

carlo bellotta architetto

## **TRIBUNALE DI FIRENZE**

QUINTA SEZIONE CIVILE – COLLEGIO FALLIMENTARE

PROC. N. 180/2020 - R.G.

**Sentenza RF 70/2020, depositata il 31.10.2020**

**PROPRIETA':**

**RG IMMOBILIARE S.R.L. con sede in FIRENZE**

**C.F. 05709140486 - proprietà per 1/1**

**BENI IN:**

**Comune di FIRENZE (FI) – via AMBROGIO TRAVERSARI 27 – piano: S1.**

**Catasto Fabbricati, Foglio 126, Particella 628, Subalterno 534 – cantina;**

**Catasto Fabbricati, Foglio 126, Particella 628, Subalterno 535 – cantina;**

**Catasto Fabbricati, Foglio 126, Particella 628, Subalterno 536 – posto moto;**

**Catasto Fabbricati, Foglio 126, Particella 628, Subalterno 537 – posto moto;**

**Catasto Fabbricati, Foglio 126, Particella 628, Subalterno 538 – posto moto;**

**Catasto Fabbricati, Foglio 126, Particella 628, Subalterno 539 – posto moto;**

**Catasto Fabbricati, Foglio 126, Particella 628, Subalterno 540 – cantina;**

**Catasto Fabbricati, Foglio 126, Particella 628, Subalterno 541 – cantina;**

**Catasto Fabbricati, Foglio 126, Particella 628, Subalterno 542 – bene comune non censibile tra i subalterni 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541;**

**Catasto Fabbricati, Foglio 126, Particella 628, Subalterno 522 – W.C. a comune con i subalterni 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542.**

**GIUDICE DEL FALLIMENTO**

**Dott.ssa ROSA SELVAROLO**

**CURATORE FALLIMENTARE**

**Dott. LORENZO GAMBI**

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**Arch. CARLO BELLOTTA**

**Data: 04 ottobre 2022**

**Pagine: 26**

## **TRIBUNALE DI FIRENZE**

QUINTA CIVILE – COLLEGIO FALLIMENTARE

PROC. N. 180/2020 - R.G.

### **Sentenza RF 70/2020, depositata il 31.10.2020**

Il sottoscritto Arch. Carlo Bellotta, con studio in Firenze - via Gianbattista Luigi Spontini n. 62, tel/fax 055.355624 – cell. 339.65928080 – [carlobellotta@libero.it](mailto:carlobellotta@libero.it), [carlo.bellotta@pec.architettifirenze.it](mailto:carlo.bellotta@pec.architettifirenze.it), iscritto all'Albo degli Architetti delle Province di Firenze e Prato al n. 3682 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 3155, per incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa ROSA SELVAROLO nell'udienza del 21.12.2020 di periziare i beni di proprietà RGA IMMOBILIARE S.R.L. con sede in Firenze via Aretina 167 - C.F. 05709140486 - immobili siti nel Comune di FIRENZE (FI) – via AMBROGIO TRAVERSARI 27 – Piano S1, in proprietà della su citata S.R.L., Società Fallita.

Dopo aver eseguito i necessari rilevamenti sul posto, espletati gli accertamenti del caso presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze – TERRITORIO - Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'Ufficio Urbanistica del Comune di Firenze, l'Ufficio Condominio Edilizio del Comune di Firenze, il sottoscritto C.T.U. rimette la seguente

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**Gli immobili oggetto di stima, costituiscono numero otto lotti.**

**- ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ -**

I beni sopra proposti, sono pervenuti in proprietà per 1/1 alla “RGA IMMOBILIARE S.R.L.” con sede legale in Firenze via Aretina n. 167/M, C.F.– P. IVA 05709140486 - con atto del 24.07.2007, Notaio Dott.ssa Giovanna Acquisti in Firenze - Rep. N. 36572 – Fasc. N. 8493, Registrato a Firenze il 26 luglio 2007 al N. 6169/1T.

