

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento
Reg. Fall. N. 163/14

Giudice Delegato: Dott.ssa Patrizia Pompei

Curatore Fallimentare: Dott. Gino Mazzi

REVISIONE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO
DI IMMOBILI

**Unità immobiliari in Firenze, Piazza Oberdan n. 6, Via Col-
letta n. 2, Via Bovio n. 1, 3**

INDICE

A) INCARICO	3
B) PREMESSE	3
C) IMMOBILI RESIDENZIALI IN FIRENZE, P.ZZA OBERDAN, VIA COLLETTA, VIA BOVIO	4
C.1) DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE.....	4
C.2) RIFERIMENTI CATASTALI	6
C.3) DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI - APPARTAMENTI	11
C.3.1) Appartamento – p.lla 255, sub 503 e p.lla 657 sub 502	12
C.3.2) Appartamento – p.lla 255, sub 509	13
C.3.3) Appartamento – p.lla 255 sub 511, p.lla 657 sub 523 e p.lla 658 sub 501	14
C.3.4) Appartamento – p.lla 255 sub 512, p.lla 657 sub 501	15
C.3.5) Appartamento – p.lla 255 sub 527, p.lla 658 sub 503, p.lla 659 sub 502	16
C.3.6) Appartamento – p.lla 255 sub 528	17
C.3.7) Appartamento – p.lla 1032 sub 500, p.lla 657 sub 504	18

C.4) DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI – POSTI AUTO	
SCOPERTI.....	19
C.4.1) Posto auto scoperto – p.lla 657 sub 505	19
C.4.2) Posto auto scoperto – p.lla 657 sub 506	19
C.4.3) Posto auto scoperto – p.lla 657 sub 507	19
C.4.4) Posto auto scoperto – p.lla 657 sub 509	19
C.4.5) Posto auto scoperto – p.lla 657 sub 512	20
C.4.6) Posto auto scoperto – p.lla 657 sub 519	20
C.4.7) Posto auto scoperto – p.lla 657 sub 520	20
C.4.8) Posto auto scoperto – p.lla 657 sub 521	20
C.4.9) Posto auto scoperto – p.lla 657 sub 522	20
C.5) PROVENIENZA.....	20
C.6) NOTE URBANISTICHE E ATTI EDILIZI ABILITATIVI.....	21
C.7) ELENCAZIONE GRAVAMI.....	23
C.7.1) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	23
C.7.2) Vincolo e convenzione della Soprintendenza per i Beni Architettonici.....	23
C.8) REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE	26
C.9) STIMA DEGLI IMMOBILI.....	28
C.9.1) Valore unitario di mercato degli immobili.....	30
C.10) CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI	31
C.10.1) Appartamento – p.lla 255, sub 503 e p.lla 657 sub 502	32
C.10.2) Appartamento – p.lla 255, sub 509	32
C.10.3) Appartamento – p.lla 255 sub 511, p.lla 657 sub 523 e p.lla 658 sub 501.....	32
C.10.4) Appartamento – p.lla 255 sub 512, p.lla 657 sub 501	33
C.10.5) Appartamento – p.lla 255 sub 527, p.lla 658 sub 503, p.lla 659 sub 502	33
C.10.6) Appartamento – p.lla 255 sub 528	34
C.10.7) Appartamento – p.lla 1032 sub 500, p.lla 657 sub 504.....	34
C.10.8) Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – p.lla 657 sub 505.....	35
C.10.9) Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – p.lla 657 sub 506.....	35
C.10.10) Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – p.lla 657 sub 507.....	35
C.10.11) Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – p.lla 657 sub 509.....	35
C.10.12) Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – p.lla 657 sub 512.....	36
C.10.13) Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – p.lla 657 sub 519.....	36
C.10.14) Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – p.lla 657 sub 520.....	36
C.10.15) Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – p.lla 657 sub 521.....	36
C.10.16) Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – p.lla 657 sub 522.....	36
C.11) VALORE A BASE D’ASTA	36
C.11.1) Appartamento – p.lla 255, sub 503 e p.lla 657 sub 502	37
C.11.2) Appartamento – p.lla 255, sub 509	37
C.11.3) Appartamento – p.lla 255 sub 511, p.lla 657 sub 523 e p.lla 658 sub 501.....	37
C.11.4) Appartamento – p.lla 255 sub 512, p.lla 657 sub 501	37
C.11.5) Appartamento – p.lla 255 sub 527, p.lla 658 sub 503, p.lla 659 sub 502	37
C.11.6) Appartamento – p.lla 255 sub 528	37
C.11.7) Appartamento – p.lla 1032 sub 500, p.lla 657 sub 504.....	37
C.11.8) Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – p.lla 657 sub 505.....	38
C.11.9) Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – p.lla 657 sub 506.....	38
C.11.10) Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – p.lla 657 sub 507.....	38
C.11.11) Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – p.lla 657 sub 509.....	38
C.11.12) Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – p.lla 657 sub 512.....	38
C.11.13) Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – p.lla 657 sub 519.....	38
C.11.14) Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – p.lla 657 sub 520.....	38
C.11.15) Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – p.lla 657 sub 521.....	38
C.11.16) Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – p.lla 657 sub 522.....	38
C.12) Formazione dei lotti.....	38
C.12.1) Lotto 1	39
C.12.2) Lotto 2	40

C.12.3) Lotto 3	40
C.12.4) Lotto 4	41
C.12.5) Lotto 5	41
C.12.6) Lotto 6	42
C.12.7) Lotto 7	42



A) INCARICO

La sottoscritta Arch. Alessandra Rinaldi, iscritta all'albo degli Architetti della provincia di Firenze al n. 6435, e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 8734, residente in Bagno a Ripoli (FI), Via Roma 562, in data 30.09.2014 è stata nominata dal G.D. Dott.ssa Patrizia Pompei quale perito estimatore nel procedimento fallimentare in epigrafe, su richiesta del Curatore Fallimentare Dott. Gino Mazzi, al fine di:

- eseguire accertamenti sull'effettiva consistenza del patrimonio immobiliare
- trascrivere la sentenza di fallimento
- eseguire la revisione della stima economica redatta da altro professionista
- valutare i beni immobili eventualmente esclusi dalla predetta stima

B) PREMESSE

La società risulta piena proprietaria di fabbricati e terreni, ubicati in Firenze e Pontassieve, ossia:

1. **sette appartamenti** in Firenze, in angolo fra Piazza Oberdan, Via Bovio e Via Colletta;
2. **appezzamento di terreno** in Firenze, nei pressi di Piazza Edison;
3. **appezzamento di terreno** in Firenze, Loc. San Felice a Ema, nei pressi di Via delle Cave di Monteripaldi;
4. **quattro appartamenti, quattro box auto e dieci posti auto scoperti**, in Pontassieve, Via dei Mandorli snc.

Le seguenti note riguardano stato di fatto, consistenza e valore di mercato delle unità immobiliari di cui al punto 1.



Per quanto riguarda gli **appezzamenti di terreno in Firenze**, al momento della redazione della presente stesura è in corso l'iter di approvazione del nuovo Regolamento Urbanistico, con la fine della fase di salvaguardia, in essere fra adozione e approvazione del nuovo strumento urbanistico. Stante la presunta imminenza dell'approvazione e la conseguente definitiva destinazione urbanistica impressa ai terreni, si ritiene opportuno formulare la stima economica dopo tale evento.

Per gli **immobili in Pontassieve** sono in corso accertamenti sulla natura di alcuni beni (posto auto scoperto e strada interna) da destinarsi in proprietà pro quota, essenziali ai fini della formazione dei lotti di vendita. La stima sarà pertanto formulata in seguito agli esiti dei suddetti accertamenti.

Per i fabbricati e terreni ubicati a Firenze, risulta depositata in data 29.05.2014 una precedente stima a firma dell'Arch. Angelo Butti, su incarico del Dott. Domenico Ammirati, all'interno di procedimento di esecuzione immobiliare (R.G. 794/11).

Si espone di seguito la descrizione delle consistenze immobiliari e la revisione della precedente stima in merito allo stato di fatto e di diritto, al più probabile valore di mercato ad esse riferito, nonché al risultante valore a base d'asta.

C) IMMOBILI RESIDENZIALI IN FIRENZE, P.ZZA OBERDAN, VIA COLLETTA, VIA BOVIO

Il sopralluogo degli immobili, con esecuzione di riprese fotografiche, rilievi ed accertamenti dello stato di fatto, si è svolto in data 28.11.2014. Nelle date del 18.12.2014 e 23.12.2014 è stato effettuato, presso i competenti uffici del Comune di Firenze, l'accesso alle pratiche edilizie inerenti i fabbricati.

C.1) DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Le unità immobiliari (vedi foto in all. 1) sono facenti parte di un più ampio edificio ad uso residenziale, ubicato in Piazza Oberdan, in angolo con Via Colletta e Via Bovio, in zona semicentrale, ottimamente servita e collegata da servizi e infrastrutture. L'edificio, realizzato circa alla metà degli anni 20 del secolo scorso, è un palazzo signorile di rile-

vanza storica, sottoposto a tutela dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici, caratterizzato da connotati dell'architettura eclettica tardo ottocentesca.

Nel corso degli anni è stato oggetto di varie destinazioni d'uso, sia private che pubbliche, fino all'acquisto da parte dell'attuale proprietà, che, a partire dal 2002, ne ha intrapreso il restauro ed il frazionamento in complessive 12 unità abitative.



Foto da Google Maps del palazzo

Il corpo di fabbrica è costituito da un volume a pianta trapezoidale che si sviluppa su quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato, con adiacente resede pertinenziale in parte pavimentato e adibito a posti auto scoperti, in parte sistemato con aiuole perimetrali. Il complesso è delimitato da muro di cinta e cancelli e ad esso si accede per mezzo di ingressi pedonali e/o carrabili sia da Piazza Oberdan che da Via Colletta e Via Bovio. L'intero complesso versa in ottime condizioni di manutenzione stante il relativamente recente restauro (fine lavori 30.05.2007).

Le unità immobiliari in oggetto non sono mai state abitate: si rinvennero, in alcune di esse, problematiche correlate ad infiltrazioni ed umidità, come più avanti meglio specificato.

La qualità complessiva delle unità immobiliari è ottima, sia per i caratteri tipologico-

architettonici dell'edificio, sia per la dotazione di finiture e materiali di pregio.

È opportuno evidenziare tuttavia, che parte delle unità immobiliari si sviluppa, o è interamente ubicata, al piano seminterrato, caratteristica della quale si terrà conto nella stima economica dei beni.

C.2) RIFERIMENTI CATASTALI

Nel proprio elaborato l'Arch. Butti espone correttamente i dati catastali degli immobili, che si ritiene comunque opportuno integrare con l'elenco delle parti comuni non censibili.

