



TRIBUNALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

G. D. Dott. ssa [REDACTED]

Curatore Dott. DOMINIQUE ROLAND TAGNE WAFFO

R.F. 182/2019

CTU Geom. PAOLO GIANNINI

• • •

Fallimento [REDACTED]

• • •

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

• • •

Il Curatore del Fallimento [REDACTED] (R.F. 182/2019) Dott.

Dominique Roland Tagne Waffo, con avviso del 2.11.2019 ha comunicato al

sottoscritto Geom. GIANNINI PAOLO, iscritto all'Albo Geometri di FI al

numero [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] con studio in VIA

[REDACTED] a [REDACTED] tel. [REDACTED] fax

[REDACTED] Cell. [REDACTED] E-Mail [REDACTED]

l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe

conferito dal Giudice Delegato Dott.ssa [REDACTED] affinché valuti i beni

immobili della società fallita siti in Comune di Firenze (FI), come di

seguito meglio individuati.

1. PREMESSA

La Società [REDACTED] con sede in [REDACTED], Via [REDACTED]

[REDACTED], è stata dichiarata fallita con sentenza n. 182/2019 del

Tribunale di Firenze del 02.10.2019.

Detta società ha come oggetto dell'attività il commercio all'ingrosso, importazione ed esportazione di qualsiasi prodotto dell'industria manifatturiera, dell'industria estrattiva, dell'agricoltura, della pesca ecc.

Il Tribunale di Firenze – Sezione Fallimentare, ha nominato come Giudice Delegato la Dott.ssa [REDACTED] e come Curatore il Dott. Dominique Roland Tagne Waffo.

Il Curatore Dott. Dominique Roland Tagne Waffo ha rinvenuto quale proprietà della società fallita, alcuni beni immobili siti in Comune di Firenze (FI), Via Aretina n.c. 167/M, come di seguito meglio specificato.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato di tali beni, il Giudice Delegato Dott. ssa [REDACTED] in data 2 novembre 2019, 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 Firenze (FI) Servizio Edilizia Privata, in data 21 gennaio 2020;

ed i seguenti sopralluoghi:

➤ in data 28 gennaio 2020 presso i beni immobili siti in Comune di Firenze (FI), via Aretina 167 per prendere visione ed eseguire il rilievo grafico e fotografico dei medesimi.

## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA

PROCEDURA FALLIMENTARE

2.1 Identificazione dei beni siti in Comune di Firenze (FI)

Porzioni immobiliari in Firenze (FI) Via Aretina n. c. 167/M:

Lotto 1

Unità immobiliare ad uso ufficio in via Aretina n. 167/M (interno n. 51) piani quinto e sesto-sottotetto.

Lotto 2

Posto auto coperto n. 14, piano interrato, con accesso carrabile da via Aretina n.171/A.

Lotto 3

Posto auto coperto n. 41, piano interrato, con accesso carrabile da via Aretina n.171/A.

Lotto 4

Posto auto scoperto n. 61, piano interrato, con accesso carrabile da via Aretina n.171/A.

Lotto 5

Posto auto coperto n. 71, piano interrato, con accesso carrabile da via Aretina n.171/A.

Lotto 6

Posto auto scoperto n. 88, piano interrato, con accesso carrabile da via Aretina n.171/A.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

All'Agenzia del Territorio del Comune di Firenze (FI), Catasto Fabbricati, le porzioni immobiliari oggetto della presente perizia, risultano identificate come segue:

Lotto 1

Foglio di mappa, particella 2094 sub. 163, via Aretina n.167 edificio "A"  
piano 5-6, Zona Censuaria 2, Categoria A/10, Classe 6, consistenza vani  
8,5, superficie catastale 183 m<sup>2</sup> e rendita catastale di euro 4.433,78.

████████████████████ 03938130485 Proprietà per 1/1

Lotto 2

foglio di mappa 107 dalla particella 2094 sub. 14, via Aretina n.167 piano  
1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza m<sup>2</sup> 11, superficie  
catastale m<sup>2</sup> 11 e rendita catastale di euro 66,47.

████████████████████ 03938130485 Proprietà per 1/1

Lotto 3

foglio di mappa 107 dalla particella 2094 sub. 41, via Aretina n. 167 piano  
1 (leggi S1), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza m<sup>2</sup> 13,  
superficie catastale m<sup>2</sup> 14 e rendita catastale di euro 78,55.

████████████████████ 03938130485 Proprietà per 1/1

Lotto 4

foglio di mappa 107 dalla particella 2094 sub. 61, via Aretina n. 167 piano  
1 (leggi S1), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza m<sup>2</sup> 12,  
superficie catastale m<sup>2</sup> 13 e rendita catastale di euro 72,51.

████████████████████ 03938130485 Proprietà per 1/1

Lotto 5

foglio di mappa 107 dalla particella 2094 sub. 71, via Aretina n. 167 piano  
1 (leggi S1), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza m<sup>2</sup> 22,  
superficie catastale m<sup>2</sup> 22 e rendita catastale di euro 132,94.

████████████████████ 03938130485 Proprietà per 1/1

Lotto 6

foglio di mappa 107 dalla particella 2094 sub. 88, via Aretina n. 167 piano 1 (leggi S1), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza m<sup>2</sup> 11 superficie catastale m<sup>2</sup> 12 e rendita catastale di euro 66,47.

████████████████████ ██████████ Proprietà per 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.

Pertanto, ai sensi della Legge n. 122 del 30/07/2010 i dati catastali e le planimetrie relative ai lotti di cui sopra sono rispondenti allo stato di fatto, e in particolare non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa; l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto risultano regolari.

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

4.1. Descrizione dei beni siti in Comune di Firenze (FI) Via Aretina 167/M

L'area in cui è inserito il complesso condominiale di cui le unità immobiliari di che trattasi sono porzione, è ricompresa in zona Bellariva, in prossimità dell'incrocio con Via M. Minghetti, una zona residenziale ben servita sia per quanto riguarda i mezzi pubblici che i servizi in genere.

L'area è facilmente raggiungibile sia dalla viabilità cittadina, che dall'Autostrada del Sole uscita Firenze-sud e dalla Stazione Campo Marte. La possibilità di parcheggio risulta sufficientemente presente.

