

TRIBUNALE DI PRATO

N. R.G. : 23/2013

Giudice : Dott.sa M.N. Legnaioli

Concordato Preventivo

Perizia estimativa

Immobile in Firenze – Lungarno Corsini, 6

L'Esperto Valutatore

(Geom. Giacomo Gacci)



Prato, 23 maggio 2018

SOMMARIO

| | |
|--|----|
| A. Premessa..... | 3 |
| B. Oggetto dell'incarico..... | 3 |
| C. Descrizione dell'immobile..... | 3 |
| C.1. Caratteristiche generali..... | 3 |
| C.2. Caratteristiche interne ed esterne..... | 4 |
| C.3. Situazione impiantistica..... | 6 |
| C.4. Adempimenti in relazione al D. Lgs. n° 192/2005..... | 6 |
| D. Proprietà e provenienze..... | 6 |
| E. Situazione ipotecaria dell'immobile..... | 7 |
| E.1. Iscrizioni ipotecarie..... | 7 |
| E.2. Trascrizioni di pignoramenti..... | 8 |
| E.3. Trascrizioni di domande giudiziali..... | 8 |
| E.4. Altre informazioni sul bene oggetto di stima..... | 8 |
| F. Rappresentazione catastale dell'immobile..... | 9 |
| G. Dati urbanistici dell'immobile..... | 9 |
| G.1. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale..... | 9 |
| G.2. Conformità del bene alle autorizzazioni o concessioni amministrative..... | 10 |
| H. Stato occupazionale dell'immobile..... | 11 |
| I. Valutazione..... | 12 |
| I.1. Caratteristiche della zona..... | 12 |
| I.2. Condizioni del mercato immobiliare..... | 12 |
| I.3. Criterio di stima..... | 14 |
| J. Valore dell'immobile..... | 18 |
| K. Formazione del lotto "unico" con confini e dati catastali..... | 19 |



RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto geometra Giacomo GACCI, nato a Prato il 1 febbraio 1968, con studio in Prato, via Migliore di Cino, 4, in data 7 febbraio 2018, ha ricevuto incarico dai Liquidatori Dott. Andrea Frazzi di Firenze e Avv. Marco Santini di Prato, a loro volta nominati dal Giudice Delegato Dott.ssa Maria Novella Legnaioli del Tribunale di Prato, di redigere una stima del valore dell'unità immobiliare sita in Firenze, Lungarno Corsini, n. 6, di cui alla procedura di Concordato Preventivo n° 23/2013.

A. Premessa.

Acquisita preliminarmente la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico affidato e accertata l'attuale proprietà dell'immobile, si programmava un sopralluogo sullo stesso, per l'inizio delle operazioni peritali, in data 9 marzo 2018 alle ore 11,00.

Nel corso del sopralluogo, si dava corso al mandato, prendendo visione dell'immobile in parola ed eseguendo i necessari rilievi metrici e fotografici.

B. Oggetto dell'incarico.

Il compito demandato al sottoscritto è quello di valutare con la massima obiettività ed in modo imparziale e disinteressato il bene immobile in oggetto, sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

La seguente valutazione del bene sarà fatta nelle condizioni in cui esso si trova oggi, secondo l'apprezzamento di mercato nel momento attuale e nell'immediato futuro che sia possibile prevedere.

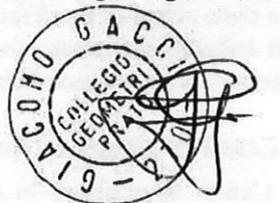
In altri termini la stima, ovvero la riduzione in denaro del valore dell'immobile, deve determinare il reale valore che lo stesso ha attualmente in commercio; cioè si dovrà attribuire quel valore che, con la più alta probabilità, si potrebbe oggi realizzare, in una libera contrattazione di compravendita, in un normale regime di mercato, considerando ordinari i fatti, le cose e le persone implicate nella stima.

Non avendo un classico quesito articolato in più punti a cui rispondere, ho proceduto alla determinazione del valore dell'immobile, come specificatamente richiesto, esperendo contemporaneamente tutti i tradizionali accertamenti previsti nelle perizie legali riguardanti i beni immobili, ovvero la normale *due diligence* di prassi.

C. Descrizione dell'immobile.

C.1. CARATTERISTICHE GENERALI.

L'immobile in questione è ubicato nel Comune di Firenze, zona Centro Storico cittadino, lungarno Corsini, n.c. 6. Esattamente trattasi di un'unità immobiliare a uso direzionale (ufficio) posta ai piani terzo e quarto (sottotetto) di un fabbricato condominiale di più ampie dimensioni, di quattro piani fuori terra,



oltre piano seminterrato e due piani ammezzati (fra terra e primo e fra primo e secondo), destinato a civile abitazione, uffici, attività commerciale e turistico/ricettiva, ovvero parti comuni.

Trattasi esattamente dell'unità immobiliare avente ingresso principale a destra per chi, arrivato al piano dall'ascensore, svolta due volte a sinistra e prosegue lungo il corridoio. Si precisa che l'unità è dotata anche di un ingresso secondario, posto lungo lo stesso corridoio comune, ma dalla parte opposta a quella in cui è collocato il primo accesso.

I vani principali che la costituiscono sono in totale n° 5 (cinque), oltre servizi igienici ed accessori, e risultano così distribuiti ai 2 livelli (terzo e quarto/sottotetto) collegati fra loro da scaletta interna:

- *piano 3° : grande sala riunioni e n° 4 uffici, oltre ampio ingresso, angolo cottura, archivio, n° 5 servizi igienici e n° 3 disimpegni;
- *piano 4°/sottotetto : locale uso soffitta rifinito a civile e con altezze agibili, oltre servizio igienico.

Sono inoltre annessi all'unità:

- una piccola corte coperta, di proprietà esclusiva, accessibile dalla cucina;
- una centrale termica, posta al piano quarto/sottotetto, accessibile tramite scala in metallo alla marinara dalla corte coperta suddetta.

Il tutto per una superficie commerciale totale di mq 397,00, così calcolata:

| Destinazione | DIM 1 x DIM 2 | Sup. lorda (mq) | Piano | Coefficiente | | Superficie comm.le (mq) |
|-----------------------|---------------|-----------------|---------|--------------|---------------|-------------------------|
| UFFICIO | 1,00 x 371,44 | 371,44 | piano 3 | 1,00 | = | 371,44 |
| Accessori: corte cop. | 1,00 x 8,88 | 8,88 | piano 3 | 0,30 | = | 2,66 |
| soffitta | 1,00 x 28,48 | 28,48 | piano 4 | 0,60 | = | 17,09 |
| CI | 1,00 x 24,37 | 24,37 | piano 4 | 0,25 | = | 6,09 |
| | | | | | arrotond. | -0,28 |
| | TOTALE | 433,17 | | | TOTALE | 397,00 |

I coefficienti di ragguaglio sono stati scelti confrontando e valutando approfonditamente quelli che risultano codificati dalle specifiche normative del settore (norma UNI 10750, indicazioni de "Il Consulente Immobiliare – Il Sole 24 Ore", D.P.R. 138/98 – Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, Circolare Ministero Lavori Pubblici n° 12480 del 26.03.1966) e, comunque adattandoli al caso in esame, così da valutare al meglio i beni che formano oggetto di stima.