Le unità immobiliari risultano attualmente individuate, agli atti catastali del Comune di Firenze, con i seguenti dati censuari (vedi estratto di mappa in all. 2, visure in all. 3, elaborato planimetrico in all. 4, planimetrie in all. 5):

Appartamenti

- Foglio 95, **p.lla 255 sub 503** e **p.lla 657 sub 502** (resede), Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 7 vani, Rendita € 1.391,85, Via Giovanni Bovio n. 1, Piano T;
Confini: Via Bovio, parti comuni, stessa proprietà, salvo se altri e/o migliori;
Fanno parte della proprietà le **parti comuni non censibili**, catastalmente così identificate:
 - p.lla 255 sub 513** – corridoio cantine (piano S1) - Via Colletta n. 2
 - p.lla 255 sub 515** – vano motori ascensore (piano S1) - Via Colletta n. 2
 - p.lla 255 sub 516** – cantina condominiale (piano S1) - Via Colletta n. 2
 - p.lla 255 sub 517** – ingresso al piano terra (piano T) - Via Colletta n. 2
 - p.lla 255 sub 520** – scala dal piano S1 al piano T (piano S1) - Via Colletta n. 2
 - p.lla 255 sub 524** – ascensore (piano S1) - Via Colletta n. 2
 - p.lla 657 sub 503** – resede in area parcheggi (piano T) - Via Bovio n. 3
- Foglio 95, **p.lla 255 sub 509**, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 8 vani, Rendita € 1.590,69, Via Pietro Colletta n. 2, Piano S1-2;

Confini: parti comuni,, salvo se altri e/o migliori;

Fanno parte della proprietà le **parti comuni non censibili**, catastalmente così identificate:

p.lla 255 sub 513 – corridoio cantine (piano S1) - Via Colletta n. 2

p.lla 255 sub 515 – vano motori ascensore (piano S1) - Via Colletta n. 2

p.lla 255 sub 516 – cantina condominiale (piano S1) - Via Colletta n. 2

p.lla 255 sub 517 – ingresso al piano terra (piano T) - Via Colletta n. 2

p.lla 255 sub 518 – scale (piano T-1-2) - Via Colletta n. 2

p.lla 255 sub 520 – scala dal piano S1 al piano T (piano S1) - Via Colletta n. 2

p.lla 255 sub 524 – ascensore (piano S1) - Via Colletta n. 2

p.lla 255 sub 529 – corridoio cantine (piano S1) - Via Colletta n. 2

p.lla 657 sub 503 – resede in area parcheggi (piano T) - Via Bovio n. 3

p.lla 659 sub 500 – resede all'ingresso (piano T) - Via Colletta n. 2

- Foglio 95, **p.lla 255 sub 511**, **p.lla 657 sub 523** (resede p.T) e **p.lla 658 sub 501** (resede p. S1), Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 3 vani, Rendita € 511,29, Piazza Guglielmo Oberdan n. 6, Piano S1;

Confini: stessa proprietà da più lati,, salvo se altri e/o migliori;

Fanno parte della proprietà le **parti comuni non censibili**, catastalmente così identificate:

p.lla 255 sub 513 – corridoio cantine (piano S1) - Via Colletta n. 2

p.lla 255 sub 515 – vano motori ascensore (piano S1) - Via Colletta n. 2

p.lla 255 sub 516 – cantina condominiale (piano S1) - Via Colletta n. 2

p.lla 255 sub 517 – ingresso al piano terra (piano T) - Via Colletta n. 2

p.lla 255 sub 520 – scala dal piano S1 al piano T (piano S1) - Via Colletta n. 2

p.lla 255 sub 524 – ascensore (piano S1) - Via Colletta n. 2

p.lla 657 sub 503 – resede in area parcheggi (piano T) - Via Bovio n. 3

- Foglio 95, **p.lla 255 sub 512**, **p.lla 657 sub 501** (resede p.S1), Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 766,94, Via Giovanni Bovio n. 3/A3, Piano S1;

Confini: stessa proprietà,....., salvo se altri e/o migliori;

Fanno parte della proprietà le **parti comuni non censibili**, catastalmente così identificate:

p.lla 255 sub 513 – corridoio cantine (piano S1) - Via Colletta n. 2

p.lla 255 sub 515 – vano motori ascensore (piano S1) - Via Colletta n. 2

p.lla 255 sub 516 – cantina condominiale (piano S1) - Via Colletta n. 2

p.lla 255 sub 517 – ingresso al piano terra (piano T) - Via Colletta n. 2

p.lla 255 sub 520 – scala dal piano S1 al piano T (piano S1) - Via Colletta n. 2

p.lla 255 sub 524 – ascensore (piano S1) - Via Colletta n. 2

p.lla 657 sub 503 – resede in area parcheggi (piano T) - Via Bovio n. 3

- Foglio 95, **p.lla 255 sub 527**, **p.lla 658 sub 503** (resede p. S1), **p.lla 659 sub 502** (resede p.T), Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 8 vani, Rendita € 1.156,86, Via Pietro Colletta n. 2, Piano T-S1;

Confini: parti comuni da più lati, stessa proprietà,, salvo se altri e/o migliori;

Fanno parte della proprietà le **parti comuni non censibili**, catastalmente così identificate:

p.lla 255 sub 513 – corridoio cantine (piano S1) - Via Colletta n. 2

p.lla 255 sub 515 – vano motori ascensore (piano S1) - Via Colletta n. 2

p.lla 255 sub 516 – cantina condominiale (piano S1) - Via Colletta n. 2

p.lla 255 sub 517 – ingresso al piano terra (piano T) - Via Colletta n. 2

p.lla 255 sub 520 – scala dal piano S1 al piano T (piano S1) - Via Colletta n. 2

p.lla 255 sub 524 – ascensore (piano S1) - Via Colletta n. 2

p.lla 657 sub 503 – resede in area parcheggi (piano T) - Via Bovio n. 3

p.lla 659 sub 500 – resede all'ingresso (piano T) - Via Colletta n. 2

- Foglio 95, **p.lla 255 sub 528**, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 795,34, Via Pietro Colletta n. 2, Piano T-S1;

Confini: parti comuni da più lati, stessa proprietà, salvo se altri e/o migliori;

Fanno parte della proprietà le **parti comuni non censibili**, catastalmente così identificate:

p.lla 255 sub 513 – corridoio cantine (piano S1) - Via Colletta n. 2

p.lla 255 sub 515 – vano motori ascensore (piano S1) - Via Colletta n. 2

p.lla 255 sub 516 – cantina condominiale (piano S1) - Via Colletta n. 2

p.lla 255 sub 517 – ingresso al piano terra (piano T) - Via Colletta n. 2

p.lla 255 sub 520 – scala dal piano S1 al piano T (piano S1) - Via Colletta n. 2

p.lla 255 sub 524 – ascensore (piano S1) - Via Colletta n. 2

p.lla 657 sub 503 – resede in area parcheggi (piano T) - Via Bovio n. 3

p.lla 659 sub 500 – resede all'ingresso (piano T) - Via Colletta n. 2

- Foglio 95, **p.lla 1032 sub 500**, **p.lla 657 sub 504** (resede), Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 2 vani, Rendita € 340,86, Via Giovanni Bovio n. 3/A1, Piano T-S1;

Confini: stessa proprietà, parti comuni,, salvo se altri e/o migliori;

Fanno parte della proprietà le **parti comuni non censibili**, catastalmente così identificate:

p.lla 657 sub 503 – resede in area parcheggi (piano T) - Via Bovio n. 3

Posti auto scoperti

- Foglio 95, **p.lla 657 sub 505**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq, Rendita € 38,42, Via Giovanni Bovio n. 3, Piano T;

Confini: stessa proprietà, parti comuni, salvo se altri e/o migliori;

Fanno parte della proprietà del posto auto le **parti comuni non censibili**, catastalmente così identificate:

p.lla 657 sub 503 – resede in area parcheggi (piano T) - Via Bovio n. 3

- Foglio 95, **p.lla 657 sub 506**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 14 mq, Rendita € 44,83, Via Giovanni Bovio n. 3, Piano T;

Confini: stessa proprietà da più lati, parti comuni, salvo se altri e/o migliori;

Fanno parte della proprietà del posto auto le **parti comuni non censibili**, catastalmente così identificate:

p.lla 657 sub 503 – resede in area parcheggi (piano T) - Via Bovio n. 3

- Foglio 95, **p.lla 657 sub 507**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 16 mq, Rendita € 51,23, Via Giovanni Bovio n. 3, Piano T;

Confini: stessa proprietà, parti comuni da più lati, salvo se altri e/o migliori;

Fanno parte della proprietà del posto auto le **parti comuni non censibili**, catastalmente così identificate:

p.lla 657 sub 503 – resede in area parcheggi (piano T) - Via Bovio n. 3

- Foglio 95, **p.lla 657 sub 509**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq, Rendita € 41,63, Via Giovanni Bovio n. 3, Piano T;

Confini:, parti comuni, salvo se altri e/o migliori;

Fanno parte della proprietà del posto auto le **parti comuni non censibili**, catastalmente così identificate:

p.lla 657 sub 503 – resede in area parcheggi (piano T) - Via Bovio n. 3

- Foglio 95, **p.lla 657 sub 512**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq, Rendita € 41,63, Via Giovanni Bovio n. 3, Piano T;

Confini: stessa proprietà,, parti comuni, salvo se altri e/o migliori;

Fanno parte della proprietà del posto auto le **parti comuni non censibili**, catastalmente così identificate:

p.lla 657 sub 503 – resede in area parcheggi (piano T) - Via Bovio n. 3

- Foglio 95, **p.lla 657 sub 519**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq, Rendita € 41,63, Via Giovanni Bovio n. 3, Piano T;

Confini: stessa proprietà,, parti comuni, salvo se altri e/o migliori;

Fanno parte della proprietà del posto auto le **parti comuni non censibili**, catastalmente così identificate:

p.lla 657 sub 503 – resede in area parcheggi (piano T) - Via Bovio n. 3

- Foglio 95, **p.lla 657 sub 520**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq, Rendita € 41,63, Via Giovanni Bovio n. 3, Piano T;

Confini: stessa proprietà da più lati, parti comuni, salvo se altri e/o migliori;

Fanno parte della proprietà del posto auto le **parti comuni non censibili**, catastalmente così identificate:

p.lla 657 sub 503 – resede in area parcheggi (piano T) - Via Bovio n. 3

- Foglio 95, **p.lla 657 sub 521**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq, Rendita € 41,63, Via Giovanni Bovio n. 3, Piano T;

Confini: stessa proprietà da più lati, parti comuni, salvo se altri e/o migliori;

Fanno parte della proprietà del posto auto le **parti comuni non censibili**, catastalmente così identificate:

p.lla 657 sub 503 – resede in area parcheggi (piano T) - Via Bovio n. 3

- Foglio 95, **p.lla 657 sub 522**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq, Rendita € 41,63, Via Giovanni Bovio n. 3, Piano T;

Confini: stessa proprietà, parti comuni, salvo se altri e/o migliori;

Fanno parte della proprietà del posto auto le **parti comuni non censibili**, catastalmente così identificate:

p.lla 657 sub 503 – resede in area parcheggi (piano T) - Via Bovio n. 3

C.3) DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI - APPARTAMENTI

La descrizione degli immobili nella perizia dell'Arch. Butti è coerente nel complesso con lo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente, salvo quanto sarà di seguito evidenziato.