La piena ed esclusiva proprietà del bene oggetto di stima, è pervenuta alla parte venditrice della compravendita di cui sopra, con atto del 07.04.2003, Notaio Dott. Giovanni Cirri di Sesto Fiorentino (FI) - Rep. N. 53648 – Fasc. N. 20659, Registrato a Firenze 3, il 15 04.2003 al N. 2063. E Trascritto a Firenze il 16.04.2003, al N. 9921 RP-

A carico della “RGA IMMOBILIARE S.R.L.” con sede in Firenze via Aretina n. 167/M – C.F. – P.IVA 05709140486 – i beni oggetto della presente stima in proprietà per 1/1, risultano gravati dalle seguenti formalità:

**- TRASCRIZIONI -**

**- TRASCRIZIONE A FAVORE n. 18802 R.G. – 10211 R.P. del 17.04.2007,**

Atto Notarile del 30.03.2007, Pubblico Ufficiale Acquisti Giovanna – Atto tra vivi, compravendita;

**- TRASCRIZIONE A FAVORE n. 31872 R.G. – 17394 R.P. del 03.07.2007,**

Atto Notarile del 21.06.2007, Pubblico Ufficiale Acquisti Giovanna – Atto tra vivi, compravendita;

- **TRASCRIZIONE A FAVORE n. 37190 R.G. – 20578 R.P. del 27.07.2007**,  
Atto Notarile del 24.07.2007, Pubblico Ufficiale Acquisti Giovanna – Atto tra  
vivi, compravendita;
- **TRASCRIZIONE CONTRO n. 17965 R.G. – 11818 R.P. del 06.05.2008**,  
Atto Notarile del 14.04.2008, Pubblico Ufficiale Acquisti Giovanna – Atto tra  
vivi, compravendita;
- **TRASCRIZIONE CONTRO n. 17966 R.G. – 11819 R.P. del 06.05.2008**,  
Atto Notarile del 14.04.2008, Pubblico Ufficiale Acquisti Giovanna – Atto tra  
vivi, compravendita;
- **TRASCRIZIONE CONTRO n. 17967 R.G. – 11820 R.P. del 06.05.2008**,  
Atto Notarile del 14.04.2008, Pubblico Ufficiale Acquisti Giovanna – Atto tra  
vivi, compravendita;
- **TRASCRIZIONE A FAVORE n. 50713 R.G. – 20578 R.P. del 24.11.2008**,  
Atto Notarile del 19.11.2008, Pubblico Ufficiale Acquisti Giovanna – Atto tra  
vivi, compravendita;
- **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO n. 47561 R.G. – 32121 R.P. del  
23.10.2009**, Atto Notarile del 15.10.2009, Pubblico Ufficiale Acquisti Giovanna  
– Atto tra vivi, permuta;
- **TRASCRIZIONE CONTRO n. 4175 R.G. – 2551 R.P. del 04.02.2010**, Atto  
Notarile del 28-01-2010, Pubblico Ufficiale Zannino Giulio – Atto tra vivi,  
compravendita;
- **TRASCRIZIONE CONTRO n. 20806 R.G. – 12777 R.P. del 09-06-2010**,  
Atto Notarile del 27.05.2010, Pubblico Ufficiale Maurantonio Tommaso – Atto  
tra vivi, compravendita;

- **TRASCRIZIONE A FAVORE n. 445 R.G. – 332 R.P. del 05.01.2011**, Atto Notarile del 19.11.2010, Pubblico Ufficiale Arigò Luigi – Atto tra vivi, compravendita;
- **TRASCRIZIONE CONTRO n. 2109 R.G. – 1502 R.P. del 20.01.2011**, Atto Notarile del 22,12,2010, Pubblico Ufficiale Arigò Luigi – Atto tra vivi, compravendita;
- **TRASCRIZIONE A FAVORE n. 2111 R.G. – 1504 R.P. del 20.01.2011**, Atto Notarile del 22.12.2010, Pubblico Ufficiale Arigò Luigi – Atto tra vivi, compravendita;
- **TRASCRIZIONE CONTRO n. 35671 R.G. – 23739 R.P. del 24.10.2011**, Atto Notarile del 06.10.2011, Pubblico Ufficiale Marino Pasquale – Atto tra vivi, compravendita;
- **TRASCRIZIONE CONTRO n. 37039 R.G. – 24760 R.P. del 03.11.2011**, Atto Notarile del 24.10.2011, Pubblico Ufficiale Marino Pasquale – Atto tra vivi, compravendita;
- **TRASCRIZIONE CONTRO n. 38323 R.G. – 25653 R.P. del 15.11.2011**, Atto Notarile del 19.10.2011, Pubblico Ufficiale Calcinai Simone – Atto tra vivi, compravendita;
- **TRASCRIZIONE CONTRO n. 16586 R.G. – 12009 R.P. del 19.06.2013**, Atto Notarile del 28.05.2013, Pubblico Ufficiale Calcinai Simone – Atto tra vivi, compravendita;
- **TRASCRIZIONE A FAVORE n. 14467 R.G. – 10725 R.P. del 30.04.2015**, Atto Notarile del 02.04.2015, Pubblico Ufficiale Calcinai Simone – Atto tra vivi, compravendita;