E' pertinenza dell'unità immobiliare sopra descritta la relativa quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, così come risultano dall'art. 1117 del Codice Civile, dai titoli di provenienza e dall'elaborato planimetrico allegato, con particolare riferimento al ripostiglio comune con accesso dal disimpegno scala/ascensore comune.

CONFINI: *lungarno Corsini, parti condominiali su più lati, proprietà suoi aventi causa, s.s.a. e più recenti confini.*

Si precisa che, nonostante la destinazione direzionale dell'unità immobiliare, essa è conformata come una civile abitazione e di fatto può essere facilmente utilizzata in tal senso in quanto provvista di tutti i requisiti abitativi necessari, ovvero adeguati servizi igienico-sanitari, cucina/angolo cottura e vani che tranquillamente possono essere, e sono stati, utilizzati come camere da letto.

C.2. CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE

L'unità immobiliare in parola è collocata all'interno di un contesto di alto pregio e valore architettonico/storico/ambientale sia per la costruzione che la "ospita" sia per il luogo in cui essa è situata.

La costruzione del fabbricato della quale essa è porzione, posto sul lungarno Corsini e conosciuto con il nome di "Palazzo Gianfigliuzzi", risale presumibilmente al quindicesimo secolo, come si è rilevato dalle relazioni storiche estratte dalle varie pratiche edilizie di cui in seguito.



Geom. Giacomo Gacci

Via Migliore di Cino, 4 – 59100 PRATO

Tel. 0574.56.22.07 – Fax 0574.52.76.67

E-mail: g.gacci@tekoplan.it

Posta certificata: giacomo.gacci@geopec.it

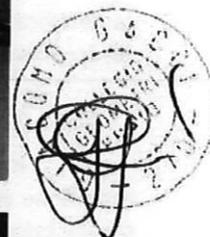
Infatti, nel 1427, seppur con una conformazione differente rispetto a quella attuale, apparteneva a Lorenzo di Messer Jacopo Gianfigliuzzi. Nel 1457 la proprietà passò alla famiglia Tegghiacci di Siena, per poi tornare, nel 1459, ai Gianfigliuzzi. Nel 1825 il palazzo divenne di proprietà di Luigi Bonaparte, quindi dell'Avv. Ranieri Lamporecchi nel 1886 e, successivamente, del barone belga Von Der Linden D'Hooghworst.

Fu in questo periodo che l'edificio cominciò ad assumere l'attuale conformazione, che si completò negli anni '20 del secolo scorso con la famiglia Campodonico.

La struttura portante è costituita da muratura in mattoni e pietra con solai costituiti da voltine in laterizio e profilati in acciaio, al piano terra e interrato, mentre ai piani superiori l'orditura portante è costituita da solai in legno. La copertura è a falde, variamente articolate, con sovrastante manto di laterizio.

L'immobile nel complesso, si presenta in ottime condizioni di manutenzione generale, in quanto di recente ristrutturazione totale; così come la stessa unità immobiliare oggetto di stima, che peraltro si caratterizza come immobile signorile di alto pregio, per il contesto storico/architettonico, per la localizzazione e per le finiture proprie e delle parti comuni.

Da non trascurare, anzi elemento importante di apprezzamento e valorizzazione, è infine la collocazione della stessa in pieno Centro Storico del capoluogo toscano, in una delle zone più rinomate e ricercate dello stesso (la zona dei Lungarni) sia come luogo di residenza che di alta rappresentanza. Infine la vista, di assoluto valore, che peraltro caratterizza ben più di un locale della stessa e sicuramente quelli di maggiore pregio, che si "apre" sul Fiume Arno, con il Ponte Vecchio nelle immediate vicinanze, fino ad estendersi alle meravigliose colline poste a sud della famosissima città d'arte toscana, come sicuramente meglio rendono merito le foto che seguono:



Da un punto di vista statico l'immobile non presenta segni di cedimento o sofferenza strutturale. Le caratteristiche e finiture interne, di elevato livello, sono le seguenti:

- *pavimenti interni: in parquet (uffici, soffitta, servizi igienici), marmo (sala riunioni, angolo cottura, servizi igienici), moquette (sala riunioni);*
- *intonaci interni civili tradizionali/a cera;*
- *porte interne in legno di buona fattura;*
- *porta di accesso in legno con inserti in vetro; infissi esterni in legno/PVC con vetro camera;*
- *i servizi igienici, rivestiti interamente con prestigiosi marmi di vario tipo, sono corredati di sanitari di porcellana di tipo commerciale.*

L'unità immobiliare ha le seguenti dotazioni impiantistiche:

- *impianto elettrico sottotraccia allacciato alla pubblica fornitura Enel; l'impianto è perfettamente funzionante;*
- *impianto idrico-sanitario: sottotraccia allacciato all'acquedotto pubblico con produzione di acqua calda sanitaria da doppia caldaia a gas metano;*
- *impianto di riscaldamento: alimentato dalle medesime due caldaie a gas metano con ventilconvettori convertibili estate/inverno, ovvero radiatori in alluminio (servizi igienici);*
- *impianto di raffrescamento: alimentato da gruppo frigo con ventilconvettori convertibili estate/inverno;*
- *impianto citofonico e videocitofonico.*

Il tutto come più e meglio visualizzato nella documentazione fotografica (allegato "A") e nella planimetria catastale di cui all'allegato "B".

C.3. SITUAZIONE IMPIANTISTICA

L'impianto elettrico dell'unità immobiliare, risalente alla ristrutturazione terminata del 1996, è in buono stato di conservazione e funzionante.

L'impianto di riscaldamento è in normale stato di manutenzione, anch'esso datato anno 1996. Tale impianto è soggetto agli obblighi derivanti dalla normativa vigente in materia per i controlli e le manutenzioni periodiche previsti dalla stessa al fine di garantirne il buon funzionamento e l'utilizzo in sicurezza.

Per i suddetti impianti, soggetti alla normale manutenzione ordinaria, la proprietà non ha fornito la certificazione di conformità di cui alla Legge n° 46/90, oggi abrogata dal D.M. n° 37 del 22.01.2008, né tanto meno è stato possibile reperire la stessa presso gli uffici comunali.

C.4. ADEMPIMENTI IN RELAZIONE AL D. LGS. N° 192/2005

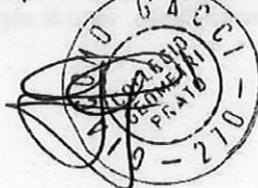
In relazione al disposto dell'art. 6 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n° 192 e successive modifiche ed integrazioni, si fa presente che attualmente l'unità immobiliare non è dotata di attestato di certificazione energetica ovvero dell'attestato di qualificazione energetica previsto in sua sostituzione dall'art. 11, comma 1-bis, del Decreto Legislativo 29 dicembre 2006 n° 311.

Per la sua redazione, che resterà a carico della procedura, saranno da sostenere degli oneri che possono essere quantificati in via presuntiva e cautelativa in complessivi € 400,00.

Nella valutazione del bene, terremo conto, a titolo cautelativo, delle predette spese da sostenere.

