

## TRIBUNALE DI FIRENZE

### SENTENZA DI FALLIMENTO N. 232/2016



Il sottoscritto Alberto Chiari nato a Firenze, il 20 Agosto 1960, (C.F. CHR LRT 60M20 D612O), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 2702/11 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, con studio in Firenze, via Mario Pagano n. 24, tel e fax 055/579246, è stato nominato C.T.U. il 12.10.2016 dal Giudice Delegato Dott. Cosmo Crolla su richiesta del Curatore Fallimentare Dott. Lorenzo Neri, di redarre perizia estimativa del bene immobiliare posto in Firenze, Via del Ronco Lungo n.73.

#### ***Identificazione del bene oggetto di perizia estimativa:***

L'unità immobiliare con destinazione commerciale, posta in Comune di Firenze, via del Ronco Lungo n. 73, è composta da un ampio locale principale con accesso dal resede che collega la detta via al fondo in esame oltre un bagno, un vano doccia, uno spogliatoio, un deposito, un disimpegno, un ufficio ed altri due vani di varia metratura. Il bene si presenta in stato di abbandono con varie infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura.

La posizione è servita da mezzi pubblici ma il bene è situato in zona poco appetibile commercialmente in quanto non visibile dalla via principale.

**Confini:** xxxxxxxx., prop. xxxxxxxxxxxxxxxx prop. Comune di Firenze, s.s.a.

#### **Identificazione catastale**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze il bene oggetto suddetto è censito ed intestato (per carenza di volture) al MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING, BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S. P. A. con sede in SIENA con le seguenti rappresentazioni:

- foglio 86, particella 723, sub. 503, via del Ronco Lungo 73, piano terreno, z.c. 3, categoria C/1, classe 1, consistenza m<sup>2</sup>184, sup. catastale m<sup>2</sup> 194, rendita catastale Euro 3183,44.

Si evidenzia che la planimetria catastale non rappresenta lo stato di fatto dovrà essere presentata nuova planimetria catastale a variazione.



## Parti Comuni

E' compresa nella presente compra/vendita la comproprietà pro-quota delle parti condominiali per disposto di Legge per usi e consuetudini ed in particolare:

- il resede di accesso dal cancello e disimpegno interno, rappresentato nel foglio di mappa 86 particella 120 sub.503 ( di colore verde sull'elaborato grafico allegato alla presente) comune a tutte le unità immobiliari ad eccezione di quelle rappresentate dalla particella 120, sub. 2 e particella 725, sub. 1 (di colore giallo sulle elaborato grafico allegato alla presente) ; Tale unità immobiliari comunque hanno diritto di passo sulla part. 120 sub.503;
- il vialetto rappresentato dalla particella 120 sub. 504 (di colore arancione sull'elaborato grafico allegato alla presente) ;
- il resede rappresentato dalla particella 725 sub. 500 (di colore arancione) costituente la corte per l'accesso alla cabina ENEL (particella 723, sub, 3) ed all'ulteriore bene a comune rappresentato dalla cabina elettrica condominiale (particella 723 sub 5 evidenziata dal colore arancione sull'elaborato grafico allegato alla presente);

## **Precisazioni**

All'unità oggetto di perizia si accede attraverso l'u.i. di proprietà della xxxxxx S.A.S. rappresentata dalle particelle 723 sub. 501 e 120 sub. 4 (colore rosa sull'elab. grafico suddetto ) sulla quale concede servitù di passo carrabile e pedonale compresa la sosta su porzione della part. 723 sub. 501 (colore azzurro sull'elab. grafico suddetto).

Nell'u.i rappresentata dalla particella 723 sub. 504 è ricompresa locale tecnico ove è ricavato un pozzo artesiano gravato da servitù gratuita di presa d'acqua in favore delle altre unità immobiliari (colore rosso sull'elab. grafico suddetto).

Sulle u.i. di proprietà della xxxxxx S.A.S. rappresentate dalle particelle 723 sub. 501 e 120 sub. 4 (colore rosa sull'elab. grafico suddetto) sono gravate da diritto di accesso di tutti il complesso per le utilizzazioni delle due cisterne esistenti; L'Enel ha diritto di passo carrabile e pedonale attraverso i resedi a comune (colore arancione e verde sull'elab. grafico suddetto ) ed attraverso le unità immobiliari rappresentate dalle particelle 723 sub.501 e 120 sub. 4 (colore rosa sull'elab. grafico suddetto ).

