù dei seguenti titoli amministrativi:

D.I.A. n. [REDACTED] del 04/08/2006 prot. n. [REDACTED] per adeguamento igienico sanitario e piccole modifiche interne

Comunicazione di Fine Lavori con Variante Finale del 22/03/2007

Autorizzazione Paesaggistica decaduta richiesta in data 12/06/2007 n.

██████████ prot. n. ██████████ concessa in data 11/07/2007 ██████████
D.I.A. n. ██████████ del 15/01/2008 prot. ██████████ per messa in opera di
una scala in ghisa esterna ad un fabbricato.

Dalla comparazione tra lo stato legittimato con lo stato attuale dei luoghi,
per il lotto oggetto del presente procedimento non sono emerse difformità.

**2° LOTTO unità immobiliare Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San
Donato in Poggio Via dei Baluardi n. 2B**

Con riferimento al disposto della Legge 47/85 del 28/02/1985 e successive
modificazioni ed integrazioni risulta che il fabbricato di cui l'immobile di che
trattasi è porzione, è stato costruito in epoca remota, antecedente al 31
ottobre 1942 (L. n. 1150/1942).

Successivamente a tale data, la porzione di che trattasi è stata oggetto di
interventi edilizi la cui realizzazione è avvenuta in virtù dei seguenti titoli
amministrativi:

Autorizzazione Edilizia n. ██████████ del 12/03/1991 rilasciata per
l'esecuzione di lavori di intonacatura e tinteggiatura delle facciate

Autorizzazione Edilizia n. ██████████ del 18/09/2003 rilasciata a
seguito di p.e. n. ██████████ del 29/07/2003 prot. ██████████ per trasformazione
di locali ad uso cantina e deposito in ristorante

Autorizzazione Ambientale ██████████ del 08/08/2003

Comunicazione Inizio Lavori del 22/09/2003

Comunicazione Fine Lavori e Attestazione di Abitabilità/Agibilità del
24/02/2006 prot. N. ██████████

D.I.A. n. ██████████ del 11/10/2004 prot. n. ██████████ e sospesa il

19/10/2004 per restauro e trasformazione di locali a p.t. del Palazzo Pretorio

- variante alla Autorizzazione Edilizia n. [REDACTED]

Autorizzazione Paesaggistica richiesta in data 15/10/2004 n. [REDACTED]

prot. [REDACTED] non rilasciata

Autorizzazione Paesaggistica richiesta in data 02/12/2004 n. [REDACTED]

prot. [REDACTED] non rilasciata

D.I.A. n. [REDACTED] del 25/10/2004 prot. [REDACTED] variante in. c.o. alla

Autorizzazione Edilizia n. [REDACTED] sospesa il 08/11/2004

Autorizzazione Ambientale presentata il 01/02/2005 n. [REDACTED] prot.

[REDACTED] rilasciata con n. [REDACTED] del 17/03/2005 variante in. c.o. alla

Autorizzazione Edilizia n. [REDACTED]

Autorizzazione Ambientale presentata il 28/09/2005 n. [REDACTED]

prot. [REDACTED] rilasciata con n. [REDACTED] del 20/10/2005 per il restauro e la trasformazione della destinazione d'uso dei locali posti al piano terreno

D.I.A. n. [REDACTED] del 22/09/2006 prot. [REDACTED] per modifiche interne

ad unità immobiliare ad uso ristorante

Comunicazione Fine Lavori del 24/11/2006

S.C.I.A. n. [REDACTED] del 09/05/2011 prot. n. [REDACTED] Intervento parziale relativo a restauro con cambio di destinazione d'uso di cui al N.O.

Soprintendenza Beni Architettonici e per il Paesaggio n. [REDACTED] del 12/11/2010

Comunicazione Fine Lavori [REDACTED] del 25/07/2011

Dalla comparazione tra lo stato legittimato con lo stato attuale dei luoghi, per il lotto oggetto del presente procedimento non sono emerse difformità.

3° LOTTO unità immobiliare Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San

Donato in Poggio via del Giglio n. 28

Con riferimento al disposto della Legge 47/85 del 28/02/1985 e successive modificazioni ed integrazioni risulta che il fabbricato di cui l'immobile di che trattasi è porzione è stato costruito in epoca remota, antecedente 31 ottobre 1942 (L. n. 1150/1942).