**- TRASCRIZIONE CONTRO n. 33839 R.G. – 25379 R.P. del 04.09.2015,**

Atto Notarile del 06.08.2015, Pubblico Ufficiale Calcinai Simone – Atto tra vivi, compravendita;

**- TRASCRIZIONE CONTRO n. 1066 R.G. – 779 R.P. del 10.01.2017, Atto**

Notarile del 27.12.2016, Pubblico Ufficiale Focosi Marcello – Atto tra vivi, compravendita;

**- ISCRIZIONI –**

**- ISCRIZIONE CONTRO n. 37191 R.G. – 8841 R.P. del 27.07.2007, Atto**

Notarile del 24.07.2007, Pubblico Ufficiale Acquisti Giovanna – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario. Annotazioni: n. 6198 del 14.10.2008 – Registro di Beni; n. 5988 del 21.12.2011 – Registro di Beni; Comunicazione n. 4685 del 22.10.2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12.10.2018; Cancellazione totale eseguita in data 12.11.2018;

**- ISCRIZIONE CONTRO n. 50714 R.G. – 9330 R.P. del 24.11.2008, Atto**

Notarile del 19.11.2008, Pubblico Ufficiale Acquisti Giovanna – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario. Comunicazione n. 340 del 17.01.2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27.12.2016; Cancellazione totale eseguita in data 27.01.2017;

**- SITUAZIONE URBANISTICA -**

- L'opera di costruzione relativa alle unità immobiliari oggetto della presente stima e altresì al fabbricato del quale le stesse sono porzioni, è stata iniziata in

data anteriore al 01 settembre 1967 e più precisamente realizzata in forza di Licenza Edilizia n. 2486/58 e che in data 23 dicembre 1960 è stata rilasciata Licenza di Abitabilità n. 652.

Si dichiara inoltre che successivamente le unità immobiliari non sono state oggetto di interventi edilizi e di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio o l'inoltro di Licenza, Concessione, Autorizzazione o quant'altro, ad eccezione di opere consistenti nella realizzazione delle divisioni interne al fondo oggetto della presente relazione tecnica e nella realizzazione di un servizio igienico, oggetto di Denuncia di Inizio Attività in data 06 maggio 2003 – Protocollo n. 16067/2003, alla quale hanno fatto seguito variante in corso d'opera – Protocollo n. 23424 del 03 maggio 2006 e comunicazione di fine lavori – Protocollo n. 35364/2006 del 28 giugno 2006.

Si dichiara altresì che, per sanare le difformità alla Licenza Edilizia sopra citata, realizzate quindi in epoca anteriore al primo di settembre 1967, è stata presentata al Sindaco di Firenze, ai sensi dell'art. 35 della Legge 47/85, domanda di sanatoria protocollata in data 25 settembre 1986 al n. 102712 – Pos. N. S/47878, con riferimento alla quale è stata definita, ritirata in data 07.04.2005.

In data 03.05.2022, è stata presentata al Comune di Firenze – Ufficio Urbanistica, SCIA n. 4746/2022 con n. di Protocollo 154691/2022, per frazionamento di unità immobiliare C/2 senza opere, con parziale cambio d'uso a C/6.

Le opere eseguite sono state puramente di divisione catastale e cambio di destinazione d'uso, senza alcuna opera edilizia. Il progetto ha previsto un frazionamento, così ripartito:

soppressione del sub 532 con conseguente creazione di 9 nuovi subalterni dal n° 534 al n° 542; i subalterni 534, 535, 540, 541 rappresentano le nuove cantine; i

subalterni 536, 537, 538, 539 rappresentano i nuovi posti moto. Il subalterno 542, rappresenta la parte a comune.

**Destinazione di piano**

Al Comune di Firenze, alla strumentazione urbanistica comunale vigente e in salvaguardia, l'immobile rientra nella zona "A", ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca - edificato recente, spazio edificato.

