

TRIBUNALE DI FIRENZE
Sezione Fallimentare
G.D. Dr. Cosmo Crolla
Curatore Fallimentare Rag. Lorenzo Silli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sentenza n. 102/2016 "Dichiarazione di Fallimento della [REDACTED]
con sede in [REDACTED] legale rappresentante
l'amministratore unico [REDACTED] codice
fiscale [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DI STIMA
dell'Unità Immobiliare

Borgo San Jacopo n. 33 - FIRENZE

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Perito Stimatore
dott. arch. Laura Barbieri

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PERIZIA DI STIMA

La sottoscritta Architetto Laura Barbieri iscritta all'Ordine degli Architetti di Firenze al n. 2814, nominata perito stimatore in data 24 maggio 2016, dal Giudice Dr. Cosmo Crolla, su richiesta del Curatore rag. Lorenzo Silli, dei beni immobili e dei beni mobili rientranti nell'attivo fallimentare della ██████████ in Comune di Firenze, Borgo San Jacopo 33, di seguito procede alla perizia di stima del bene immobile rispondendo al secondo punto dell'incarico ricevuto:

“.....di trascrivere la sentenza dichiarativa di fallimento su tutti i beni immobili, che risulteranno di proprietà della società fallita, e di redigere una perizia di stima dei medesimi, nonché l'incarico di procedere all'erezione dell'inventario fallimentare dei beni mobili.....”

In esecuzione di detto incarico, espletati gli opportuni accessi, sia diretti che telematici, presso:

- l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio (Servizi di Pubblicità Immobiliare) nelle date del 21/06/2016 - 05/07/2016 – 12/07/2016 – 30/09/2016 - 03/10/2016;
- l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio (Servizi Catastali) nella data del 28/06/2016 e con accesso telematico nella data del 29/09/201 – 03/10/2016;
- il Comune di Firenze (Servizio Edilizia Privata), con accesso telematico nelle date del 30/08/2016 e 23/09/2016;

ho eseguito sopralluoghi :

- in data 21 giugno 2016 alle ore 15,00, ricognitivo, alla presenza del curatore rag. Lorenzo Silli;
- in data 28 giugno 2016 alle ore 15,30 alla presenza del Curatore rag. Lorenzo Silli e del Cancelliere Alessandro Scuffi ho potuto effettuare rilievo in sito e servizio fotografico;
- in data 12 luglio 2016 alle ore 15,15 alla presenza del curatore rag. Lorenzo Silli, per verifiche di controllo e fotografiche;
- in data 03 settembre 2016 alle ore 09,30 alla presenza del curatore rag. Lorenzo Silli e del Cancelliere Alessandro Scuffi, per la consegna dell'inventario dei beni mobili, e verifiche finali sia dimensionali che fotografiche per la parte immobiliare.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Quanto oggetto della presente perizia è ubicato in Comune di Firenze, nel centro storico della città, all'interno della zona monumentale, sulla sponda sinistra del fiume Arno, in Borgo San Jacopo 33, via che congiunge la prosecuzione del Ponte Vecchio con la prosecuzione del Ponte Santa Trinità, e precisamene l'immobile in angolo tra Borgo San Jacopo e via dello Sprone.

confini: Borgo San Jacopo, via dello Sprone, vano scale condominiale, [REDACTED]

[REDACTED] salvo se altri migliori o più recenti confini;

dati catastali: all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio, Comune di Firenze, l'unità immobiliare risulta così identificata:

Catasto Fabbricati

- Foglio 170, Particella 43, Sub 17, Zona Cens. 1, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 15 vani, Superficie Catastale 368 m², Rendita Euro 3.834,69, indirizzo BORGIO SAN JACOPO n. 33 piano 3-4, dati derivanti da Variazione del 08/01/2015 protocollo FI0000976, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.