La direttrice via Aretina-Via Gioberti, caratterizzata da notevole traffico

veicolare, collega in linea retta l'area in parola con il centro storico, raggiungibile anche a piedi percorrendo strade dense di attività commerciali di vario genere.

Il fabbricato condominiale di cui le unità immobiliari sono porzione, risulta da un intervento di recupero edilizio dei primi anni 90 e si presenta oggi in buono stato di manutenzione; il fabbricato in questione è servito da una scala e da due ascensori oleodinamici che raggiungono il piano quinto, mentre le soffitte praticabili al piano sesto sono collegate da scale interne alle unità immobiliari di pertinenza.

Con riferimento alle caratteristiche costruttive del fabbricato condominiale: struttura in c.a., solai misti in latero cemento, manto di copertura in cotto, in ottimo stato manutentivo e conservativo.

#### Lotto 1

L'unità immobiliare di che trattasi costituisce porzione del fabbricato condominiale di sei piani fuori terra oltre al piano soffitta praticabile, ubicato in via Aretina n. 167; in particolare l'unità immobiliare in parola, con accesso dal portone condominiale posto al civico 167/M, è posta ai piani quinto e sesto sottotetto, e più precisamente la terza unità immobiliare da sinistra verso destra della facciata prospiciente la via Aretina, guardandola da questa stessa.

L'unità immobiliare ad uso ufficio oggetto della procedura fallimentare, risulta composta da due vani che si affacciano sul lato ferrovia, due bagni senza finestra con antibagno, ingresso, disimpegno, ripostiglio e tre vani con terrazza su tutto il fronte con affaccio su via Aretina, scala interna di collegamento con il sovrastante piano sesto sottotetto, composto da quattro

locali-soffitta dei quali uno non praticabile, oltre ripostiglio, disimpegno e terrazza non praticabile prospiciente la via Aretina.

L'unità immobiliare si presenta in ottimo stato di manutenzione ed in particolare, con riferimento alle finiture, queste risultano di ottima fattura e qualità ed in ottimo stato di conservazione: pareti a intonaco civile, infissi in legno, pavimenti e rivestimenti ceramici in tutti i locali e nei bagni.

I serramenti e gli infissi, sia interni che esterni sono di buona qualità e in buono stato di manutenzione.

Le dotazioni impiantistiche e tecnologiche (impianto idrico, elettrico, impianto di riscaldamento) sono di buon livello e conformi alla vigente

normativa. Di seguito si indica il dettaglio delle superfici calpestabili:

LOCALI UBICATI AL PIANO QUINTO		
N°	DESTINAZIONE	SUP. PAVIMENTATA
1	INGRESSO	7.48 m <sup>2</sup>
2	DISIMP.	9.76 m <sup>2</sup>
3	DISIMP.	5.49 m <sup>2</sup>
4	UFFICIO	17.35 m <sup>2</sup>
5	UFFICIO	19.25 m <sup>2</sup>
6	RIPOSTIGLIO	2.17 m <sup>2</sup>
7	BAGNO	3.61 m <sup>2</sup>
8	BAGNO	5.54 m <sup>2</sup>
9	UFFICIO	14.25 m <sup>2</sup>
10	UFFICIO	14.29 m <sup>2</sup>
11	UFFICIO	16.60 m <sup>2</sup>
	TOTALE	115.79 m <sup>2</sup>

LOCALI UBICATI AL PIANO SOTTOTETTO CON H <sub>MEDIA</sub> NON INFERIORE A 1.90 m		
N°	DESTINAZIONE	SUP. PAVIMENTATA
12	SOFFITTA	25.41 m <sup>2</sup>
13	SOFFITTA	9.07 m <sup>2</sup>
14	SOFFITTA	11.01 m <sup>2</sup>
15	SOFFITTA	3.50 m <sup>2</sup>
16	DISIMP.	1.47 m <sup>2</sup>
	TOTALE	50.46 m <sup>2</sup>

LOCALI UBICATI AL PIANO SOTTOTETTO CON H <sub>MEDIA</sub> NON INFERIORE A 1.00 m		
N°	DESTINAZIONE	SUP. PAVIMENTATA
17	SOTTOTETTO	11.19 m <sup>2</sup>
	TOTALE	11.19 m <sup>2</sup>

TERRAZZE PIANO QUINTO E PIANO SOTTOTETTO		
N°	DESTINAZIONE	SUP. PAVIMENTATA
18	TERRAZZA P. 5°	22.67 m <sup>2</sup>
19	TERRAZZA P. SOTTOTETTO	38.86 m <sup>2</sup>
	TOTALE	61.53 m <sup>2</sup>

Lotto 2

Posto auto coperto n. 14, ubicato al piano interrato dello stesso fabbricato, con accesso carrabile da via Aretina n.171/A, e più precisamente il quattordicesimo posto auto sulla destra, entrando nella terza corsia



comune, per chi proviene dalla rampa di accesso al piano, per una superficie pari a 11.00 m<sup>2</sup>.

#### Lotto 3

Posto auto coperto n. 41, ubicato al piano interrato dello stesso fabbricato, con accesso carrabile da via Aretina n.171/A, e più precisamente il quindicesimo posto auto sulla destra, entrando nella seconda corsia comune, per chi proviene dalla rampa di accesso al piano per una superficie pari a 13.00 m<sup>2</sup>.

#### Lotto 4

Posto auto scoperto n. 61, ubicato al piano interrato dello stesso stabile, con accesso carrabile da via Aretina n.171/A, e più precisamente l'ottavo posto auto della fila sulla destra della corsia scoperta a comune provenendo dalla rampa di accesso a comune, per una superficie pari a 12.00 m<sup>2</sup>.

#### Lotto 5

Posto auto coperto n. 71, ubicato al piano interrato dello stesso stabile, con accesso carrabile da via Aretina n.171/A, e più precisamente il quinto posto auto sulla destra provenendo dalla rampa di accesso al piano, per una superficie pari a 22.00 m<sup>2</sup>.