**I dati fin qui raccolti e riportati nella presente CTU, sono dati comuni a tutti gli otto Lotti, oggetto di vendita** (Accertamento della proprietà, Trascrizioni, Iscrizioni, Situazione Urbanistica, Destinazione di Piano);

**I dati successivi che verranno riportati da questo punto in poi nella presente CTU, saranno dati che apparterranno a ciascun singolo Lotto** (Dati catastali, Confini, Descrizione, Valutazione).

**LOTTI IN NUMERO DI OTTO**

Ai Lotti n. uno, due, tre, quattro, cinque, sei, sette e otto qui di seguito riportati e delineati ciascuno con i propri valori Catastali, con i Confini, con la Descrizione e la propria Valutazione, andranno aggiunti per ogni lotto, i due subalterni: **542**, come bene comune non censibile e **522**, come W.C. a comune.

**LOTTO N. UNO** – CANTINA – **SUB 534.**

L'immobile oggetto di stima, risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze (D612):

- Foglio di mappa 126, Particella 628, Subalterno 534, via Ambrogio Traversari
- piano S/1, Categ. C/2, Classe 7, Consistenza 8, Superficie Catastale 9 mq,

carlo bellotta architetto

Rendita Euro 81,39, giustamente intestato a IMMOBILIARE S.R.L. con sede a Firenze - C.F. 05709140486 – proprietà per 1/1 (Allegato Sub “1”);

**Confini:** sub. 533, sub. 535, più parti a comune s.s.a.

### **- DESCRIZIONE -**

Trattasi di porzione di un edificio condominiale a destinazione cantina di superficie mq 9,00 lorde e di altezza m 2,70, posto al piano seminterrato di detto edificio condominiale con accesso da via Traversari 27, per mezzo di una rampa carrabile che dal piano stradale, raggiunge il piano S1.

La cantina oggetto di vendita, è composta da uno spazio unico; la superficie calpestabile è in mattonelle di cotto (Allegati Planimetria catastale e fotografie).

### **VALUTAZIONE**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ritiene di procedere con il metodo sintetico di stima. Il metodo si basa per metro quadrato, in considerazione delle caratteristiche sopra illustrate intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di relazione, comprensive delle parti a comune condominiali. La stima sintetica viene calcolata applicando i prezzi unitari desunti da indagini di mercato nella zona, che tengono conto di tutte le condizioni ricorrenti nella fattispecie, del settore urbano a prevalente destinazione civile e commerciale nella quale è posizionato il lotto oggetto della presente CTU, della presenza del servizio di strade pubbliche interne alla città che si collegano con il resto del territorio comunale e tenuto altresì conto del particolare momento critico che vive il mercato immobiliare odierno.

**LOTTO N. UNO** – CANTINA – **SUB 534.**

Quotazioni OMI – Metodologie e processi OMI –

Fonte: Agenzia Delle Entrate OMI

Provincia: FIRENZE

Comune: FIRENZE

Fascia/Zona: SEMINCENTRALE

Codice di Zona: C3

Microzona Catastale n.: 0

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

- **Stato Conservativo:** Normale

- **Valore di mercato:** Euro 1.700,00 MQ

- **Superficie mq:** 9 superficie catastale

- **Stima:** mq 9 x € 1.700,00 = **Euro 15.300,00** - Prezzo attuale di mercato, che si può arrotondare a € **15.000,00**.

**LOTTO N. DUE** – CANTINA – **SUB 535.**

L'immobile oggetto di stima, risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze (D612):

- Foglio di mappa 126, Particella 628, Subalterno 535, via Ambrogio Traversari – piano S/1, Categ. C/2, Classe 7, Consistenza 4, Superficie Catastale 5 mq, Rendita Euro 40,70, giustamente intestato a IMMOBILIARE S.R.L. con sede a Firenze - C.F. 05709140486 – proprietà per 1/1 (Allegato Sub “1”);

**Confini:** sub. 533, sub. 534 più parti a comune s.s.a.

**- DESCRIZIONE -**

Trattasi di porzione di un edificio condominiale a destinazione cantina di superficie mq 5,00 lorde e di altezza m 2,70, posto al piano seminterrato di detto edificio condominiale con accesso da via Traversari 27, per mezzo di una rampa carrabile che dal piano stradale, raggiunge il piano S1.

La cantina oggetto di vendita, è composta da uno spazio unico; la superficie calpestabile è in mattonelle di cotto (Allegati Planimetria catastale e fotografie).

