

Arch. Alessandra Rinaldi
tel.333/9017082 fax 055/672322
Via Roma 562 – 50122 Bagno a Ripoli (FI)
E-mail alessandrarinaldi1@gmail.com
Pec alessandra.rinaldi1@pec.architettifirenze.it

TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE

FALLIMENTO

“M&M Casa srl in Liquidazione”

Sentenza N. Reg. Fall. n° 87/13 del 10.04.2013

N. Rep. 130/13

Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia Governatori

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Silvia Cecconi

PERIZIA ESTIMATIVA
DI IMMOBILI UBICATI IN
Firenze, Via del Ghirlandaio – Via Orcagna

INDICE

A) INCARICO	2
B) PREMESSE	2
C) IMMOBILI IN VIA ORCAGNA E VIA DEL GHIRLANDAIO - DESCRIZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE	4
C.1) Riferimenti catastali	5
C.2) Descrizione e consistenza degli immobili.....	10
C.2.1) Appartamento – p.lla 949, sub 217	10
C.2.2) Ufficio n. 1 – p.lla 949, sub 268	11
C.2.3) Ufficio n. 2 – p.lla 949, sub 269	12
C.2.4) Ufficio n. 3 – p.lla 949, sub 270	12
C.2.5) Box auto	12
C.2.6) Posti auto coperti	13
C.2.7) Posto auto scoperto	14
C.2.8) Cabina elettrica	14
C.3) Provenienza	15
C.4) Note urbanistiche	16
C.5) Elencazione gravami e adempimenti	17

C.5.1) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	17
C.5.2) Convenzione edilizia	20
C.5.3) Preliminare di compravendita – sub 217 e sub 35.....	21
C.5.4) Servitù gravanti.....	21
C.6) Regolarità urbanistica e catastale	22
C.7) Accertamenti in corso.....	24
D) STIMA DEGLI IMMOBILI	24
D.1) Valore unitario di mercato degli immobili	26
D.2) Calcolo del valore degli immobili	27
D.2.1) Appartamento – p.lla 949, sub 217	27
D.2.2) Ufficio n.1 – p.lla 949, sub 268.....	28
D.2.3) Ufficio n.2 – p.lla 949, sub 269.....	28
D.2.4) Ufficio n.3 – p.lla 949, sub 270.....	28
D.2.5) Box	28
D.2.6) Posti auto coperti.....	30
D.2.7) Posto auto scoperto.....	31
D.3) Calcolo del valore a base d'asta.....	32
D.3.1) Appartamento – p.lla 949, sub 217	32
D.3.2) Ufficio n.1 – p.lla 949, sub 268.....	32
D.3.3) Ufficio n.2 – p.lla 949, sub 269.....	32
D.3.4) Ufficio n.3 – p.lla 949, sub 270.....	32
D.3.5) Box	32
D.3.6) Posti auto coperti.....	33
D.3.7) Posto auto scoperto.....	33
D.4) Valore posti auto in convenzione.....	33
D.4.1) Valore di mercato	33
D.4.2) Valore a base d'asta	35
D.5) Formazione dei lotti.....	35

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 26.04.2013 è stata nominata, dal G.D. Dott.ssa Silvia Governatori, perito estimatore nel procedimento fallimentare in epigrafe su richiesta del Curatore Fallimentare, Dott.ssa Silvia Cecconi, al fine di valutare il patrimonio immobiliare di proprietà della società M&M Casa srl in Liquidazione.

B) PREMESSE

La società "M&M Casa srl in Liquidazione", risulta piena proprietaria di beni immobili ubicati in Firenze, consistenti in:

- Un appartamento, 3 uffici e 24 posti auto (box e posti auto scoperti) in più ampio complesso immobiliare condominiale, con ingressi in Via Orcagna e Via del Ghirlandaio;
- Un appartamento ed un ufficio in Viale Corsica, oltre resede pertinenziale;
- 9 posti auto, 7 cantine, oltre a due vani catastalmente in corso di costruzione ed un locale destinato a centrale elettrica in più ampio complesso immobiliare condominiale, con ingressi in Viale Corsica e Via Pietro Della Valle.

Nelle date del 25.03.2014, 06.08.2014 e 09.11.2014 sono stati eseguiti i sopralluoghi degli immobili in oggetto, con esecuzione di riprese fotografiche e accertamenti dello stato di fatto.

Nelle date del 14.02.2014 e 18.02.2014 è stato effettuato, presso i competenti uffici del Comune di Firenze, l'accesso alle pratiche edilizie inerenti i fabbricati.

La presente perizia ha per oggetto **gli immobili ubicati in Via del Ghirlandaio – Via Orcagna**, ossia:

- 1 unità immobiliare ad uso civile abitazione
- 3 unità immobiliari ad uso ufficio
- 11 box auto
- 12 posti auto coperti
- 1 posto auto scoperto

La M&M Casa srl risulta comproprietaria altresì di cabina elettrica a comune, quest'ultima da assegnarsi in proprietà ai suindicati immobili per quote parti millesimali, come più avanti meglio specificato.

Si espongono di seguito le descrizioni delle consistenze immobiliari, del loro stato di fatto e di diritto, del più probabile valore di mercato ad esse riferito, nonché il risultante valore a base d'asta.

C) IMMOBILI IN VIA ORCAGNA E VIA DEL GHIRLANDAIO - DESCRIZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE



Foto satellitare da Google Maps

Le unità immobiliari sono ubicate nel comune di Firenze, all'interno dell'isolato compreso fra Via Arnolfo, Via Orcagna, Via del Ghirlandaio ed il Lungarno del Tempio, in zona semicentrale, ottimamente servita e collegata da servizi e infrastrutture.

Gli immobili sono parte di un più ampio complesso condominiale ad uso residenziale-direzionale, risultato della ristrutturazione urbanistica per mezzo di piano attuativo di comparto urbano a destinazione industriale, noto come "Stabilimento Ex Viola".

L'intero complesso è costituito da dieci corpi di fabbrica di diversa morfologia ed entità, contraddistinti dalle lettere dalla "A" alla "L", in parte ubicati in fregio alla via Orcagna e via del Ghirlandaio, in parte articolati all'interno dell'isolato. I corpi di fabbrica sono collegati da viabilità pedonale interna, con accessi sia da Via del Ghirlandaio che da Via Orcagna (vedi foto in all. 1); si sviluppano fino a sette livelli fuori terra, per un numero complessivo di alloggi e uffici pari a 79 unità, con piano terreno e piano interrato destinati a box auto, posti auto coperti, cantine e locali di servizio condominiali, oltre ai 3 uffici al piano terra con ingresso da Via Orcagna.

I posti auto al piano interrato e piano terra sono direttamente raggiungibili da ingressi carrabili dotati di apertura automatica telecomandata al civico 12/A della Via Orcagna e

9/1 di Via del Ghirlandaio.

La struttura del complesso è in travi e pilastri in calcestruzzo armato gettato in opera, con fondazioni a platea, solai a pannelli in laterocemento, scale in c.a. con soletta rampante. Le pareti esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate, le finiture di buona qualità. Il complesso risulta dotato di impianto termico centralizzato e di impianto tv-satellitare, anch'esso centralizzato.

Agli ingressi carrabili di Via del Ghirlandaio e Via Orcagna risultano installate porte metalliche a tenuta stagna, atte al contenimento del rischio idraulico.

L'intero complesso versa in buone condizioni di manutenzione stante la relativamente recente costruzione (fine lavori 22.12.2006).

C.1) Riferimenti catastali

Quanto sopra risulta attualmente individuato, 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):

Appartamento

- Foglio 104, p.lla 949, **sub 217**, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 7 vani, Renda € 1.391,85, Via Orcagna n. 8/13, Piani 1-2-3;

Confini: parti comuni, Delfino/Convalle, Rogai, Casati, salvo se altri e/o migliori;

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

sub 179 - vano scala

sub 180 - locale tecnico

sub 267 - viabilità e camminamenti

sub 271 - autoclave e antincendio

sub 272 - cisterna antincendio

sub 273 - locale tecnico

sub 274 - centrale termica e frigorifera

Uffici

1. Foglio 104, p.lla 949, **sub 268**, Categoria A/10, Classe 5, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 1.563,57, Via Orcagna n. 12, Piano T;
Confini: Via Orcagna, parti comuni, Strano/Zampiero, Calandi, Bettini, Benvenuti, salvo se altri e/o migliori;
2. Foglio 104, p.lla 949, **sub 269**, Categoria A/10, Classe 5, Consistenza 1,5 vani, Rendita € 670,10, Via Orcagna n. 8/A, Piano T;
Confini: Via Orcagna, parti comuni, Morelli, salvo se altri e/o migliori;
3. Foglio 104, p.lla 949, **sub 270**, Categoria A/10, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 2.457,04, Via Orcagna n. 4-6, Piano T;
Confini: Via Orcagna, parti comuni, Rocciolo, Gemini srl, salvo se altri e/o migliori.