#### Lotto 6

Posto auto scoperto n. 88, ubicato al piano interrato dello stesso stabile, con accesso carrabile da via Aretina n.171/A, e più precisamente il diciottesimo posto auto sulla destra provenendo dalla rampa di accesso al piano, per una superficie pari a 11.00 m<sup>2</sup>.

### 5. STATO DI POSSESSO

#### 5.1 Stato di possesso dei beni siti in Comune di Firenze (FI) Via

Aretina 167/M

Alla data della presente relazione lo stato di possesso delle porzioni immobiliari site in comune di Comune di Firenze (FI) al Via Aretina 167, risulta come di seguito specificato:

Lotto 1

Unità immobiliare ad uso ufficio in via Aretina n. 167/M (interno n. 51) piani quinto e sesto-sottotetto.

██████████ ██████████ ██████████ con sede in ██████████ - ██████████, capitale sociale Euro 50.000,00 (cinquantamila/00) i.v., codice fiscale e numero di iscrizione ██████████ nel Registro delle Imprese di Firenze, nonché presso la locale C.C.I.A.A. al n. ██████████ del Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.), dichiarata fallita con sentenza emessa dal Tribunale di Firenze in data 25 settembre - 2 ottobre 2019, titolare del diritto di piena ed esclusiva proprietà.

Lotto 2

Posto auto coperto n. 14, piano interrato, con accesso carrabile da via Aretina n.171/A.

██████████ ██████████ ██████████ con sede in ██████████ - ██████████, capitale sociale Euro 50.000,00 (cinquantamila/00) i.v., codice fiscale e numero di iscrizione ██████████ nel Registro delle Imprese di Firenze, nonché presso la locale C.C.I.A.A. al n. ██████████ del Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.), dichiarata fallita con sentenza emessa dal Tribunale di Firenze in data 25 settembre - 2 ottobre 2019, titolare del diritto di piena ed esclusiva proprietà.

Lotto 3

Posto auto coperto n. 41, piano interrato, con accesso carrabile da via Aretina n.171/A.

██████████ con sede in ██████████ n. ██████████ capitale sociale Euro 50.000,00 (cinquantamila/00) i.v., codice fiscale e numero di iscrizione ██████████ nel Registro delle Imprese di Firenze, nonché presso la locale C.C.I.A.A. al n. ██████████ del Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.), dichiarata fallita con sentenza emessa dal Tribunale di Firenze in data 25 settembre - 2 ottobre 2019, titolare del diritto di piena ed esclusiva proprietà.

Lotto 4

Posto auto scoperto n. 61, piano interrato, con accesso carrabile da via Aretina n.171/A.

██████████ ██████████ con sede in ██████████, capitale sociale Euro 50.000,00 (cinquantamila/00) i.v., codice fiscale e numero di iscrizione ██████████ nel Registro delle Imprese di Firenze, nonché presso la locale C.C.I.A.A. al n. ██████████ del Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.), dichiarata fallita con sentenza emessa dal Tribunale di Firenze in data 25 settembre - 2 ottobre 2019, titolare del diritto di piena ed esclusiva proprietà.

Lotto 5

Posto auto coperto n. 71, piano interrato, con accesso carrabile da via Aretina n.171/A.

██████████ con sede in ██████████ - ██████████, capitale sociale Euro 50.000,00 (cinquantamila/00) i.v., codice fiscale e numero di iscrizione ██████████ nel Registro delle Imprese di Firenze,

nonché presso la locale C.C.I.A.A. al n. [REDACTED] del Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.), dichiarata fallita con sentenza emessa dal Tribunale di Firenze in data 25 settembre - 2 ottobre 2019, titolare del diritto di piena ed esclusiva proprietà.

#### Lotto 6

Posto auto scoperto n. 88, piano interrato, con accesso carrabile da via Aretina n.171/A.

[REDACTED] con sede in [REDACTED] - [REDACTED], capitale sociale Euro 50.000,00 (cinquantamila/00) i.v., codice fiscale e numero di iscrizione [REDACTED] nel Registro delle Imprese di Firenze, nonché presso la locale C.C.I.A.A. al n. [REDACTED] del Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.), dichiarata fallita con sentenza emessa dal Tribunale di Firenze in data 25 settembre - 2 ottobre 2019, titolare del diritto di piena ed esclusiva proprietà.

#### 5.2 Quadro sinottico della provenienza al ventennio dei beni siti in Comune di Firenze (FI) Via Aretina 167/M

Alla predetta Società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] meglio sopra generalizzata, le unità immobiliari come sopra descritte sono pervenute in forza di titoli legittimi e specificatamente:

#### Lotto 1

Unità immobiliare ad uso ufficio in via [REDACTED] ([REDACTED] n. [REDACTED] piani [REDACTED] e [REDACTED])

- quanto all'unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel foglio di mappa 107 particella 2094 subalterno 163 - oltre maggiore consistenza - dalla Società [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED]

(codice fiscale 01076840634) in ordine ad atto pubblico di compravendita ai rogiti Notaio ██████████ ██████████ di ██████████ in data 12 aprile 2006 - repertorio n. 35.114 fascicolo n. 7.591, trascritto all'allora Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il giorno 19 aprile 2006 Registro Particolare n. 10.811.

Alla predetta Società ██████████ ██████████, meglio sopra generalizzata, la porzione immobiliare individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel foglio di mappa 107 particella 2094 subalterno 163 era pervenuta - oltre maggiore consistenza - in epoca anteriore al ventennio dalla Società ██████████ ██████████ ██████████ con sede in ██████████ (codice fiscale ██████████) in ordine ad atto di compravendita autenticato dal Notaio ██████████ ██████████ di ██████████ in data 19 dicembre 1996 - repertorio n. 128.991 fascicolo n. 8.632, trascritto all'allora Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il giorno 18 gennaio 1997 Registro Particolare n. 1.598 e successivo atto di conferma (convalida ai sensi dell'art. 40, terzo comma Legge 47/85) ai rogiti Notaio ██████████ ██████████ di ██████████ in data 21 marzo 2000 - repertorio n. 11.367 fascicolo n. 2.749, trascritto all'allora Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il giorno 20 aprile 2000 Registro Particolare n. 8.386.