Saranno qui indicate le superfici nette e lorde delle unità immobiliari, oltre le superfici di accessori e pertinenze, quali risultano dal confronto fra i grafici di cui ai titoli edilizi depositati e i rilievi in loco.

Nella descrizione di seguito proposta gli immobili sono elencati secondo l'ordine della numerazione progressiva catastale (e non secondo l'ordine di cui alla perizia dell'Arch. Butti).

ASTE GIUDIZIARIE.it *****

Le unità immobiliari risultano dotate di impianto elettrico, idrico, telefonico e antenna tv, termico (con caldaia autonoma a metano, impianto a pavimento a pannelli radianti e termoarredo nei bagni), di climatizzazione, di videocitofono, ascensore condominiale.

Dal sopralluogo effettuato non è stato possibile verificare la completa efficienza degli impianti o la sussistenza di eventuali vizi occulti.

C.3.1) Appartamento – p.lla 255, sub 503 e p.lla 657 sub 502

Nella perizia dell'Arch. Butti è indicata una cucina-pranzo in luogo di una camera (vano n. 3 della tabella riepilogativa a pag. 19). La destinazione a camera del vano è desunta dalla 2° Variante n. 1820/05 alla DIA n. 2599/03.

L'unità immobiliare - contraddistinta dal n. 3 nei grafici progettuali - ha ingresso principale dal civico n. 1 di Via Bovio, attraverso cancello al livello stradale e ingresso secondario dall'adiacente area a parcheggio, contrassegnato dal civico n. 3/A4 della medesima via, che immettono in resede esclusivo (p.lla 657 sub 502). Consiste in un ampio appartamento al piano terra rialzato, composto da atrio-ingresso, soggiorno, cucina, due camere, tre bagni di cui uno comunicante con una camera (due bagni hanno area-zione forzata), due ripostigli, disimpegno, terrazza.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, con decori e modanature. I pavimenti sono in marmo, parquet e gres porcellanato. I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti in marmo. Sia la scala esterna che quella interna nell'atrio di ingresso sono rivestite in

ASTE GIUDIZIARIE.it

marmo. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in legno e vetrocamera, con scuri interni e persiane esterne anch'esse in legno. L'altezza interna dei vani varia da circa cm 300 a circa cm 350.

Il resede esterno è pavimentato in pavé, con aiuole in aderenza alla recinzione.

Il tutto per una superficie utile netta di circa mq 168 e superficie utile lorda di circa mq 207 oltre a circa mq 5 di terrazza e circa mq 110 di resede.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto elettrico, idrico, termico (con caldaia autonoma a metano, impianto a pavimento a pannelli radianti e termoarredo nei bagni), telefonico e antenna tv, di climatizzazione, videocitofono.

Al momento del sopralluogo l'alloggio risultava libero da persone e cose ed in ottime condizioni di manutenzione.

C.3.2) Appartamento – p.lla 255, sub 509

Nella perizia dell'Arch. Butti è stata indicata una superficie netta totale pari a mq 99,78. Dalla documentazione acquisita, nonché dai rilievi eseguiti dalla scrivente, risulta invece un superficie utile netta di circa mq 150.

L'unità immobiliare - contraddistinta dal **n. 6** nei grafici progettuali - ha ingresso principale condominiale dal civico n. 2 di Via Colletta, attraverso cancello al livello stradale, resede a comune (p.lla 569 sub 500), ingresso e scala a comune (p.lla 255 sub 517), ascensore (p.lla 255 sub 524), oltre a ingresso secondario dall'adiacente area a parcheggio, contrassegnato dal civico n. 3/A2 di Via Bovio. Consiste in un ampio appartamento al piano secondo, composto da ingresso, soggiorno, studio, cucina-pranzo, due camere, due bagni di cui uno comunicante con una camera, un wc (un bagno ed il wc hanno aereazione forzata), due ripostigli, disimpegni, piccola terrazza. L'unità dispone anche di cantina al piano seminterrato.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, con decori e modanature. I pavimenti sono in parquet e gres porcellanato. I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti in

marmo. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in legno e vetrocamera, con scuri interni e persiane esterne anch'esse in legno. L'altezza interna dei vani è di circa cm 360, quella di bagni e ripostigli circa cm 270.

Il tutto per una superficie utile netta di circa mq 150 e superficie utile lorda di circa mq 187, oltre a circa mq 4,5 per la terrazza e circa mq 5 lordi per la cantina.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto elettrico, idrico, termico (con caldaia autonoma a metano, impianto a pavimento a pannelli radianti e termoarredo nei bagni), di climatizzazione, telefonico e antenna tv, videocitofono.

Al momento del sopralluogo l'alloggio risultava libero da persone e cose ed in ottime condizioni di manutenzione. La cantina risultava occupata da modesta quantità di materiali da costruzione.

C.3.3) Appartamento – p.lla 255 sub 511, p.lla 657 sub 523 e p.lla 658 sub 501

L'unità immobiliare- contraddistinta dal **n. 8** nei grafici progettuali - ha ingresso principale dal civico n. 6 di Piazza Oberdan, attraverso cancello al livello stradale, resede esclusivo (p.lla 657 sub 523 e p.lla 558 sub 501) e scala che conduce dal piano stradale al sottostante livello. Consiste in un appartamento al piano seminterrato, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno con aereazione forzata e con attiguo vano cantina.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, con decori e modanature. I pavimenti sono in marmo e gres porcellanato. Il servizio igienico è pavimentato e rivestito in marmo, il pavimento del vano cantina è in cotto. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in legno e vetrocamera, con scuri interni anch'essi in legno. La portafinestra del soggiorno dispone di persiana esterna in legno, le finestre di camera e soggiorno dispongono di grate esterne in ferro L'altezza interna dei vani varia da circa cm 270 a circa cm 300.

La scala esterna di accesso è rivestita in arenaria. Il resede, che si sviluppa su due livelli, è lastricato in cotto e arenaria.

Il tutto per una superficie utile netta di circa mq 65 e superficie utile lorda di circa mq 81, oltre a circa mq 32 di resede esterno.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto elettrico, idrico, termico (con caldaia autonoma a metano, impianto a pavimento a pannelli radianti e termoarredo nei bagni), telefonico e antenna tv, di climatizzazione, videocitofono.

Al momento del sopralluogo l'alloggio risultava libero da persone e cose ed in buone condizioni di manutenzione, salvo modesti fenomeni di umidità all'interno dei vani e nel resede.

C.3.4) Appartamento – p.lla 255 sub 512, p.lla 657 sub 501

L'unità immobiliare- contraddistinta dal **n. 9** nei grafici progettuali - ha ingresso principale dal civico n. 3/A3 di Via Bovio, al quale si accede dal piazzale comune con i posti auto, a sua volta al civico 3 di Via Bovio. L'ingresso avviene da cancello e quindi da resede privato (p.lla 657 sub 501) e scala che conduce al sottostante livello. Consiste in un appartamento al piano seminterrato, composto da cucina, soggiorno, camera, due disimpegni, bagno, lavanderia, vano cantina.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, con decori e modanature. I pavimenti sono in parquet e gres porcellanato. I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti in marmo. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in legno e vetrocamera, con scuri interni e persiane esterne in legno. L'altezza interna dei vani è circa cm 280. Il vano cantina ha altezza di circa cm 196 (cm 255 all'ingresso, circa cm 180 di altezza minima sotto trave).

La scala esterna di accesso è rivestita in arenaria, il resede è lastricato in cotto.

Il tutto per una superficie utile netta di circa mq 82, oltre circa mq 10 netti del vano cantina, e superficie utile lorda di circa mq 100, oltre circa mq 15 lordi per il vano cantina; oltre a circa mq 30 di resede esterno.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto elettrico, idrico, termico (con caldaia autonoma a metano, impianto a pavimento a pannelli radianti e termoarredo nel bagno),

telefonico e antenna tv, di climatizzazione, videocitofono.

Al momento del sopralluogo l'alloggio risultava libero da persone e cose, tranne modeste quantità di materiali edili nel vano cantina, con evidenti tracce di umidità su pareti perimetrali ed esiti di infiltrazioni d'acqua che hanno ammalorato in parte i pavimenti in parquet e le pareti dei vani. Per tali danni si ritiene di applicare un onere per riparazione e deumidificazione, prudenzialmente valutato in circa € 15.000,00.

C.3.5) Appartamento – p.lla 255 sub 527, p.lla 658 sub 503, p.lla 659 sub 502

L'Arch. Butti computa quali vani accessori, due vani che sono destinati a camera sia nei titoli edilizi abilitativi che nelle planimetrie catastali. Si ritiene che questi due vani debbano essere computati effettivamente quali camere.

L'unità immobiliare - contraddistinta dal **n. 2** nei grafici progettuali - ha ingresso principale condominiale dal civico n. 2 di Via Colletta, attraverso cancello al livello stradale, resede a comune (p.lla 569 sub 500), ingresso e scala a comune (p.lla 255 sub 517). Il portoncino d'ingresso è quello a destra del pianerottolo dopo la scala a comune. L'unità dispone altresì di altri due ingressi autonomi, uno carrabile, con cancello elettrico telecomandato al civico 2/1 di Via Colletta, l'altro pedonale al civico n. 5 di Piazza Oberdan, che immettono entrambi in resede esclusivo (p.lla 659 sub 502). Consiste in un ampio appartamento che si sviluppa in parte al piano terra in parte al piano seminterrato, ed è così composto: **al piano terra** ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno (con areazione forzata), ripostiglio, disimpegni; **al piano seminterrato** due camere, due bagni di cui uno comunicante con una camera, l'altro con aereazione forzata, lavanderia, corridoi e cantina.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, con decori e modanature. I pavimenti dei vani sono in parquet e gres porcellanato, i corridoi e la scala di collegamento al piano sono pavimentati in marmo. I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti in marmo, il locale cantina in cotto. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in legno e vetro-

camera, con persiane esterne anch'esse in legno (due finestre al seminterrato hanno scuri interni e grate metalliche esterne). L'altezza interna dei vani varia da circa cm 340 a circa cm 350 al piano terra, e a circa cm 285 al seminterrato (in un bagno circa cm 260, nella cantina circa cm 300).