D. Proprietà e provenienze.

L'unità immobiliare è di piena proprietà della
in virtù di Verbale di Assemblea Straordinaria autenticato Dott. Cosimo Marchi, notaio in Prato, in data 18 dicembre 2014, Rep. n° 1.923, Racc. n° 1.477, per la "trasformazione della società da



Geom. Giacomo Gacci

Via Migliore di Cino, 4 – 59100 PRATO

Tel. 0574.56.22.07 – Fax 0574.52.76.67

E-mail: g.gacci@tekplan.it

Posta certificata: giacomo.gacci@geopec.it

S.p.A. a S.r.l.” e il “trasferimento di sede sociale” (da Roma a Prato), registrato a Prato il 12 gennaio 2015 al n° 257, serie 1T e trascritto a Firenze in data 14 gennaio 2015 al n° 774 R.P..

Alla _____ allora con sede in Prato, il bene era invece pervenuto con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Firenze del 28 agosto 2008, Cron. n° 558, Rep. n° 88, trascritto a Firenze in data 10 novembre 2008 al n° 31.941 di R.P., notificato al MIBAC nella persona del Soprintendente pro tempore per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per le provincie di Firenze, Prato e Pistoia in data 5 settembre 2008, dove la parte eseguita era la _____

Si precisa che fra i due atti di cui sopra l'immobile, fra maggior consistenza, è oggetto di Verbale di Assemblea Straordinaria autenticato Dott. Nicola Cinotti, notaio in Roma, in data 29 dicembre 2009, Rep. n° 132.068, Racc. n° 50.295, per il trasferimento di sede sociale (da Prato a Roma), trascritto a Firenze in data 29 gennaio 2010 al n° 2.136 R.P..

Alla _____ l'unità immobiliare era pervenuta in data anteriore al ventennio in virtù di atto di compravendita sotto condizione sospensiva rogato Dott. Umberto Baroncelli, notaio in Firenze, in data 24 luglio 1991, Rep. n° 26.590, Fasc. n° 11.007, registrato a Firenze il 30 luglio 1991 al n° 5.898, serie 1V e ivi trascritto il 29 luglio 1991 al n° 14.550 di R.P., ovvero successivo atto di avveramento di condizione sospensiva rogato Dott. Umberto Baroncelli, notaio in Firenze, in data 3 ottobre 1991, Rep. n° 26.780, Fasc. n° 11.043, registrato il 16 ottobre 1991 al n° 7.032, serie 1V, e ivi trascritto in data 11 dicembre 1991 al n° 6.296 di R.P.. In tali atti parte venditrice era la signora _____

Infine, per completezza storica, si precisa che la piena proprietà dell'immobile era pervenuta alla signora _____

- PER LA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' DI ½: atto rogato Notaio Peruzzi in data 14 ottobre 1937, registrato a Firenze il 3 novembre 1937 al n° 2.309;
- PER LA QUOTA DI USUFRUTTO DI ½: in virtù di successione testamentaria (_____ deceduto _____ verbale di deposito e pubblicazione di testamento olografo per Notaio Beltrandi del 28 ottobre 1988, registrato a Firenze il 3 novembre 1988 al n° 6.976-1/A e ivi trascritto il 9 novembre 1988 al n° 18.363 – Denuncia di Successione registrata a Firenze il 4 novembre 1988 al n° 27, vol. 2.866 – accettazione dell'eredità trascritta a Firenze in data 25 gennaio 1991 al n° 2.797);
- PER LA QUOTA DELLA NUDA PROPRIETA' DI ½: in virtù di atto di assegnazione a stralcio rogato Dott. Umberto Baroncelli, notaio in Firenze, in data 27 dicembre 1990, Rep. n° 25.566, Fasc. n° 10.788, registrato a Firenze il 16 gennaio 1991 al n° 1.249, serie 1V e ivi trascritto il 25 gennaio 1991 al n° 2.798 di R.P..

E. Situazione ipotecaria dell'immobile.

Alla data del 22 maggio 2018 a carico della società _____ stesso C.F., od altri soggetti, con riferimento al bene oggetto di stima, risultano le seguenti formalità:

E.1. ISCRIZIONI IPOTECARIE

- **ISCRIZIONE n° 6.588 di Registro Particolare del 26.08.2010, IPOTECA LEGALE** derivante da misure cautelari art. 22, D. Lgs. 472/97 – Decreto CTP 93/01/10, per la complessiva somma di € 12.272.813,27, a garanzia dell'importo di € 12.272.813,27 in linea capitale, di cui all'atto giudiziario _____



Geom. Giacomo Gacci

Via Migliore di Cino, 4 – 59100 PRATO
Tel. 0574.56.22.07 – Fax 0574.52.76.67

E-mail: g.gacci@teplan.it

Posta certificata: giacomo.gacci@geopec.it

della CTP di Firenze del giorno 29.07.2010, Rep. n° 2.365/10,

➤ a favore: "AGENZIA DELLE ENTRATE – DIREZIONE REGIONALE DELLA TOSCANA" con sede in Firenze, C.F. 06363391001;

➤ contro: "

gravante su l'intera piena proprietà del bene in oggetto (Comune di Firenze – F. 165, p.lla 267, sub 525).

E.2. TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI

- **TRASCRIZIONE n° 23.399 di Registro Particolare del 8.11.2012, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – Ordinanza di sequestro conservativo del Tribunale di Prato del giorno 16.10.2012, Rep. n° 2.108,**

➤ a favore: "GEFIM di Carlo Porciani & C. S.A.S." con sede in Firenze, C.F. 01659120487;

➤ contro:

gravante sull'intera quota di proprietà del bene in oggetto (Comune di Firenze – F. 165, p.lla 267, sub 525), alla quale ha fatto seguito annotazione 1.897 di Registro Particolare del 01.07.2013, ATTO GIUDIZIARIO – Sentenza condanna esecutiva del Tribunale di Prato del 30.04.2013, Rep. n° 607/2013 con gli stessi soggetti a favore e contro della formalità originaria.

- **TRASCRIZIONE n° 14.162 di Registro Particolare del 25.06.2014, ATTO GIUDIZIARIO – Decreto di ammissione concordato preventivo del Tribunale di Prato del 19.03.2014, Rep. n° 23/2013,**

➤ a favore:

➤ contro:

gravante sull'intera quota di proprietà del bene in oggetto (Comune di Firenze – F. 165, p.lla 267, sub 525).

E.3. TRASCRIZIONI DI DOMANDE GIUDIZIALI

NESSUNA

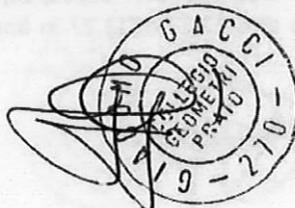
E.4. ALTRE INFORMAZIONI SUL BENE OGGETTO DI STIMA

Dagli accertamenti esperiti in ordine all'immobile oggetto di stima e dall'analisi della documentazione a disposizione non è emerso a carico dello stesso nessun gravame né risultano vincoli particolari ad eccezione dei sotto menzionati vincoli di natura urbanistica.