#### Lotto 2

Posto auto coperto n. 14, piano interrato, con accesso carrabile da via Aretina n.171/A.

- quanto all'unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel foglio di mappa 107 particella 2094 subalterno 14 - oltre maggiore consistenza - dalla Società ██████████ ██████████ con sede in ██████████

(codice fiscale 01076840634) in ordine ad atto pubblico di compravendita ai rogiti Notaio ██████████ ██████████ di ██████████ in data 12 aprile 2006 - repertorio n. 35.114 fascicolo n. 7.591, trascritto all'allora Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il giorno 19 aprile 2006 Registro Particolare n. 10.811.

Alla predetta Società ██████████ ██████████, meglio sopra generalizzata, la porzione immobiliare individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel foglio di mappa 107 particella 2094 subalterno 14 era pervenuta - oltre maggiore consistenza - in epoca anteriore al ventennio dalla Società ██████████ ██████████ ██████████ con sede in ██████████ (codice fiscale ██████████) in ordine ad atto di compravendita autenticato dal Notaio ██████████ ██████████ di ██████████ in data 19 dicembre 1996 - repertorio n. 128.991 fascicolo n. 8.632, trascritto all'allora Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il giorno 18 gennaio 1997 Registro Particolare n. 1.598 e successivo atto di conferma (convalida ai sensi dell'art. 40, terzo comma Lgge 47/85) ai rogiti Notaio ██████████ ██████████ di ██████████ in data 21 marzo 2000 - repertorio n. 11.367 fascicolo n. 2.749, trascritto all'allora Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il giorno 20 aprile 2000 Registro Particolare n. 8.386.

### Lotto 3

Posto auto coperto n. 41, piano interrato, con accesso carrabile da via Aretina n.171/A.

- quanto all'unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel foglio di mappa 107 particella 2094 subalterno 41 - oltre maggiore consistenza - dalla Società ██████████ ██████████ con sede in ██████████

(codice fiscale 01076840634) in ordine ad atto pubblico di compravendita ai rogiti Notaio ██████████ ██████████ di ██████████ in data 12 aprile 2006 - repertorio n. 35.114 fascicolo n. 7.591, trascritto all'allora Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il giorno 19 aprile 2006 Registro Particolare n. 10.811.

Alla predetta Società ██████████ ██████████, meglio sopra generalizzata, la porzione immobiliare individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel foglio di mappa 107 particella 2094 subalterno 41 era pervenuta - oltre maggiore consistenza - in epoca anteriore al ventennio dalla Società ██████████ con sede in ██████████ (codice fiscale ██████████) in ordine ad atto di compravendita autenticato dal Notaio ██████████ ██████████ di ██████████ in data 19 dicembre 1996 - repertorio n. 128.991 fascicolo n. 8.632, trascritto all'allora Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il giorno 18 gennaio 1997 Registro Particolare n. 1.598 e successivo atto di conferma (convalida ai sensi dell'art. 40, terzo comma Lgge 47/85) ai rogiti Notaio ██████████ ██████████ di ██████████ in data 21 marzo 2000 - repertorio n. 11.367 fascicolo n. 2.749, trascritto all'allora Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il giorno 20 aprile 2000 Registro Particolare n. 8.386.

#### Lotto 4

Posto auto scoperto n. 61, piano interrato, con accesso carrabile da via Aretina n.171/A.

- quanto all'unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel foglio di mappa 107 particella 2094 subalterno 61 - oltre maggiore consistenza - dalla Società ██████████ ██████████, con sede in ██████████ (codice

fiscale 01076840634) in ordine ad atto pubblico di compravendita ai rogiti

Notaio ██████████ ████████ di Sesto Fiorentino in data 10 settembre 2002 -  
repertorio n. 52.859, trascritto all'allora Agenzia del Territorio - Servizio di  
Pubblicità Immobiliare di Firenze il giorno 12 settembre 2002 Registro  
Particolare n. 21.602;

Lotto 5

Posto auto coperto n. 71, piano interrato, con accesso carrabile da via  
Aretina n.171/A.

- quanto all'unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati del Comune  
di Firenze nel foglio di mappa 107 particella 2094 subalterno 71 in epoca  
anteriore al ventennio dalla Società ██████████ ██████████ ████████ con sede in  
██████████ (codice fiscale ██████████ in ordine ad atto di compravendita  
autenticato dal Notaio ██████████ ████████ di ████████ ██████████ in data 22 novembre  
1996 - repertorio n. 44.582, trascritto all'allora Ufficio del Territorio -  
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il giorno 11 dicembre 1996  
Registro Particolare n. 19.278 e successivo atto di conferma (convalida ai  
sensi dell'art. 40, terzo comma Legge 47/85) ai rogiti Notaio ██████████ ████████ di  
██████████ in data 21 marzo 2000 - repertorio n. 11.368 fascicolo n. 2.750,  
trascritto all'allora Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare  
di Firenze il giorno 20 aprile 2000 Registro Particolare n. 8.535;

Lotto 6

Posto auto scoperto n. 88, piano interrato, con accesso carrabile da via  
Aretina n.171/A.

- quanto all'unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati del  
Comune di Firenze nel foglio di mappa 107 particella 2094 subalterno88 -



oltre maggiore consistenza - dalla Società [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED]

(codice fiscale [REDACTED] in ordine ad atto pubblico di compravendita ai rogiti Notaio [REDACTED] [REDACTED] di Firenze in data 12 aprile 2006 - repertorio n. 35.114 fascicolo n. 7.591, trascritto all'allora Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il giorno 19 aprile 2006 Registro Particolare n. 10.811.

Alla predetta Società [REDACTED] [REDACTED] meglio sopra generalizzata, la porzione immobiliare individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel foglio di mappa 107 particella 2094 subalterno 88 era pervenuta - oltre maggiore consistenza - in epoca anteriore al ventennio dalla Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] (codice fiscale [REDACTED] in ordine ad atto di compravendita autenticato dal Notaio Licia Bellisario di Firenze in data 19 dicembre 1996 - repertorio n. 128.991 fascicolo n. 8.632, trascritto all'allora Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il giorno 18 gennaio 1997 Registro Particolare n. 1.598 e successivo atto di conferma (convalida ai sensi dell'art. 40, terzo comma Lgge 47/85) ai rogiti Notaio Andrea Teti di Firenze in data 21 marzo 2000 - repertorio n. 11.367 fascicolo n. 2.749, trascritto all'allora Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il giorno 20 aprile 2000 Registro Particolare n. 8.386.