Il tutto per una superficie utile netta di circa mq 73 al piano terra e mq 82 al seminterrato per complessivi mq 155; superficie utile lorda di circa mq 97 al piano terra e mq 101 al piano seminterrato per complessivi mq 198, oltre a circa mq 67 di resede esterno (circa mq 45 al piano terra e circa mq 22 al piano seminterrato)

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto elettrico, idrico, termico (con caldaia autonoma a metano, impianto a pavimento a pannelli radianti e termoarredo nei bagni), telefonico e antenna tv, di climatizzazione, videocitofono.

Al momento del sopralluogo l'alloggio risultava libero da persone e cose ed in ottime condizioni di manutenzione, salvo tracce di infiltrazioni in un bagno al seminterrato.

C.3.6) Appartamento – p.lla 255 sub 528

L'accesso all'unità immobiliare - contraddistinta dal n. 1 nei grafici progettuali - avviene dall'ingresso principale condominiale al civico n. 2 di Via Colletta, attraverso cancello al livello stradale, resede a comune (p.lla 569 sub 500), ingresso e scala a comune (p.lla 255 sub 517). Il portoncino d'ingresso è quello a sinistra del pianerottolo dopo la scala a comune. Consiste in un appartamento che si sviluppa in parte al piano terra in parte al piano seminterrato così composto: **al piano terra** ingresso, soggiorno, cucina, terrazzino dal quale si accede a wc esterno; **al piano seminterrato** camera, bagno con accesso a chiostrina esterna, dalla quale si accede a cantina.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, con decori e modanature. I pavimenti dei vani sono in parquet e gres porcellanato, l'ingresso e la scala di collegamento al piano seminterrato sono pavimentati in marmo. Il bagno principale è pavimentato e rivestito in marmo, il locale cantina in cotto. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in legno e vetrocamera, con persiane esterne anch'esse in legno (la finestra della

camera al seminterrato ha scuri interni e grata metallica esterna). L'altezza interna dei vani varia da circa cm 350 al piano terra (nel wc altezza media circa cm 260) a circa cm 285 al seminterrato (cm 290 circa nel bagno).

Il tutto per una superficie utile netta al piano terra di circa mq 32, al piano seminterrato di circa mq 26, per complessivi mq 58; superficie utile lorda al piano terra di circa mq 41, al piano seminterrato di circa mq 40, per complessivi mq 81; oltre a circa mq 7 di cantina, mq 4 di terrazza e mq 8 di chiostrina.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto elettrico, idrico, termico (con caldaia autonoma a metano, impianto a pavimento a pannelli radianti e termoarredo nei bagni), telefonico e antenna tv, di climatizzazione, videocitofono.

Al momento del sopralluogo l'alloggio risultava libero da persone e cose ed in ottime condizioni di manutenzione, salvo tracce di umidità nella camera al seminterrato.

C.3.7) Appartamento – p.lla 1032 sub 500, p.lla 657 sub 504

L'unità immobiliare - contraddistinta dal n. **10** nei grafici progettuali - ha ingresso principale dal civico n. 3/A1 di Via Bovio, attraversando il resede comune carrabile destinato a parcheggio (con ingresso al civico n. 3 di Via Bovio). Consiste in un fabbricato indipendente, in passato adibito ad annesso di servizio al palazzo principale, disposto su due livelli, piano terra e piano seminterrato. È composto, al piano terra, da unico ampio vano soppalcato, oltre wc; al piano seminterrato da cantina e wc, oltre resede all'ingresso e piccola corte tergaie.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti sono in cotto, parquet e gres porcellanato. I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti in marmo. La scala interna che porta al soppalco è autoportante, con struttura in metallo, gradini in legno, parapetti in acciaio e cristallo. Il soppalco ha parapetto in acciaio. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in legno e vetrocamera, con persiane o grate metalliche. L'altezza interna è circa cm 445 circa al piano terra, cm 240 al di sotto del soppalco e nel wc, circa cm 188 al soppalco, cm 240 al piano seminterrato.

Il resede esterno è recintato da muro e ringhiera, con pavimentazione in pavé e aiuole perimetrali.

Il tutto per una superficie utile netta sia al piano terra che seminterrato di circa mq 28 per complessivi mq 56; superficie utile lorda sia al piano terra che seminterrato di circa mq 34, per complessivi mq 68, oltre circa mq 11 di soppalco, circa mq 50 di resede, circa mq 3,5 di corte.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto elettrico, idrico, termico (con caldaia autonoma a metano, impianto a pavimento a pannelli radianti e termoarredo nei bagni), telefonico e antenna tv, di climatizzazione, videocitofono.

Al momento del sopralluogo l'alloggio risultava libero da persone e cose ed in ottime condizioni di manutenzione, salvo tracce di umidità sulle pareti al piano seminterrato.

C.4) DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI – POSTI AUTO SCOPERTI

I posti auto ubicati nel resede adiacente di cui alla p.lla 657, sono realizzati su pavimentazione in blocchetti autoportanti e risultano in buone condizioni di manutenzione.

C.4.1) Posto auto scoperto – p.lla 657 sub 505

Il posto auto è il primo a sinistra, per chi guarda con le spalle al cancello carrabile di ingresso al civico n. 3 di Via Bovio, ed ha superficie catastale di mq 12.

C.4.2) Posto auto scoperto – p.lla 657 sub 506

Il posto auto è il secondo a sinistra, per chi guarda con le spalle al cancello carrabile di ingresso al civico n. 3 di Via Bovio, ed ha superficie catastale di mq 14.

C.4.3) Posto auto scoperto – p.lla 657 sub 507

Il posto auto è il terzo a sinistra, per chi guarda con le spalle al cancello carrabile di ingresso al civico n. 3 di Via Bovio, ed ha superficie catastale di mq 16.

C.4.4) Posto auto scoperto – p.lla 657 sub 509

Il posto auto è il quinto a sinistra, per chi guarda con le spalle al cancello carrabile di

ingresso al civico n. 3 di Via Bovio, ed ha superficie catastale di mq 13.

C.4.5) Posto auto scoperto – p.lla 657 sub 512

Il posto auto è l'ottavo a sinistra, per chi guarda con le spalle al cancello carrabile di ingresso al civico n. 3 di Via Bovio, ed ha superficie catastale di mq 13.

C.4.6) Posto auto scoperto – p.lla 657 sub 519

Il posto auto è il quarto a destra, per chi guarda con le spalle al cancello carrabile di ingresso al civico n. 3 di Via Bovio, ed ha superficie catastale di mq 13.

C.4.7) Posto auto scoperto – p.lla 657 sub 520

Il posto auto è il terzo a destra, per chi guarda con le spalle al cancello carrabile di ingresso al civico n. 3 di Via Bovio, ed ha superficie catastale di mq 13.

C.4.8) Posto auto scoperto – p.lla 657 sub 521

Il posto auto è il secondo a destra, per chi guarda con le spalle al cancello carrabile di ingresso al civico n. 3 di Via Bovio, ed ha superficie catastale di mq 13.

C.4.9) Posto auto scoperto – p.lla 657 sub 522

Il posto auto è il primo a destra, per chi guarda con le spalle al cancello carrabile di ingresso al civico n. 3 di Via Bovio, ed ha superficie catastale di mq 13.

Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica, nelle visure, planimetrie catastali ed elaborato planimetrico allegati (vedi all. da 1 a 5).

C.5) PROVENIENZA

Una parte del fabbricato, nell'originaria consistenza prima del frazionamento e restauro, è pervenuto alla _____, **al tempo denominata** _____ **srl**, dall'originaria proprietà _____, in seguito al seguente atto:

- **Atto di compravendita** del 26.04.2006, Notaio Claudio Barnini, Rep. 259273/14132, registrato a Firenze il 22.05.2006 al n. 28887, trascritto a Firenze

il 22.05.2006, al Reg. Part. N. 14289; successivo **Atto di avveramento di condizione** del 11.07.2006, Notaio Claudio Barnini, Rep. 261861/14270, registrato a Firenze il 22.05.2006 al n. 2887 serie 1T.

La “ “ ha in seguito mutato la ragione sociale in “ “ per mezzo del seguente atto:

- **Atto di Mutamento di denominazione o ragione sociale** del 28.04.2006, Notaio Claudio Barnini, Rep. 259286/14141, trascritto a Firenze il 24.05.2006, al Reg. Part. 14541 (vedi all. 6);

Il definitivo assetto proprietario dell'intero complesso immobiliare si è quindi configurato con atti di permuta e conferma con i proprietari delle restanti unità immobiliari, i cui estremi sono i seguenti:

- **Atto di permuta** del 30.05.2007, Notaio Claudio Barnini, Rep. 266569, Fascic. 14762, trascritto a Firenze il 20.06.2007 al Reg. Part. n. 16172;
- **Atto di permuta** del 30.05.2007, Notaio Claudio Barnini, Rep. 266569, Fascic. 14762, trascritto a Firenze il 20.06.2007 al Reg. Part. n. 16173;
- **Atto di avveramento di condizione** del 06.09.2007, Notaio Claudio Barnini, Rep. 268279, Fascic. 14880, trascritto a Firenze il 05.10.2007 al Reg. Part. N. 25751;
- **Atto per avveramento di condizione** del 06.09.2007, Notaio Claudio Barnini, Rep. 268279, Fascic. 14880, trascritto a Firenze il 05.10.2007 al Reg. Part. N. 25752.

C.6) NOTE URBANISTICHE E ATTI EDILIZI ABILITATIVI

Secondo il **vigente PRG** l'edificio ricade in zona omogenea *A3 - Centro storico fuori le Mura* (art. 15 delle NTA) ed classificato in *Classe 3 - Edifici con rilevanti caratteri tipologici* (artt. 16 e 20 delle NTA). L'area pertinenziale è classificata quale *Verde privato e aree di pertinenza di edifici pubblici e privati - Classe 9*.

Secondo il **Regolamento Urbanistico adottato** l'edificio ricade in *Ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (zona A)*, classificato nelle *Emergenze di*

valore storico architettonico (DLgs 42/2004) - spazio edificato. L'area pertinenziale è definita quale *Spazio aperto in tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale*.

L'edificio ricade in zona soggetta a *Vincolo Paesaggistico* ex Legge 1497/39 (D.M. 25.05.1955).