(vedasi allegato 1: visura e planimetrie catastali)

2. ESTREMI ATTO DI FALLIMENTO

Sentenza n. 102/2016 "Dichiarazione di Fallimento della [REDACTED]" con sede in [REDACTED] legale rappresentante l'amministratore unico [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]

La Sentenza Dichiarativa di Fallimento, risulta trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio (Servizio di Pubblicità Immobiliare), Registro Generale n. 24750 - Registro Particolare n. 16472 del 05/07/2016, relativa ad Atto Giudiziario del 06/04/2016, Numero di repertorio 1716/2016, Tribunale di Firenze, Sentenza Dichiarativa di Fallimento, relativo all'immobile in oggetto per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, a favore dei CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

(vedasi allegato 2: – Sentenza dichiarativa di fallimento)

La suddetta nota di Trascrizione è stata eseguita dalla sottoscritta come da incarico ricevuto dal Giudice Dr. Cosmo Crolla su richiesta del Curatore Fallimentare rag. Lorenzo Silli.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

L'atto di provenienza riguardante l'immobile in oggetto, risulta:
TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/11/2003, Registro Particolare 29435 – Registro Generale 45129
- ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- A FAVORE [REDACTED]
- CONTRO [REDACTED]

Atto Notarile Pubblico - Dott. PAOLO CALTABIANO- del 24 novembre 2003, Repertorio n. 31978
Raccolta n. 11286

Annotazioni:

ANNOTAZIONE presentata il 28/11/2005, Registro Particolare 7548 – Registro Generale 51862

CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA
"Atto Ricognitivo" Dott. Paolo Caltabiano, Notaio in Firenze, del 04 febbraio 2004,
Repertorio n. 32226 Raccolta n. 11443,

Il suddetto bene è pervenuto alla parte venditrice "[REDACTED]" giusto verbale di trasformazione redatto in data 15/9/1987 dal Notaio G.B. Cirianni di Arezzo, Rep. N. 95100 Racc. n. 18177, registrato ad Arezzo il 30/09/1987 al n. 4684 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il 07/10/1987 al Reg. Part. n. 16317 e, ancor prima [REDACTED] giusto verbale di Assemblea dei soci redatto in data 16/02/1979 dal Notaio U. Baroncelli, Rep. N. 7393 Racc. n. 4986 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il 16/03/1979 al Reg. Part. n. 4540), con atto di fusione per incorporazione nella medesima della Società [REDACTED] ai rogiti del Notaio G. Badini di Firenze del 28 dicembre 1977, Repertorio n. 39832, Raccolta n. 19655, registrato a Firenze il 16 gennaio 1978 al n. 480 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il 27 gennaio 1978 al n. 2048, ed il giorno 1 giugno 1979 al n. 8438 del registro particolare e successiva trascrizione integrativa in data 1 giugno 1979 al Registro Particolare n. 8348.

(vedasi allegato 3: – Atti di provenienza)

4. DESCRIZIONE DEL BENE

La zona in cui si trova l'immobile in oggetto risulta ubicata nel centro storico della città e più esattamente all'interno della zona monumentale, nel tessuto compreso tra Ponte Vecchio,

Palazzo Pitti e Ponte Santa Trinità. In questa si trovano sia numerose attività commerciali, quali negozi, pubblici esercizi sia palazzi storici e signorili adibiti a residenze private e uffici sia edifici monumentali come la torre dei Marsili una delle torri medioevali di Borgo S. Jacopo.

L'aspetto urbanistico/architettonico dell'agglomerato urbano in cui è inserito il fabbricato, per quanto sopra quindi, è da considerare di notevole pregio.