Successivamente a tale data, la porzione di che trattasi è stata oggetto di interventi edilizi la cui realizzazione è avvenuta in virtù dei seguenti titoli amministrativi:

Autorizzazione Edilizia n. [REDACTED] del 12/03/1991 rilasciata per l'esecuzione di lavori di intonacatura e tinteggiatura delle facciate

Comunicazione Inizio Lavori 19/04/1991

S.C.I.A. n. [REDACTED] del **09/05/2011 prot. n. 4 [REDACTED]** Intervento parziale relativo a restauro con cambio di destinazione d'uso di cui al N.O. Soprintendenza Beni Architettonici e per il Paesaggio n. [REDACTED] del 12/11/2010

Comunicazione Fine Lavori prot. [REDACTED] del 25/07/2011

Autorizzazione Insegna n. [REDACTED] prot. n. [REDACTED] del 16/08/2011, Richiesta autorizzazione insegna - inserimento targa di esercizio per il negozio "[REDACTED]"

Dalla comparazione tra lo stato legittimato con lo stato attuale dei luoghi, per il lotto oggetto del presente procedimento non sono emerse difformità.

4° LOTTO unità immobiliare Val di Pesa (FI) loc. San Donato in Poggio via del Giglio n. 24

Con riferimento al disposto della Legge 47/85 del 28/02/1985 e successive modificazioni ed integrazioni risulta che il fabbricato di cui l'immobile di che

trattasi è porzione, è stato costruito in epoca remota, antecedente al 31 ottobre 1942 (L. n. 1150/1942).

Successivamente a tale data, la porzione di che trattasi è stata oggetto di interventi edilizi la cui realizzazione è avvenuta in virtù dei seguenti titoli amministrativi:

Autorizzazione Edilizia n. [REDACTED] del 12/03/1991 rilasciata per l'esecuzione di lavori di intonacatura e tinteggiatura delle facciate

Autorizzazione Edilizia n. [REDACTED] del 18/09/2003 rilasciata a seguito di p.e. n. [REDACTED] del 29/07/2003 prot. [REDACTED] per trasformazione di locali ad uso cantina e deposito in ristorante

Autorizzazione Ambientale [REDACTED] del 08/08/2003

Comunicazione Inizio Lavori del 22/09/2003

Comunicazione Fine Lavori e Attestazione di Abitabilità/Agibilità del 24/02/2006 prot. [REDACTED]

D.I.A. n. [REDACTED] del 11/10/2004 prot. n. [REDACTED] e sospesa il 19/10/2004 per restauro e trasformazione di locali a p.t. del Palazzo Pretorio - variante alla Autorizzazione Edilizia n. [REDACTED]

Autorizzazione Paesaggistica richiesta in data 15/10/2004 n. [REDACTED] prot. [REDACTED] non rilasciata

Autorizzazione Paesaggistica richiesta in data 02/12/2004 n. [REDACTED] prot. [REDACTED] non rilasciata

D.I.A. n. [REDACTED] del 25/10/2004 prot. [REDACTED] variante in. c.o. alla

Autorizzazione Edilizia n. [REDACTED] sospesa il 08/11/2004

Autorizzazione Ambientale presentata il 01/02/2005 n. [REDACTED] prot. [REDACTED] rilasciata con n. [REDACTED] del 17/03/2005 variante in. c.o. alla

Autorizzazione Edilizia n. [REDACTED]

Autorizzazione Ambientale presentata il 28/09/2005 n. [REDACTED]
prot. [REDACTED] rilasciata con n. [REDACTED] del 20/10/2005 per il restauro e la
trasformazione della destinazione d'uso dei locali posti al piano terreno

D.I.A. n. [REDACTED] del 22/09/2006 prot. [REDACTED] per modifiche interne
ad unità immobiliare ad uso ristorante

Comunicazione Fine Lavori del 24/11/2006

Autorizzazione Ambientale presentata il 19/03/2011 n. [REDACTED]
prot. [REDACTED] rilasciata con n. [REDACTED] del 10/06/2011 per manutenzione
ordinaria dei prospetti e inserimento insegne di esercizio attività