L'unità immobiliare fa parte di un condominio denominato "Palazzo Gianfigliuzzi/Bonaparte – Lungarno Corsini, 4/6", pertanto abbiamo richiesto al Dott. Daniele Del Bene, amministratore pro-tempore, alcuni dati ad essa relativi che di seguito si riportano, come dal documento trasmesso in data 23.05.2018:

| | | |
|--|---|-------------------|
| ➤ millesimi di proprietà tabella generale fabbricato..... | = | 82,340/1000 |
| ➤ millesimi di proprietà tabella tetto/facciate | = | 82,540/1000 |
| ➤ millesimi di proprietà tabella ascensore | = | 177,500/1000 |
| ➤ millesimi di proprietà tabella scala civ. 6 | = | 163,600/1000 |
| ➤ millesimi di proprietà androne civ. 6 | = | 112,340/1000 |
| ➤ bilancio preventivo di spesa gestione ord. per l'esercizio 1.07.2017-30.06.2018... | = | € 34.267,08 |
| ➤ riparto preventivo di spesa gestione ord. per l'esercizio 1.07.2017-30.06.2018 . | = | € 3.593,81 |
| ➤ saldo iniziale..... | = | € 4.477,31 |
| ➤ TOTALE DOVUTO | = | € 8.346,01 |
| ➤ importo 1° rata quadrimestrale per l'esercizio 1.07.2017-30.06.2018 | = | € 5.652,01 |

(scadenza 2.11.2017)



Geom. Giacomo Gacci

Via Migliore di Cino, 4 – 59100 PRATO

Tel. 0574.56.22.07 – Fax 0574.52.76.67

E-mail: g.gacci@tekplan.it

Posta certificata: giacomo.gacci@geopec.it

parola e per lo stesso la seguente classificazione:

- *Ambito del nucleo storico (zona A) – Art. 65;*
- *Classificazione: emergenza di valore storico architettonico – beni culturali – spazio edificato.*

Si rileva inoltre che l'immobile è gravato da vincolo architettonico ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004, Legge n° 1089/1939 – Tutela delle cose di interesse artistico e storico con provvedimento notificato ai sensi della legge 20.06.1909, n° 364, in data 15 luglio 1913 e rinnovato ai sensi dell'art. 71 della citata Legge n° 1089/1939 con D.M. 9.03.1953.

Infine il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare ricade in zona soggetta:

- a vincolo archeologico, in quanto all'interno dell'area del centro storico della città di Firenze;
- a vincolo paesaggistico (ex Legge n° 1497/39), in quanto all'interno dell'area denominata "sponde nord e sud dell'Arno nell'ambito del Comune di Firenze" di cui alla pubblicazione in G.U. n° 218 del 23 settembre 1953.

G.2. CONFORMITÀ DEL BENE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

Da un punto di vista urbanistico-edilizio, in rapporto soprattutto alla Legge n° 47/85 e al D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, come modificato dal D. Lgs. 27 dicembre 2002, n° 301 (Testo Unico dell'Edilizia), nonché a loro successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto di stima, è stato edificato in data ampiamente anteriore al 1 settembre 1967, ovvero all'anno 1942, essendo, come detto, un edificio storico risalente al 1400, almeno nel suo nucleo primitivo.

Successivamente, l'unità immobiliare in parola è stata oggetto di ristrutturazione, eseguita in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi, il primo dei quali prevedeva già la sua attuale destinazione d'uso direzionale:

- *Concessione Edilizia n° 311/94 del 29 ottobre 1994, rilasciata a seguito di domanda prot. gen. n° 5201/93 del 9 marzo 1993, Pratica n° 355/93, riguardante "modifiche per adeguamento distributivo-funzionale di unità immobiliare ad uso uffici privati";*
- *Denuncia di Inizio Attività Edilizia (per variante in corso d'opera alla Pratica n° 355/93) prot. n° 18473 del 10 aprile 1996, Pratica 1116/96 e N.O. Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici prot. n° 29543/A.225 del 15 dicembre 1994.*

L'unità abitativa è priva del Certificato e/o Dichiarazione di Abitabilità o quanto meno non è stato possibile reperirla presso gli archivi comunali.

Allo stato attuale, l'immobile differisce da quanto concessionato per modifiche interne realizzate presumibilmente in corso d'opera così sintetizzabili:

- i servizi igienici posti negli uffici collocati all'estremo ovest dell'appartamento sono stati realizzati in maniera speculare rispetto allo stato legittimato;
- il ripostiglio adiacente alla cucina ha una diversa forma e consistenza;
- alcune tramezzature interne sono state demolite.

Per tali difformità, rientranti nella manutenzione straordinaria, si può ipotizzare l'eventuale sanatoria, in quanto ne ricorrerebbero i presupposti tecnici. Gli oneri possono essere quantificati in via presuntiva e cautelativa in complessivi € 5.000,00.

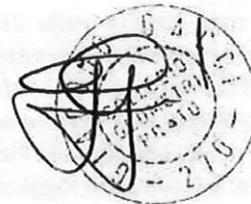
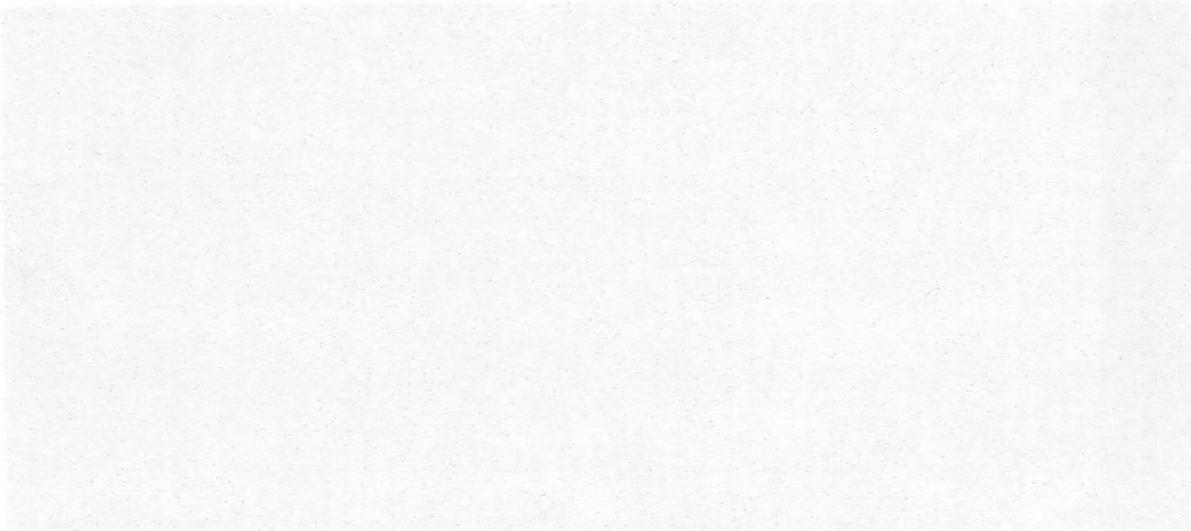
Nella valutazione del bene, terrò conto, a titolo cautelativo, delle predette spese da sostenere.

Con riferimento alla Legge n° 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, l'immobile oggetto di stima è comunque, già nello stato attuale, visto la modestia e le caratteristiche della difformità al di fuori delle cosiddette "varianti essenziali", assolutamente commerciabile.