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

sub 180 - locale tecnico

sub 271 – autoclave e antincendio

sub 272 – cisterna antincendio

sub 273 - locale tecnico

sub 274 – centrale termica e frigorifera

Box auto

1. Foglio 104, p.lla 949, **sub 29**, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 28 mq, Rendita € 231,37, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano S1;
Confini: parti comuni, stessa proprietà, Parrini, Bianchi/Lorini, salvo se altri e/o migliori;
2. Foglio 104, p.lla 949, **sub 35**, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 17 mq, Rendita € 140,48, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano S1;
Confini: parti comuni, Mugnaini, salvo se altri e/o migliori;

3. Foglio 104, p.lla 949, **sub 42**, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 30 mq, Rendita € 247,90, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano S1;
Confini: parti comuni, stessa proprietà, Parrini, Klick, salvo se altri e/o migliori;
4. Foglio 104, p.lla 949, **sub 55**, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 21 mq, Rendita € 173,53, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano S1;
Confini: parti comuni, stessa proprietà, Marcori, Maffei, salvo se altri e/o migliori;
5. Foglio 104, p.lla 949, **sub 56**, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 23 mq, Rendita € 190,06, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano S1;
Confini: parti comuni, stessa proprietà, Tamborini, salvo se altri e/o migliori;
6. Foglio 104, p.lla 949, **sub 78**, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 21 mq, Rendita € 173,53, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano S1;
Confini: parti comuni, Carlo e Gioia Marchi srl, salvo se altri e/o migliori;
7. Foglio 104, p.lla 949, **sub 87**, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 21 mq, Rendita € 173,53, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano S1;
Confini: parti comuni, Amadio/Angelone, Loioli/Monsani, salvo se altri e/o migliori;
8. Foglio 104, p.lla 949, **sub 105**, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 19 mq, Rendita € 157,00, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T;
Confini: parti comuni, stessa proprietà, salvo se altri e/o migliori;
9. Foglio 104, p.lla 949, **sub 129**, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 43 mq, Rendita € 355,32, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T;
Confini: parti comuni, Cianiulli/Mazzon, Rontani, salvo se altri e/o migliori;
10. Foglio 104, p.lla 949, **sub 149**, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 40 mq, Rendita € 330,53, Via Orcagna n. 12/A, Piano T;
Confini: parti comuni, stessa proprietà, Foianesi/Matteoli, Botteri, Livellara, salvo se altri e/o migliori;

11. Foglio 104, p.lla 949, **sub 151**, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 33 mq, Rendita € 272,69, Via Orcagna n. 12/A, Piano T;

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

Posti auto coperti

1. Foglio 104, p.lla 949, **sub 93**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 15 mq, Rendita € 66,62, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T;
Confini: parti comuni, stessa proprietà, salvo se altri e/o migliori;
2. Foglio 104, p.lla 949, **sub 94**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 14 mq, Rendita € 62,18, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T;
Confini: parti comuni, stessa proprietà, salvo se altri e/o migliori;
3. Foglio 104, p.lla 949, **sub 95**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 16 mq, Rendita € 71,06, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T;
Confini: parti comuni, stessa proprietà, salvo se altri e/o migliori;
4. Foglio 104, p.lla 949, **sub 96**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 16 mq, Rendita € 71,06, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T;
Confini: parti comuni, stessa proprietà, salvo se altri e/o migliori;
5. Foglio 104, p.lla 949, **sub 97**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 16 mq, Rendita € 71,06, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T;
Confini: parti comuni, stessa proprietà, salvo se altri e/o migliori;
6. Foglio 104, p.lla 949, **sub 98**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 mq, Rendita € 57,74, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T;
Confini: parti comuni, stessa proprietà, salvo se altri e/o migliori;
7. Foglio 104, p.lla 949, **sub 99**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 mq, Rendita € 57,74, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T;
Confini: parti comuni, stessa proprietà, salvo se altri e/o migliori;
8. Foglio 104, p.lla 949, **sub 100**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 15 mq, Rendita € 66,62, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T;

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

9. Foglio 104, p.lla 949, **sub 101**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 16 mq, Rendita € 71,06, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T;

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

10. Foglio 104, p.lla 949, **sub 102**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 16 mq, Rendita € 71,06, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T;

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

11. Foglio 104, p.lla 949, **sub 103**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 16 mq, Rendita € 71,06, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T;

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

12. Foglio 104, p.lla 949, **sub 104**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 16 mq, Rendita € 71,06, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T;

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

Posti auto scoperti

- Foglio 104, p.lla 949, **sub 107**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 14 mq, Rendita € 52,78, Via Orcagna n. 12/A, Piano T;

Confini: parti comuni, Bandinelli/Falsini, Galardi salvo se altri e/o migliori.

Fanno parte della proprietà (sia dei box che dei posti auto coperti e scoperti) le **parti comuni non censibili**, catastalmente così identificate:

sub 2 – rampa pedonale e carrabile

sub 178 - corsello di scorrimento

sub 179 - vano scala

sub 180 - locale tecnico

sub 271 – autoclave e antincendio

sub 272 – cisterna antincendio

sub 273 - locale tecnico

Cabina elettrica (BCC – Bene comune censibile)

- Foglio 104, p.lla 949, **sub 3**, Categoria D/1, Rendita € 38,00, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano S1;

Confini: parti comuni, stessa proprietà, Tamborini, salvo se altri e/o migliori (la cabina elettrica è BCC – bene comune censibile, ai sub dal 4 al 274).

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

sub 2 – rampa pedonale e carrabile.

Il tutto come meglio descritto e rappresentato nei documenti catastali allegati (da all. 2 ad all. 5).

C.2) Descrizione e consistenza degli immobili

Dai sopralluoghi effettuati non è stato possibile verificare la completa efficienza degli impianti – che risultano da completare nelle unità immobiliari destinate ad uffici - o la sussistenza di eventuali vizi occulti.

C.2.1) Appartamento – p.lla 949, sub 217

L'unità immobiliare destinata a civile abitazione fa parte del corpo di fabbrica contrassegnato dalla lettera "H". Ha ingresso dal civico n. 8/13 di Via dell'Orcagna, attraverso cancello al livello stradale e percorso pedonale che immette in resede a comune, posto al livello del piano primo fuori terra. L'alloggio, del tipo terra-tetto a tre piani fuori terra, fa parte del secondo corpo di fabbrica a sinistra oltre la parte coperta del percorso pedonale che si diparte da via Orcagna.

L'alloggio ha ingresso dal portoncino a sinistra per chi guarda la facciata, con antistante piccolo resede privato, recintato da muratura in blocchi cementizi e ringhiera metallica. Si sviluppa su tre livelli così composti: al piano primo zona ingresso-soggiorno-pranzo, disimpegno, cucina, due ripostigli, wc, oltre resede esterno in parte lastricato, in parte con aiuola piantumata; al piano secondo due camere da letto - entrambe con guardaroba - disimpegno e bagno; al piano terzo soffitta e terrazza esterna sui due lati del corpo di

fabbrica. Il collegamento ai piani avviene per mezzo di vano scala interno.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti della zona giorno al piano primo sono in gres porcellanato, quelli della zona notte al piano secondo e della soffitta al piano terzo sono in parquet, così come il rivestimento della scala interna. I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti in materiale ceramico. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in legno e vetrocamera, con persiane anch'esse in legno. L'altezza interna dei vani è di cm 270.

Il tutto per una superficie utile netta di circa mq 68 e superficie utile lorda di circa mq 94 (per il piano primo e secondo) oltre a circa mq 8,15 netti per la soffitta (circa mq 17 di superficie lorda complessiva per il terzo piano), circa mq 23 di terrazza, circa mq 6 di resede frontale e circa mq 23 di resede tergale.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto elettrico e idrico, di riscaldamento e raffrescamento centralizzato alimentato a gas metano.

Al momento del sopralluogo l'alloggio risultava arredato ed occupato ed in discrete condizioni di manutenzione.

C.2.2) Ufficio n. 1 – p.lla 949, sub 268

L'unità immobiliare, con ingresso al n. 12 di Via Orcagna, è la prima da sinistra guardando il fabbricato dalla medesima via. Si compone di un ampio vano di mq 89 netti che affaccia direttamente su via Orcagna con vetrate e portefinestre di ingresso, oltre a bagno ed antibagno.

L'immobile risulta allo **stato grezzo**, carente di pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, controsoffitti, sanitari. Devono essere altresì completati tutti gli impianti (elettrico, idrico, termosanitario). L'altezza interna è di circa ml 2,94 (misurata al grezzo).

Al momento del sopralluogo risultava occupato da masserizie e varia utensileria da cantiere.

Il tutto per una superficie utile netta di circa mq 93 e superficie utile lorda di circa mq 100.

C.2.3) Ufficio n. 2 – p.lla 949, sub 269

L'unità immobiliare, con ingresso al n. 8/A di Via Orcagna, è la seconda da sinistra guardando il fabbricato dalla medesima via. Si compone di un vano principale di circa mq 23 netti che affaccia direttamente su via Orcagna da portafinestra di ingresso, oltre a bagno e antibagno.

L'immobile risulta allo stato grezzo, carente di pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, controsoffitti, sanitari. Devono essere altresì completati tutti gli impianti (elettrico, idrico, termosanitario). L'altezza interna è di circa ml 2,92 (misurata al grezzo).

Al momento del sopralluogo risultava libero da persone e cose.

Il tutto per una superficie utile netta di circa mq 29 e superficie utile lorda di circa mq 33.

C.2.4) Ufficio n. 3 – p.lla 949, sub 270

L'unità immobiliare, con ingresso al n. 4 di Via Orcagna, è la prima da destra guardando il fabbricato dalla medesima via. Si compone di un ampio vano principale di mq 141 netti che affaccia direttamente su via Orcagna da vetrate e portefinestre di ingresso, un magazzino di mq 28,70 netti, un secondo deposito di mq 5,05 netti oltre a bagno e disimpegno. L'immobile risulta allo stato grezzo, carente di pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, controsoffitti, sanitari. Devono essere altresì completati tutti gli impianti (elettrico, idrico, termosanitario). L'altezza interna è di circa ml 2,97 (misurata al grezzo).

Al momento del sopralluogo risultava occupato da masserizie e varia utensileria da cantiere.

Il tutto per una superficie utile netta di circa mq 182 e superficie utile lorda di circa mq 191.

C.2.5) Box auto

I box sono situati ai piani interrato e terra, con accesso da cancelli e rampe carrabili sia al civico n. 9/1 di Via del Ghirlandaio, sia al civico n. 12/A di Via Orcagna.

Più precisamente sono ubicati al piano terra i box ai sub 105, 129, 149 e 151; al piano interrato i box ai sub 29, 35, 42, 55, 56, 78 e 87.

La struttura del parcheggio è interamente realizzata con sistema trave-pilastro-solaio in calcestruzzo armato, pavimentazione di tipo industriale in massetto armato carrabile; le pareti dei box sono in masselli di cls a vista. La struttura è provvista di impianto elettrico e idrico.

