

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

QUINTA SEZIONE CIVILE – COLLEGIO FALLIMENTARE

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

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

**PROPRIETA':**

[REDACTED]

C.F. 05709140486 - proprietà per 1/1

**BENI IN:**

Comune di FIRENZE (FI) (D612) – via AMBROGIO TRAVERSARI 27 – piano: S1.

Catasto Fabbricati, Foglio 126, Particella 628, Subalterno 533 – magazzino,

locale deposito;

**CORRISPONDENTE** al Catasto Terreni, Foglio 126, Particella 628.

**GIUDICE DEL FALLIMENTO**

Dott.ssa ROSA SELVAROLO

**CURATORE FALLIMENTARE**

Dott. LORENZO GAMBI

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Arch. CARLO BELLOTTA

**Data: 25 giugno 2024**

**Pagine: 13**

## 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, cell. 339.65928080 – [arch.carlobellotta@gmail.com](mailto:arch.carlobellotta@gmail.com) – [carlo.bellotta@pec.architettilfirenze.it](mailto:carlo.bellotta@pec.architettilfirenze.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 **[REDACTED]** 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 Condono Edilizio del Comune di Firenze, il sottoscritto C.T.U. rimette la seguente



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

**L'immobile oggetto di stima, costituisce un solo lotto.**

### - ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ -

Il bene oggetto della presente stima, è pervenuto in proprietà per 1/1 alla ~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~ 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 in oggetto, 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 ~~\_\_\_\_\_~~ con sede in Firenze via Aretina n.  
167/M – C.F. – P.IVA 05709140486 – il bene oggetto della presente stima in  
proprietà per 1/1, insieme ad altri beni precedentemente stimati dal sottoscritto e  
non presenti in questa relazione tecnica, 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,**

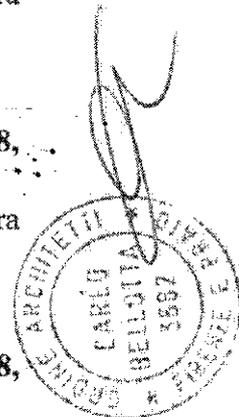
Atto Notarile del 14.04.2008, Pubblico Ufficiale Acquisti Giovanna – Atto tra vivi, compravendita;

**- 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,**

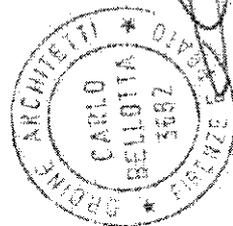
Atto Notarile del 02.04.2015, Pubblico Ufficiale Calcinai Simone – Atto tra vivi,  
compravendita;

- **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 all'unità immobiliare oggetto della presente stima e altresì al fabbricato del quale la stessa è porzione, è stata iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967 e più precisamente realizzata in forza di Licenza Edilizia n. 2486/58 del 23 dicembre 1960, con Licenza di Abitabilità n. 652.

Si dichiara inoltre che successivamente l'unità immobiliare non è stata oggetto di interventi edilizi e di mutamenti di destinazione, che avrebbero richiesto il rilascio o l'inoltro di Licenza, Concessione, Autorizzazione o quant'altro, a eccezione di opere consistenti nella realizzazione delle divisioni interne al fondo,

carlo bellotta architetto

nel quale è presente il magazzino - locale deposito, con sub 533 e nella realizzazione di un servizio igienico, oggetto di Denuncia di Inizio Attività del 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 e 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 di destinazione d'uso a C/6.

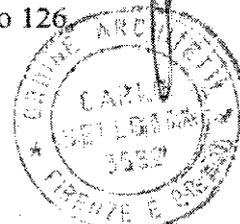
Le opere eseguite sono state puramente di divisione catastale e cambio di destinazione d'uso, senza alcuna opera edilizia.

### 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-nyecentesca - edificato recente, spazio edificato.

### LOTTO UNICO

Al Lotto oggetto di perizia di cui al Sub. 533, della Particella 628, del Foglio 126 andrà aggiunto il subaltern0 505, come bene comune non censibile.





## 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.

### **LOTTO N. UNO – SUB 510 – MAGAZZINO - LOCALE DEPOSITO.**

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 1.800,00 MQ



carlo bellotta architetto

- *Superficie mq*: 20 superficie catastale

- *Stima*: mq 20 x € 1.800,00 = Euro **36.000,00** - Prezzo attuale di mercato.

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, 25 giugno 2024

Arch. Carlo Bellotta



- INDICE -

PREMESSA .....	2
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA .....	3
Accertamento della proprietà .....	3
Trascrizioni .....	4
Iscrizioni .....	7
Situazione Urbanistica .....	7
Destinazione di Piano .....	8
Confini - Descrizione .....	9
Valutazione .....	10
ALLEGATI .....	13

**- ALLEGATI -**

- 1) Visura Storica Catastale – Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Firenze;
- 2) Planimetria Catastale – Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Firenze;
- 3) FOTOGRAFIE A COLORI N. 09.