Più esattamente trattasi di edificio condominiale, che si eleva in cinque piani fuori terra, facente parte di una più ampia serie di palazzi contigui, sulla sinistra percorrendo detta via da Borgo San Jacopo verso Ponte Santa Trinità e più precisamente in angolo con Via dello Sprone. Con *sprone* si indica una cantonata formata da due strade che si intersecano ad angolo acuto, per cui l'edificio che vi è compreso, esattamente come questo in oggetto, ha una forma a base trapezoidale. E' costituito da: ingresso/androne a piano terra con vano scale ed ascensore per l'accesso ai vari piani in cui si trovano gli appartamenti;

La costruzione, nell'impianto originario, è riconducibile al XIII XIV secolo riscontrabile nelle tipologie costruttive e dai materiali utilizzati, ha subito, nel corso del tempo, interventi per rispondere alle diverse esigenze quali ampliamento e sopraelevazione così come riportato in *una indagine storico-critica depositata nell'archivio del Comune di Firenze*.

Il palazzo inoltre è conosciuto per la presenza:

- della **Fontana dello Sprone** o **del Buontalenti**, tra via dello Sprone e Borgo San Jacopo, in uno stretto angolo al di sotto di un piccolo belvedere sporgente del palazzo sullo "sprone" (terrazza privata). Realizzata da Bernardo Buontalenti, viene fatta risalire con tutta probabilità al 1608 ed è una delle fontane pubbliche più famose ed eleganti della città, tra le più belle del quartiere di Oltrarno.
- di uno stemma mediceo più in alto sulla cantonata, al di sotto delle mensole del piccolo belvedere sopra citato.

L'unità oggetto della presente trova accesso dal detto androne condominiale, contraddistinto dal civico 33 di Borgo San Jacopo e precisamente l'appartamento ubicato al terzo e quarto piano (quarto e quinto fuori terra), costituito:

- al piano terzo da: ingresso, soggiorno con terrazza, da cui si può ammirare uno scorcio di Palazzo Pitti e del Forte Belvedere, vari disimpegni, cucina, servizio igienico, cinque camere di cui due con servizio igienico privato,
- al piano quarto da: due camere con servizio igienico privato, di cui una corredata da una terrazza con vista panoramica sulla collina, da Palazzo Pitti al Piazzale Michelangelo, oltre

Dott. Arch. Laura Barbieri - Via Pier Capponi n. 35 - 50132 Firenze – tel. 3467906340 – fax 055 3840691
RELAZIONE da depositare

vari disimpegni e sottotetto, il tutto collegato da scala interna con rivestimento in pietra serena.

Quanto agli impianti tutti sotto traccia abbiamo:

Elettrico: ogni ambiente è dotato di punti luce e prese varie, realizzate con frutti in resina e placche in metallo. E' dotato di quadretto con dispositivi di protezione quali magnetotermici e differenziali (per il quale comunque la proprietà non ha potuto fornire la relativa 'certificazione di conformità', ed inoltre di sistema di illuminazione di emergenza.

Televisore e wi-fi: nel soggiorno ed ogni camera.

Idrico: approvvigionato dal pubblico acquedotto, con adduzione di acqua fredda e produzione di acqua calda, tramite caldaia singola a metano, ai servizi igienici ed alle cucine.

Termico: con impianto singolo a gas metano di rete, con caldaia murale per la produzione di acqua calda e riscaldamento a radiatori e/o termo-arredi in alluminio nei servizi igienici.

Attualmente i radiatori a getto d'aria calda tipo "fancoil" non sono funzionanti. L'impianto di climatizzazione caldo/freddo è fornito da condizionatori con tecnologia inverter.

Sanitario: con dotazione, nei bagni, di servizi sanitari in "vitreous china" in ceramica, vasi a cacciata, bidet e lavabi con rubinetteria a miscelatore, cabine doccia e/o vasche in ferro smaltato o metacrilato nei vari servizi.

Quanto alle finiture abbiamo:

Pavimentazioni:- *piano terzo*, soggiorno pavimento in cotto con fascia di rigiro a intarsi in marmo, negli altri vani piastrelle di grés porcellanato di vario genere, pavimento in legno (parquet), montato a correre e a spina di pesce; e piastrelle in ceramica tipo mosaico nei bagni - *piano quarto*, nelle camere pavimento in legno (parquet), montato a correre e piastrelle in ceramica tipo mosaico nei bagni; - terrazzi: con piastrelle in cotto.