Tutti i box, di varia metratura, dispongono di basculante metallico (del tipo debordante) ad apertura manuale.

Il box al sub 87, ubicato al piano interrato, nonché i box al sub 149 e 151, ubicati al piano terra dispongono anche di ripostiglio.

Tutti i box risultano occupati dal passaggio di tubazioni di scarico e/o adduzioni a favore degli alloggi soprastanti e dei locali tecnici condominiali.

Le condizioni generali degli immobili, al momento del sopralluogo, erano discrete. Si rileva la presenza in alcuni box (sub. 105, 55) di materiali da costruzione e masserizie in modesta quantità.

Nel box di cui al sub 151 si è rilevata la presenza di acqua sul pavimento, nonché efflorescenze saline, dovute verosimilmente a perdite dai tubi di scarico e/o adduzioni passanti nel vano.

Il box contrassegnato dal sub 35, al momento del sopralluogo in data 25.03.2014 risultava occupato da un autoveicolo privato, in seguito alla sussistenza di preliminare di compravendita, meglio descritto nel successivo par. C.5.2.

C.2.6) Posti auto coperti

I posti auto coperti, ubicati al piano terra, hanno accesso dal civico n. 9/1 di via del Ghirlandaio e da qui svoltando alla prima corsia comune a sinistra. Sono distribuiti ai lati della corsia comune, cinque a sinistra (dal sub 93 al sub 97) e sette a destra (dal sub 98 al sub 104).

La pavimentazione è di tipo industriale in massetto armato carrabile, con pareti in masselli di cls a vista. Sono dotati di dissuasori metallici manuali ad archetto, installati al punto di accesso.

Tutti i posti auto risultano occupati dal passaggio di tubazioni di scarico e/o adduzioni a favore degli alloggi soprastanti e dei locali tecnici condominiali.

Le condizioni generali degli immobili, al momento del sopralluogo, erano discrete.

C.2.7) Posto auto scoperto

I posti auto sono ricavati in un'area scoperta del piano terra. Vi si accede dall'ingresso di via del Ghirlandaio 9/1 e sono ubicati in fondo alla seconda corsia a sinistra. Il posto auto in oggetto è il secondo. È dotato di dissuasore metallico manuale ad archetto, che al momento del sopralluogo risultava abbassato. La pavimentazione è in autobloccanti.

Le condizioni generali del posto auto, al momento del sopralluogo, erano discrete.

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

C.2.8) Cabina elettrica

Si precisa che non è stato possibile accedere alla cabina elettrica. Data la natura di bene comune, non si ritengono significative, ai fini della presente stima, descrizione e consistenza. Parimenti non sussiste, e non sarà per essa ricercato, alcun valore di mercato, limitandosi la scrivente a precisare la sola quota parte millesimale da assegnarsi agli immobili qui descritti, ossia:

Quota cabina Enel per Appartamento

sub 217: 10,72/1000

Quota cabina Enel per Uffici

sub 268: 14,40/1000

sub 269: 4,12/1000

sub 270: 24,41/1000

Quota cabina Enel per Box

sub 29: 1,23/1000

sub 35: 0,75/1000

sub 42:	1,31/1000
sub 55:	0,94/1000
sub 56:	1,03/1000
sub 78:	0,94/1000
sub 87:	0,89/1000
sub 105:	0,98/1000
sub 129:	2,20/1000
sub 149:	1,96/1000
sub 151:	1,69/1000

Quota cabina Enel per Posti auto coperti

sub 93:	0,45/1000
sub 94:	0,44/1000
sub 95:	0,43/1000
sub 96:	0,43/1000
sub 97:	0,43/1000
sub 98:	0,35/1000
sub 99:	0,35/1000
sub 100:	0,44/1000
sub 101:	0,44/1000
sub 102:	0,40/1000
sub 103:	0,41/1000
sub 104:	0,85/1000

Quota cabina Enel per Posto auto scoperto

sub 107:	0,40/1000
----------	-----------

C.3) Provenienza

Il fabbricato è pervenuto alla M&M Casa srl in seguito ad atto di fusione con le società Investimenti Edilizi Ariosto srl e Sportpark Italia srl, i cui estremi di trascrizione sono i seguenti:

- **Atto di fusione per incorporazione** stipulato il 26.11.2004, Notaio Rosanna Montano, Rep. 40718, Fasc. 7913, trascritto a Firenze il 07.12.2004, Reg. Part. 29544, (vedi all. 6).

Precedentemente alla fusione gli immobili erano pervenuti alla precedente proprietà Investimenti Edilizi Ariosto srl per acquisto dalla società Biocardio Elettronica srl, per mezzo del seguente atto:

- **Atto di compravendita** stipulato il 28.10.1991, Notaio Elisabetta Giotti, Rep. 6624, Fasc. 1571, registrato a Firenze il 15.11.1991 al n. 7897, serie IV, trascritto a Firenze il 20.11.1991, Reg. Part. 20791.

C.4) Note urbanistiche

Secondo il vigente PRG gli immobili ricadono in zona omogenea A3, *Centro storico fuori le mura*, (art. 15 delle NTA).

Secondo il Regolamento Urbanistico adottato gli immobili ricadono in *Zona A - Ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca* e sono classificati come *Edificato recente*.

Come già esposto, gli immobili sono facenti parte di un ampio e articolato complesso edilizio, realizzato per mezzo di piano attuativo, con demolizione di preesistente insediamento a destinazione produttiva.

L'attuale complesso immobiliare è stato realizzato in forza dei seguenti atti abilitativi:

1. **Piano di Recupero di iniziativa privata per il riutilizzo dell'area ex Viola**, adottato dall'Amministrazione Comunale in data 01.07.2002 con Delib. C.C. n. 476/53 e approvato in data 19.12.2002 con Delib. C.C. n. 1042/114 (vedi all. 7);
2. **Autorizzazione edilizia n. 555/2002 del 30.10.2002** per la demolizione dei fabbricati ubicati all'interno dell'area;
3. **Convenzione edilizia** per la realizzazione del piano di recupero, atto notaio Montano del 29.01.2003, Rep. 35540, Fasc. 6811 (vedi all. 8);
4. **Autorizzazione n. 222/03 del 09.06.2003**, ai sensi della legge 490/99, art. 151;

5. **Concessione edilizia n. 394/2003, busta 699/2003**, rilasciata il 29.07.2003 per *“Realizzazione di un complesso residenziale, commerciale, direzionale e parcheggio in Via Orcagna – Via del Ghirlandaio, relativo al Piano di Recupero approvato in data 19.12.2002”* (vedi all. 9);
6. **Concessione edilizia n. 486/2004**, rilasciata il 07.10.2004 per Variante in corso d’opera alla C.E n. 394/2003 (vedi all. 10);
7. **Permesso di Costruire n. 68/2006**, rilasciato il 10.04.2006 per seconda Variante in corso d’opera alla C.E n. 394/2003 e C.E. n. 486/2004 (vedi all. 11);
8. **Variante finale ex art. 142, L.R. 1/05**, n. prot. 69869/2006 del 22.12.2006 e contestuale deposito di **Fine lavori, n. prot. 69872/2006** (vedi all. 12);
9. **Attestazione di abitabilità** presentata il 16.02.2007, n. prot. 9465 e rilascio di ricevuta da parte della Direzione Urbanistica – Edilizia privata in data 13.03.2007, n. prot. 14312 (vedi all. 13);
10. **Attestazione di conformità in Sanatoria n. 140/2011 del 20.04.2011**, rilasciata per *Modifiche interne a box auto e cantine posti al piano terra e interrato eseguiti in assenza di titolo sull’immobile posto in Via dell’Orcagna n. 12/A, q2* (vedi all. 14);

C.5) Elencazione gravami e adempimenti

C.5.1) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

In seguito agli esiti delle ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli, gravanti sugli immobili (vedi all. 15):

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 23.12.2003 Reg. Part. 10341 Reg. Gen. 48947 Pubblico Ufficiale Notaio Rosanna Montano Rep. 37910/7326 del 18.12.2003.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO per immobili siti in Firenze, Via del Ghirlandaio, Via Orcagna, classificati al Catasto Fabbricati al **foglio 104, p.lla 944** (identificativo catastale dell’immobile *ante* ristrutturazione).

Capitale: € 23.400.000,00

Tasso interesse annuo: 3.121%

Interessi: € 11.700.000,00

Totale: € 35.100.000,00

Durata: 13 anni

A FAVORE: Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza spa, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: Investimenti Edilizi Ariosto srl, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

L'ipoteca summenzionata è stata successivamente ridotta al capitale di € 11.929.500,00 e frazionata in quote con:

- **DOMANDA DI ANNOTAZIONE** del 20.09.2007 Reg. Part. 9071 Reg. Gen. 43562 Pubblico Ufficiale Notaio Francesco Steidl, Rep. 51319 del 03.05.2007 (vedi all. 16)

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE n. Reg. Part. 10341 del 23.12.2003 – FRAZIONAMENTO IN QUOTA per complessive 82 unità negoziali

A FAVORE: Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza spa.

CONTRO: Investimenti Edilizi Ariosto srl.

Con contestuale annotazione per restrizione di beni, l'ipoteca è stata cancellata su parte delle unità immobiliari per complessivi € 5.970.500,00:

- **DOMANDA DI ANNOTAZIONE** del 20.09.2007 Reg. Part. 9072 Reg. Gen. 43563 Pubblico Ufficiale Notaio Francesco Steidl, Rep. 51319 del 03.05.2007 (vedi all. 17)

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE n. Reg. Part. 10341 del 23.12.2003 – RESTRIZIONE DI BENI.

A FAVORE: Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza spa.

CONTRO: Investimenti Edilizi Ariosto srl.