H. Stato occupazionale dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero.



I. Valutazione.

I.1. CARATTERISTICHE DELLA ZONA



Il fabbricato ove insiste l'unità immobiliare in parola è posto nel pieno del Centro Storico della città di Firenze, più precisamente su Lungarno Corsini, ovvero quel tratto di sponda nord dei lungarni fiorentini che va dal Ponte Santa Trinita a Ponte alla Carraia, da sempre considerata una delle strade più eleganti della città, a due passi da via de' Tornabuoni e da via della Vigna Nuova il salotto buono ed elegante della città, dove sono presenti le griffe di moda più glamour e le sedi di rappresentanza più prestigiose.

La zona è caratterizzata da costruzioni storiche di varie epoche ma tutte con caratteristiche tipiche del Centro Storico del Capoluogo Fiorentino, in parte destinate a residenza, ma anche ad usi direzionali, pubblici e privati, ovvero turistico/ricettivi. I piani terra spesso sono caratterizzati dalla presenza di numerosi e variegati esercizi commerciali al dettaglio.

Si affacciano su questo tratto di Firenze il Palazzo Piccioli, lo sfarzoso Palazzo Corsini al Parione, da cui prende il nome il lungarno, il consolato britannico, ovvero il Palazzo Gianfigliuzzi, ove insiste il nostro oggetto di stima.

La zona rientra nella Zona a Traffico Limitato (ZTL); il parcheggio nelle viabilità pubbliche adiacenti non è molto agevole, viste anche le caratteristiche delle stesse.

I servizi (negozi, uffici pubblici, scuole, ecc.) sono ottimi, per quanto sopra detto; i mezzi pubblici sono presenti in quantità più che sufficiente e permettono il facile collegamento con tutti gli altri quartieri della città e i centri abitati della Piana Fiorentina. La Stazione Ferroviaria di Santa Maria Novella, posta a 1 km di distanza, è facilmente raggiungibile anche a piedi in 10 minuti.

I.2. CONDIZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare per il settore non residenziale, che comprende i segmenti del terziario, del commerciale e del produttivo, mostra, negli ultimi semestri, un deciso rialzo dei volumi di compravendita,



Geom. Giacomo Gacci

Via Migliore di Cino, 4 – 59100 PRATO
Tel. 0574.56.22.07 – Fax 0574.52.76.67

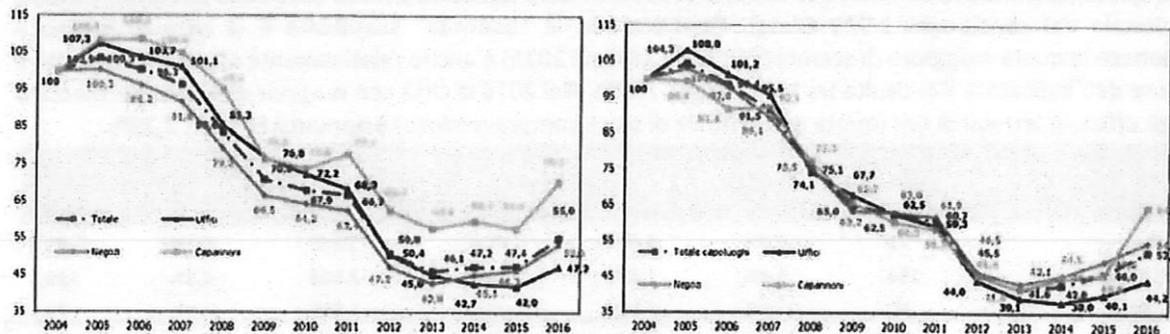
E-mail: g.gacci@tekolan.it

Posta certificata: giacomo.gacci@geopec.it

come risulta dall'ultimo "Rapporto Immobiliare" emanato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con Assilea – Associazione Italiana Leasing, nello scorso anno: il rialzo si attesta a +16,1% complessivo rispetto all'anno precedente.

In particolare si tratta del primo anno, dal 2006, inizio del calo degli scambi per il complesso del settore, che la crescita riguarda contemporaneamente tutti e tre i comparti. È il produttivo a mostrare il rialzo maggiore, +22,1%, segue l'aumento del 16,6% del settore commerciale e infine, +12,5% è la crescita che si osserva per il segmento terziario, quello di nostro interesse.

Nei grafici che seguono sono riportati gli andamenti nazionali e dei soli capoluoghi del mercato delle tipologie non residenziali, in termini di volumi di compravendita, a partire dal 2004. L'andamento del numero indice NTN nazionale, con base 100 all'anno 2004, evidenzia come la flessione dei volumi di compravendita sia cominciata nel 2006 per le tipologie uffici e negozi e nel 2007 per i capannoni. Tutte le tipologie, poi, hanno subito una decisa diminuzione dei volumi scambiati nel 2008 e nel 2009. Dopo il biennio 2010-2011, con le compravendite che contengono le perdite, gli scambi sono nuovamente in ripido calo nel 2012 che si protrae, con minore intensità, nel 2013. Nel 2014 le compravendite di capannoni e negozi tornano in campo positivo, ancora in perdita rimangono gli acquisti di uffici. Nel 2015 le compravendite diminuiscono per gli uffici ed i capannoni, mentre aumentano per i negozi, con un effetto netto per il totale del non residenziale pressoché simile al valore del 2014. È, infine, nel 2016 che i tre settori sono tutti in rialzo e portano l'indice complessivo a guadagnare più del 15% rispetto al 2015.



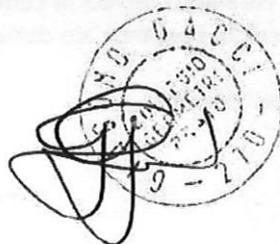
Indice NTN per il settore non residenziale nazionale e solo capoluoghi

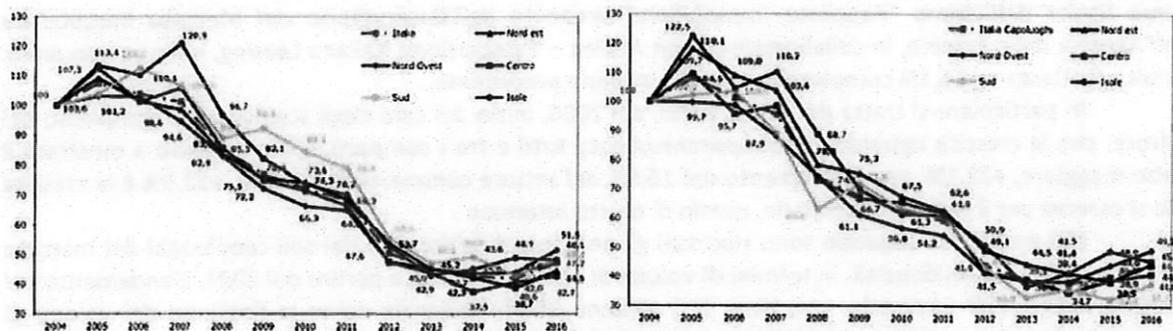
Dopo dieci anni di cali consecutivi, nel 2016 si arresta la discesa degli scambi di unità immobiliari a destinazione ufficio e, rispetto al 2015, si osserva un rialzo del 12,3%.

L'analisi delle transazioni del comparto per macro aree geografiche, mostra che le variazioni positive sono confermate in quasi tutte le aree del paese con il Nord Ovest, area nella quale si concentra la quota (37% del totale nazionale) maggiore di transazioni di unità a destinazione uffici, fino ad arrivare ad una crescita più timida nell'area di nostro interesse, il Centro, dove si ferma al +5,0%.