6. TRASCRIZIONI CONTRO ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI  
6.1 Trascrizioni contro ed iscrizioni pregiudizievoli in riferimento alle porzioni immobiliari site in Comune di Firenze (FI) Via Aretina 167

A tutto il giorno 20 Febbraio 2020 sui beni come di seguito meglio specificati

risultano le seguenti formalità:

Lotto 1

Unità immobiliare ad uso ufficio in via Aretina n. 167/M (interno n. 51) piani quinto e sesto-sottotetto.

- *ipoteca volontaria per la complessiva somma di Euro 1.070.000,00 (unmilionesettantamila/00) di cui Euro 535.000,00*

*(cinquecentotrentacinquemila/00) in linea capitale, a favore della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] (codice fiscale [REDACTED] e contro la Società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] (codice fiscale [REDACTED] in ordine ad atto di mutuo fondiario ai rogiti Notaio [REDACTED] [REDACTED] di [REDACTED] in data 12 aprile 2006 - repertorio n. 35.115 fascicolo n. 7.592, formalità iscritta a Firenze il giorno 19 aprile 2006 Registro Particolare n. 4.150.*

- *ipoteca giudiziale per la complessiva somma di Euro 40.000,00 (quarantamila/00) di cui Euro 23.983,92*

*(novantatremilanovecentottantatre/92) in linea capitale, a favore del Signor [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]) e contro la Società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] (codice fiscale [REDACTED] errato in quanto indicata la Partita IVA; il codice fiscale corretto è [REDACTED] in ordine a decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pisa in data 17 aprile 2013, formalità iscritta a Firenze il giorno 29 settembre 2014 Registro Particolare n. 4.510.*

- *pignoramento immobiliare a favore dell'Avv. [REDACTED] [REDACTED] e contro la Società TECNOEDIL SISTEMI S.R.L. con sede in Firenze (codice fiscale*

██████████ in ordine a verbale notificato in data 9 gennaio 2019 Cron.

155/2019, formalità trascritta a Firenze il giorno 1° febbraio 2019 Registro

Particolare n. 2.751.

- sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Firenze in data

25 settembre 2019, formalità trascritta a Firenze il giorno 8 ottobre 2019

Registro Particolare n. 28.360, gravame non suscettibile di cancellazione.

### Lotto 2

Posto auto coperto n. 14, piano interrato, con accesso carrabile da via

Aretina n.171/A.

- ipoteca volontaria per la complessiva somma di Euro 1.070.000,00

(unmilionesettantamila/00) di cui Euro 535.000,00

(cinquecentotrentacinquemila/00) in linea capitale, a favore della ██████████

██████████ e contro la Società ██████████

██████████, in ordine ad atto di mutuo fondiario ai

rogiti Notaio Giovanna Acquisti di Firenze in data 12 aprile 2006 - repertorio

n. 35.115 fascicolo n. 7.592, formalità iscritta a Firenze il giorno 19 aprile

2006 Registro Particolare n. 4.150.

- sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Firenze in data

25 settembre 2019, formalità trascritta a Firenze il giorno 8 ottobre 2019

Registro Particolare n. 28.360, gravame non suscettibile di cancellazione.

### Lotto 3

Posto auto coperto n. 41, piano interrato, con accesso carrabile da via

Aretina n.171/A.

- ipoteca volontaria per la complessiva somma di Euro 1.070.000,00

(unmilionesettantamila/00) di cui Euro 535.000,00

(cinquecentotrentacinquemila/00) in linea capitale, a favore della ██████████

██████████ e contro la Società ██████████

██████████, in ordine ad atto di mutuo fondiario ai  
rogiti Notaio ██████████ ██████████ di Firenze in data 12 aprile 2006 - repertorio  
n. 35.115 fascicolo n. 7.592, formalità iscritta a Firenze il giorno 19 aprile  
2006 Registro Particolare n. 4.150.

- sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Firenze in data  
25 settembre 2019, formalità trascritta a Firenze il giorno 8 ottobre 2019  
Registro Particolare n. 28.360, gravame non suscettibile di cancellazione.

#### Lotto 4

Posto auto scoperto n. 61, piano interrato, con accesso carrabile da via  
Aretina n.171/A.

sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Firenze in data  
25 settembre 2019, formalità trascritta a Firenze il giorno 8 ottobre 2019  
Registro Particolare n. 28.360, gravame non suscettibile di cancellazione.

#### Lotto 5

Posto auto coperto n. 71, piano interrato, con accesso carrabile da via  
Aretina n.171/A.

sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Firenze in data  
25 settembre 2019, formalità trascritta a Firenze il giorno 8 ottobre 2019  
Registro Particolare n. 28.360, gravame non suscettibile di cancellazione.

#### Lotto 6

Posto auto scoperto n. 88, piano interrato, con accesso carrabile da via

Aretina n.171/A.

- ipoteca volontaria per la complessiva somma di Euro 1.070.000,00

(unmilionesettantamila/00) di cui Euro 535.000,00

(cinquecentotrentacinquemila/00) in linea capitale, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] e contro la Società [REDACTED]

[REDACTED], in ordine ad atto di mutuo fondiario ai

rogiti Notaio Giovanna Acquisti di Firenze in data 12 aprile 2006 - repertorio

n. 35.115 fascicolo n. 7.592, formalità iscritta a Firenze il giorno 19 aprile

2006 Registro Particolare n. 4.150.

- sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Firenze in data

25 settembre 2019, formalità trascritta a Firenze il giorno 8 ottobre 2019

Registro Particolare n. 28.360, gravame non suscettibile di cancellazione.