Dal quadro D della nota si evince che con atto Notaio Paola Calosi del 01.06.2006, Rep. 7481/1433 è stata concessa una prima restrizione di ipoteca inerente il sub 2 (BCBC - rampa di accesso ai parcheggi) ed il sub 3 (cabina elettrica). Dall'annotazione si evince altresì che sono stati liberati dall'ipoteca tutti i posti auto coperti dal sub 93 al sub 104, il box al sub 105, il posto auto scoperto al sub 107, il box al sub 55.

L'ipoteca pertanto permane gravante sui seguenti immobili:

<i>appartamento</i>	sub 217
<i>uffici</i>	sub 268, 269, 270
<i>box</i>	sub 29, 35, 42, 56, 78, 87, 129, 149, 151.

Seguono le successive formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 12.06.2012 Reg. Part. 2595 Reg. Gen. 17704 Pubblico Ufficiale Equitalia Centro spa, Rep. 17/4112 del 06.06.2012 (vedi all. 18);
IPOTECA LEGALE derivante da **RUOLO** (art. 77 del D.P.R. n. 602/1973) per immobili in Firenze, Via del Ghirlandaio, Via Orcagna, Viale Corsica, Via Pietro Della Valle.

Capitale: € 279.543,73

Totale: € 559.087,46

A FAVORE: Equitalia Centro spa, con sede a Bologna, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: M&M Casa srl in Liquidazione, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

L'ipoteca grava sui tutti gli immobili di cui alla presente relazione, ossia:

<i>appartamento</i>	sub 217
<i>uffici</i>	sub 268, 269, 270
<i>posti auto coperti</i>	sub 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104

posto auto scoperto **sub 107**
box **sub 29, 35, 42, 55, 56, 78, 87, 105, 129, 149, 151.**

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 27.03.2013, Reg. Part. 6384 Reg. Gen. 8664, Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario, Rep. 1542 del 05.02.2013 (vedi all. 19);
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per immobili in Firenze, Via del Ghirlandaio, Via Orcagna.

A FAVORE: Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: M&M Casa srl in Liquidazione, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Il pignoramento **grava su parte** degli immobili di cui alla presente relazione, ossia:

appartamento **sub 217**
uffici **sub 268, 269, 270**
box **sub 29, 35, 42, 56, 78, 87, 129, 149, 151.**

C.5.2) Convenzione edilizia

L'attuazione del progetto di recupero dell'area ha comportato la stipula di convenzione edilizia (atto notaio Montano, Rep. 35540, Fasc. 6811, del 29.01.2003 - vedi all. 8) fra la M&M Casa srl ed il comune di Firenze, mediante la quale, al fine di implementare la dotazione di parcheggi nella zona, è stato convenuto l'asservimento ad uso pubblico di dodici posti auto coperti al piano terra, individuati dai catastali **dal sub 93 al sub 104** compresi e del box auto, individuato **dal sub 105**.

Le modalità concordate di utilizzo pubblico dei posti auto prevedevano la **libera accessibilità pubblica durante le ore diurne dei giorni feriali**. La convenzione prevedeva altresì la stipula, a carico del soggetto attuatore, di atto formale di costituzione di servitù, entro tre mesi dal compimento dei lavori.

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dei parcheggi erano stabilite a carico del condominio.

Al momento della redazione della presente stesura, stante la fine lavori depositata il 22.12.2006, nonché l'avvio della procedura fallimentare, **non risulta essere stato stipulato l'atto suddetto di costituzione della servitù.**

In attesa dell'eventuale perfezionamento degli accordi, o della loro risoluzione - fattispecie queste che riguardano aspetti legali interni alla procedura fallimentare - e su richiesta della Curatela, la scrivente provvederà a redigere **la stima economica dei posti auto di cui alla convenzione sia nel caso i medesimi siano liberi, sia nel caso permangano gravati dalla suddetta servitù di uso pubblico.**

C.5.3) Preliminare di compravendita – sub 217 e sub 35

In data 24.11.2008 la M&M Casa srl stipulava contratto preliminare di compravendita dell'appartamento sopra descritto al par. C.2.1, individuato catastalmente dal sub 217, e del box auto individuato dal sub 35. Il preliminare di compravendita non è stato trascritto e risulta alla scrivente che la Curatela abbia provveduto alla sua risoluzione. I beni sono quindi da ritenersi liberi e ricadenti nel patrimonio immobiliare della società.

Nella presente stima sarà opportunamente proposta la vendita dell'appartamento unitamente al box auto (quale pertinenza dell'alloggio), come nel preliminare suddetto.

C.5.4) Servitù gravanti

Si rilevano le servitù gravanti sulle seguenti unità immobiliari, istituite con i seguenti atti (vedi all. 20):

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso – SERVITU' DI ELETTRODOTTO** - Atto Notaio Paola Calosi del 12.06.2006, Rep. 7526/1446, trascritto il 23.06.2006 al Reg. part. 18249, Reg. gen. 32702 – **gravante sulla p.lla 949, sub 3 (cabina elettrica).**

A FAVORE: ENEL Distribuzione spa, Roma, per il diritto di servitù di elettrodotto.

CONTRO: M&M Casa srl, per il diritto di servitù di elettrodotto.

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso – SERVITU' DI ELETTRDOTTO INAMOVIBILE**- Atto Notaio Paola Calosi del 12.06.2006, Rep. 7526/1446, trascritto il 23.06.2006 al Reg. part. 18250, Reg. gen. 32703 – **gravante sulla p.lla 949, sub 2 (BCNC - rampa pedonale e carrabile)** per una fascia lunga ml 70 e larga ml 4,00.

A FAVORE: ENEL Distribuzione spa, Roma, per il diritto di servitù di elettrodotto inamovibile.

CONTRO: M&M Casa srl, per il diritto di servitù di elettrodotto inamovibile.

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso – SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRABILE**- Atto Notaio Paola Calosi del 12.06.2006, Rep. 7526/1446, trascritto il 23.06.2006 al Reg. part. 18251, Reg. gen. 32704 – **gravante sulla p.lla 949, sub 2 (BCNC - rampa pedonale e carrabile)**.

A FAVORE: ENEL Distribuzione spa, Roma, per il diritto di servitù di passo pedonale e carrabile.

CONTRO: M&M Casa srl, per il diritto di servitù di passo pedonale e carrabile.

C.6) Regolarità urbanistica e catastale

In seguito ai sopralluoghi ed al confronto con le tavole degli ultimi atti abilitativi depositati, ossia la Variante finale del 22.12.2006, l'Attestazione di conformità in Sanatoria n. 140/2011 del 20.04.2011, nonché con le planimetrie catastali, sono emerse le seguenti difformità:

- Nel box auto al piano seminterrato, catastalmente identificato dal sub 87, si rileva la presenza di un vano cantina con accesso dal ripostiglio del box medesimo, di circa mq 9,50 di superficie, non presente negli elaborati grafici edilizi (Attestazione di conformità in Sanatoria n. 140/2011 – vedi all. 14) e catastali. Ai fini della regolarità urbanistica e catastale è necessaria pertanto la rimessa in pristino dei luoghi mediante la chiusura della porta di accesso al vano, per oneri che si indicano prudenzialmente in circa € 1.000,00.

- Negli uffici di cui ai sub 268, 269, 270 si evidenzia che i lavori edilizi nelle medesime non risultano completati nonostante la fine lavori depositata il 21.12.2006, e la successiva attestazione di abitabilità/agibilità, depositata il 16.02.2007. Rispetto alle tavole grafiche della Variante finale del 22.12.2006, la quota di pavimento dei vani non è complanare alla quota del marciapiede, ma è posta a quota inferiore, per altezze che variano dai 30 ai 44 cm. Si è rilevato altresì il dislivello fra soglie e marciapiede esterno, variabile fra 5 e 11,5 cm circa. Le altezze dei vani, nella Variante finale indicate in ml 2,70, sono state rilevate al grezzo da ml 2,92 a ml 2,97 circa: presupponendo opere di elevazione della quota di calpestio nel rispetto dell'altezza finale dei vani pari a ml 2,70, permarrebbe comunque il dislivello fra quota di calpestio suddetta e marciapiede, e fra marciapiede e soglie¹, diversamente da quanto rappresentato nelle tavole grafiche della Variante finale. Ai fini della regolarità urbanistica è necessaria pertanto la presentazione di *Sanatoria giurisprudenziale con opere di completamento*, per oneri, sanzioni e spese tecniche che si indicano prudenzialmente in circa € 5.000,00 per ciascuna unità immobiliare.
- Nell'unità abitativa di cui al sub 217 si sono riscontrate differenze, rispetto alla Variante finale del 22.12.2006, nelle misure di alcuni vani (parete del soggiorno maggiore di circa 18 cm – parete dell'attiguo ripostiglio minore di circa 5 cm) con ogni probabilità dovute a lieve traslazione dei tramezzi divisorii. Si ritiene che tali differenze rientrino nella fattispecie non necessitante di provvedimenti a sanatoria, come da art. 12, comma 3, punto e)² del vigente Regolamento Edilizio

¹ Nelle relazioni tecniche di cui al progetto originario (CE n. 394/2003 - vedi all. 9) ed alle Varianti in c.o. (C.E. n. 486/2004 – vedi all. 10; P.d.C. n. 68/2006 – vedi all. 11) si dava atto della perfetta complanarità fra il pavimento dei locali ed il marciapiede esterno, con soddisfacimento del requisito dell'accessibilità. Tale specifica in merito all'accessibilità è scomparsa nella Variante finale del 22.12.2006 (vedi all. 12), nella quale si dichiara che il suddetto requisito è garantito per gli spazi esterni e le parti comuni degli edifici plurifamiliari. In ogni caso il requisito dell'accessibilità è prescritto (art. 3, comma 3, punto c, DMLPP n. 236/1989) negli edifici sedi di aziende o imprese soggette alla normativa sul collocamento obbligatorio (oltre 15 dipendenti). Nei luoghi di lavoro sedi di attività non aperte al pubblico e non soggette alla normativa sul collocamento obbligatorio, è sufficiente che sia soddisfatto il solo requisito dell'adattabilità (art. 3, c. 4, punto f, DMLPP n. 236/1989).