La costruzione dell'edificio risale ad epoca antecedente il 1° settembre 1967, e per esso risultano depositati, presso l'Archivio Protocollo e Urbanistica del comune di Firenze, i seguenti atti abilitativi:

- **Autorizzazione edilizia in sanatoria n. 287/2004** del 16.12.2004 per modifiche interne (pratica inoltrata dalla precedente proprietà in data 16.12.2002 al n. prot. 27887);
- **Denuncia di inizio attività n. 2599/03** del 13.05.2003 per Restauro e risanamento conservativo (inerente i piani seminterrato, terra, primo e secondo, annesso e spazi pertinenziali esterni), recupero dell'originaria destinazione residenziale e realizzazione di 8 unità abitative, previo Nulla Osta della Soprintendenza n. 1511 del 28.01.2003 (vedi all. 7);
- **Denuncia di inizio attività n. 5741 del 03.11.2003** per opere in **Variante alla DIA n. 2599/03** (variazione del numero delle unità immobiliari, modifiche della distribuzione interna), previo Nulla Osta della Soprintendenza n. 14842 del 20.09.2003 (vedi all. 8);
- **Denuncia di inizio attività n. 1820 del 12.04.2005** (vedi all. 9) per **2° Variante alle DIA n. 2599/03 e DIA n. 5741/03** (modifiche esterne e della distribuzione interna);
- **Denuncia di inizio attività n. 347/07 del 24.01.2007** per **3° Variante alle DIA n. 2599/03, DIA n. 5741/03 e DIA n. 1820/05** (modifiche negli spazi pertinenziali esterni – vedi all. 10) previo Nulla Osta della Soprintendenza n. 16011 del 29.12.2006;
- **Comunicazione di fine lavori n. prot. 30008** del 30.05.2007;

- **Deposito dell'attestazione di Abitabilità n. 30010** del 30.05.2007 (vedi all. 11).



C.7) ELENCAZIONE GRAVAMI

C.7.1) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

In seguito agli esiti delle ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli, gravanti sugli immobili:

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 12.05.2008, Reg. Part. 3793, Reg. Gen. 18790, Pubblico Ufficiale Notaio Claudio Barnini, Rep. 272534/15189 del 08.05.2008 (vedi all. 12).

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Capitale: € 7.500.000,00

Tasso interesse annuo: 5,84%

Totale: € 15.000.000,00

Durata: 5 anni

A FAVORE: Banca Interbancaria di Investimenti e Gestioni spa, con sede in Torino, via Gramsci n. 7, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 22.12.2011, Reg. Part. 28754 Reg. Gen. 42934, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze, Rep. 14715 del 16.11.2011 (vedi all. 13).

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A FAVORE: _____, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

C.7.2) Vincolo e convenzione della Soprintendenza per i Beni Architettonici

Oltre all'elenco delle formalità pregiudizievoli, correttamente redatto dall'Arch. Butti, si citano effetti, obblighi e adempimenti discendenti dal vincolo della Soprintendenza

sul fabbricato in oggetto, ossia il diritto di prelazione da parte dello Stato in caso di alienazione e la convenzione disciplinante l'apertura al pubblico di porzioni dell'edificio.



Il complesso immobiliare è sottoposto alla tutela di cui al D.Lgs n. 42/2004 (Codice dei Beni culturali e del paesaggio). Per i beni sottoposti a vincolo, lo Stato o altri enti pubblici territoriali interessati hanno facoltà di **esercitare diritto di prelazione in caso di alienazione**, previa denuncia entro 30 giorni dalla data del trasferimento (artt. 59, 60, 61, 62 del D.Lgs 42/2004¹). **In particolare, nelle vendite forzose, la denuncia deve**

¹ **DLgs 42/2004 - Art. 59. Denuncia di trasferimento 1.** Gli atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà o, limitatamente ai beni mobili, la detenzione di beni culturali sono denunciati al Ministero.

2. La denuncia è effettuata entro trenta giorni:

a) dall'alienante o dal cedente la detenzione, in caso di alienazione a titolo oneroso o gratuito o di trasferimento della detenzione;

b) dall'acquirente, in caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare ovvero in forza di sentenza che produca gli effetti di un contratto di alienazione non concluso;

c) dall'erede o dal legatario, in caso di successione a causa di morte. Per l'erede, il termine decorre dall'accettazione dell'eredità o dalla presentazione della dichiarazione ai competenti uffici tributari; per il legatario, il termine decorre dalla comunicazione notarile prevista dall'articolo 623 del codice civile, salva rinuncia ai sensi delle disposizioni del codice civile.

3. La denuncia è presentata al competente soprintendente del luogo ove si trovano i beni.

4. La denuncia contiene:

a) i dati identificativi delle parti e la sottoscrizione delle medesime o dei loro rappresentanti legali;

b) i dati identificativi dei beni ;

c) l'indicazione del luogo ove si trovano i beni;

d) l'indicazione della natura e delle condizioni dell'atto di trasferimento;

e) l'indicazione del domicilio in Italia delle parti ai fini delle eventuali comunicazioni previste dal presente Titolo.

5. Si considera non avvenuta la denuncia priva delle indicazioni previste dal comma 4 o con indicazioni incomplete o imprecise.

Sezione II - Prelazione

Art. 60. Acquisto in via di prelazione

1. Il Ministero o, nel caso previsto dall'articolo 62, comma 3, la regione o gli altri enti pubblici territoriali interessati, hanno facoltà di acquistare in via di prelazione i beni culturali alienati a titolo oneroso o conferiti in società, rispettivamente, al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione o al medesimo valore attribuito nell'atto di conferimento.

2. Qualora il bene sia alienato con altri per un unico corrispettivo o sia ceduto senza previsione di un corrispettivo in denaro ovvero sia dato in permuta, il valore economico è determinato d'ufficio dal soggetto che procede alla prelazione ai sensi del comma 1.

3. Ove l'alienante non ritenga di accettare la determinazione effettuata ai sensi del comma 2, il valore economico della cosa è stabilito da un terzo, designato concordemente dall'alienante e dal soggetto che procede alla prelazione. Se le parti non si accordano per la nomina del terzo, ovvero per la sua sostituzione qualora il terzo nominato non voglia o non possa accettare l'incarico, la nomina è effettuata, su richiesta di una delle parti, dal presidente del tribunale del luogo in cui è stato concluso il contratto. Le spese relative sono anticipate dall'alienante.

4. La determinazione del terzo è impugnabile in caso di errore o di manifesta iniquità.

5. La prelazione può essere esercitata anche quando il bene sia a qualunque titolo dato in pagamento.

Art. 61. Condizioni della prelazione

1. La prelazione è esercitata nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia prevista dall'articolo 59.

2. Nel caso in cui la denuncia sia stata omessa o presentata tardivamente oppure risulti incompleta, la prelazione è esercitata nel termine di centottanta giorni dal momento in cui il Ministero ha ricevuto la denuncia tardiva o ha comunque acquisito tutti gli elementi costitutivi della stessa ai sensi dell'articolo 59, comma 4.

3. Entro i termini indicati dai commi 1 e 2 il provvedimento di prelazione è notificato all'alienante ed all'acquirente. La proprietà passa allo Stato dalla data dell'ultima notifica.

essere effettuata: “... dall’acquirente, in caso di trasferimento avvenuto nell’ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare ovvero in forza di sentenza che produca gli effetti di un contratto di alienazione non concluso ... “ (Art. 59, comma 2, punto b).

Infine, stante la natura di bene architettonico notificato, per il complesso immobiliare sussiste convenzione con la Soprintendenza per regolare l’eventuale accesso agli immobili da parte di visitatori, i cui estremi sono i seguenti:

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 09.04.2013, Reg. Part. 7212 Reg. Gen. 9836, Pubblico Ufficiale Soprintendenza per i Beni Architettonici di Firenze, Rep. 7664 del 20.02.2013 (vedi all. 14).

CONVENZIONE AMMINISTRATIVA

A FAVORE: Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Antropologici per le provincie di Firenze, Pistoia e Prato, per il diritto di proprietà, per la quota di 100/100.

CONTRO: _____, per il diritto di proprietà.

Nella convenzione sono stabiliti tempi e modalità di accesso all’immobile, gli obblighi assunti dalla _____ e i provvedimenti in caso di inosservanza. In parti-

4. In pendenza del termine prescritto dal comma 1 l’atto di alienazione rimane condizionato sospensivamente all’esercizio della prelazione e all’alienante è vietato effettuare la consegna della cosa.

5. Le clausole del contratto di alienazione non vincolano lo Stato.

6. Nel caso in cui il Ministero eserciti la prelazione su parte delle cose alienate, l’acquirente ha facoltà di recedere dal contratto.

Art. 62. Procedimento per la prelazione

1. Il soprintendente, ricevuta la denuncia di un atto soggetto a prelazione, ne dà immediata comunicazione alla regione e agli altri enti pubblici territoriali nel cui ambito si trova il bene. Trattandosi di bene mobile, la regione ne dà notizia sul proprio Bollettino Ufficiale ed eventualmente mediante altri idonei mezzi di pubblicità a livello nazionale, con la descrizione dell’opera e l’indicazione del prezzo.

2. La regione e gli altri enti pubblici territoriali, nel termine di venti giorni dalla denuncia, formulano al Ministero una proposta motivata di prelazione, corredata dalla deliberazione dell’organo competente che predisponga, a valere sul bilancio dell’ente, la necessaria copertura finanziaria della spesa indicando le specifiche finalità di valorizzazione culturale del bene.

3. Il Ministero può rinunciare all’esercizio della prelazione, trasferendone la facoltà all’ente interessato entro venti giorni dalla ricezione della denuncia. Detto ente assume il relativo impegno di spesa, adotta il provvedimento di prelazione e lo notifica all’alienante ed all’acquirente entro e non oltre sessanta giorni dalla denuncia medesima. La proprietà del bene passa all’ente che ha esercitato la prelazione dalla data dell’ultima notifica.

4. Nei casi in cui la denuncia sia stata omessa o presentata tardivamente oppure risulti incompleta, il termine indicato al comma 2 è di novanta giorni ed i termini stabiliti al comma 3, primo e secondo periodo, sono, rispettivamente, di centoventi e centottanta giorni. Essi decorrono dal momento in cui il Ministero ha ricevuto la denuncia tardiva o ha comunque acquisito tutti gli elementi costitutivi della stessa ai sensi dell’articolo 59, comma 4...”

colare si stabiliva, quale giorno di visita il primo sabato del mese, con orario 12.00-17.00 (e quotidianamente durante la Settimana della Cultura), previo appuntamento telefonico (per il numero telefonico si rimanda alla nota in all. 14), limitatamente al piano terra, agli ingressi monumentali, alla scala di collegamento interna, disimpegni dei piani e area esterna. La _____ si impegnava ad apporre targa all'esterno dell'edificio, recante gli orari di visita e la circostanza dell'avvenuto restauro per mezzo di contributo statale. Gli oneri per l'applicazione della convenzione erano posti a carico della proprietà ed in caso di inadempimento l'Amministrazione avrebbe provveduto alla revoca della concessione del contributo con azioni di recupero delle somme elargite. La Soprintendenza si riservava la facoltà di pubblicizzare il bene e le modalità di visita, con ogni mezzo anche informatico.