S.C.I.A. n. [REDACTED] 9/05/2011 prot. n. [REDACTED] intervento parziale
relativo a restauro con cambio di destinazione d'uso di cui al N.O.
Soprintendenza Beni Architettonici e per il Paesaggio n. [REDACTED] del
12/11/2010

Comunicazione Fine Lavori [REDACTED] del 25/07/2011

S.C.I.A. n. [REDACTED] del 19/07/2011 prot. [REDACTED] per fusione di due
unità immobiliari adibite a commerciale e deposito con modifica di
destinazione d'uso a commerciale con frazionamento e adeguamento
igienico-sanitario

Comunicazione Fine Lavori del 06/02/2013

S.C.I.A. n. [REDACTED] del 20/07/2011 prot. [REDACTED] per manutenzione
ordinaria prospetti e inserimento insegne di esercizio attività

Comunicazione Fine Lavori del 02/07/2013

Autorizzazione Insegna n. [REDACTED] prot. n. [REDACTED] del 16/08/2011,
richiesta autorizzazione insegna – inserimento targa di esercizio per attività

di ristorazione

Variante alla D.I.A. n. [REDACTED] S.C.I.A. nn. [REDACTED]
[REDACTED] del 05/04/2012 prot. n. [REDACTED]
S.C.I.A. n. [REDACTED] del 05/04/2012 prot. n. [REDACTED] restauro con
cambio di destinazione d'uso variante in corso d'opera.

Dalla comparazione tra lo stato legittimato con lo stato attuale dei luoghi,
per il lotto oggetto del presente procedimento non sono emerse difformità.

8. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

8.1 Scelta del criterio di stima

Per la valutazione dei beni immobili oggetto della presente procedura
esecutiva si procede con metodo sintetico-comparativo, considerate le
caratteristiche estrinseche ed intrinseche nonché il grado di manutenzione
dei medesimi come sopra richiamati.

Il succitato metodo di tipo sintetico-comparativo, consente di stabilire una
relazione di analogia tra le caratteristiche di beni con valori noti e l'unità
immobiliare in oggetto, così da poter valutare, con un ordine di grandezza
ragionevole, il più probabile valore di mercato del bene riferito alla data
assunta per la stima, tenuto conto delle tendenze del mercato immobiliare
della zona.

Questo metodo si forma attraverso una indagine comparativa dei prezzi
derivati da vendite di beni analoghi o similari a quello oggetto di esame; i
fattori determinanti a tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci
e estrinseci che nel nostro caso risultano essere i seguenti:

- grandezza dell'immobile;
- distribuzione interna;

- stato d'uso delle opere di finitura;
- impianti tecnologici;
- ubicazione commerciale
- potenzialità di utilizzi diversi

In riferimento alla valutazione operata, al fine di avere un quadro maggiormente esaustivo dell'andamento della domanda e dell'offerta immobiliare relativamente alla zona indagata e dei relativi prezzi medi (al mq), oltre che per tipologia, sono stati oggetto di consultazione i dati riportati da offerte immobiliari compatibili, sia quelli pubblicati dall'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari.

Per quanto attiene ai valori desunti dalla banca dati succitata - che è l'organo preposto alla valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita da parte delle pubbliche amministrazioni - e relativi al secondo semestre del 2016, viene fornita una forbice che comprende un valore massimo ed un valore minimo della rilevazione di mercato in relazione alle variabili tipologiche (abitazioni civili, negozi, magazzini), alle diverse zone ed alle superfici lorde.

In ultima analisi, al fine di avere un quadro generale e quanto più esaustivo del mercato immobiliare riferito al periodo analizzato, ho raffrontato i valori da me indicati, desunti per "comparazione" sulla scorta della mia esperienza professionale e conoscenza del mercato, e per dati reperiti tramite operatori di zona, con i valori tratti dai dati tabellati succitati.

8.2 Valutazione dei beni immobili

Per la determinazione del più probabile valore di mercato delle porzioni

immobiliari oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, ho preliminarmente determinato la superficie commerciale delle singole unità immobiliari in parola.