² Regolamento Edilizio - Art. 12 c. 3. Nel rispetto del principio riportato al precedente comma ed in attuazione degli artt. 40 e 48 della L. 47/1985, non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria: [...] e. le

del Comune di Firenze.

C.7) Accertamenti in corso

Da documentazione pervenuta alla scrivente da parte della Curatela, in merito a problematiche sulle condizioni statiche e strutturali del complesso edilizio, è emerso quanto segue:

- In un box al piano terra (sub 29) si rilevano lesioni sulla parete longitudinale a confine con il camminamento comune. Per queste lesioni, che interessano una più ampia porzione del fabbricato, sono state attivate opportune verifiche strutturali, al fine di determinarne la causa. Dette verifiche, autorizzate in sede di assemblea condominiale, al momento della redazione della presente stesura, risultano ancora in corso. Pertanto, non disponendo degli esiti non è al momento possibile determinare né cause e tipologia delle suddette lesioni, né eventuali oneri ed adempimenti tecnici e amministrativi per la rimessa in pristino;
- La porta stagna su via del Ghirlandaio sarebbe stata montata con cardini inadatti e non conformi alle indicazioni progettuali. Al momento della redazione della presente stesura, non disponendo di ulteriori notizie in merito, non è possibile determinare eventuali oneri, nonché adempimenti tecnici e amministrativi per la rimessa in pristino.

D) STIMA DEGLI IMMOBILI

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

varianti in corso d'opera oggi definite all'art. 142 della L.R. 1/2005, in riferimento alla normativa vigente al momento della realizzazione delle stesse.

Mercato Immobiliare dell'Agenzia 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 superfici 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 dei posti auto si farà riferimento alla superficie catastale.

In merito ai posti auto, si deve rilevare che nella tavola grafica allegata alla Variante finale del 22.12.2006 (vedi all. 12) sono stati evidenziati gli spazi a parcheggio costituenti pertinenza delle abitazioni nelle quantità ex art. 2 della Legge 122/89 (Legge Tognoli). Il vincolo discendente dalla suddetta Legge n. 122/1989 impone che gli alloggi non possano essere venduti senza il relativo posto auto pertinenziale o quantomeno il diritto d'uso del medesimo, impedendo pertanto l'alienazione del solo posto auto³ disgiunto dall'appartamento.

In seguito all'entrata in vigore del Decreto Legge n. 5 del 09.02.2012 "*Disposizioni urgenti in materia di semplificazione e sviluppo*" i posti auto realizzati su area privata sono

³ La cosiddetta legge di "Semplificazione e riassetto normativo per l'anno 2005" n. 246 del 28.11.2005, che integra l'art. 41-sexies della L. 1150/1942, libera dai vincoli di pertinenzialità i posti auto costruiti in forza della Legge 765/1967, ma non i parcheggi regolati dalla Legge Tognoli, che restano strettamente vincolati all'alloggio del quale costituiscono pertinenza (fanno eccezione i posti auto costruiti in forza della Legge Tognoli, poi venduti sfruttando le deroghe concesse da alcuni decreti della metà degli anni 90, mai convertiti in legge).

stati liberati dal suddetto vincolo, consentendone pertanto la vendita separatamente dall'unità immobiliare di cui costituiscono pertinenza, a condizione che mantengano la destinazione a parcheggio e siano comunque destinati a **servizio di altra unità immobiliare ubicata nel medesimo comune**. Il posto auto di cui al sub 35, assegnato all'unità immobiliare abitativa di cui al sub 217 potrebbe essere dunque venduto singolarmente, ma con la condizione sopra esposta. Nella presente stima si indica comunque la vendita dell'unità immobiliare abitativa di cui al sub 217 unitamente al posto auto di cui al sub 35, salvo eventuali diverse decisioni della Curatela e del Giudice Delegato nella formazione dei lotti.

D.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. I valori pubblicati dall'OMI per la zona catastale di riferimento e per il primo semestre 2014 (vedi all. 21) 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 uffici in normale stato di conservazione, l'intervallo di valori compreso fra €/mq **2.800,00** e €/mq **4.500,00**
- per box auto l'intervallo di valori compreso fra €/mq **2.500,00** e €/mq **4.100,00**

Per quanto concerne i posti auto coperti, categoria non presente nelle tabelle OMI, il mercato registra invece valori più bassi, che si attestano fra €/mq **1.500,00** ed €/mq **2.500,00**. Per il valore di mercato del posto auto scoperto - non riparato quindi di minor pregio rispetto ai p.a. coperti - si indicherà un abbattimento del 25% del valore di un posto auto coperto.

Per la qualità degli immobili, lo stato di conservazione e la zona di ubicazione si ritiene che il valore più probabile di mercato possa attestarsi nella media degli intervalli sopra esposti, come confermato anche dalle informazioni reperite presso gli operatori del settore immobiliare e tenuto conto della perdurante contrazione del mercato immobiliare, che

continua a registrare all'attualità una costante flessione delle vendite, tale da rendere opportuna una stima prudentiale.

Si indicano pertanto i seguenti valori unitari:

- *civile abitazione* €/mq 3.400,00
- *uffici* €/mq 3.700,00
- *box auto* €/mq 3.300,00
- *posti auto coperti* €/mq 2.000,00
- *posti auto scoperti* €/mq 1.500,00

Il valore di mercato degli uffici deve essere corretto in ragione dei lavori e oneri necessari al completamento ed alla regolarizzazione edilizia dei medesimi, già accennati ai par. C.2. e C.6. Per il completamento dei lavori si ritiene congruo un abbattimento del valore unitario non inferiore al 10%. Si avrà pertanto:

- *uffici* €/mq 3.700,00 x 0,90 = €/mq 3.330,00 $\approx$ €/mq 3.300,00

D.2) Calcolo del valore degli immobili

D.2.1) Appartamento – p.lla 949, sub 217

La superficie commerciale dell'alloggio è calcolata quale somma della superficie utile lorda dei vani e della superficie omogeneizzata dell'intero piano soffitta, della terrazza e dei resedi, nelle seguenti percentuali:

terrazza: 30% della superficie

soffitta: 50% della superficie lorda dell'intero terzo piano

resedi: 10% della superficie

Si richiamano le consistenze:

Superficie utile lorda piano primo e secondo circa mq 94

Superficie utile lorda piano terzo circa mq 17

mq 23 - terrazza

mq 29 - resedi

$$\text{mq } 94 + \text{mq } 17 \times 50\% + 23 \times 30\% + \text{mq } 29 \times 10\% \approx \text{mq } 94 + \text{mq } 8,5 + \text{mq } 6,9 + \text{mq } 2,9 \\ = \text{mq } 112,3 \approx \text{mq } 112$$

Richiamato il valore unitario pari a €/mq 3.400,00, il più probabile valore di mercato dell'appartamento è calcolato quindi in

$$\text{€/mq } 3.400,00 \times \text{mq } 112 = \text{€ } 380.800,00 \approx \text{€ } 381.000,00$$

D.2.2) Ufficio n.1 – p.lla 949, sub 268

Richiamata la superficie utile lorda pari a mq 100, e sottratti gli oneri di cui al par. C.6, il più probabile valore dell'ufficio è calcolato in:

$$(\text{€/mq } 3.300,00 \times \text{mq } 100) - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 325.000,00$$

D.2.3) Ufficio n.2 – p.lla 949, sub 269

Richiamata la superficie utile lorda pari a mq 33, e sottratti gli oneri di cui al par. C.6, il più probabile valore dell'ufficio è calcolato in:

$$(\text{€/mq } 3.300,00 \times \text{mq } 33) - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 103.900,00 \approx \text{€ } 104.000,00$$

D.2.4) Ufficio n.3 – p.lla 949, sub 270

Richiamata la superficie utile lorda pari a mq 191, e sottratti gli oneri di cui al par. C.6, il più probabile valore dell'ufficio è calcolato in:

$$(\text{€/mq } 3.300,00 \times \text{mq } 191) - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 625.300,00 \approx \text{€ } 625.000,00$$

D.2.5) Box

Una parte dei box da stimare ha una superficie da 17 mq a 20 - 23 mq, che consente l'agevole parcheggio di un'autovettura di media cilindrata, altri misurano da 28 mq a 30 - 33 mq, infine due box misurano mq 40 e mq 43. Tuttavia la maggior consistenza non sempre consente il ricovero di un secondo automezzo, costituendo quindi superficie non utilizzabile interamente per il parcheggio, ma assimilabile a superficie di servizio (parimenti per i box, nei quali, per conformazione planimetrica non regolare o presenza di pilastri, cavedi o rimpelli, non si possa agevolmente parcheggiare più di un automezzo, anche disponendo di più ampia superficie).

Stabilita la superficie standard di un box che permetta un agevole ricovero in mq 15, alla superficie in eccedenza sarà applicato il valore pari alla metà del valore di mercato di €/mq 3.300,00, ossia €/mq 1.650,00. Nell'esubero è ricompresa anche la superficie di eventuali ripostigli.

Al criterio sopra indicato fa eccezione il box al **sub 129**, di mq 43, che per la conformazione planimetrica potrebbe consentire l'agevole parcheggio di due autovetture (in fila) di media cilindrata. In questo caso si ritiene opportuno valutare l'esubero nella misura del 70% del valore indicato in €/mq 3.300,00, ossia in €/mq 2.300,00.

Nel box al **sub 78**, a causa della presenza di pilastri e cavedi, è stato installato un basculante di larghezza circa ml 2,10, che può rendere disagiata, se non impedire, l'ingresso delle autovetture di maggiori dimensioni⁴. La circostanza rende opportuno un abbattimento del valore di mercato di almeno il 20%.

Nel box al **sub 87** infine, nel quale è presente un ulteriore vano ripostiglio in difformità dal titolo edilizio, saranno sottratti gli oneri per la rimessa in pristino indicati al par. C.6.