Rivestimenti: pareti dei servizi igienici con piastrelle in ceramica effetto mosaico e cucina in bicottura ceramica.

Porte interne tamburate, con telaio in legno e pannellatura impiallacciata, alcune lisce ed alcune scorniciate e totalmente laccate, portoncino di ingresso caposcala in legno massello dotato di ferramenta pesante.

Infissi per finestre, in legno dotate di vetrocamera, con sistema di oscuramento mediante persiane in legno e scuri interni.

Nell'appartamento sia al piano terzo che al piano quarto, sottotetto, non sono rilevabili significativi fenomeni di umidità o di condensa.

Per quanto sopra descritto, così come rilevato e documentato dagli scatti fotografici, ritengo **che lo stato di manutenzione e conservazione sia giudicabile: buono.**

(vedasi allegato 8: Documentazione fotografica)

Quanto alla consistenza, assunta quelle 'convenzionali', da norme UNI ISO 9836, UNI 10750 e UNI EN 15733 e così come da usi e consuetudini locali, è valutabile in 364 metri quadrati commerciali derivanti dalla tabella sottostante.

DESTINAZIONE	SUP. LORDA REALE	RAPPORTO	SUP. COMMERCIALE
RESIDENZIALE	mq. 346,63	100 %	mq. 346,63
TERRAZZE	mq. 26,41	25 %	mq. 6,60
SOTTOTETTO	mq. 53,04	20 %	mq. 10,61
Sommano			mq. 363,84
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 364,00 mq. (arrotondato)			

L'unità sopra descritta ha destinazione parziale (capienza ridotta) come struttura ricettiva "Affittacamere/Bed&Breakfast", specificatamente rientranti tra quelle denominate "Residenza D'Epoca".

5. STATO DI POSSESSO

L'immobile in oggetto, alla data del sopralluogo (21/06/2016), risultava occupato della società "██████████" che nell'immobile esercitava la propria attività di Bed&Breakfast, così come risultante da Contratto di Affitto d'Azienda stipulato in data 21/04/2016, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Firenze 1, in data 26/04/2016 al n.7871 serie IT, nel quale la curatela del fallimento ██████████ nella persona del curatore fallimentare Lorenzo Silli, concede in affitto l'azienda "██████████" alla società "██████████" nella persona del legale rappresentante Sig.ra ██████████, con la durata di un anno tacitamente rinnovabile e con un canone di affitto d'azienda annuale concordato in € 24.000,00 (ventiquattromila//00) oltre I.V.A. (vedasi allegato 4: Contratto di Affitto d'Azienda)

6. ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli atti consultati i beni in oggetto risultano gravati dal seguente, vincolo:
 l'edificio è vincolato a favore del Ministero dei Beni Culturali ai sensi degli art.2 e 3 della legge n. 1089/1939, e D.Lgs 490/99 e 42/2004.
 (La vendita è sottoposta alla condizione legale di non esercizio alla prelazione da parte dello stato ai sensi dell'art.60 III° comma del D.Lgs 29/10/1999 n.490. La condizione legale si avrà per avverata, qualora, entro il termine di due mesi dalla data di ricezione della denuncia prevista all'art.58 del citato D.Lgs 490/1999,

non sia stato esercitato il diritto di prelazione o qualora entro il termine predetto lo stato abbia espressamente rinunciato all'esercizio del predetto diritto.)

(vedasi allegati: 3 - Atto compravendita, 5 nota di Trascrizione -)

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, alla data del 12/07/2016, sul conto della società fallita, non risultano formalità o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente (domande giudiziali, sequestri e ed altre trascrizioni, debiti per spese condominiali, atti di asservimento urbanistici né eventuali limiti all'edificabilità, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale ed altri pesi o limitazioni d'uso).

7. ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, alla data del 12/07/2016, sul conto della società fallita, risultano le seguenti formalità, che saranno cancellate o non opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura:

A. ISCRIZIONE del 27/11/2003

Registro Generale n. 45126 – Registro Particolare n. 9327

IPOTECA VOLONTARIA derivate da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

A FAVORE BANCA BANCA TOSCANA SPA per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

CONTRO [REDACTED]

DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA [REDACTED]

B. DOMANDA DI ANNOTAZIONE del 10/10/2008

Registro Generale n. 43015 – Registro Particolare n. 6091

PROROGA PER LA DURATA DEL MUTUO

Altri dati: formalità di riferimento Iscrizione Registro Particolare n. 9327 del 27/11/2003

C. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/07/2012

Registro Particolare 15906– Registro Generale 21828

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FIRENZE Repertorio 8867/2012 del 02/07/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in FIRENZE

1. Annotazione n. 584 del 20/02/2012 (CANCELLAZIONE)

D. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/02/2013

Registro Particolare 3925 – Registro Generale 5218

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FIRENZE Repertorio 1806/2013 del 06/02/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in FIRENZE

A FAVORE BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

E. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/07/2016

Registro Particolare 16472 – Registro Generale 24750

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 1716/2016 del 06/04/2016

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Immobili siti in FIRENZE

A FAVORE CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

(vedasi allegato 5 - : - Note di Iscrizione/Annotazione/Trascrizione)

8. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA E VINCOLI

Dall'accesso all'Ufficio Edilizia del Comune di Firenze nelle date del 30/08/2016 e 23/09/2016 è risultato che l'immobile, ovviamente, è stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967, e successivamente a tale data ha subito vari interventi edilizi e di seguito elencati:

- **Concessione Edilizia** n. 644 del 28/07/1978, per sanatoria di lavori – ristrutturazione e risanamento dell'immobile, successiva
- **Variante in corso d'opera** n. 1983 del 24/11/1981, oltre a

- **Concessione Edilizia** n. 1123 del 07/11/1984, per varianti interne ai progetti allegati ai titoli abilitativi precedenti e successiva
- **Variante in corso d'opera** n. 26/01/1988;
- **Dichiarazione di Abitabilità** giurata presso la Pretura Circondariale di Firenze in data 02/03/2005, depositata al Comune di Firenze in data 17/03/2005, prot. n. 15057.

Conseguentemente al sopralluogo, effettuato anche per la verifica del suo stato di fatto rispetto ai titoli abilitativi rilasciati, non risultano rilevabili difformità con le planimetrie allegate ai titoli abilitativi rilasciati.

(vedasi allegato 8: – Titoli Abilitativi)

VINCOLI

Nel P.R.G. del Comune di Firenze l'edificio, di cui l'immobile in oggetto è parte integrante, ricade nel perimetro del "Centro storico entro le mura (art.15 N.T.A.) e risulta in "classe 0- EDIFICI NOTIFICATI E VINCOLATI L.1089/39 (artt. Artt.16,17 N.T.A.)"

L'area in cui esso ricade è soggetta al Vincolo Paesaggistico- L.1497/39- D.M. 31.07.1953.

(vedasi allegato 6: – Titoli Abilitativi - Vincoli)

9. VALORE

a) valore di mercato

Il valore di mercato di un immobile può essere determinato tramite due distinti procedimenti:

Il primo, cosiddetto "procedimento di stima sintetica", ovvero il "criterio del più probabile valore di mercato", si basa sulla comparazione dei valori correnti di mercato di beni simili a quello in oggetto.