8.3 Consistenza dei beni immobili

Il calcolo della consistenza è stato effettuato prendendo come riferimento per il calcolo delle superfici le planimetrie catastali.

Il D.P.R. nr. 138/98 allegato C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - afferma che l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale" (art. 3).

1° Lotto unità immobiliare Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San

Donato in Poggio via dei Baluardi 5/a

Superficie Lorda	mq	Superficie Commerciale	mq
appartamento	104,00	100%	104,00
terrazza	195,00	15% fino a 25 mq eccedenza al 5%	12,00
TOTALE	299,00	TOTALE	116,00

2° LOTTO unità immobiliare Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San

Donato in Poggio Via dei Baluardi n. 2/b

Superficie Lorda	mq	Superficie Commerciale	mq
Vani ristorante	211.00	100%	211.00
Cantine e depositi	149.00	50%	74.00
TOTALE	360.00	TOTALE	285.00

3° LOTTO unità immobiliare Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San

Donato in Poggio via del Giglio n. 28

Superficie Lorda	mq	Superficie Commerciale	mq
negozio	69.00	100%	69.00
deposito	144.00	50%	72.00
TOTALE	213.00	TOTALE	141.00

4° LOTTO unità immobiliare Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San Donato in Poggio via del Giglio n. 24

Superficie Lorda	mq	Superficie Commerciale	mq
Vani ristorante	154.00	100%	154.00
TOTALE	154.00	TOTALE	154.00

8.4 Determinazione del valore commerciale unitario

Le porzioni immobiliari in parola vengono stimate considerandole libere da cose, persone e vincoli pregiudizievoli, nello stato di fatto in cui si trovano (corrispondente a quello attuale).

Per la stima delle porzioni immobiliari in rassegna, ho considerato: le caratteristiche intrinseche delle stesse, le caratteristiche architettoniche e funzionali; la distribuzione degli ambienti in relazione alla destinazione d'uso, il grado di manutenzione, le caratteristiche estrinseche nonché l'andamento dei prezzi e delle condizioni del mercato in generale.

Per il reperimento dei prezzi noti, ho effettuato mirate ricerche di mercato su beni simili, consultando gli operatori ritenuti più accreditati della zona; come sopra specificato sono stati oggetto di consultazione anche i dati riportati da offerte immobiliari compatibili e quelli pubblicati dall'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – Banca dati delle Quotazioni Immobiliari.

Tenuto conto di quanto sopra, sono emersi i valori unitari di mercato come di

seguito riportati.

Preciso che la stima eseguita tiene conto inoltre dell'attuale situazione del mercato immobiliare caratterizzato ancora da una sensibile fase di contrazione; inoltre, data la dichiarata finalità dell'attività peritale, le valutazioni e le analisi estimative sono state improntate a criteri di prudenza ed orientate ad un ottica liquidatoria.

1° Lotto unità immobiliare Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San Donato in Poggio via dei Baluardi 5/a

Per quanto sopra, stanti le caratteristiche dell'immobile ed il suo stato manutentivo, si ritiene di assumere quale valore unitario per il bene di che trattasi Euro 2.050,00 euro/mq.

*Valore di mercato medio unitario pari a **Euro 2.050,00 al mq***

2° LOTTO unità immobiliare Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San Donato in Poggio Via dei Baluardi n. 2/b

Per quanto sopra, stanti le caratteristiche dell'immobile ed il suo stato manutentivo, si ritiene di assumere quale valore unitario per il bene di che trattasi Euro 1.775,00 euro/mq.

*Valore di mercato medio unitario pari a **Euro 1.775,00 al mq***

3° LOTTO unità immobiliare Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San Donato in Poggio via del Giglio n. 28

Per quanto sopra, stanti le caratteristiche dell'immobile ed il suo stato manutentivo, si ritiene di assumere quale valore unitario per il bene di che trattasi Euro 1.800,00 euro/mq.

*Valore di mercato medio unitario pari a **Euro 1.800,00 al mq***

4° LOTTO unità immobiliare Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San

Donato in Poggio via del Giglio n. 24

Per quanto sopra, stanti le caratteristiche dell'immobile ed il suo stato manutentivo, si ritiene di assumere quale valore unitario per il bene di che trattasi Euro 1.750,00 euro/mq.