Richiamati riferimenti e superfici catastali si calcola il più probabile valore di mercato dei box auto:

1. p.lla 949, **sub 29**, Consistenza 28 mq, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano S1;
 $\text{€/mq } 3.300,00 \times \text{mq } 15 + \text{€/mq } 1.650,00 \times (28 - 15) = \text{€ } 70.950,00 \approx$
€ 71.000,00
2. p.lla 949, **sub 35**, Consistenza 17 mq, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano S1;
 $\text{€/mq } 3.300,00 \times \text{mq } 15 + \text{€/mq } 1.650,00 \times (17 - 15) = \text{€ } 52.800,00 \approx$
€ 53.000,00
3. p.lla 949, **sub 42**, Consistenza 30 mq, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano S1;
 $\text{€/mq } 3.300,00 \times \text{mq } 15 + \text{€/mq } 1.650,00 \times (30 - 15) = \text{€ } 74.250,00 \approx$
€ 74.000,00
4. p.lla 949, **sub 55**, Consistenza 21 mq, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano S1;

⁴ In genere la larghezza di un'autovettura, compresi gli specchi retrovisori esterni, va da circa ml 1,90 a circa ml 2,10. Nelle city car tipo Smart è circa ml 1,75.

$$\text{€/mq } 3.300,00 \times \text{mq } 15 + \text{€/mq } 1.650,00 \times (21 - 15) = \text{€ } 59.400,00 \approx$$

€ 59.000,00

5. p.lla 949, **sub 56**, Consistenza 23 mq, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano S1;

$$\text{€/mq } 3.300,00 \times \text{mq } 15 + \text{€/mq } 1.650,00 \times (23 - 15) = \text{€ } 62.700,00 \approx$$

€ 63.000,00

6. p.lla 949, **sub 78**, Consistenza 21 mq, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano S1;

$$\text{€/mq } 3.300,00 \times \text{mq } 15 + \text{€/mq } 1.650,00 \times (21 - 15) \times 0,80 = \text{€ } 47.520,00 \approx$$

€ 47.000,00 – *n.b.: abbattimento valore per larghezza del basculante circa ml 2.10*

7. p.lla 949, **sub 87**, Consistenza 21 mq, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano S1;

$$\text{€/mq } 3.300,00 \times \text{mq } 15 + \text{€/mq } 1.650,00 \times (21 - 15) - \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } 58.400,00 \approx$$

€ 58.000,00 – *n.b.: sottratti oneri per rimessa in pristino*

8. p.lla 949, **sub 105**, Consistenza 19 mq, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T;

$$\text{€/mq } 3.300,00 \times \text{mq } 15 + \text{€/mq } 1.650,00 \times (19 - 15) = \text{€ } 56.100,00 \approx$$

€ 56.000,00 – *n.b.: del gruppo dei 13 convenzionati*

9. p.lla 949, **sub 129**, Consistenza 43 mq, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T;

$$\text{€/mq } 3.300,00 \times \text{mq } 15 + \text{€/mq } 2.300,00 \times (43 - 15) = \text{€ } 113.900,00 \approx$$

€ 114.000,00 – *n.b.: è possibile parcheggiarvi due veicoli*

10. p.lla 949, **sub 149**, Consistenza 40 mq, Via Orcagna n. 12/A, Piano T;

$$\text{€/mq } 3.300,00 \times \text{mq } 15 + \text{€/mq } 1.650,00 \times (40 - 15) = \text{€ } 90.750,00 \approx$$

€ 91.000,00.

11. p.lla 949, **sub 151**, Consistenza 33 mq, Via Orcagna n. 12/A, Piano T;

$$\text{€/mq } 3.300,00 \times \text{mq } 15 + \text{€/mq } 1.650,00 \times (33 - 15) = \text{€ } 79.200,00 \approx$$

€ 79.000,00.

D.2.6) Posti auto coperti

1. p.lla 949, **sub 93**, Consistenza 15 mq, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T;

$$\text{€/mq } 2.000,00 \times \text{mq } 15 = \text{€ } 30.000,00$$

2. p.lla 949, **sub 94**, Consistenza 14 mq, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T;
€/mq 2.000,00 x mq 14 = € **28.000,00**
3. p.lla 949, **sub 95**, Consistenza 16 mq, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T;
€/mq 2.000,00 x mq 16 = € **32.000,00**
4. p.lla 949, **sub 96**, Consistenza 16 mq, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T;
€/mq 2.000,00 x mq 16 = € **32.000,00**
5. p.lla 949, **sub 97**, Consistenza 16 mq, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T;
€/mq 2.000,00 x mq 16 = € **32.000,00**
6. p.lla 949, **sub 98**, Consistenza 13 mq, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T;
€/mq 2.000,00 x mq 13 = € **26.000,00**
7. p.lla 949, **sub 99**, Consistenza 13 mq, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T;
€/mq 2.000,00 x mq 13 = € **26.000,00**
8. p.lla 949, **sub 100**, Consistenza 15 mq, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T;
€/mq 2.000,00 x mq 15 = € **30.000,00**
9. p.lla 949, **sub 101**, Consistenza 16 mq, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T;
€/mq 2.000,00 x mq 16 = € **32.000,00**
10. p.lla 949, **sub 102**, Consistenza 16 mq, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T;
€/mq 2.000,00 x mq 16 = € **32.000,00**
11. p.lla 949, **sub 103**, Consistenza 16 mq, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T;
€/mq 2.000,00 x mq 16 = € **32.000,00**
12. p.lla 949, **sub 104**, Consistenza 16 mq, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T;
€/mq 2.000,00 x mq 16 = € **32.000,00**

D.2.7) Posto auto scoperto

1. p.lla 949, **sub 107**, Consistenza 14 mq, Via Orcagna n. 12/A, Piano T;
€/mq 1.500,00 x mq 14 = € **21.000,00**

D.3) Calcolo del valore a base d'asta

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. Tali fattori sono così individuati:

- a) pagamento del prezzo in tempi immediati, ossia disponibilità dell'intera somma con scarse possibilità di poter ottenere preventivamente un mutuo bancario;
- b) imposta di registro ipotecaria e catastale, che per beni venduti all'asta immobiliare sono determinati in ottemperanza ai criteri di cui alla risoluzione n. 102 del 17.05.2007 dell'Agenzia delle Entrate, ossia applicando la relativa percentuale (10% oppure 3% + imposta fissa ipotecaria e catastale di € 336,00 se prima casa) sul valore di aggiudicazione e non sul "valore automatico" (Reddito Catastale rivalutato).

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. Si avranno pertanto, per ciascuno degli immobili sopra descritti, i seguenti valori:

D.3.1) Appartamento – p.lla 949, sub 217

$$€ 381.000,00 \times 0,9 = € 342.900,00 \approx € 343.000,00$$

D.3.2) Ufficio n.1 – p.lla 949, sub 268

$$€ 325.000,00 \times 0,9 = € 292.500,00$$

D.3.3) Ufficio n.2 – p.lla 949, sub 269

$$€ 104.000,00 \times 0,9 = € 93.600,00 \approx € 94.000,00$$

D.3.4) Ufficio n.3 – p.lla 949, sub 270

$$€ 625.000,00 \times 0,9 = € 562.500,00$$

D.3.5) Box

1. sub 29: $€ 71.000,00 \times 0,9 = € 63.900,00 \approx € 64.000,00$

2. sub 35: $€ 53.000,00 \times 0,9 = € 47.700,00 \approx € 48.000,00$

- 3. sub 42: € 74.000,00 x 0,9 = € 66.600,00 ≈ € 67.000,00
- 4. sub 55: € 59.000,00 x 0,9 = € 53.100,00 ≈ € 53.000,00
- 5. sub 56: € 63.000,00 x 0,9 = € 56.700,00 ≈ € 57.000,00
- 6. sub 78: € 47.000,00 x 0,9 = € 42.300,00 ≈ € 42.000,00
- 7. sub 87: € 58.000,00 x 0,9 = € 52.200,00 ≈ € 52.000,00
- 8. sub 105: € 56.000,00 x 0,9 = € 50.400,00 ≈ € 50.000,00
- 9. sub 129: € 114.000,00 x 0,9 = € 102.600,00 ≈ € 103.000,00
- 10. sub 149: € 91.000,00 x 0,9 = € 81.900,00 ≈ € 82.000,00
- 11. sub 151: € 79.000,00 x 0,9 = € 71.100,00 ≈ € 71.000,00

D.3.6) Posti auto coperti

- 1. sub 93: € 30.000,00 x 0,9 = € 27.000,00
- 2. sub 94: € 28.000,00 x 0,9 = € 25.200,00 ≈ € 25.000,00
- 3. sub 95: € 32.000,00 x 0,9 = € 28.800,00 ≈ € 29.000,00
- 4. sub 96: € 32.000,00 x 0,9 = € 28.800,00 ≈ € 29.000,00
- 5. sub 97: € 32.000,00 x 0,9 = € 28.800,00 ≈ € 29.000,00
- 6. sub 98: € 26.000,00 x 0,9 = € 23.400,00 ≈ € 23.000,00
- 7. sub 99: € 26.000,00 x 0,9 = € 23.400,00 ≈ € 23.000,00
- 8. sub 100: € 30.000,00 x 0,9 = € 27.000,00
- 9. sub 101: € 32.000,00 x 0,9 = € 28.800,00 ≈ € 29.000,00
- 10. sub 102: € 32.000,00 x 0,9 = € 28.800,00 ≈ € 29.000,00
- 11. sub 103: € 32.000,00 x 0,9 = € 28.800,00 ≈ € 29.000,00
- 12. sub 104: € 32.000,00 x 0,9 = € 28.800,00 ≈ € 29.000,00