## 7. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

### 7.1 Regolarità edilizia ed urbanistica in riferimento alle porzioni

#### immobiliari site in Comune di Firenze (FI) Via Aretina 167

In base agli accessi eseguiti presso l'ufficio tecnico ed urbanistico del

Comune di Firenze (FI), con riferimento al disposto della Legge 47/85 del

28/02/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, per i lotti in oggetto

risulta quanto di seguito meglio specificato:

#### Lotto 1

Unità immobiliare ad uso ufficio in via Aretina n. 167/M (interno n. 51) piani

quinto e sesto-sottotetto.

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 180/90 del 21.08.1990 (PRT. 1399/88) per

ristrutturazione edilizia di fabbricato ad uso produttivo per laboratori, uffici,

magazzini;

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 123/96 del 03.05.1996 per varianti in corso d'opera (PRT 1607/94 del 15.11.94);

- AGIBILITA' Prot. 12889/1995

- D.I.A. N. 2219/06 del 03.05.2006 prot. n. 23465.

Con riferimento al bene immobile in oggetto, dai riscontri effettuati sui luoghi ho verificato che, rispetto allo stato legittimato di cui al succitato ultimo titolo, risultano alcune lievi difformità, consistenti al piano quinto nello spostamento del vano porta con cui si accede al secondo locale ufficio da sinistra entrando dall'ingresso, ed al piano sesto sottotetto nella realizzazione di una tamponatura tra il vano scala e la soffitta.

Per tali lievi difformità edilizie è necessario il deposito di C.I.L.A. "postuma" mediante il quale si assevera che le opere realizzate sono conformi agli strumenti urbanistici vigenti, con versamento di sanzione pecuniaria pari a Euro 1.000,00.

### Lotto 2

Posto auto coperto n. 14, piano interrato, con accesso carrabile da via Aretina n.171/A.

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 180/90 del 21.08.1990 (PRT. 1399/88) per ristrutturazione edilizia di fabbricato ad uso produttivo per laboratori, uffici, magazzini;

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 123/96 del 03.05.1996 per varianti in corso d'opera (PRT 1607/94 del 15.11.94);

- AGIBILITA' Prot. 12889/1995

Con riferimento al bene immobile in oggetto, dai riscontri effettuati sui

luoghi ho verificato che, rispetto allo stato legittimato di cui al succitato ultimo titolo, non risultano sussistenti difformità.

### Lotto 3

Posto auto coperto n. 41, piano interrato, con accesso carrabile da via Aretina n.171/A.

- *CONCESSIONE EDILIZIA N. 180/90 del 21.08.1990 (PRT. 1399/88) per ristrutturazione edilizia di fabbricato ad uso produttivo per laboratori, uffici, magazzini;*

- *CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 123/96 del 03.05.1996 per varianti in corso d'opera (PRT 1607/94 del 15.11.94);*

- *AGIBILITA' Prot. 12889/1995*

Con riferimento al bene immobile in oggetto, dai riscontri effettuati sui luoghi ho verificato che, rispetto allo stato legittimato di cui al succitato ultimo titolo, non risultano sussistenti difformità.

### Lotto 4

Posto auto scoperto n. 61, piano interrato, con accesso carrabile da via Aretina n.171/A.

- *CONCESSIONE EDILIZIA N. 180/90 del 21.08.1990 (PRT. 1399/88) per ristrutturazione edilizia di fabbricato ad uso produttivo per laboratori, uffici, magazzini;*

- *CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 123/96 del 03.05.1996 per varianti in corso d'opera (PRT 1607/94 del 15.11.94);*

- *AGIBILITA' Prot. 12889/1995*

Con riferimento al bene immobile in oggetto, dai riscontri effettuati sui luoghi ho verificato che, rispetto allo stato legittimato di cui al succitato

ultimo titolo, non risultano sussistenti difformità.

Lotto 5

Posto auto coperto n. 71, piano interrato, con accesso carrabile da via Aretina n.171/A.

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 180/90 del 21.08.1990 (PRT. 1399/88) per ristrutturazione edilizia di fabbricato ad uso produttivo per laboratori, uffici, magazzini;

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 123/96 del 03.05.1996 per varianti in corso d'opera (PRT 1607/94 del 15.11.94);

- AGIBILITA' Prot. 12889/1995

Con riferimento al bene immobile in oggetto, dai riscontri effettuati sui luoghi ho verificato che, rispetto allo stato legittimato di cui al succitato ultimo titolo, non risultano sussistenti difformità.

Lotto 6

Posto auto scoperto n. 88, piano interrato, con accesso carrabile da via Aretina n.171/A.

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 180/90 del 21.08.1990 (PRT. 1399/88) per ristrutturazione edilizia di fabbricato ad uso produttivo per laboratori, uffici, magazzini;

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 123/96 del 03.05.1996 per varianti in corso d'opera (PRT 1607/94 del 15.11.94);

- AGIBILITA' Prot. 12889/1995

Con riferimento al bene immobile in oggetto, dai riscontri effettuati sui luoghi ho verificato che, rispetto allo stato legittimato di cui al succitato ultimo titolo, non risultano sussistenti difformità.



## 8. DOCUMENTAZIONE CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In ordine ai principi dettati dalla direttiva 2002/91/CE relativa agli interventi finalizzati al contenimento energetico con introduzione di classi energetiche per le unità abitative, convertita in legge con D.Lgs 19/08/2008 n. 192 e successivi adeguamenti D.Lgs 29/12/2006 n. 311 e D.Lgs 30/05/2008 n. 115, non risulta documentazione relativa all'Attestato di Prestazione Energetica.

## 9. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

### 9.1 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 m<sup>2</sup>), 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 2019, viene fornita una forbice che comprende un valore massimo ed un valore minimo della rilevazione di mercato in relazione alle variabili tipologiche (abitazioni civili, uffici, 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 rilevati, 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.

## 9.2 Consistenza 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 unità immobiliari in parola.

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).

I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C.

1) Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm;

2) La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale;

3) La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati;

4) La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo.

La superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al precedente paragrafo; del 25 per cento qualora non comunicanti;

- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le

unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

**Lotto 1**

Unità immobiliare ad uso ufficio in via Aretina n. 167/M (interno n. 51) piani quinto e sesto-sottotetto.