La validità temporale della convenzione è stata stabilita in **dieci anni** a partire dalla data di sottoscrizione dell'atto, ossia il 22.02.2013, dunque con scadenza il 22.02.2023.

C.8) REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE

Si integra quanto rilevato dall'Arch. Butti con le difformità rilevate dalla scrivente in ordine alle altezze interne delle unità abitative ed alla legittimità delle opere di pavimentazione del resede pertinenziale esterno per la formazione dei posti auto scoperti, oltre ad indicare eventuali adempimenti e oneri per la regolarizzazione.

Per quanto concerne gli alloggi, in seguito ai sopralluoghi ed al confronto con le tavole dell'ultimo atto abilitativo depositato, ossia la seconda **Denuncia di inizio attività n. 1820 del 12.04.2005**, (2° Variante in corso d'opera – vedi all. 9), nonché con le planimetrie catastali (vedi all. 5), si rileva una sostanziale corrispondenza planimetrica e dimensionale fra stato dei luoghi e stato di cui al titolo abilitativo, ad eccezione delle seguenti difformità:

- Nell'unità immobiliare di cui alla p.lla 255, sub 528 mancata realizzazione al piano seminterrato dei tramezzi divisorii per guardaroba e ripostiglio.
- Nell'unità immobiliare di cui alla p.lla 1032 sub 500 è stato realizzato, al piano seminterrato, un bagno in luogo del ripostiglio.

- Nella quasi totalità delle unità immobiliari sono state rilevate altezze dei vani inferiori rispetto alle altezze di cui ai grafici della DIA n. 1820, in taluni casi in misura sensibile, ossia:
 - a. nelle unità al piano seminterrato rilevate altezze da circa cm 282 a circa cm 285 contro i cm 290 di progetto
 - b. nelle unità al piano terra rilevate altezze da circa cm 340 a circa cm 353, contro cm 370 di progetto
 - c. nell'unità al piano secondo (p.lla 95 sub 509) rilevate altezze di circa cm 3.58/3.60, contro altezze di progetto di cm 405

Le altezze inferiori rilevate sono comunque tutte superiori all'altezza di ml 2.70, obbligatoria per l'abitabilità dei vani. Le altezze di cui alle planimetrie catastali invece, sono generalmente corrispondenti a quelle rilevate.

Per quanto sopra esposto, ai fini della regolarità urbanistica degli immobili è necessaria la presentazione di *Accertamento di conformità in sanatoria* oppure *Sanatoria giurisprudenziale*, previe le necessarie autorizzazioni e nulla osta discendenti dai vincoli sussistenti, per oneri, sanzioni e spese tecniche che si indicano prudenzialmente in € 4.000,00 oltre IVA, quindi in € **5.000,00** per ciascuna unità immobiliare residenziale.

Per quanto concerne le sistemazioni esterne, in particolare la pavimentazione della corsia carrabile centrale e la pavimentazione in autobloccanti dei posti auto, si deve rilevare l'assenza dei suddetti interventi nelle DIA sopra elencate. Più precisamente nella relazione tecnica di cui alla prima DIA n. 2599/03 (vedi all. 7) si afferma che sarà "... *risistemata la pavimentazione in ghiaia del giardino ...* ", oltre a modifiche di pilastri e parapetti, senza fare riferimento ad altro tipo di pavimentazione finalizzati alla realizzazione dei posti auto scoperti. Le successive DIA in Variante n. 5741/03 e n. 1820/05 (vedi all. 8 e 9) non riguardano le sistemazioni esterne. L'ultima DIA in Variante n. 347/07 (vedi all. 10), riguarda proprio le modifiche degli spazi pertinenziali esterni, consistenti in modifiche dei muri di recinzione del resede, dei gradini esterni di colle-

gamento al piano interrato, dell'alloggiamento delle macchine per la climatizzazione, della sistemazione a verde delle aiuole. Non si fa menzione dunque di opere di pavimentazione preordinata alla realizzazione di posti auto. **Ne consegue che la pavimentazione del resede, atta ad ospitare i posti auto e la corsia centrale comune, non risulta autorizzata**, e la conseguente necessità di presentare analoghe pratiche di sanatoria, preve verifiche della superficie permeabile e a verde (rispettivamente il 25% e 50% della superficie dell'area), che nel caso non fossero soddisfatte, potrebbero comportare interventi di modifica della pavimentazione o ripristini dello stato autorizzato nella DIA n. 347/07.

Inoltre la sussistenza della notifica sul fabbricato e sul resede (vedi all. 15), nonché del vincolo paesaggistico, oltre ad imporre i necessari nulla osta da parte della Soprintendenza, propedeutici agli adempimenti edilizi in sanatoria, potrebbe anch'essa comportare eventuali prescrizioni e/o modifiche della superficie pavimentata e/o del tipo di materiali, se non il diniego della sanatoria medesima.

Nonostante l'area medesima sia stata utilizzata come parcheggio anche in passato, per quanto sopra esposto gli esiti di eventuale *Accertamento di conformità in sanatoria* oppure *Sanatoria giurisprudenziale* **appaiono al momento incerti**. Ai fini estimativi pertanto si ritiene opportuno, nella presente relazione, valutare i posti auto non come tali ma come **porzioni di resede pertinenziale**.

Nel prosieguo della presente relazione, e per comodità espositiva, **i posti auto saranno comunque indicati attraverso gli attuali identificativi catastali**, rammentando che anche il classamento catastale non risulta conforme alla natura degli immobili.

C.9) STIMA DEGLI IMMOBILI

L'Arch. Butti formula la propria stima per mezzo del metodo sintetico comparativo, prendendo a riferimento valori di mercato per "ville e villini" desunti dalle tabelle OMI e da informazioni da agenzie (Immobiliare.it). Il valore unitario di mercato individuato è pari a €/mq 5.160,00 per l'abitativo applicato a superfici utili nette ragguagliate, e a €/mq 2.050,00 per i posti auto esterni applicato alla superficie catastale.

Si propone di seguito analoga stima con metodo sintetico-comparativo, applicata tuttavia a superfici lorde ragguagliate, con valori di mercato indicati dalle locali agenzie immobiliari per tipologie simili (ossia "appartamenti") e ubicazione, nonché dall'Agazia del Territorio (valori OMI per civile abitazione), che in alcuni casi conducono a risultanze in parte diverse rispetto alla stima dell'Arch. Butti. Il valore unitario sarà inoltre diminuito per le porzioni di alloggi ubicate al piano seminterrato e leggermente incrementato per due unità di maggior pregio; i posti auto, data la difformità urbanistica e l'incertezza sugli esiti di sanatoria edilizia, saranno stimati quali porzioni di resede. Saranno infine sottratti, dai valori complessivi di mercato, gli oneri occorrenti per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche rilevate nelle unità immobiliari abitative.

I beni immobili in oggetto sono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui risultano dai sopralluoghi e dall'esame degli atti abilitativi che si sono succeduti. La stima sarà eseguita con il criterio **sintetico-comparativo**, ricercando il più probabile valore di mercato di beni simili ubicati nella zona, applicato a superfici convenzionali lorde. Il valore di mercato è ricavato dalla consultazione delle banche dati immobiliari (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agazia del Territorio), delle pubblicazioni specializzate e dalle indicazioni degli operatori immobiliari operanti nella zona.

Si precisa che la stima è data a corpo e non a misura e che il calcolo della consistenza ed il prodotto di questa con il valore unitario di riferimento ha valore indicativo. Il valore finale discende infatti da considerazioni anche eventualmente non riportate nella presente stima. L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o scostamenti della consistenza non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

La superficie commerciale degli alloggi residenziali è calcolata quale somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle super-

fici occupate da muri interni e perimetrali – al 50% se comuni - e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Per la superficie commerciale delle porzioni di resede utilizzate come posti auto si farà riferimento alla superficie catastale.

C.9.1) Valore unitario di mercato degli immobili

Gli immobili sono inseriti in una zona semicentrale del comune di Firenze, ben servita da attrezzature ed esercizi commerciali, molto apprezzata dal mercato immobiliare. Si evidenzia la particolarità del fabbricato di cui fanno parte, notificato dalla Soprintendenza, la conseguente attenzione riservata nel corso del restauro, la dotazione di finiture e materiali che conferiscono agli immobili qualità proprie degli immobili di pregio.

I valori pubblicati dall'OMI per la zona catastale di riferimento e per il primo semestre 2014 (vedi all. 16) riportano i seguenti intervalli:

- per civili abitazioni in normale stato di conservazione, l'intervallo di valori compreso fra **€/mq 2.800,00 e €/mq 4.000,00**

Per qualità degli immobili, stato di conservazione e zona di ubicazione si ritiene che il valore più probabile di mercato di riferimento possa attestarsi verso il massimo valore dell'intervallo sopra esposto, ossia **€/mq 4.000,00**, come confermato anche dalle informazioni reperite presso gli operatori del settore immobiliare.

Tuttavia le unità oggetto di stima **non possiedono caratteristiche omogenee**: come accennato in premessa infatti, alcuni appartamenti sono ubicati, interamente o in parte, al piano seminterrato, con prevedibili ricadute sulla qualità abitativa, quindi sull'appetibilità e sul valore di mercato. Per detti alloggi, o porzioni, ubicati al piano seminterrato, sarà pertanto indicato un abbattimento del valore di mercato unitario individuato, nella misura che qui si determina nel 30%, con valore risultante pari a **€/mq 2.800,00**.

Le unità abitative di cui alla p.lla 255 sub 503 e p.lla 255 sub 509, sono invece da ritenersi di maggior pregio trattandosi di ambienti con caratteristiche morfologiche e distributive proprie degli edifici di lusso. Per esse si indica quindi un incremento del 5% del valore di €/mq 4.000,00, ossia **€/mq 4.200,00**.

Come già esposto in merito ai posti auto, per le difformità indicate al Cap. C.8 e l'incertezza sull'esito di pratiche edilizie per la regolarizzazione, non si ritiene di attribuire ad essi il valore di mercato proprio di posti auto. In caso di diniego della sanatoria oppure di prescrizioni sui materiali, si potrebbero configurare adempimenti per la rimessa in pristino, totale o parziale, dell'area, con oneri che al momento non è possibile quantificare.