Il secondo, cosiddetto "analitico", si basa, invece, sulla capitalizzazione del reddito, quindi sulla valutazione del reddito che quel bene è capace di produrre laddove venga immesso nel libero mercato tramite locazione. Poichè i dati disponibili concernenti i canoni di locazione sono generalmente scarsi e poco attendibili, si è preferito adottare, allineandosi oltremodo con i prevalenti orientamenti tecnici, che l'ammettono nel più assoluto rigore, il procedimento di stima sintetica, tramite indagini tese ad accertare i valori di mercato di analoghe unità immobiliari presso costruttori, agenzie immobiliari operanti in zona, nonché quotidiani e/o periodici specializzati nel settore.

Ai fini della valutazione del bene, come già precisato, si effettua una stima sintetica comparativa, tenendo conto di alcuni fattori primari per una equa valutazione, riferita ad immobili simili, ubicati in zone analoghe, tra i quali: Ubicazione e contesto – Anno di costruzione - Livello di piano - Esposizione – Panoramicità – Anno di costruzione – Disponibilità – Superficie – Funzionalità planimetrica – Dotazione impiantistica – Dotazione di servizi – Luminosità – Stato di manutenzione, **fattori naturalmente rapportati allo stato in cui si trova l'immobile e sopra descritti.**

Le indagini di mercato espletate presso le fonti sopra elencate, per unità simili a quella in oggetto, per i fattori suddetti e per lo standard della normalità riportate nello specifico di cui trattasi, considerato il contesto di notevole pregio in cui è ubicato l'immobile e delle peculiarità decorative dello stesso, considerata l'ampia consistenza dell'unità che può portarlo ad un uso diverso dalla civile abitazione, ovvero come attualmente utilizzato come "Affittacamere/Bed&Breakfast", hanno portato ad indicare **un valore di mercato che oscilla tra un minimo di € 3.600,00 (tremilaseicento/00) ad un massimo di € 3.900.000 (tremilanovecento/00) al mq**, pertanto in considerazione di una superficie lorda (commerciale – *vedi tabella di calcolo*) di mq. 364,00 (trecentosessantaquattro), avremo un **valore dell'immobile mediato tra il minimo e massimo pari ad**

€ 1.365.000,00.

In merito a tale valutazione, ritengo che questa rappresenti il valore corrispondente all'attuale situazione del mercato immobiliare, avendo come detto tenuto conto, sia dei suoi valori e caratteri intrinseci ed estrinseci, sia dell'offerta e della domanda nell'attuale situazione del mercato immobiliare, sia di notizie di transazioni simili in tempi recenti; tutto ciò esposto ed enunciato, per ribadire che

Il Valore di Stima dell'immobile in oggetto, può essere quantificato in

€ 1.365.000,00 (UNMILIONETRECENTOSESSANTACINQUEMILA/00).

b) prezzo a base d'asta

Dovendo tener conto che in una trattativa tra soggetti privati qualsiasi atto, inteso come azioni proprie della compravendita immobiliare (ad esempio possibilità di visite all'immobile, termini e condizioni di pagamento) risulta maggiormente personalizzabile rispetto al regime di

vendita all'asta; e tenuto inoltre conto della grande consistenza commerciale del fabbricato, che va pertanto ad incidere sulla valutazione; ne deriva che il prezzo a base d'asta possa essere suscettibile di un ribasso rispetto al valore di mercato da quantificarsi nella percentuale del 15% (quindici per cento), derivandone pertanto che

“il prezzo medio a base d’asta” è quantificabile in € 1.186.956,52, che arrotondato è pari ad € 1.187.000,00 (unmilionecentottantasettemilaeuro).

9 bis. Regime impositivo della vendita

Trattandosi il soggetto esecutato di persona giuridica, il regime impositivo della vendita, sarà soggetta ad imposta di registro.

10. CANONE DI LOCAZIONE

Calcolare il canone di locazione consiste nel considerare gli elementi certi (superfici locali e relative pertinenza e/o accessori) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell’immobile che influiscono sul valore dell’immobile stesso.