Foglio di mappa 107, p.lla 2094, sub.163

Superficie Lorda	mq	Superficie Commerciale	mq
<i>superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto</i>	136.77	100%	136.77
<i>superficie dei vani accessori a servizio indiretto</i>	69.77	50%	34.88
<i>Terrazzi e balconi</i>	61.53	30% fino a superficie 25 m <sup>2</sup> ecced. 10%	11.15
<b>TOTALE</b>	<b>268.07</b>	<b>TOTALE</b>	<b>183.00</b>

**Lotto 2**

Posto auto coperto n. 14, piano interrato, con accesso carrabile da via

Aretina n.171/A.

Foglio di mappa 107, p.IIa 2094, sub. 14

Superficie Lorda	mq	Superficie Commerciale	mq
<i>superficie lorda</i>	<i>11.00</i>	<i>100%</i>	<i>11.00</i>
<i>del posto auto</i>			
<i>TOTALE</i>	<i>11.00</i>	<i>TOTALE</i>	<i>11.00</i>

Lotto 3

Posto auto coperto n. 41, piano interrato, con accesso carrabile da via Aretina n.171/A.

Foglio di mappa 107, p.IIa 2094, sub. 41

Superficie Lorda	mq	Superficie Commerciale	mq
<i>superficie lorda</i>	<i>14.00</i>	<i>100%</i>	<i>14.00</i>
<i>del posto auto</i>			
<i>TOTALE</i>	<i>14.00</i>	<i>TOTALE</i>	<i>14.00</i>

Lotto 4

Posto auto scoperto n. 61, piano interrato, con accesso carrabile da via Aretina n.171/A.

Foglio di mappa 107, p.IIa 2094, sub. 61

Superficie Lorda	mq	Superficie Commerciale	mq
<i>superficie lorda</i>	<i>13.00</i>	<i>100%</i>	<i>13.00</i>
<i>del posto auto</i>			
<i>TOTALE</i>	<i>13.00</i>	<i>TOTALE</i>	<i>13.00</i>

### Lotto 5

Posto auto coperto n. 71, piano interrato, con accesso carrabile da via Aretina n.171/A.

Foglio di mappa 107, p.IIa 2094, sub. 71

Superficie Lorda	mq	Superficie Commerciale	mq
<i>superficie lorda</i>	<i>22.00</i>	<i>100%</i>	<i>22.00</i>
<i>del posto auto</i>			
<i>TOTALE</i>	<i>22.00</i>	<i>TOTALE</i>	<i>22.00</i>

### Lotto 6

Posto auto scoperto n. 88, piano interrato, con accesso carrabile da via Aretina n.171/A.

Foglio di mappa 107, p.IIa 2094, sub. 88

Superficie Lorda	mq	Superficie Commerciale	mq
<i>superficie lorda</i>	<i>12.00</i>	<i>100%</i>	<i>12.00</i>
<i>del posto auto</i>			
<i>TOTALE</i>	<i>12.00</i>	<i>TOTALE</i>	<i>12.00</i>

### 9.3 Determinazione del valore commerciale unitario e calcolo del valore immobiliare

Per la valutazione del bene di che trattasi si procede con metodo sintetico-comparativo, considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche nonché il grado di manutenzione del medesimo come sopra richiamati.

La stima è riferita alla data odierna, sulla scorta dello stato dei luoghi così

come rilevato all'esito del sopralluogo esperito nel corso delle operazioni peritali ed è ottenuta per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in un arco temporale corrispondente a quello oggetto del quesito od a questo molto prossimo. Tali indicazioni vengono reperite oltre che dalle conoscenze e dall'esperienza dello scrivente, mediante consultazione di banche dati di atti di reali compravendite avvenute per immobili similari sia per ubicazione che per tipologia e consistenza.

Si precisa che dalle specifiche ricerche eseguite non sono tuttavia emersi atti di compravendite avvenute in un intervallo temporale tale da poterne consentire l'utilizzo come dati comparabili ai fini della valutazione di che trattasi.

Per quanto sopra, lo scrivente ai fini del reperimento dei prezzi noti, ha consultato le indagini di mercato riportate dalle banche dati nazionali, riferite al segmento temporale d'interesse. Sono stati in particolare oggetto di consultazione i dati ufficiali pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per l'anno di riferimento 2019 per il Comune di Firenze (FI):

Fascia/Zona: semicentrale/ MADONNONE SAN SALVI BELLARIVA

*Uffici da € 1.800,00 a € 2.900,00 – stato normale – superficie Lorda*

*Box posti auto e autorimesse da € 1.750,00 a € 2.500,00 – stato normale – superficie Lorda*

Ho inoltre effettuato indagini conoscitive presso agenzie immobiliari operanti nella località di riferimento e su siti internet del settore (aste immobiliari ecc.), mirate a verificare che le quotazioni di cui appresso risultassero in linea con il mercato locale.



Sono stati tenuti in conto i seguenti fattori: dimensioni e taglio, dotazioni dei beni immobili, ubicazione, affacci e confini, stato di conservazione e manutenzione, collegamenti e accessi, situazione dei servizi e qualità della vita nella zona in cui i beni sono situati.

In riferimento agli immobili oggetto della presente procedura fallimentare, considerate le caratteristiche delle unità immobiliari in parola, della loro localizzazione nonché del loro grado di manutenzione, si ritiene di assumere i valori unitari come di seguito specificati, applicando tali valori alla superficie commerciale di ognuna delle unità immobiliari:

#### Lotto 1

Unità immobiliare ad uso ufficio in via Aretina n. 167/M (interno n. 51) piani quinto e sesto-sottotetto.

*Valore di mercato unitario pari a Euro 2.500,00 al m<sup>2</sup>*

*Superficie commerciale ca 183,00 mq*

e quindi:

$$V = 183,00 \text{ mq} \times \text{Euro } 2.500,00/\text{mq} = \text{Euro } 457.500,00$$

Per quanto sopra, determino un valore di mercato per la porzione immobiliare di che trattasi pari ad Euro 457.000,00 (*diconsi euro quattrocentocinquantasettemila/00*)

#### Lotto 2

Posto auto coperto n. 14, piano interrato, con accesso carrabile da via Aretina n.171/A.