**VALUTAZIONE**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ritiene di procedere con il metodo sintetico di stima. Il metodo si basa per metro quadrato, in considerazione delle caratteristiche sopra illustrate intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di relazione, comprensive delle parti a comune condominiali. La stima sintetica viene calcolata applicando i prezzi unitari desunti da indagini di mercato nella zona, che tengono conto di tutte le condizioni ricorrenti nella fattispecie, del settore urbano a prevalente destinazione civile e commerciale nella quale è posizionato il lotto oggetto della presente CTU, della presenza del servizio di strade pubbliche interne alla città che si collegano con il resto del territorio comunale e tenuto altresì conto del particolare momento critico che vive il mercato immobiliare odierno.

**LOTTO N. DUE - CANTINA – SUB 535.**

Quotazioni OMI – Metodologie e processi OMI –

Fonte: Agenzia Delle Entrate OMI

Provincia: FIRENZE

Comune: FIRENZE

Fascia/Zona: SEMINCENTRALE

Codice di Zona: C3

Microzona Catastale n.: 0

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

- *Stato Conservativo*: Normale

- *Valore di mercato*: Euro 1.700,00 MQ

- *Superficie mq*: 5 superficie catastale

- *Stima*: mq 5 x € 1.700,00 = **Euro 8.500,00** - Prezzo attuale di mercato.

**LOTTO N. TRE – POSTO MOTO – SUB 536.**

L'immobile oggetto di stima, risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze (D612):

- Foglio di mappa 126, Particella 628, Subalterno 536, via Ambrogio Traversari – piano S/1, Categ. C/6, Classe 7, Consistenza 3, Superficie Catastale 4 mq, Rendita Euro 21,23, giustamente intestato a IMMOBILIARE S.R.L. con sede a Firenze - C.F. 05709140486 – proprietà per 1/1 (Allegato Sub “1”);

**Confini**: via Traversari, più parti a comune s.s.a.

**- DESCRIZIONE -**

Trattasi di porzione di un edificio condominiale a destinazione posto moto di superficie mq 4,00 lorde e di altezza m 2,70, posto al piano seminterrato di detto edificio condominiale con accesso da via Traversari 27, per mezzo di una rampa carrabile che dal piano stradale, raggiunge il piano S1.

Il posto auto oggetto di vendita, è composto da uno spazio unico aperto; la superficie calpestabile è in mattonelle di cotto (Allegati Planimetria catastale e fotografie).

## VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ritiene di procedere con il metodo sintetico di stima. Il metodo si basa per metro quadrato, in considerazione delle caratteristiche sopra illustrate intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di relazione, comprensive delle parti a comune condominiali. La stima sintetica viene calcolata applicando i prezzi unitari desunti da indagini di mercato nella zona, che tengono conto di tutte le condizioni ricorrenti nella fattispecie, del settore urbano a prevalente destinazione civile e commerciale nella quale è posizionato il lotto oggetto della presente CTU, della presenza del servizio di strade pubbliche interne alla città che si collegano con il resto del territorio comunale e tenuto altresì conto del particolare momento critico che vive il mercato immobiliare odierno.

### **LOTTO N. TRE – POSTO MOTO – SUB 536.**

Quotazioni OMI – Metodologie e processi OMI –

Fonte: Agenzia Delle Entrate OMI

Provincia: FIRENZE

Comune: FIRENZE

Fascia/Zona: SEMINCENTRALE

Codice di Zona: C3

Microzona Catastale n.: 0

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

- **Stato Conservativo:** Normale

- **Valore di mercato:** Euro 1.450,00 MQ

- **Superficie mq:** 4 superficie catastale

- **Stima:** mq 4 x € 1.450,00 = **Euro 5.800,00** - Prezzo attuale di mercato.

**LOTTO N. QUATTRO** – POSTO MOTO – **SUB 537.**

L'immobile oggetto di stima, risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze (D612):

- Foglio di mappa 126, Particella 628, Subalterno 538, via Ambrogio Traversari – piano S/1, Categ. C/6, Classe 7, Consistenza 3, Superficie Catastale 4 mq, Rendita Euro 21,23, giustamente intestato a IMMOBILIARE S.R.L. con sede a Firenze - C.F. 05709140486 – proprietà per 1/1 (Allegato Sub “1”);

**Confini:** sub.538, più parti a comune s.s.a.

**- DESCRIZIONE -**

Trattasi di porzione di un edificio condominiale a destinazione posto moto di superficie mq 4,00 lorde e di altezza m 2,70, posto al piano seminterrato di detto edificio condominiale con accesso da via Traversari 27, per mezzo di una rampa carrabile che dal piano stradale, raggiunge il piano S1.