**Il tutto meglio risulta nell'atto di provenienza allegato alla presente perizia.**

### **Atto di provenienza:**

Atto dell'8 aprile 2005 ai rogiti Dottoressa Giovanna Acquisti Notaio in Firenze, rep. 33263 vol. 6947 registrato a Firenze il 18 aprile 2005 n. 2850-1T contro xxxx S.a.s. di xxxx, a favore della xx

## **Edilizia e urbanistica:**

Il bene facente parte del piccolo complesso immobiliare è stato realizzato e modificato dalle seguenti pratiche edilizie:

Licenza Edilizia n. 3457 del 21.11.1956 (costruzione di fabbricato ad uso industriale);

Concessione in Sanatoria n. 1974/S del 10 febbraio 1995 ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 15 Legge 47/85 per ampliamento dell'originario fabbricato;

Concessione in Sanatoria n. 5370/C del 20 settembre 2004 pratica C/8350 ai sensi e gli effetti degli articoli 31 e 15 Legge 47/85 per cambio di destinazione;

Denuncia Inizio Attività Edilizia ai sensi della Legge Regione Toscana 52/99 presentata 11 ottobre 2000 n. 4207 per frazionamento in unità immobiliari;

Denuncia Inizio Attività Edilizia ai sensi della Legge Regione Toscana 52/99 presentata 18 dicembre 2001 n. 5584 per frazionamento in di due unità immobiliari;

Denuncia Inizio Attività Edilizia ai sensi della Legge Regione Toscana 52/99 presentata 18 marzo 2002 n.1291 per la realizzazione di varianti interne ed esterne;

Confrontando le pratiche suddette con lo stato dei luoghi non si riscontrano difformità sostanziali.

N.B. Si consiglia la chiusura della porta esterna, realizzata con DIA del 2002, prospiciente una porzione di terreno a sua volta adiacente le mura del complesso dei Lupi di Toscana in quanto nell'atto di provenienza si vendeva la sola unità immobiliare senza accessori esterni e da indagini eseguite sul luogo la striscia di terreno risulterebbe di proprietà del Comune di Firenze.

## **Valutazione dell'immobile**

Attualmente l'unità immobiliare, oggetto di perizia, ad uso commerciale, fa parte di un piccolo complesso edilizio. Il fondo commerciale risulta abbandonato e si presenta in stato di notevole degrado con copiose infiltrazioni d'acqua piovana dalla copertura.

Si evidenzia che l'u.i. ha poca appetibilità a livello commerciale sia per l'ubicazione che per la conformazione del fondo più adatta ad una destinazione di magazzino/officina.

Il piccolo complesso artigianale, secondo il Regolamento Urbanistico vigente, ricade in zona Ata 06.08 denominata "Lupi di Toscana", zona di recupero con indici urbanistici ancora non definiti (previsione di trasformazione). Tale situazione non ci permette di valutare la nuova possibilità d'intervento (vedi allegato 4).

In conseguenza della situazione suddetta si stimerà il bene immobile con l'attuale destinazione e indici urbanistici definiti.

Con i parametri offerti dal mercato per transazioni di beni simili per caratteristiche intrinseche e di relazione con l'ambiente, desunti da un'indagine svolta in loco e poi elaborati in base ad elementi singolari propri, si cerca di surrogare il più probabile valore del bene in oggetto.

Si evidenzia che nel valore finale sarà considerato l'importo per il tamponamento della porta di accesso al terreno come evidenziato precedentemente.

### Stima

**Superficie Calpestabile** metri quadri 203,73 arrotondato per eccesso a m<sup>2</sup>. 204,00

**Il valore unitario** al metro quadro, in considerazione dell'appetibilità e dello stato di conservazione del bene si può stimare in 760 €/m<sup>2</sup>.

Il valore dell'unità immobiliare risulta quindi pari a m<sup>2</sup> 204,00 x €/m<sup>2</sup>760,00 =

**€. 150.040,00 arrotondato a €. 150.000,00 (centocinquantamila/00).**

Nel rimanere a disposizione per ogni eventuale chiarimento il C.T.U. Porge ossequi.

Firenze 14.01.2017

Il C.T.U.

(Geom. Alberto Chiari)

Allegati:

- allegato 1 - documentazione catastale;
- allegato 2 - documentazione grafica e fotografica;
- allegato 3 - atto di provenienza e visure ipotecarie;
- allegato 4 - estratto del Regolamento Urbanistico;