*Valore di mercato unitario pari a Euro 1.800,00 al m<sup>2</sup>*

*Superficie commerciale ca 11,00 mq*

e quindi:

$$V = 11,00 \text{ mq} \times \text{Euro } 1.800,00/\text{mq} = \text{Euro } 19.800,00$$

Per quanto sopra determino un valore di mercato per la porzione immobiliare di che trattasi pari a Euro 20.000,00 in arrotondamento (diconsi Euro ventimila/00).

### Lotto 3

Posto auto coperto n. 41, piano interrato, con accesso carrabile da via Aretina n.171/A.

Valore di mercato unitario pari a Euro 1.800,00 al m<sup>2</sup>

Superficie commerciale ca 14,00 mq

e quindi:

$$V = 14,00 \text{ mq} \times \text{Euro } 1.800/\text{mq} = \text{Euro } 25.200,00$$

Per quanto sopra, determino un valore di mercato per la porzione immobiliare di che trattasi pari a Euro 25.000,00 in arrotondamento (diconsi euro venticinquemila/00).

### Lotto 4

Posto auto scoperto n. 61, piano interrato, con accesso carrabile da via Aretina n.171/A.

Valore di mercato unitario pari a Euro 1.700,00 al m<sup>2</sup>

Superficie commerciale ca 13,00 mq

e quindi:

$$V = 13,00 \text{ mq} \times \text{Euro } 1.700/\text{mq} = \text{Euro } 22.100,00$$

Per quanto sopra, determino un valore di mercato per la porzione immobiliare di che trattasi pari a Euro 22.000,00 in arrotondamento (diconsi ventiduemila/00).

### Lotto 5

Posto auto coperto n. 71, piano interrato, con accesso carrabile da via  
Aretina n.171/A.

*Valore di mercato unitario pari a Euro 1.800,00 al m<sup>2</sup>*

*Superficie commerciale ca 22,00 mq*

e quindi:

*$V = 22,00 \text{ mq} \times \text{Euro } 1.800/\text{mq} = \text{Euro } 39.600,00$*

Per quanto sopra, determino un valore di mercato per la porzione  
immobiliare di che trattasi pari a Euro 40.000,00 in arrotondamento  
(*diconsi euro quarantamila/00*).

#### Lotto 6

Posto auto scoperto n. 88, piano interrato, con accesso carrabile da via  
Aretina n.171/A.

*Valore di mercato unitario pari a Euro 1.700,00 al m<sup>2</sup>*

*Superficie commerciale ca 12,00 mq*

e quindi:

*$V = 12,00 \text{ mq} \times \text{Euro } 1.700/\text{mq} = \text{Euro } 20.400,00$*

Per quanto sopra, determino un valore di mercato per la porzione  
immobiliare di che trattasi pari a Euro 20.000,00 in arrotondamento  
(*diconsi euro ventimila/00*).

#### 9.4 Tabella riepilogativa

DESCRIZIONE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	STATO	VALORE STIMATO
<u>LOTTO 1</u>	Catasto Fabbricati del Comune di	libero	Euro 457.000,00
Appartamento ad	Firenze foglio di mappa 107,		

uso ufficio ubicato in Comune di Firenze (FI) VIA ARETINA n. c. 167/M, piano 5° e 6°	particella 2094, subalterno 163, Via Aretina n. 167/M piano: 5 - 6, categoria A/10, classe 6, consistenza vani 8,5, superficie catastale m <sup>2</sup> 183, rendita Euro 4.433,78		
<b>LOTTO 2</b>	Catasto Fabbricati del Comune di Firenze foglio di mappa 107, particella 2094, subalterno 14, Via Aretina n. 167 piano: 1, categoria C/6, classe 6, consistenza m <sup>2</sup> 11, superficie catastale m <sup>2</sup> . 11, rendita Euro 66,47	libero	Euro 20.000,00
Posto auto coperto n. 14, piano interrato, con accesso carrabile da via Aretina n.171/A.			
<b>LOTTO 3</b>	Catasto Fabbricati del Comune di Firenze foglio di mappa 107, particella 2094, subalterno 41, Via Aretina n. 167 piano: 1, categoria C/6, classe 6, consistenza m <sup>2</sup> 13, superficie catastale m <sup>2</sup> 14, rendita Euro 78,55	libero	Euro 25.000,00
Posto auto coperto n. 41, piano interrato, con accesso carrabile da via Aretina n.171/A.			
<b>LOTTO 4</b>	Catasto Fabbricati del Comune di Firenze foglio di mappa 107, particella 2094, subalterno 61, Via Aretina n. 167 piano: 1, categoria C/6, classe 6, consistenza m <sup>2</sup> 12, superficie catastale m <sup>2</sup> 13, rendita Euro 72,51	libero	Euro 22.000,00
Posto auto scoperto n. 61, piano interrato, con accesso carrabile da via Aretina n.171/A.			
<b>LOTTO 5</b>	Catasto Fabbricati del Comune di Firenze foglio di mappa 107, particella 2094, subalterno 71, Via Aretina n. 167 piano: 1, categoria C/6, classe 6, consistenza m <sup>2</sup> 22, superficie catastale m <sup>2</sup> 22, rendita Euro	libero	Euro 40.000,00
Posto auto coperto n. 71, piano interrato, con accesso carrabile da via Aretina n.171/A.			

	132,94		
<u>LOTTO 6</u>	Catasto Fabbricati del Comune di Firenze foglio di mappa 107,	libero	Euro 20.000,00
Posto auto scoperto n. 88, piano interrato,	particella 2094, subalterno 88, Via Aretina n. 167 piano: 1,		
con accesso carrabile da via Aretina n.171/A.	categoria C/6, classe 6, consistenza m <sup>2</sup> 11, superficie catastale m <sup>2</sup> 12, rendita Euro		
	66,47		

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 37 pagine con 5 allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi, ulteriore chiarimento.

Sesto Fiorentino (FI), 18 marzo 2020

Il CTU

Geom. Paolo Giannini

Allego alla presente relazione:

- *Visure storico catastali;*
- *Planimetrie catastali;*
- *Ispezioni ipotecarie;*
- *Fotografie;*
- *Atto di provenienza.*