Il posto moto oggetto di vendita, è composto da uno spazio unico aperto; la superficie calpestabile è in mattonelle di cotto (Allegati Planimetria catastale e fotografie).

## VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ritiene di procedere con il metodo sintetico di stima. Il metodo si basa per metro quadrato, in considerazione delle caratteristiche sopra illustrate intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di relazione, comprensive delle parti a comune condominiali. La stima sintetica viene calcolata applicando i prezzi unitari desunti da indagini di mercato nella zona, che tengono conto di tutte le condizioni ricorrenti nella fattispecie, del settore urbano a prevalente destinazione civile e commerciale nella quale è posizionato il lotto oggetto della presente CTU, della presenza del servizio di strade pubbliche interne alla città che si collegano con il resto del territorio comunale e tenuto altresì conto del particolare momento critico che vive il mercato immobiliare odierno.

### **LOTTO N. QUATTRO – POSTO MOTO – SUB 537.**

Quotazioni OMI – Metodologie e processi OMI –

Fonte: Agenzia Delle Entrate OMI

Provincia: FIRENZE

Comune: FIRENZE

Fascia/Zona: SEMINCENTRALE

Codice di Zona: C3

Microzona Catastale n.: 0

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

- **Stato Conservativo:** Normale

- **Valore di mercato:** Euro 1.450,00 MQ

carlo bellotta architetto

- **Superficie mq:** 4 superficie catastale

- **Stima:** mq 4 x € 1.450,00 = **Euro 5.800,00** - Prezzo attuale di mercato.

**LOTTO N. CINQUE** – POSTO MOTO – SUB 538

L'immobile oggetto di stima, risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze (D612):

- Foglio di mappa 126, Particella 628, Subalterno 539 via Ambrogio Traversari – piano S/1, Categ. C/6, Classe 7, Consistenza 3, Superficie Catastale 4 mq, Rendita Euro 21,23, giustamente intestato a IMMOBILIARE S.R.L. con sede a Firenze - C.F. 05709140486 – proprietà per 1/1 (Allegato Sub “1”);

**Confini:** sub. 537, sub. 339, più parti a comune s.s.a.

**- DESCRIZIONE -**

Trattasi di porzione di un edificio condominiale a destinazione posto moto di superficie mq 3,00 lorde e di altezza m 2,70, posto al piano seminterrato di detto edificio condominiale con accesso da via Traversari 27, per mezzo di una rampa carrabile che dal piano stradale, raggiunge il piano S1.

Il posto moto oggetto di vendita, è composto da uno spazio unico aperto; la superficie calpestabile è in mattonelle di cotto (Allegati Planimetria catastale e fotografie).

**VALUTAZIONE**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ritiene di procedere con il metodo sintetico di stima. Il metodo si basa per metro quadrato, in considerazione delle caratteristiche sopra illustrate intrinseche ed estrinseche

dell'immobile oggetto di relazione, comprensive delle parti a comune condominiali. La stima sintetica viene calcolata applicando i prezzi unitari desunti da indagini di mercato nella zona, che tengono conto di tutte le condizioni ricorrenti nella fattispecie, del settore urbano a prevalente destinazione civile e commerciale nella quale è posizionato il lotto oggetto della presente CTU, della presenza del servizio di strade pubbliche interne alla città che si collegano con il resto del territorio comunale e tenuto altresì conto del particolare momento critico che vive il mercato immobiliare odierno.

**LOTTO N. CINQUE – POSTO MOTO – SUB 538.**

Quotazioni OMI – Metodologie e processi OMI –

Fonte: Agenzia Delle Entrate OMI

Provincia: FIRENZE

Comune: FIRENZE

Fascia/Zona: SEMINCENTRALE

Codice di Zona: C3

Microzona Catastale n.: 0

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

- *Stato Conservativo*: Normale

- *Valore di mercato*: Euro 1.450,00 MQ

- *Superficie mq*: 3 superficie catastale

- **Stima**: mq 3 x € 1.450,00 = **Euro 4.350,00** - Prezzo attuale di mercato, che si conviene arrotondare a **€ 4.400,00**.