Nel 2016, come si era già osservato nel 2015, i volumi di compravendita degli uffici sono maggiormente concentrati nei comuni capoluogo (come Firenze), nonostante in quest'ultimi la crescita degli scambi sia stata inferiore a quella rilevata nei comuni minori (+14,6% contro +10,3% dei capoluoghi).

Nei grafici che seguono è rappresentato l'andamento del numero indice del NTN degli "Uffici" dal 2004, per aree geografiche a livello nazionale e per i comuni capoluogo. L'analisi delle serie evidenzia, per tutte le macro aree, il calo ininterrotto, con sporadiche eccezioni di rialzi nel Sud, nelle Isole e nel Centro, degli scambi di queste unità fino al 2015 e nel 2016 una ripresa, con l'unica eccezione delle Isole, e in particolare nei capoluoghi.





Numero Indice NTN nazionale e solo capoluoghi per area geografica - uffici

Il livello nazionale delle compravendite degli uffici è nel 2016 il 47,2% rispetto all'anno base (2004) e ha perso circa il 56% rispetto al 2005, anno in cui il volume degli scambi è risultato massimo. L'analisi degli indici del NTN nel dettaglio dei capoluoghi mostra un andamento simile, con una perdita complessiva, dal 2004, del 56%, che arriva al 58% rispetto al 2005.

La tabella che segue fornisce un approfondimento del mercato delle unità a destinazione uffici nelle 12 città con popolazione superiore ai 250 mila abitanti. A tal fine sono riportati i dati del 2016 di NTN, IMI, quotazione media, variazione % rispetto al 2015 e indice territoriale (sulla base della quotazione media nazionale dei capoluoghi 1.929 €/mq). Considerando le "quantità" scambiate è la città di Milano a detenere la quota maggiore di scambi (918 NTN, +8% sul 2015) e anche relativamente allo stock esistente il valore dell'indicatore IMI risulta tra i più elevati, 2,24%. Nel 2016 la città con maggior dinamica nel mercato degli uffici, in termini di IMI (quota percentuale di stock compravenduto) è appunto Firenze, 2,26%.

| Comuni | NTN 2016 | Var. % NTN 2015/2016 | IMI 2016 | Diff IMI 2015/16 | Quotazione media Uffici 2016 (€/m ²) | Var. % quotazione 2015/2016 | Indice territoriale |
|----------------|------------|----------------------|--------------|------------------|--|-----------------------------|---------------------|
| BARI | 73 | -7,6% | 1,48% | -0,10 | 1.840 | -0,5% | 95,4 |
| BOLOGNA | 156 | 6,4% | 1,66% | 0,13 | 2.503 | -1,3% | 129,8 |
| CATANIA | 30 | -26,8% | 1,18% | -0,43 | 1.516 | -4,9% | 78,6 |
| FIRENZE | 177 | 1,9% | 2,26% | 0,06 | 2.622 | -2,9% | 135,9 |
| GENOVA | 139 | 46,6% | 1,86% | 0,60 | 1.947 | -0,6% | 100,9 |
| MILANO | 918 | 8,0% | 2,24% | 0,17 | 2.765 | -0,7% | 143,3 |
| NAPOLI | 160 | 4,3% | 1,52% | 0,07 | 2.685 | -5,6% | 139,2 |
| PALERMO | 106 | -14,3% | 1,13% | -0,18 | 1.102 | -4,7% | 57,1 |
| ROMA | 512 | 6,2% | 1,58% | 0,16 | 3.467 | -6,8% | 179,7 |
| TORINO | 166 | -21,1% | 1,31% | -0,36 | 1.458 | -14,3% | 75,6 |
| VENEZIA | 98 | 9,9% | 1,81% | 0,18 | 3.540 | -0,9% | 183,5 |
| VERONA | 111 | 33,5% | 2,15% | 0,56 | 1.648 | -1,0% | 85,4 |

NTN, IMI, quotazione media, variazione annua e indice territoriale città con più di 250 mila ab. – uffici

I.3. CRITERIO DI STIMA

L'unità immobiliare è stata valutata adottando il criterio di STIMA COMPARATIVA o SINTETICA, basata sull'accertamento dei prezzi medi di mercato esistenti e applicati nella zona, per unità immobiliari simili, libere da persone, cose e gravami e per uguali parametri tecnici di comparazione. In particolare il parametro tecnico utilizzato è il metro quadro di superficie commerciale derivante dalla superficie lorda coperta.

I prezzi, riferiti al suddetto parametro, sono stati desunti:



Geom. Giacomo Gacci

Via Migliore di Cino, 4 – 59100 PRATO

Tel. 0574.56.22.07 – Fax 0574.52.76.67

E-mail: g.gacci@tekplan.it

Posta certificata: giacomo.gacci@geopec.it

- dalla mia personale esperienza basata sulla pratica professionale in ambito estimativo ormai ventennale che mi vede operare nell'ambito delle perizie immobiliari direttamente per importanti Istituti di Credito nazionali e locali, oltre che per società private che operano nell'ambito delle valutazioni "real estate" per conto di altri Istituti di Credito, ovvero Fondi Immobiliari, Istituzioni, Enti Pubblici e Assicurazioni e, infine, per conto del Tribunale di Prato in qualità di esperto estimatore;
- dalle ricerche indirizzate verso le pubblicazioni locali specializzate nel settore e i pareri di vari operatori immobiliari;
- dalla consultazione delle banche dati disponibili tra le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Territorio;
- dalle Quotazioni Immobiliari del "BorsinoImmobiliare.it", rif. maggio 2018.

In particolare, inoltre, sulle pubblicazioni locali e sui siti internet specializzati, è stata fatta un'accurata ricerca di quelli che in gergo estimativo vengono denominati "asking price", ovvero immobili, con le stesse caratteristiche costruttive e di localizzazione, oltre che di taglio e di stato di conservazione, offerti sul mercato reale delle compravendite immobiliari, che quindi forniscono un dato diretto sull'andamento e sulle quotazioni dello stesso. I dati raccolti sono stati elaborati e trattati nel prospetto che segue (non ritengo, per brevità, di riportare la descrizione pedissequa dei singoli "comparabili" che comunque sono disponibili presso lo scrivente):

| Comparabile | Data | Zona | Stato | Tipologia | S _{com} (mq) | Prezzo (€) | Prezzo (€/mq) | Coeff. Pond. | S x CP | Scarto | Scarto ² |
|-------------|------------|------------------------|----------------------|-----------|-----------------------|--------------|---------------|--------------|--------|----------|---------------------|
| 1 | 13/03/2018 | Firenze Lungarno | Ottimo/Ristrutturato | Annuncio | 736,00 | 4.800.000,00 | 6.521,74 | 1,00 | 736,00 | -1267,52 | 1606604,88 |
| 2 | 18/03/2018 | Lungarno Corsini | Ottimo/Ristrutturato | Annuncio | 68,00 | 560.000,00 | 8.235,29 | 0,90 | 61,20 | 446,04 | 198947,94 |
| 3 | 30/12/2017 | Lungarno alla Giudecca | Ottimo/Ristrutturato | Annuncio | 400,00 | 3.200.000,00 | 8.000,00 | 0,90 | 360,00 | 210,74 | 44412,06 |
| 4 | 26/02/2018 | Firenze Lungarno | Ottimo/Ristrutturato | Annuncio | 150,00 | 1.260.000,00 | 8.400,00 | 1,00 | 150,00 | 610,74 | 373005,41 |

| | | |
|--|------|----------|
| Valore medio unitario | €/mq | 7.789,26 |
| Deviazione standard degli immobili comparabili | €/mq | 745,48 |
| Valore massimo del prezzo medio di mercato | €/mq | 8.534,74 |
| Valore minimo del prezzo medio di mercato | €/mq | 7.043,78 |
| IMMOBILE OGGETTO DI STIMA | | |
| Superficie totale | | 433,17 |
| Superficie commerciale ponderata | | 397,90 |
| Coefficiente di ponderazione dell'immobile | | 1,30 |
| Valore medio pesato di vendita delle unità campione | €/mq | 7.512,34 |
| Valore medio pesato di vendita dell'unità in oggetto | €/mq | 9.765,91 |