D.3.7) Posto auto scoperto

- 13. sub 107: € 21.000,00 x 0,9 = € 18.900,00 ≈ € 19.000,00

D.4) Valore posti auto in convenzione

D.4.1) Valore di mercato

Come esposto nel par. C.5.1, si indica il più probabile valore di mercato dei posti auto coperti dal **sub 93 al sub 104** e del box auto al **sub 105**, qualora siano perfezionati gli obblighi della Convenzione edilizia del 29.01.2003, con conseguente costituzione di servitù di uso pubblico durante le ore diurne dei giorni feriali: il parcheggio deve essere lasciato libero dal proprietario nelle ore diurne dei giorni feriali, a disposizione di utenti esterni, costituendo di fatto una limitazione all'uso che indicativamente si può quantificare in 13 giorni al mese, ossia: in un mese, per convenzione costituito da 30 giorni, si sottraggono i 4 giorni festivi che restano a disposizione della proprietà (domeniche) e si sottrae la metà dei rimanenti 28 giorni (le ore diurne/notturne sono assunte in misura pari a metà della giornata). Restano pertanto a disposizione della proprietà 17 giorni e a disposizione di utenti esterni i restanti 13 giorni, che in percentuale sul mese canonico equivalgono a:

$$13/30 \approx 0,43 = 43\%$$

La servitù grava dunque mensilmente per circa il 43% del tempo. Alla limitazione dell'uso si deve aggiungere che i costi di gestione dei parcheggi (manutenzione, assicurazione, ecc.) ricadono sul condominio, dunque sui proprietari, e che anche gli oneri fiscali gravano interamente sulla proprietà. Nel complesso il peso imposto sull'immobile è di entità notevole e va a discapito dell'appetibilità e quindi del valore di mercato. In tali condizioni l'eventuale acquisto potrebbe essere incoraggiato solo da una altrettanto notevole riduzione del valore di mercato, che si indica in questo caso in misura non inferiore al 50% del valore di mercato suddetto.

I valori formulati al par. D.2.6 per i posti coperti ed al par. D.2.5 per il box sono pertanto così ricalcolati:

1. sub 93:	€ 30.000,00 x 0,50 = € 15.000,00
2. sub 94:	€ 28.000,00 x 0,50 = € 14.000,00
3. sub 95:	€ 32.000,00 x 0,50 = € 16.000,00
4. sub 96:	€ 32.000,00 x 0,50 = € 16.000,00
5. sub 97:	€ 32.000,00 x 0,50 = € 16.000,00

6. sub 98:	$\text{€ } 26.000,00 \times 0,50 = \text{€ } 13.000,00$
7. sub 99:	$\text{€ } 26.000,00 \times 0,50 = \text{€ } 13.000,00$
8. sub 100:	$\text{€ } 30.000,00 \times 0,50 = \text{€ } 15.000,00$
9. sub 101:	$\text{€ } 32.000,00 \times 0,50 = \text{€ } 16.000,00$
10. sub 102:	$\text{€ } 32.000,00 \times 0,50 = \text{€ } 16.000,00$
11. sub 103:	$\text{€ } 32.000,00 \times 0,50 = \text{€ } 16.000,00$
12. sub 104:	$\text{€ } 32.000,00 \times 0,50 = \text{€ } 16.000,00$
13. sub 105:	$\text{€ } 56.000,00 \times 0,50 = \text{€ } 28.000,00$

D.4.2) Valore a base d'asta

Analogamente a quanto esposto al cap. D.3, si indica il corrispondente valore a base d'asta dei posti auto di cui alla convenzione edilizia, abbattuto della consueta misura del 10%:

1. sub 93:	$\text{€ } 15.000,00 \times 0,9 = \text{€ } 13.500,00$
2. sub 94:	$\text{€ } 14.000,00 \times 0,9 = \text{€ } 12.600,00 \approx \text{€ } 13.000,00$
3. sub 95:	$\text{€ } 16.000,00 \times 0,9 = \text{€ } 14.400,00 \approx \text{€ } 14.000,00$
4. sub 96:	$\text{€ } 16.000,00 \times 0,9 = \text{€ } 14.400,00 \approx \text{€ } 14.000,00$
5. sub 97:	$\text{€ } 16.000,00 \times 0,9 = \text{€ } 14.400,00 \approx \text{€ } 14.000,00$
6. sub 98:	$\text{€ } 13.000,00 \times 0,9 = \text{€ } 11.700,00 \approx \text{€ } 12.000,00$
7. sub 99:	$\text{€ } 13.000,00 \times 0,9 = \text{€ } 11.700,00 \approx \text{€ } 12.000,00$
8. sub 100:	$\text{€ } 15.000,00 \times 0,9 = \text{€ } 13.500,00$
9. sub 101:	$\text{€ } 16.000,00 \times 0,9 = \text{€ } 14.400,00 \approx \text{€ } 14.000,00$
10. sub 102:	$\text{€ } 16.000,00 \times 0,9 = \text{€ } 14.400,00 \approx \text{€ } 14.000,00$
11. sub 103:	$\text{€ } 16.000,00 \times 0,9 = \text{€ } 14.400,00 \approx \text{€ } 14.000,00$
12. sub 104:	$\text{€ } 16.000,00 \times 0,9 = \text{€ } 14.400,00 \approx \text{€ } 14.000,00$
13. sub 105:	$\text{€ } 28.000,00 \times 0,9 = \text{€ } 25.200,00 \approx \text{€ } 25.000,00$

D.5) Formazione dei lotti

Di seguito si espone l'elenco dei lotti per la vendita all'asta, indicando le corrispondenti quote della cabina elettrica (p.lla 949, **sub 3**, Categoria D/1, Rendita € 38,00, Via del

Ghirlandaio n. 9/1, Piano S1) da assegnarsi alle unità immobiliari in base ai millesimi catastali.

APPARTAMENTO E BOX AUTO

Lotto 1. Appartamento - Foglio 104, p.lla 949, **sub 217**, Categoria A/2, Classe 5, Con-

sistenza 7 vani, Rendita € 1.391,85, Via Orcagna n. 8/13, Piano 1-2-3; compresa quota cabina elettrica per **10,72/1000**;

valore di mercato € 381.000,00

valore a base d'asta € 343.000,00

Box auto – Foglio 104, p.lla 949, **sub 35**, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 17 mq, Rendita € 140,48, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano S1; compresa quota cabina elettrica per **0,75/1000**

valore di mercato € 53.000,00

valore a base d'asta € 48.000,00

Valore totale del Lotto 1 a base d'asta:

€ 343.000,00 + € 48.000,00 = € 391.000,00 (euro trecentonovantunomila/00)

UFFICI

Lotto 2. Ufficio n. 1 - Foglio 104, **sub 268**, Categoria A/10, Classe 5, Consistenza 3,5

vani, Rendita € 1.563,57, Via Orcagna n. 12, Piano T; compresa quota cabina elettrica per **14,40/1000**;

valore di mercato € 325.000,00

valore a base d'asta € 292.500,00

Valore totale del Lotto 2 a base d'asta:

€ 292.500,00 (euro duecentonovantaduemilacinquecento/00)

Lotto 3. Ufficio n. 2 - Foglio 104, **sub 269**, Categoria A/10, Classe 5, Consistenza 1,5

vani, Rendita € 670,10, Via Orcagna n. 8/A, Piano T; compresa quota cabina elettrica per **4,12/1000**;

valore di mercato € 104.000,00

valore a base d'asta € 94.000,00

Valore del Lotto 3 a base d'asta:

€ 94.000,00 (euro novantaquattromila/00)

Lotto 4. Ufficio n. 3 - Foglio 104, **sub 270**, Categoria A/10, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 2.457,04, Via Orcagna n. 4-6, Piano T; compresa quota cabina elettrica per **24,41/1000**;

valore di mercato € 625.000,00

valore a base d'asta € 562.500,00

Valore del Lotto 4 a base d'asta:

€ 562.500,00 (euro cinquecentosessantaduemilacinquecento/00)

BOX AUTO

Lotto 5. Box auto - Foglio 104, **sub 29**, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 28 mq, Rendita € 231,37, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano S1; compresa quota cabina elettrica per **1,23/1000**;

valore di mercato € 71.000,00

valore a base d'asta € 64.000,00

Valore del Lotto 5 a base d'asta:

€ 64.000,00 (euro sessantaquattromila/00)

Lotto 6. Box auto - Foglio 104, **sub 42**, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 30 mq, Rendita € 247,90, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano S1; compresa quota cabina elettrica per **1,31/1000**;

valore di mercato € 74.000,00

valore a base d'asta € 67.000,00

Valore del Lotto 6 a base d'asta:

€ 67.000,00 (euro sessantasettemila/00)

Lotto 7. Box auto - Foglio 104, **sub 55**, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 21 mq, Rendita € 173,53, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano S1; compresa quota cabina elettrica per **0,94/1000**;

valore di mercato € 59.000,00

valore a base d'asta € 53.000,00

Valore del Lotto 7 a base d'asta:

€ 53.000,00 (euro cinquantatremila/00)

Lotto 8. Box auto - Foglio 104, **sub 56**, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 23 mq,
Rendita € 190,06, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano S1; compresa quota cabina
elettrica per **1,03/1000**;

valore di mercato € 63.000,00

valore a base d'asta € 57.000,00

Valore del Lotto 8 a base d'asta:

€ 57.000,00 (euro cinquantasettemila/00)

Lotto 9. Box auto - Foglio 104, **sub 78**, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 21 mq,
Rendita € 173,53, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano S1; compresa quota cabina
elettrica per **0,94/1000**;

valore di mercato € 47.000,00

valore a base d'asta € 42.000,00

Valore del Lotto 9 a base d'asta:

€ 42.000,00 (euro quarantaduemila/00)

Lotto 10. Box auto - Foglio 104, **sub 87**, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 21 mq,
Rendita € 173,53, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano S1; compresa quota cabina
elettrica per **0,89/1000**;

valore di mercato € 58.000,00

valore a base d'asta € 52.000,00

Valore del Lotto 10 a base d'asta:

€ 52.000,00 (euro cinquantaduemila/00)