**LOTTO N. SEI – POSTO MOTO – SUB 539**

L'immobile oggetto di stima, risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze (D612):

- Foglio di mappa 126, Particella 628, Subalterno 539 via Ambrogio Traversari  
– piano S/1, Categ. C/6, Classe 7, Consistenza 3, Superficie Catastale 4 mq,  
Rendita Euro 21,23, giustamente intestato a IMMOBILIARE S.R.L. con sede a  
Firenze - C.F. 05709140486 – proprietà per 1/1 (Allegato Sub “1”);

**Confini:** Via Traversari, sub. 538, più parti a comune s.s.a.

**- DESCRIZIONE -**

Trattasi di porzione di un edificio condominiale a destinazione posto moto di superficie mq 4,00 lorde e di altezza m 2,70, posto al piano seminterrato di detto edificio condominiale con accesso da via Traversari 27, per mezzo di una rampa carrabile che dal piano stradale, raggiunge il piano S1.

Il posto moto oggetto di vendita, è composto da uno spazio unico aperto; la superficie calpestabile è in mattonelle di cotto (Allegati Planimetria catastale e fotografie).

**VALUTAZIONE**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ritiene di procedere con il metodo sintetico di stima. Il metodo si basa per metro quadrato, in considerazione delle caratteristiche sopra illustrate intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di relazione, comprensive delle parti a comune condominiali. La stima sintetica viene calcolata applicando i prezzi unitari

desunti da indagini di mercato nella zona, che tengono conto di tutte le condizioni ricorrenti nella fattispecie, del settore urbano a prevalente destinazione civile e commerciale nella quale è posizionato il lotto oggetto della presente CTU, della presenza del servizio di strade pubbliche interne alla città che si collegano con il resto del territorio comunale e tenuto altresì conto del particolare momento critico che vive il mercato immobiliare odierno.

**LOTTO N. SEI – POSTO MOTO – SUB 539.**

Quotazioni OMI – Metodologie e processi OMI –

Fonte: Agenzia Delle Entrate OMI

Provincia: FIRENZE

Comune: FIRENZE

Fascia/Zona: SEMINCENTRALE

Codice di Zona: C3

Microzona Catastale n.: 0

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

- *Stato Conservativo*: Normale

- *Valore di mercato*: Euro 1.450,00 MQ

- *Superficie mq*: 4 superficie catastale

- *Stima*: mq 4 x € 1.450,00 = **Euro 5.800,00** - Prezzo attuale di mercato.

**LOTTO N. SETTE – CANTINA – SUB 540.**

L'immobile oggetto di stima, risulta così censito al Catasto Fabbricati del

Comune di Firenze (D612):

carlo bellotta architetto

- Foglio di mappa 126, Particella 628, Subalterno 535, via Ambrogio Traversari  
– piano S/1, Categ. C/2, Classe 7, Consistenza 16, Superficie Catastale 17 mq,  
Rendita Euro 162,79, giustamente intestato a IMMOBILIARE S.R.L. con sede a  
Firenze - C.F. 05709140486 – proprietà per 1/1 (Allegato Sub “1”);

**Confini:** via Traversari, sub. 541, più parti a comune s.s.a.

### **- DESCRIZIONE -**

Trattasi di porzione di un edificio condominiale a destinazione cantina di superficie mq 17,00 lorde e di altezza m 2,70, posto al piano seminterrato di detto edificio condominiale con accesso da via Traversari 27, per mezzo di una rampa carrabile che dal piano stradale, raggiunge il piano S1.

La cantina oggetto di vendita, è composta da uno spazio unico a forma a “L”; la superficie calpestabile è in mattonelle di cotto (Allegati Planimetria catastale e fotografie).

### **VALUTAZIONE**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ritiene di procedere con il metodo sintetico di stima. Il metodo si basa per metro quadrato, in considerazione delle caratteristiche sopra illustrate intrinseche ed estrinseche dell’immobile oggetto di relazione, comprensive delle parti a comune condominiali. La stima sintetica viene calcolata applicando i prezzi unitari desunti da indagini di mercato nella zona, che tengono conto di tutte le condizioni ricorrenti nella fattispecie, del settore urbano a prevalente destinazione civile e commerciale nella quale è posizionato il lotto oggetto della presente CTU, della presenza del servizio di strade pubbliche interne alla città che si collegano con il

resto del territorio comunale e tenuto altresì conto del particolare momento critico che vive il mercato immobiliare odierno.