Pertanto **i posti auto saranno valutati come porzioni di resede**, nella misura del 15% del valore di mercato del residenziale, quest'ultimo indicato in €/mq 4.000,00, dunque in **€/mq 600,00**. Si precisa che in genere è attribuita, a resedi o giardini esclusivi di unità residenziali, l'incidenza di circa il 10% del valore di mercato dell'abitativo. In questo caso il resede non è esclusivo ma di uso comune, tuttavia si ritiene di applicare una percentuale più remunerativa, tale da tener conto delle caratteristiche di pregio, della dotazione di accessori (recinzioni e cancelli automatici), e in definitiva della complessiva qualità edilizia e architettonica posseduta dal compendio.

I valori unitari sono quindi:

- *civile abitazione* **€/mq 4.000,00**
- *civile abitazione – incrementata* **€/mq 4.200,00**
- *civile abitazione – p. seminterrato* **€/mq 2.800,00**
- *porzioni di resede (posti auto scoperti)* **€/mq 600,00**

C.10) CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

La superficie commerciale delle unità immobiliari è calcolata quale somma della superficie utile lorda dei vani e della superficie omogeneizzata (o ragguagliata) di eventuali pertinenze (cantine, terrazze, soppalchi e resedi), nelle seguenti percentuali:

terrazze: 30% della superficie

resedi: 10% della superficie

cantine: 50% della superficie

soppalchi: 50% della superficie



Al valore totale è sottratta la somma pari a € **5.000,00** per la regolarizzazione di cui al cap. C.8.

C.10.1) Appartamento – p.lla 255, sub 503 e p.lla 657 sub 502

Si richiamano le consistenze:

Superficie utile lorda al piano terra circa mq 207

mq 5 - terrazza

mq 110 - resede

$mq\ 207 + mq\ 5 \times 30\% + mq\ 110 \times 10\% \approx mq\ 207 + mq\ 1,5 + mq\ 11 = mq\ 219,5 \approx mq\ 220.$

Richiamato il valore unitario pari a €/mq 4.200,00, il più probabile valore di mercato dell'appartamento è calcolato in

$(€/mq\ 4.200,00 \times mq\ 220) - €\ 5.000,00 = €\ 919.000,00$

C.10.2) Appartamento – p.lla 255, sub 509

Si richiamano le consistenze:

Superficie utile lorda al piano secondo circa mq 187

mq 4,5 - terrazza

mq 5 - cantina

$mq\ 187 + mq\ 4,5 \times 30\% + mq\ 5 \times 50\% = mq\ 187 + mq\ 1,35 + mq\ 2,5 = mq\ 190,85 \approx mq\ 191.$

Richiamato il valore unitario pari a €/mq 4.200,00, il più probabile valore di mercato dell'appartamento è calcolato in

$(€/mq\ 4.200,00 \times mq\ 191) - €\ 5.000,00 = €\ 797.200,00$

C.10.3) Appartamento – p.lla 255 sub 511, p.lla 657 sub 523 e p.lla 658 sub 501



Si richiamano le consistenze:

Superficie utile lorda al piano seminterrato circa mq 81

mq 32 - resede

$\text{mq } 81 + \text{mq } 32 \times 10\% = \text{mq } 81 + \text{mq } 3,2 \approx \mathbf{\text{mq } 84.}$

Richiamato il valore unitario pari a €/mq 2.800,00, il più probabile valore di mercato dell'appartamento è calcolato in

$(\text{€/mq } 2.800,00 \times \text{mq } 84) - \text{€ } 5.000,00 = \mathbf{\text{€ } 230.200,00}$

C.10.4) Appartamento – p.lla 255 sub 512, p.lla 657 sub 501

Si richiamano le consistenze:

Superficie utile lorda al piano seminterrato circa mq 100

mq 30 – resede

mq 15 - cantina

$\text{mq } 100 + \text{mq } 30 \times 10\% + \text{mq } 15 \times 50\% = \text{mq } 100 + \text{mq } 3 + \text{mq } 7,5 \approx \mathbf{\text{mq } 110.}$

Richiamato il valore unitario pari a €/mq 2.800,00, il più probabile valore di mercato dell'appartamento è calcolato in

$\text{€/mq } 2.800,00 \times \text{mq } 110 = \mathbf{\text{€ } 308.000,00}$

A tale valore si sottrae sia l'importo degli oneri per la rimessa in pristino indicato in € 15.000,00, sia quello per oneri di regolarizzazione urbanistica:

$\text{€ } 308.000,00 - (\text{€ } 15.000,00 + \text{€ } 5.000,00) = \mathbf{\text{€ } 288.000,00}$

C.10.5) Appartamento – p.lla 255 sub 527, p.lla 658 sub 503, p.lla 659 sub 502

Si richiamano le consistenze:

Superficie utile lorda al piano seminterrato circa mq 101

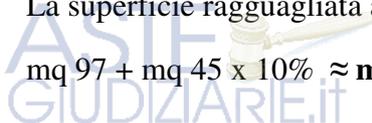
Superficie utile lorda al piano terra circa mq 97

mq 45 – resede al p.t.

mq 22 – resede al p.semint.

La superficie ragguagliata al piano terra è:

$\text{mq } 97 + \text{mq } 45 \times 10\% \approx \mathbf{\text{mq } 102.}$



La superficie ragguagliata al piano seminterrato è:

$$\text{mq } 101 + \text{mq } 22 \times 10\% \approx \text{mq } 103.$$

Richiamati i valori unitari pari a €/mq 2.800,00 ed €/mq 4.000,00, il più probabile valore di mercato complessivo è calcolato in:

$$(\text{€/mq } 2.800,00 \times \text{mq } 103) + (\text{€/mq } 4.000,00 \times \text{mq } 102) - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 288.400,00 + \text{€ } 408.000,00 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 691.400,00$$

C.10.6) Appartamento – p.lla 255 sub 528

Si richiamano le consistenze:

Superficie utile lorda al piano terra circa mq 40

Superficie utile lorda al piano seminterrato circa mq 41

mq 7 – cantina

mq 4 – terrazza

mq 8 - chiostrina

La superficie ragguagliata al piano terra è:

$$\text{mq } 40 + \text{mq } 4 \times 30\% \approx \text{mq } 41$$

La superficie ragguagliata al piano seminterrato è:

$$\text{mq } 41 + \text{mq } 7 \times 50\% + \text{mq } 8 \times 50\% \approx \text{mq } 48.$$

Richiamati i valori unitari pari a €/mq 2.800,00 ed €/mq 4.000,00, il più probabile valore di mercato complessivo è calcolato in:

$$(\text{€/mq } 2.800,00 \times \text{mq } 48) + (\text{€/mq } 4.000,00 \times \text{mq } 41) - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 134.400,00 + \text{€ } 164.000,00 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 293.400,00$$

C.10.7) Appartamento – p.lla 1032 sub 500, p.lla 657 sub 504

Si richiamano le consistenze:

Superficie utile lorda al piano terra circa mq 34

Superficie utile lorda al piano seminterrato circa mq 34

mq 11 – soppalco

mq 50 – resede

mq 3,5 – corte al semint.

La superficie ragguagliata al piano terra è:

$$\text{mq } 34 + \text{mq } 11 \times 50\% + \text{mq } 50 \times 10\% \approx \text{mq } 45$$

La superficie ragguagliata al piano seminterrato è:

$$\text{mq } 34 + \text{mq } 3,5 \times 50\% \approx \text{mq } 35.$$

Richiamati i valori unitari pari a €/mq 2.800,00 ed €/mq 4.000,00, il più probabile valore di mercato complessivo è calcolato in:

$$(\text{€/mq } 2.800,00 \times \text{mq } 35) + (\text{€/mq } 4.000,00 \times \text{mq } 45) - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 98.000,00 + \text{€ } 180.000,00 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 273.000,00$$

C.10.8) Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – p.lla 657 sub 505

Richiamato il valore unitario pari a €/mq 600,00 nonché la superficie catastale di mq 12, il più probabile valore di mercato è calcolato in:

$$\text{€/mq } 600,00 \times \text{mq } 12 = \text{€ } 7.200,00$$

C.10.9) Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – p.lla 657 sub 506

Richiamato il valore unitario pari a €/mq 600,00 nonché la superficie catastale di mq 14, il più probabile valore di mercato è calcolato in:

$$\text{€/mq } 600,00 \times \text{mq } 14 = \text{€ } 8.400,00$$

C.10.10) Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – p.lla 657 sub 507

Richiamato il valore unitario pari a €/mq 600,00 nonché la superficie catastale di mq 16, il più probabile valore di mercato è calcolato in:

$$\text{€/mq } 600,00 \times \text{mq } 16 = \text{€ } 9.600,00$$

C.10.11) Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – p.lla 657 sub 509

Richiamato il valore unitario pari a €/mq 600,00 nonché la superficie catastale di mq 13, il più probabile valore di mercato è calcolato in:

$$\text{€/mq } 600,00 \times \text{mq } 13 = \text{€ } 7.800,00$$

C.10.12) Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – p.lla 657 sub 512

Richiamato il valore unitario pari a €/mq 600,00 nonché la superficie catastale di mq 13, il più probabile valore di mercato è calcolato in:

$$\text{€/mq } 600,00 \times \text{mq } 13 = \text{€ } 7.800,00$$

C.10.13) Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – p.lla 657 sub 519

Richiamato il valore unitario pari a €/mq 600,00 nonché la superficie catastale di mq 13, il più probabile valore di mercato è calcolato in:

$$\text{€/mq } 600,00 \times \text{mq } 13 = \text{€ } 7.800,00$$

C.10.14) Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – p.lla 657 sub 520

Richiamato il valore unitario pari a €/mq 600,00 nonché la superficie catastale di mq 13, il più probabile valore di mercato è calcolato in:

$$\text{€/mq } 600,00 \times \text{mq } 13 = \text{€ } 7.800,00$$

C.10.15) Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – p.lla 657 sub 521

Richiamato il valore unitario pari a €/mq 600,00 nonché la superficie catastale di mq 13, il più probabile valore di mercato è calcolato in:

$$\text{€/mq } 600,00 \times \text{mq } 13 = \text{€ } 7.800,00$$

C.10.16) Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – p.lla 657 sub 522

Richiamato il valore unitario pari a €/mq 600,00 nonché la superficie catastale di mq 13, il più probabile valore di mercato è calcolato in:

$$\text{€/mq } 600,00 \times \text{mq } 13 = \text{€ } 7.800,00$$

C.11) VALORE A BASE D'ASTA

Per la determinazione del valore a base d'asta l'Arch. Butti, dopo il riepilogo dei diversi regimi impositivi della vendita immobiliare, applica una riduzione sul valore di mercato in misura non specificata, ma che appare compresa fra il 7% ed il 10%.

La scrivente ritiene invece opportuno adottare, come da prassi, la riduzione del 10% per tutti i lotti.