Lotto 11. Box auto - Foglio 104, **sub 105 (n.b.: del gruppo dei convenzionati)**, Cate-
goria C/6, Classe 8, Consistenza 19 mq, Rendita € 157,00, Via del Ghirlandaio n.
9/1, Piano S1; compresa quota cabina elettrica per **0,98/1000**;

valore di mercato € 56.000,00

valore a base d'asta € 50.000,00

Valore del Lotto 11 a base d'asta:

€ 50.000,00 (euro cinquantamila/00)

Lotto 12. Box auto - Foglio 104, **sub 129**, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 43 mq,
Rendita € 355,32, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T; compresa quota cabina
elettrica per **2,20/1000**;

valore di mercato € 114.000,00

valore a base d'asta € 103.000,00

Valore del Lotto 12 a base d'asta:

€ 103.000,00 (euro centotremila/00)

Lotto 13. Box auto - Foglio 104, **sub 149**, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 40 mq,
Rendita € 330,53, Via Orcagna n. 12/A, Piano T; compresa quota cabina elettrica
per **1,96/1000**;

valore di mercato € 91.000,00

valore a base d'asta € 82.000,00

Valore del Lotto 13 a base d'asta:

€ 82.000,00 (euro ottantaduemila/00)

Lotto 14. Box auto - Foglio 104, **sub 151**, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 33 mq,
Rendita € 272,69, Via Orcagna n. 12/A, Piano T; compresa quota cabina elettrica
per **1,69/1000**;

valore di mercato € 79.000,00

valore a base d'asta € 71.000,00

Valore del Lotto 14 a base d'asta:

€ 71.000,00 (euro settantunomila/00)

POSTO AUTO SCOPERTO

Lotto 15. Posto auto scoperto - Foglio 104, **sub 107**, Categoria C/6, Classe 3, Consi-
stenza 14 mq, Rendita € 52,78, Via Orcagna n. 12/A, Piano T; compresa quota
cabina elettrica per **0,40/1000**;

valore di mercato € 21.000,00

valore a base d'asta € 19.000,00

Valore del Lotto 15 a base d'asta:

€ 19.000,00 (euro diciannovemila/00)

POSTI AUTO COPERTI (oggetto di Convenzione Edilizia del 29.01.2003)

Lotto 16. Posto auto coperto - Foglio 104, **sub 93**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza

15 mq, Rendita € 66,62, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T; compresa quota cabina elettrica per **0,45/1000**;

valore di mercato € 30.000,00

valore a base d'asta € 27.000,00

Valore del Lotto 16 a base d'asta:

€ 27.000,00 (euro ventisettemila/00)

Lotto 17. Posto auto coperto - Foglio 104, **sub 94**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza

14 mq, Rendita € 6,18, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T; compresa quota cabina elettrica per **0,44/1000**;

valore di mercato € 28.000,00

valore a base d'asta € 25.000,00

Valore del Lotto 17 a base d'asta:

€ 25.000,00 (euro venticinquemila/00)

Lotto 18. Posto auto coperto - Foglio 104, **sub 95**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza

16 mq, Rendita € 71,06, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T; compresa quota cabina elettrica per **0,43/1000**;

valore di mercato € 32.000,00

valore a base d'asta € 29.000,00

Valore del Lotto 18 a base d'asta:

€ 29.000,00 (euro ventinovemila/00)

Lotto 19. Posto auto coperto - Foglio 104, **sub 96**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza

16 mq, Rendita € 71,06, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T; compresa quota

cabina elettrica per 0,43/1000;

valore di mercato € 32.000,00

valore a base d'asta € 29.000,00

Valore del Lotto 19 a base d'asta:

€ 29.000,00 (euro ventinovemila/00)

Lotto 20. Posto auto coperto - Foglio 104, sub 97, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza

16 mq, Rendita € 71,06, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T; compresa quota

cabina elettrica per 0,43/1000;

valore di mercato € 32.000,00

valore a base d'asta € 29.000,00

Valore del Lotto 20 a base d'asta:

€ 29.000,00 (euro ventinovemila/00)

Lotto 21. Posto auto coperto - Foglio 104, sub 98, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza

13 mq, Rendita € 57,74, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T; compresa quota

cabina elettrica per 0,35/1000;

valore di mercato € 26.000,00

valore a base d'asta € 23.000,00

Valore del Lotto 21 a base d'asta:

€ 23.000,00 (euro ventitremila/00)

Lotto 22. Posto auto coperto - Foglio 104, sub 99, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza

13 mq, Rendita € 57,74, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T; compresa quota

cabina elettrica per 0,35/1000;

valore di mercato € 26.000,00

valore a base d'asta € 23.000,00

Valore del Lotto 22 a base d'asta:

€ 23.000,00 (euro ventitremila/00)

Lotto 23. Posto auto coperto - Foglio 104, sub 100, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza

15 mq, Rendita € 66,62, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T; compresa

quota cabina elettrica per **0,44/1000**;

valore di mercato € 30.000,00

valore a base d'asta € 27.000,00

Valore del Lotto 23 a base d'asta:

€ 27.000,00 (euro ventisettemila/00)

Lotto 24. Posto auto coperto - Foglio 104, sub 101, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 16 mq, Rendita € 71,06, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T; compresa quota cabina elettrica per **0,44/1000;**

valore di mercato € 32.000,00

valore a base d'asta € 29.000,00

Valore del Lotto 24 a base d'asta:

€ 29.000,00 (euro ventinovemila/00)

Lotto 25. Posto auto coperto - Foglio 104, sub 102, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 16 mq, Rendita € 71,06, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T; compresa quota cabina elettrica per **0,40/1000;**

valore di mercato € 32.000,00

valore a base d'asta € 29.000,00

Valore del Lotto 25 a base d'asta:

€ 29.000,00 (euro ventinovemila/00)

Lotto 26. Posto auto coperto - Foglio 104, sub 103, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 16 mq, Rendita € 71,06, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T; compresa quota cabina elettrica per **0,41/1000;**

valore di mercato € 32.000,00

valore a base d'asta € 29.000,00

Valore del Lotto 26 a base d'asta:

€ 29.000,00 (euro ventinovemila/00)

Lotto 27. Posto auto coperto - Foglio 104, sub 104, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 16 mq, Rendita € 71,06, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T; compresa

Valore del Lotto 17 bis a base d'asta:

€ 13.000,00 (euro tredicimila/00)

Lotto 18 bis. Posto auto coperto - Foglio 104, **sub 95**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 16 mq, Rendita € 71,06, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T; compresa quota cabina elettrica per 0,43/1000;

valore di mercato € 16.000,00

valore a base d'asta € 14.000,00

Valore del Lotto 18 bis a base d'asta:

€ 14.000,00 (euro quattordicimila/00)

Lotto 19 bis. Posto auto coperto - Foglio 104, **sub 96**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 16 mq, Rendita € 71,06, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T; compresa quota cabina elettrica per 0,43/1000;

valore di mercato € 16.000,00

valore a base d'asta € 14.000,00

Valore del Lotto 19 bis a base d'asta:

€ 14.000,00 (euro quattordicimila/00)

Lotto 20 bis. Posto auto coperto - Foglio 104, **sub 97**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 16 mq, Rendita € 71,06, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T; compresa quota cabina elettrica per 0,43/1000;

valore di mercato € 16.000,00

valore a base d'asta € 14.000,00

Valore del Lotto 20 bis a base d'asta:

€ 14.000,00 (euro quattordicimila/00)

Lotto 21 bis. Posto auto coperto - Foglio 104, **sub 98**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 mq, Rendita € 57,74, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T; compresa quota cabina elettrica per 0,35/1000;

valore di mercato € 13.000,00

valore a base d'asta € 12.000,00

Valore del Lotto 21 bis a base d'asta:

€ 12.000,00 (euro dodicimila/00)

Lotto 22 bis. Posto auto coperto - Foglio 104, **sub 99**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 mq, Rendita € 57,74, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T; compresa quota cabina elettrica per 0,35/1000;

valore di mercato € 13.000,00

valore a base d'asta € 12.000,00

Valore del Lotto 22 bis a base d'asta:

€ 12.000,00 (euro dodicimila/00)

Lotto 23 bis. Posto auto coperto - Foglio 104, **sub 100**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 15 mq, Rendita € 66,62, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T; compresa quota cabina elettrica per 0,44/1000;

valore di mercato € 15.000,00

valore a base d'asta € 13.500,00

Valore del Lotto 23 a bis base d'asta:

€ 13.500,00 (euro tredicimilacinquecento/00)

Lotto 24 bis. Posto auto coperto - Foglio 104, **sub 101**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 16 mq, Rendita € 71,06, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T; compresa quota cabina elettrica per 0,44/1000;

valore di mercato € 16.000,00

valore a base d'asta € 14.000,00

Valore del Lotto 24 bis a base d'asta:

€ 14.000,00 (euro quattordicimila/00)

Lotto 25 bis. Posto auto coperto - Foglio 104, **sub 102**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 16 mq, Rendita € 71,06, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T; compresa quota cabina elettrica per 0,40/1000;

valore di mercato € 16.000,00

valore a base d'asta € 14.000,00

Valore del Lotto 25 bis a base d'asta:

€ 14.000,00 (euro quattordicimila/00)

Lotto 26 bis. Posto auto coperto - Foglio 104, sub 103, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 16 mq, Rendita € 71,06, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T; compresa quota cabina elettrica per 0,41/1000;

valore di mercato € 16.000,00

valore a base d'asta € 14.000,00

Valore del Lotto 26 bis a base d'asta:

€ 14.000,00 (euro quattordicimila/00)

Lotto 27 bis. Posto auto coperto - Foglio 104, sub 104, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 16 mq, Rendita € 71,06, Via del Ghirlandaio n. 9/1, Piano T; compresa quota cabina elettrica per 0,85/1000;

valore di mercato € 16.000,00

valore a base d'asta € 14.000,00

Valore del Lotto 27 bis a base d'asta:

€ 14.000,00 (euro quattordicimila/00)

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

Con osservanza,

Firenze, 19.11.2014

Il Tecnico
Arch. Alessandra Rinaldi