*Valore di mercato medio unitario pari a **Euro 1.750,00 al mq***

8.5 Calcolo del valore immobiliare

Alle superfici calcolate relative alle porzioni immobiliari in rassegna, ho provveduto ad applicare i valori unitari sopra determinati come di seguito riportato:

1° Lotto unità immobiliare Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San

Donato in Poggio via dei Baluardi 5/a

Superficie commerciale ca 116,00 mq

e quindi:

$$V = 116,00 \text{ mq} \times \text{Euro } 2.050,00/\text{mq} = \text{Euro } 238.000,00$$

2° LOTTO unità immobiliare Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San

Donato in Poggio Via dei Baluardi n. 2/b

Superficie commerciale ca 285,00 mq

e quindi:

$$V = 285,00 \text{ mq} \times \text{Euro } 1.775,00/\text{mq} = \text{Euro } 506.000,00$$

3° LOTTO unità immobiliare Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San

Donato in Poggio via del Giglio n. 28

Superficie commerciale ca 141,00 mq

e quindi:

$$V = 141,00 \text{ mq} \times \text{Euro } 1.800,00/\text{mq} = \text{Euro } 254.000,00$$

4° LOTTO unità immobiliare Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San

Donato in Poggio via del Giglio n. 24

Superficie commerciale ca 154,00 mq

e quindi:

$$V = 154,00 \text{ mq} \times \text{Euro } 1.750,00/\text{mq} = \text{Euro } 270.000,00$$

8.6 Tabelle riepilogative

DESCRIZIONE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	STATO	VALORE STIMATO
appartamento per civile abitazione in Comune di Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San Donato in Poggio alla via dei Baluardi 5/a , piano primo, composto da quattro vani oltre wc e accessori, e resede esterno di proprietà esclusiva	Bene immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Tavarnelle Val di Pesa (FI) Foglio 58 , p.lla 89 sub. 501 , via dei Baluardi n.5A, piano 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, Rendita euro 406,71	occupato	Euro 238.000,00
immobile a dest. commerc. adibito ad attività di ristorazione , in Comune di Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San Donato in Poggio , in via dei Baluardi 2/b , piano terra e seminterrato	Bene immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Tavarnelle Val di Pesa (FI) , Foglio 58 , p.lla 93 sub. 506 , via dei Baluardi n. 2B, piano T-S1, categoria C/1, classe 8, consistenza 98 mq, Rendita euro 3.001,34.	occupato	Euro 506.000,00
immobile ad uso negozio e deposito ubicato in Comune di Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San Donato in Poggio alla via del Giglio n. 28 , che si sviluppa al piano	Bene immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Tavarnelle Val di Pesa (FI) , Foglio 58 , p.lla 93 sub. 504 , via del Giglio n.28 , piano 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 103 mq, Rendita euro 191,50 Foglio 58 , p.lla 93 , sub.	occupato	Euro 254.000,00

terra ed ammezzato	507, via del Giglio n. 28, piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza 48 mq, Rendita euro 929,62.		
immobile a dest. commerciale attualmente adibito ad attività di ristorazione, ubicato in Comune di Tavarnelle Val di Pesa (FI) loc. San Donato in Poggio alla via del Giglio n. 24 al piano terra	Bene immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Tavarnelle Val di Pesa (FI) , Foglio 58 , p.lla 93 sub. 508, via del Giglio 24 , piano T, categoria C/1, classe 8, consistenza 95 mq, Rendita euro 2.909,46.	occupato	Euro 270.000,00

• • •

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio costituita da 36 pagine con 6 allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi, ulteriore chiarimento.

Sesto Fiorentino (FI), 19 aprile 2017

Il CTU

Geom. Paolo Giannini

Allego alla presente relazione:

- *Visure storico catastali;*
- *Planimetrie catastali;*
- *Ispezioni ipotecarie;*
- *Fotografie;*
- *Atto di fusione per incorporazione del 29/12/2011 repertorio n. [REDACTED] Rogante Notaio [REDACTED] trascritto il 18 gennaio 2012 al n. [REDACTED] reg. part;*

- *Contratti di locazione.*