**LOTTO N. SETTE** - CANTINA – SUB 540.

Quotazioni OMI – Metodologie e processi OMI –

Fonte: Agenzia Delle Entrate OMI

Provincia: FIRENZE

Comune: FIRENZE

Fascia/Zona: SEMINCENTRALE

Codice di Zona: C3

Microzona Catastale n.: 0

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

- *Stato Conservativo*: Normale

- *Valore di mercato*: Euro 1.700,00 MQ

- *Superficie mq*: 17 superficie catastale

- *Stima*: mq 17 x € 1.700,00 = **Euro 28.900,00** - Prezzo attuale di mercato, che si conviene arrotondare a € 29.000,00 (ventinovemila,00).

**LOTTO N. OTTO** – CANTINA – SUB 541.

L'immobile oggetto di stima, risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze (D612):

- Foglio di mappa 126, Particella 628, Subalterno 535, via Ambrogio Traversari  
– piano S/1, Categ. C/2, Classe 7, Consistenza 7, Superficie Catastale 8 mq,

carlo bellotta architetto

Rendita Euro 71,22, giustamente intestato a IMMOBILIARE S.R.L. con sede a Firenze - C.F. 05709140486 – proprietà per 1/1 (Allegato Sub “1”);

**Confini:** sub. 540, più parti a comune s.s.a.

### **- DESCRIZIONE -**

Trattasi di porzione di un edificio condominiale a destinazione cantina di superficie mq 8,00 lorde e di altezza m 2,70, posto al piano seminterrato di detto edificio condominiale con accesso da via Traversari 27, per mezzo di una rampa carrabile che dal piano stradale, raggiunge il piano S1.

La cantina oggetto di vendita, è composta da uno spazio unico; la superficie calpestabile è in mattonelle di cotto (Allegati Planimetria catastale e fotografie).

### **VALUTAZIONE**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ritiene di procedere con il metodo sintetico di stima. Il metodo si basa per metro quadrato, in considerazione delle caratteristiche sopra illustrate intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di relazione, comprensive delle parti a comune condominiali. La stima sintetica viene calcolata applicando i prezzi unitari desunti da indagini di mercato nella zona, che tengono conto di tutte le condizioni ricorrenti nella fattispecie, del settore urbano a prevalente destinazione civile e commerciale nella quale è posizionato il lotto oggetto della presente CTU, della presenza del servizio di strade pubbliche interne alla città che si collegano con il resto del territorio comunale e tenuto altresì conto del particolare momento critico che vive il mercato immobiliare odierno.

**LOTTO N. OTTO - CANTINA – SUB 541.**

Quotazioni OMI – Metodologie e processi OMI –

Fonte: Agenzia Delle Entrate OMI

Provincia: FIRENZE

Comune: FIRENZE

Fascia/Zona: SEMINCENTRALE

Codice di Zona: C3

Microzona Catastale n.: 0

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

- **Stato Conservativo:** Normale

- **Valore di mercato:** Euro 1.700,00 MQ

- **Superficie mq:** 8 superficie catastale

- **Stima:** mq 8 x € 1.700,00 = **Euro 13.600,00** - Prezzo attuale di mercato, che si conviene arrotondare a € 13.500,00 (tredicimilacinquecento,00).

Nella convinzione di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatogli, il CTU resta a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Rosa Selvarolo, per ogni eventuale chiarimento.

Firenze, 04 ottobre 2022

Arch. Carlo Bellotta

- INDICE -

PREMESSA .....	2
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA .....	2
Accertamento della proprietà .....	3
Trascrizioni .....	3
Iscrizioni .....	6
Situazione Urbanistica .....	6
Destinazione di Piano .....	8
Lotto UNO .....	8
Lotto DUE .....	10
Lotto TRE .....	12
Lotto QUATTRO .....	14
Lotto CINQUE .....	16
Lotto SEI .....	18
Lotto SETTE .....	19
Lotto OTTO .....	21
ALLEGATI .....	26

**- ALLEGATI -**

- 1) Modello Unico Informatico di Aggiornamento Degli Atti Catastali –  
Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana;
- 2) DOCFA completo;
- 3) FOTOGRAFIE A COLORI N. 19.