

Via Filippo Parlatore 5-7 (Fi)

Liquidazione Controllata

ASTE
GIUDIZIARIE® **R.G. 23/2025**

ASTE
GIUDIZIARIE®



PREMESSA

In data 07 giugno 2025 sono stato incaricato dall'Ill.mo Giudice Delegato , per effettuare una perizia tecnico estimativa sui beni di proprietà del Sig ubicati in Firenze Via Filippo Parlatore n 5-7. In data 18 giugno 2025 ,mi sono recato presso le unità immobiliari da periziare alla presenza del Rag , quale Liquidatore giudiziale della procedura, e nell'occasione, ho eseguito un rilievo delle unità immobiliari ed una documentazione fotografica. Per poter dichiarare la legittimità urbanistica e catastale dell'immobile ho prima richiesto ed ottenuto la planimetria catastale dall'U.T.E. di competenza ed ho effettuato ricerche presso l'Ufficio tecnico del Comune di Firenze.

RELAZIONE DI STIMA

La presente perizia, ha come oggetto un **Lotto "A"** composto da due unità immobiliari costituenti una proprietà indipendente e più precisamente un corpo di fabbrica unifamiliare e una dependance con destinazione residenziale costruiti negli anni 1958-59 ubicati in Firenze Via Filippo Parlatore n 5-7 ed un **Lotto "B"** consistente in un fondo commerciale ubicato alle porte del centro storico del Comune di Firenze denominata "Zona San Frediano" proprio perchè in prossimità della Porta San Frediano e più precisamente in Viale Ludovico Ariosto n 11r con sei vetrine sulla strada all'interno delle quali si sviluppa la zona principale di vendita per poi articolarsi in altre stanze interne che danno accesso al fondo anche da Via San Giovanni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ "LOTTO A"

I beni oggetto di perizia sono pervenuti al Sig , per Voltura d'Ufficio, in data 5 maggio 2015, del Tribunale di Firenze (Sede Fi) Rep n 3590 (Accertamento Simulazione) degli atti che seguono:

- Il corpo di fabbrica principale è pervenuto alla con Atto del Notaio Barnini del 17 aprile 2001 Rep 186.029 Fasc n 9.564 Registrato a Firenze il 7 maggio 2001.
- La dependance è pervenuta al Sig con atto ai rogiti del Notaio Claudio Barnini del 17 aprile 2001 repertorio 186.028 Fascicolo 9.563 Registrato a Firenze il 21 maggio 2001

**INDIVIDUAZIONE CATASTALE
LOTTO "A"**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze i beni risultano giustamente intestati a :

e rappresentati nel foglio di mappa 140

particella 450 subalterno 3 e mappale 696 sub 5 (Corpo di fabbrica principale), zona censuaria 3, categoria A/7, classe 5, consistenza vani 13,5, superficie totale mq 342, totale escluse aree scoperte mq 335, rendita catastale Euro 3.276,92, Via Filippo parlator n 7 piano S1-T-1

particella 696 subalterno 504 (Dependance), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 110. totale escluse le aree scoperte mq 110, rendita catastale Euro 735,95, Via Filippo Parlatore n 5 piano T

particella 2720, zona censuaria 3, categoria C/7, classe U, consistenza Mq 10, superficie catastale totale mq 11, rendita catastale Euro 20,66, Via Filippo Parlatore n 5 piano T

particella 2721, zona censuaria 3, categoria C/7, classe U, consistenza Mq 8, superficie catastale totale mq 9, rendita catastale Euro 16,53, Via Filippo Parlatore n 5 piano T

particella 697, Ente Urbano, Superficie Mq 815

particella 2719, Ente Urbano, Superficie Mq 30

particella 2919, Ente Urbano, Superficie Mq 37

Ai fini della Legge 122/2010 si precisa che i dati riportati nella visura catastale sono esatti. Le planimetrie riportano, sostanzialmente, una giusta rappresentazione grafica delle unità immobiliari e le imprecisioni rilevate non incidono sul classamento e nemmeno sulla rendita catastale delle unità immobiliari se non l'errore riscontrato nella planimetria, in atti, della dependance ed in particolare la rappresentazione grafica della parete che delimita la camera da letto contigua al bagno w.c. accanto al vano soggiorno.