Per calcolare il più probabile valore locativo si è proceduto nel ricercare le quotazioni delle locazioni al metro quadro di immobili, nella fattispecie di unità immobiliari ad uso civile abitazione, con utilizzo a Bed&Breakfast”, che presentano caratteristiche similari sia costruttive che di ubicazione, del bene in oggetto.

La suddetta unità immobiliare è utilizzata in parte a “Bed&Breakfast” e specificatamente quattro camere, comprensive di bagno, oltre a spazi a comune, e/o a disposizione, quali disimpegno, cucina e soggiorno, e la restante parte, tre camere con bagno a comune, wc di servizio, utilizzata ad uso esclusivo dal conduttore.

Da informazioni assunte da esperti del settore e da consultazione di banche dati telematiche delle quotazioni immobiliari, è emerso che per tale tipologia, considerando le zone a utilizzo

privato che concorrono alla formazione del prezzo, la quotazione locativa dell'attività Bed&Breakfast si aggira sui 8,90 €/mq. mensili.

Pertanto moltiplicando la superficie utile dell'unità pari a circa mq. 280, col valore predetto si determina il valore locativo mensile:

valore locativo = €/mq. 8,90

Superficie utile =mq. 280

valore locativo mensile = €/mq. 8,90 x mq. 280 = € 2.492,00

Valore locativo annuo = € 2.492,00 x 12 = € 29.904,00

Tale valore è da considerarsi escluso IVA come per Legge.

11. DOCUMENTAZIONE ENERGETICA

L'immobile risulta in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi della legge Regionale 39/05 e D.P.G.R. del 25/02/2010 n.17 e s.m.i., con N. 008/2016, redatto in data 20/04/2016 dall'Arch. Benedetta Casini, iscritta all'Ordine degli Architetti di Firenze al n. 8105, dal quale risulta l'assegnazione della Classe Energetica "D", risultando ad oggi valido e con scadenza al 19/04/2026.

(vedasi allegato 7: – Attestato Prestazione Energetica)

12. RIEPILOGO

Si riportano i dati significativi da esporre per quanto di cui alla presente:



Comune di FIRENZE BORGO SAN JACOPO n. 33

Proprietà per 1/1 di

Immobile ad uso civile abitazione

Superficie complessiva Commerciale lorda mq. 364

Immobile concesso in Locazione

Valore € 1.187.000,00 (arrotondato)



Per quanto sopra descritto e dimostrato, ritengo di aver risposto esaurientemente al quesito posto dal Giudice 'valutazione del bene immobile' e pertanto ritengo svolto e concluso l'incarico affidatomi.



Rimanendo a Sua disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito.

Firenze, 29 settembre 2016

Il Perito Stimatore
architetto Laura Barbieri



Dott. Arch. Laura Barbieri - Via Pier Capponi n. 35 - 50132 Firenze – tel. 3467906340 – fax 055 3840691
RELAZIONE da depositare



La presente relazione si compone di n. 15 (quindici) pagine tutte controfirmate con sigla e timbro professionale, oltre agli allegati:



Allegato 1: – Estratto di Visure e Planimetrie Catastali;

Allegato 2: - Sentenza Dichiarativa di Fallimento;

Allegato 3: - Atti Provenienza;

Allegato 4: – Contratto di affitto d’azienda;

Allegato 5: - Visure presso Pubblicità Immobiliare - Note di Trascrizione, Iscrizione e Annotazioni;

Allegato 6: – Titoli Abilitativi e Vincoli;

Allegato 7: – Copia Attestato di Prestazione Energetica dell’unità immobiliare.

Allegato 8: – Documentazione fotografica n. 44 scatti;



Firenze, 29 settembre 2016

Il Perito Stimatore
architetto Laura Barbieri



Dott. Arch. Laura Barbieri - Via Pier Capponi n. 35 - 50132 Firenze – tel. 3467906340 – fax 055 3840691

RELAZIONE da depositare

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009