Ai fini della determinazione del valore a base d'asta si devono tener presenti gli aspetti svantaggiosi per l'eventuale aggiudicatario rispetto alla prassi normalmente condotta nella trattative tra privati, quali ad esempio:

- a) pagamento del prezzo in tempi immediati, ossia disponibilità dell'intera somma con minori possibilità di poter ottenere preventivamente un mutuo bancario;
- b) mancanza delle garanzie, da parte del venditore, per eventuali vizi dell'immobile, occulti e non.

Si ritiene, quindi, individuare il valore a base d'asta, come normalmente avviene per prassi, applicando una **riduzione del 10%** sul valore di mercato sopra calcolato, ossia:

C.11.1) Appartamento – p.lla 255, sub 503 e p.lla 657 sub 502

€ 919.000.000,00 x 0,9 = € **827.100,00**

C.11.2) Appartamento – p.lla 255, sub 509

€ 797.200,00 x 0,9 = € **717.480,00**

C.11.3) Appartamento – p.lla 255 sub 511, p.lla 657 sub 523 e p.lla 658 sub 501

€ 230.200,00 x 0,9 = € **207.180,00**

C.11.4) Appartamento – p.lla 255 sub 512, p.lla 657 sub 501

€ 288.000,00 x 0,9 = € **259.200,00**

C.11.5) Appartamento – p.lla 255 sub 527, p.lla 658 sub 503, p.lla 659 sub 502

€ 691.400,00 x 0,9 = € **622.260,00**

C.11.6) Appartamento – p.lla 255 sub 528

€ 293.400,00 x 0,9 = € **264.060,00**

C.11.7) Appartamento – p.lla 1032 sub 500, p.lla 657 sub 504

€ 273.000,00 x 0,9 = € **245.700,00**

C.11.8) Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – p.lla 657 sub 505

€ 7.200,00 x 0,9 = € **6.480,00**

C.11.9) Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – p.lla 657 sub 506

€ 8.400,00 x 0,9 = € **7.560,00**

C.11.10) Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – p.lla 657 sub 507

€ 9.600,00 x 0,9 = € **8.640,00**

C.11.11) Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – p.lla 657 sub 509

€ 7.800,00 x 0,9 = € **7.020,00**

C.11.12) Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – p.lla 657 sub 512

€ 7.800,00 x 0,9 = € **7.020,00**

C.11.13) Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – p.lla 657 sub 519

€ 7.800,00 x 0,9 = € **7.020,00**

C.11.14) Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – p.lla 657 sub 520

€ 7.800,00 x 0,9 = € **7.020,00**

C.11.15) Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – p.lla 657 sub 521

€ 7.800,00 x 0,9 = € **7.020,00**

C.11.16) Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – p.lla 657 sub 522

€ 7.800,00 x 0,9 = € **7.020,00**

C.12) FORMAZIONE DEI LOTTI

Di seguito si propone la formazione dei lotti, formulata con gli stessi abbinamenti appartamento/posto auto di cui alla perizia dell'Arch. Butti, ed il corrispondente valore a

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

base d'asta arrotondato.

I due posti auto eccedenti gli abbinamenti (p.lla 657 sub 521 e sub 522) saranno assegnati ai lotti 1 e 2, ossia alle unità abitative più ampie e di maggior pregio. Si ritiene opportuno infatti non alienare a terzi estranei al condominio i posti auto (altresì indicati come porzioni di resede), circostanza che potrebbe influire negativamente sul valore di mercato degli immobili.

Si demanda comunque al Giudice Delegato ed alla Curatela la facoltà di disporre eventuali diversi abbinamenti degli immobili.

Come già esposto si seguono i medesimi abbinamenti di cui alla perizia dell'Arch. Butti, anche se con diversa numerazione progressiva.

C.12.1) Lotto 1

Appartamento - Foglio 95, **p.lla 255 sub 503** e **p.lla 657 sub 502** (resede), Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 7 vani, Rendita € 1.391,85, Via Giovanni Bovio n. 1, Piano T;

valore di mercato € 919.000,00

valore a base d'asta € 827.100,00

Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – Foglio 95, **p.lla 657 sub 509**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq, Rendita € 41,63, Via Giovanni Bovio n. 3, Piano T;

valore di mercato € 7.800,00

valore a base d'asta € 7.020,00

Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – Foglio 95, **p.lla 657 sub 521**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq, Rendita € 41,63, Via Giovanni Bovio n. 3, Piano T;

valore di mercato € 7.800,00

valore a base d'asta € 7.020,00

Valore totale del Lotto 1 a base d'asta:

€ 827.100,00 + € 7.020,00 + € 7.020,00 = € 841.140,00 =

≈ **€ 841.000,00** (euro ottocentoquarantunomila/00).



C.12.2) Lotto 2

Appartamento - Foglio 95, **p.lla 255 sub 509**, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 8 vani, Rendita € 1.590,69, Via Pietro Colletta n. 2, Piano S1-2;

valore di mercato € 797.200,00

valore a base d'asta € 717.480,00

Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – Foglio 95, **p.lla 657 sub 519**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq, Rendita € 41,63, Via Giovanni Bovio n. 3, Piano T;

valore di mercato € 7.800,00

valore a base d'asta € 7.020,00

Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – Foglio 95, **p.lla 657 sub 522**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq, Rendita € 41,63, Via Giovanni Bovio n. 3, Piano T;

valore di mercato € 7.800,00

valore a base d'asta € 7.020,00

Valore totale del Lotto 2 a base d'asta:

€ 717.480,00 + € 7.020,00 + € 7.020,00 = € 731.520,00 =

≈ **€ 732.000,00** (euro settecentotrentaduemila/00)

C.12.3) Lotto 3

Appartamento - Foglio 95, **p.lla 255 sub 511, p.lla 657 sub 523** (resede p.T) e **p.lla 658 sub 501** (resede p. S1), Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 3 vani, Rendita € 511,29, Piazza Guglielmo Oberdan n. 6, Piano S1;

valore di mercato € 230.200,00

valore a base d'asta € 207.180,00



Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – Foglio 95, **p.lla 657 sub 520**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq, Rendita € 41,63, Via Giovanni Bovio n. 3, Piano T;

valore di mercato € 7.800,00

valore a base d'asta € 7.020,00

Valore totale del Lotto 3 a base d'asta:

€ 207.180,00 + € 7.020,00 = € 214.200,00 =

≈ **€ 214.000,00** (euro duecentoquattordicimila/00)

C.12.4) Lotto 4

Appartamento - Foglio 95, **p.lla 255 sub 512, p.lla 657 sub 501** (resede p.S1), Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 766,94, Via Giovanni Bovio n. 3/A3, Piano S1;

valore di mercato € 288.000,00

valore a base d'asta € 259.200,00

Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – Foglio 95, **p.lla 657 sub 505**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq, Rendita € 38,42, Via Giovanni Bovio n. 3, Piano T;

valore di mercato € 7.200,00

valore a base d'asta € 6.480,00

Valore totale del Lotto 4 a base d'asta:

€ 259.200,00 + € 6.480,00 = € 265.680,00 =

≈ **€ 266.000,00** (euro duecentosessantaseimila/00)

C.12.5) Lotto 5

Appartamento - Foglio 95, **p.lla 255 sub 527, p.lla 658 sub 503** (resede p. S1), **p.lla 659 sub 502** (resede p.T), Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 8 vani, Rendita € 1.156,86, Via Pietro Colletta n. 2, Piano T-S1;

valore di mercato € 691.400,00

valore a base d'asta € 622.260,00

Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – Foglio 95, **p.lla 657 sub 507**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 16 mq, Rendita € 51,23, Via Giovanni Bovio n. 3, Piano T;

valore di mercato € 9.600,00

valore a base d'asta € 8.640,00

Valore totale del Lotto 5 a base d'asta:

€ 622.260,00 + € 8.640,00 = € 630.900,00 =

≈ **€ 631.000,00** (euro seicentotrentunomila/00)

C.12.6) Lotto 6

Appartamento - Foglio 95, **p.lla 255 sub 528**, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 795,34, Via Pietro Colletta n. 2, Piano T-S1;

valore di mercato € 293.400,00

valore a base d'asta € 264.060,00

Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – Foglio 95, **p.lla 657 sub 506**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 14 mq, Rendita € 44,83, Via Giovanni Bovio n. 3, Piano T;

valore di mercato € 8.400,00

valore a base d'asta € 7.560,00

Valore totale del Lotto 6 a base d'asta:

€ 264.060,00 + € 7.560,00 = € 271.620,00 =

≈ **€ 272.000,00** (euro duecentosettantaduemila/00)

C.12.7) Lotto 7

Appartamento - Foglio 95, **p.lla 1032 sub 500, p.lla 657 sub 504** (resede), Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 2 vani, Rendita € 340,86, Via Giovanni Bovio n. 3/A1, Piano T-S1;

valore di mercato € 273.000,00

valore a base d'asta € 245.700,00

Porzione di resede (Posto auto scoperto in difformità) – Foglio 95, p.lla 657 sub 512, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 mq, Rendita € 41,63, Via Giovanni Bovio n. 3, Piano T;

valore di mercato € 7.800,00

valore a base d'asta € 7.020,00

Valore totale del Lotto 7 a base d'asta:

€ 245.700,00 + € 7.020,00 = € 252.720,00 =

≈ **€ 253.000,00** (euro duecentocinquantatremila/00)

Il Tecnico estimatore, espletato quanto richiesto, rassegna la presente relazione, restando a disposizione dell'Ill.mo Giudice Delegato e del Curatore per qualsiasi eventuale chiarimento.

Con osservanza,

Firenze, 23.03.2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL Tecnico

Arch. Alessandra Rinaldi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ALLEGATI

1. *Documentazione fotografica*
2. *Estratto di mappa catastale*
3. *Visura catastale*
4. *Elaborato planimetrico*
5. *Planimetrie catastali*
6. *Nota di trascrizione di atto di mutamento ragione sociale, del 24.05.2006, R.P. 14541*
7. *Stralcio della DIA n. 2599 del 13.05.2003*
8. *Stralcio della DIA n. 5741 del 03.11.2003*
9. *Stralcio della DIA n. 1820 del 12.04.2005*
10. *Stralcio della DIA n. 347 del 24.01.2007*
11. *Attestazione di abitabilità n. 30010 del 30.05.2007*
12. *Nota di iscrizione di ipoteca volontaria, del 12.05.2008, R.P. 3793*
13. *Nota di trascrizione di verbale di pignoramento immobili, del 22.12.2011, R.P. 28754*
14. *Nota di trascrizione di convenzione amministrativa, del 09.04.2013, R.P. 7212*
15. *Delibera della Soprintendenza del 12.02.2002 e note storiche sul complesso*
16. *Tabelle dei valori immobiliari OMI – 2° semestre 2014*