Con la stessa metodologia sono stati reperiti presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze – Servizio di Pubblicità Immobiliare, anche dei "comparabili dinamici", relativi ad immobili recentemente compravenduti, distribuiti come nella planimetria che segue, dove con il marcatore rosso è identificata la posizione del *subject*



e quindi raccogliendo ed elaborando i dati nel prospetto di cui qui sotto:

| Comparabile | Data | Zona | Stato | Tipologia | S _{com} (mq) | Prezzo (€) | Prezzo (€/mq) | Coeff. Pond. | S x CP | Scarto | Scarto ² |
|-------------|------------|--------------------------|--------------------|---------------|-----------------------|--------------|---------------|--------------|--------|----------|---------------------|
| A | 06/07/2017 | Borgo Ognissanti, 9 | Buono/Abitabile | Compravendita | 235,00 | 1.050.000,00 | 4.468,09 | 0,75 | 176,25 | -4219,50 | 17804191,36 |
| B | 04/11/2016 | Lungarno A. Vespucci, 8 | Buono/Abitabile | Compravendita | 276,00 | 1.950.000,00 | 7.065,22 | 0,90 | 248,40 | -1622,37 | 2632081,27 |
| C | 15/11/2016 | Matta della Sgrovia, 4/A | Ottimo/Strutturato | Compravendita | 761,40 | 3.798.000,00 | 4.988,19 | 1,00 | 261,40 | 5841,87 | 34127449,17 |

| | | |
|--|------|-----------|
| Valore medio unitario | €/mq | 8.687,59 |
| Deviazione standard degli immobili comparabili | €/mq | 4.264,73 |
| Valore massimo del prezzo medio di mercato | €/mq | 12.952,31 |
| Valore minimo del prezzo medio di mercato | €/mq | 4.422,86 |
| IMMOBILE OGGETTO DI STIMA | | |
| Superficie totale | | 433,17 |
| Superficie commerciale ponderata | | 397,00 |
| Coefficiente di ponderazione dell'immobile | | 1,30 |
| Valore medio pesato di vendita delle unità campione | €/mq | 9.908,90 |
| Valore medio pesato di vendita dell'unità in oggetto | €/mq | 12.881,57 |

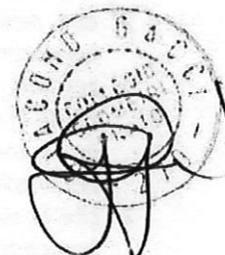
sulla base delle schede dei comparabili che si propone a seguire:

| COMPARABILE A | |
|---|--|
| Ufficio Borgo Ognissanti, 9 al piano secondo | |
| Tipo di dato | Compravendita: atto notaio Marta Renieri del 6/07/2017 |
| Descrizione | Unità immobiliare a uso ufficio posta al piano secondo e composta da tre grandi ambienti comunicanti fra di loro, due bagni, un disimpegno oltre ad un ulteriore locale con affaccio su corte interna dell'edificio. STATO: BUONO/ABITABILE |
| Destinazione | Ufficio |
| | (mq) |
| Sup. principale (S1) | 234,00 |
| Sup. balconi (SB) | 4,00 |
| Sup. corte coperta (CCP) | -- |
| Sup. soffitta (SOF) | -- |
| Sup. centrale term. (CT) | -- |
| N° servizi (SER) | 2 |
| Livello di piano (LIV) | 2 |
| Stato manutenzione (STM) | 1 |
| Prezzo (PRZ) | € 1.050.000,00 |

| COMPARABILE B | |
|---|--|
| Appartamento Lungarno A. Vespucci, 8 al piano quarto | |
| Tipo di dato | Compravendita: atto notaio Luca Livi del 4/11/2016 |
| Descrizione | Appartamento per civile abitazione posto al piano quarto e composto da otto vani compresa la cucina, cinque servizi igienici, oltre ingresso, disimpegni vari e ripostiglio. STATO: BUONO ABITABILE |
| Destinazione | Residenziale |
| | (mq) |
| Sup. principale (S1) | 264,00 |
| Sup. balconi (SB) | -- |
| Sup. corte coperta (CCP) | -- |
| Sup. soffitta (SOF) | -- |
| Sup. centrale term. (CT) | -- |
| N° servizi (SER) | 5 |
| Livello di piano (LIV) | 4 |
| Stato manutenzione (STM) | 2 |
| Prezzo (PRZ) | € 1.950.000,00 |



| COMPARABILE C | |
|--|---|
| Ufficio Piazza della Signoria, 4/C al piano primo | |
| Tipo di dato | Compravendita: atto notale Francesco Steidl del 15/11/2016 |
| Descrizione | Unità immobiliare a uso ufficio posta al piano primo e composta da sei vani, un grande "open space" d'ingresso, due bagni, disimpegni vari e un lungo balcone prospiciente Piazza della Signoria. STATO: BUONO ABITABILE |
| Destinazione | Ufficio |
| | (mq) |
| Sup. principale (S1) | 253,00 |
| Sup. balconi (SB) | 21,00 |
| Sup. corte coperta (CCP) | .. |
| Sup. soffitta (SOF) | .. |
| Sup. centrale term. (CT) | .. |
| N° servizi (SER) | 2 |
| Livello di piano (LIV) | 1 |
| Stato manutenzione (STM) | 3 |
| Prezzo (PRZ) | € 3.789.000,00 |



Inoltre per avere un riscontro basato anche sui valori disponibili nelle banche dati immobiliari, i cosiddetti "comparabili statici", ho proceduto utilizzando come fonte quella offerta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, che nel caso specifico offre riscontri per il Comune di Firenze, e quella offerta dal sito internet "BorsinoImmobiliare.it", con riferimento alla zona.

Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate - Territorio

| Dati anno 2017 | Provincia | Comune | Fascia/Zona | Codice zona | Microzona cat. | |
|-------------------|--------------------|--------------------------|-------------|------------------|--------------------------------|------------------|
| Semestre 2 | Firenze | Firenze | Centrale | BS | 0 | |
| TIPOLOGIA | Stato conservativo | VALORE MERCATO (euro/mq) | | SUPERFICIE (L/N) | VALORE MERCATO MEDIO (euro/mq) | SUPERFICIE (L/N) |
| | | MIN | MAX | | MEDIA | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 3300 | 4700 | L | 4000 | L |
| Uffici | NORMALE | 2900 | 4600 | L | 3750 | L |

Dati dalle Quotazioni Immobiliari del "BorsinoImmobiliare.it" rif. maggio 2018

| Città | Zona | Immobili in buono stato 1° fascia | | SUPERFICIE (L/N) |
|---------|----------------|-----------------------------------|-------------------|------------------|
| Firenze | Centro Storico | VALORE MERCATO (euro/mq) | | L |
| | | Uffici | Abitazioni civili | |
| | | 4235 | 4326 | |

I valori raccolti dalle varie fonti sono stati dal sottoscritto opportunamente corretti e ponderati per l'immobile oggetto di stima con particolare riguardo alla tipologia costruttiva, alla vetustà, al grado di manutenzione e tenendo conto delle qualità estrinseche e intrinseche del bene da stimare, il profilo statico, architettonico e costruttivo dello stesso.

Pertanto tenuto conto:

- che la superficie lorda commerciale determinata è pari a circa mq 397,00, come indicato al paragrafo C.1;
- che oggetto di stima è l'intera piena proprietà del bene;
- che l'unità immobiliare è libera;
- che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Territorio per il Comune di Firenze e la zona ove ricade l'immobile oggetto di stima indica per abitazioni di tipo civile in normale stato di conservazione valori da €/mq 3.300,00 a €/mq 4.700,00 (media €/mq 4.000,00), e per uffici in normale stato di conservazione valori da €/mq 2.900,00 a €/mq 4.600,00 (media €/mq 3.750,00);
- che le Quotazioni Immobiliari del "BorsinoImmobiliare.it", rif. maggio 2018, indicano per uffici in

buono stato zona centrale (1° fascia) valori pari a €/mq 4.235,00 e per abitazioni, nello stesso stato e nella stessa zona, pari a €/mq 4.326,00;

- che sentito operatori del mercato immobiliare e riferendosi alla mia esperienza personale e conoscenza dello stesso, studiato anche sulla base degli "asking price" e dei "comparabili dinamici" raccolti, ho appurato che unità immobiliari assimilabili a quella di cui trattasi vengono mediamente poste in vendita con prezzi da €/mq 7.000,00 a €/mq 14.000,00, che rappresenta una "forbice" molto larga, nella cui parte alta può essere collocato l'immobile in parola per le sue particolarità e peculiarità di alto valore, ampiamente descritte ed evidenziate;
- che le compravendite hanno subito negli ultimi una timida ripresa che ancora non riesce a superare completamente la stagnazione che ha caratterizzato il mercato immobiliare nel periodo 2008/2014, che ha comportato un'ampia offerta ancora non completamente riassorbita;

ritengo equo valutare il più congruo valore di mercato unitario di immobili simili a quello in oggetto pari a €/mq 13.000,00, riferito alla superficie lorda commerciale.

J. Valore dell'immobile.

Sulla base di quanto sopra esposto si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

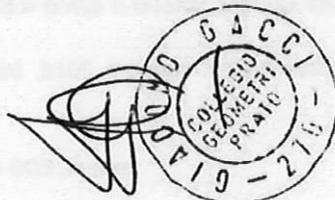
| | | |
|---|----------|-----------------------|
| mq 397,00 x €/mq 13.000,00 | = | € 5.161.000,00 |
| dal quale si detraggono le spese da sostenere, già contabilizzate nei precedenti paragrafi, come segue: | | |
| a detrarre: | | |
| 1) oneri per la redazione dell'APE | = | - € 400,00 |
| 2) oneri per la sanatoria | = | - € 5.000,00 |
| TOTALE GENERALE | = | € 5.155.600,00 |

Tenuto conto:

- di ogni elemento acquisito in ordine al più probabile "valore di mercato" del bene di cui trattasi;
- dello scopo per cui sono stato chiamato a stimare il bene;
- delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile che va a costituire un LOTTO UNICO;
- di tutto quanto sopra esposto in ordine alla tipologia del bene ed alla zona in cui esso ricade;
- della condizione di vendita forzata a cui sarà sottoposto l'immobile che prevede un lasso di tempo piuttosto consistente, anche se variabile, fra la data odierna della stima, la data dell'aggiudicazione e, a seguire, quelle del Decreto di Trasferimento e dell'immissione in possesso all'Aggiudicatario; ciò comportando una ulteriore svalutazione da sommarsi a quella canonica per l'assenza di garanzie postume o sulla presenza di vizi occulti, tipica di questo tipo di vendite;

si ha:

| |
|---|
| LOTTO UNICO VALORE (arrotondato) |
| € 4.750.000,00 (euro quattromilionisettecentocinquantamila/00) |



K. Formazione del lotto "unico" con confini e dati catastali.

Intera quota del diritto di piena proprietà di un'unità immobiliare a destinazione direzionale (ufficio), ubicata in Firenze, zona "Centro Storico", lungarno Corsini, 6, posta ai piani terzo e quarto/sottotetto di un più ampio fabbricato storico di tipo signorile disposto su quattro piani fuori terra, oltre piano seminterrato e due piani ammezzati (fra terra e primo e fra primo e secondo), destinato a civile abitazione, uffici, attività commerciale e turistico/ricettiva, ovvero parti comuni.

I vani principali che la costituiscono sono in totale n° 5 (cinque), oltre servizi igienici ed accessori, distribuiti ai 2 livelli (terzo e quarto/sottotetto) collegati fra loro da scaletta interna.

Il tutto per una superficie commerciale totale di mq 397,00.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze il bene è distinto nel Foglio n° 165, dalla p.lla 267/sub 537, Categoria A/10, Classe 5, Consistenza 16 vani catastali, Superficie Catastale mq 415, Rendita Catastale Euro 10.700,99.

Il tutto come pervenuto in virtù di Verbale di Assemblea Straordinaria autenticato Dott. Cosimo Marchi, notaio in Prato, in data 18 dicembre 2014, Rep. n° 1.923, Racc. n° 1.477, registrato a Prato il 12 gennaio 2015 al n° 257, serie 1T e trascritto a Firenze in data 14 gennaio 2015 al n° 774 R.P..

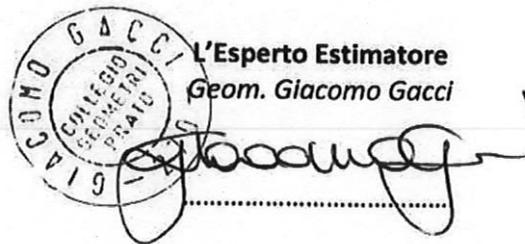
CONFINI: lungarno Corsini, parti condominiali su più lati, proprietà
o suoi aventi causa, s.s.a. e più recenti confini.

PREZZO BASE D'ASTA = € 4.750.000,00 (euro quattromillionisettecentocinquantamila/00)

La presente perizia viene prodotta, nella forma giurata, in uno originale corredato degli allegati.

Il tutto a evasione dell'incarico affidatoci pur rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Prato, 23 maggio 2018

**L'Esperto Estimatore**
Geom. Giacomo Gacci

Allegati:

1. documentazione fotografica (allegato "A");
2. documentazione catastale (allegato "B");
3. atto di provenienza della proprietà (allegato "C");
4. atti edilizi (allegato "D").