Per aggiornare la planimetria catastale della dependance si deve presentare una planimetria a variazione con procedura DOCFA il cui costo può essere indicato in Euro 70,00 di spese vive

oltre 1000,00 oltre iva e cap di Legge di onorario

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**CARATTERISTICHE DELLA ZONA
LOTTO "A"**

I beni sono ubicati nella zona periferica sud del Comune di Firenze. Ben servita sia dai mezzi pubblici (in corso lavori per Tranvia), vicino all'uscita autostradale Fi-Sud e a circa tre chilometri dal centro storico dove è ubicata anche la Stazione Centrale di S.M. Novella. Molto ben servita da tutti gli esercizi commerciali di vendita al dettaglio, farmacie, banche sia di grande/media distribuzione. La costruzione risale agli anni 1958-59, come costruzione unifamiliare di due piani fuori terra e un piano seminterrato (corpo di fabbrica principale) e un solo piano terra per la dependance. La proprietà è libera su quattro lati con un buon resede circostante

**DESCRIZIONE DEL FABBRICATO
LOTTO "A"**

Il Corpo di fabbrica principale è stato edificato , nella zona periferica di Firenze sud e più precisamente in Via Filippo Parlatore n 57 negli anno 1958-59 mentre la dependance è stata realizzata in assenza di titolo edilizio e successivamente condonata. La struttura, del corpo di fabbrica principale, è in muratura con copertura a doppia falda spiovente mentre per la dependance la struttura è mista in cemento armato e muratura con copertura ad una falda spiovente.

Gli infissi sono in legno con persiane, le facciate sono intonacate e tinteggiate con coloritura chiara per il corpo di fabbrica principale mentre sono in rosso antico quelle della dependance.

**DESCRIZIONE DEI BENI
LOTTO "A"**

Corpo di fabbrica principale:

Si sviluppa su tre livelli e più precisamente:

Piano Seminterrato: composto da un unico vano a cantina collegato da scala interna al piano



terreno.

Piano terreno: composto da ingresso/disimpegno, cucina, sala pranzo, sala, bagno w.c.

Piano Primo: collegato al piano terreno da scala interna che si diparte dall'ingresso/disimpegno, composto da un disimpegno, quattro camere dal etto, due vano guardaroba e tre vani bagno w.c. e due terrazze.

Dependance: la Dependance si sviluppa tutta al piano terreno ed è composta da ingresso/soggiorno, cucina, una stanza di passaggio, una camere da letto e due bagno w.c.

Parti comuni:

Completa la proprietà un appezzamento di terreno, a comune, all'interno del quale insistono il corpo principale e la dependance, al quale si accede da un passo carrabile contraddistinti dal civico 5 e un passo pedonale contraddistinto dal civico 7 di Via Filippo Parlatore. L'appezzamento di terreno è parzialmente pavimentato per creare una zona pranzo, sul retro del fabbricato principale, tra il corpo di fabbrica principale e la dependance e in due zone, anche coperto, per creare quattro posti auto. E' inoltre a comune il locale tecnico, dove è installata la caldaia a metano che alimenta il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria per entrambe le unità, e il forno entrambi contigui al lato cucina della dependance.

Per quanto riguarda gli impianti elettrico e di riscaldamento della dependance risultano rifatti nel 2005 come si evince nella pratica di abitabilità mentre non si trova traccia di interventi all'impiantistica del corpo di fabbrica principale pertanto si può dire che ad oggi gli impianti risultano funzionanti ma non certificati

Il tutto meglio si evince dalle planimetrie allegate alla presente

DISPONIBILITÀ DEL BENE
LOTTO "A"

I beni sono da considerarsi liberi in quanto attualmente concessi in uso al debitore, ed al suo coniuge (solo fino alla vendita dell'immobile), così come concesso dalla sentenza di apertura della Liquidazione Controllata.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
LOTTO "A"

Ispezione telematica Ispezione n. T117424 del 27/06/2025 richiesta per C.F. per il periodo dal 27/06/05 al 27/06/25 ha rilevato le seguenti formalità:

- TRASC. CONTRO del 6/08/2005 Reg Paart. 22310 Tribunale di Firenze Rep 126812/2005 del 4/8/2005 Domanda Giudiziale
- TRASC. CONTRO del 19/12/2007 Reg Part 32293 Calcinai Simone Reg Part 1649/1455 del 14/12/2007 Atto tra Vivi- Sogg Venditore
- TRASC CONTRO del 15/10/2010 Tribunale di Firene Rep 29200/2010 del 11/11/2010 Domanda Giudiziale
- TRASC A FAVORE del 14/6/2024 Reg Part 17462 Tribunale di Fienze Rep 3590 del 5/5/2015 Atto Giudiziario- accertamento simulazione relativa
- TRASC A FAVORE del 14/6/2024 Reg Part 17463 Tribunale di Firenze Rep 3590 del 5/5/2015 Atto Giudiziario- accertamento simulazione relativa
- TRASC CONTRO del 26/5/2025 Reg Part 15359 Tribunale di Firenze Rep 94/25 del 28/4/2025 Atto Giudiziario sentenza di apertura di liquidazione controllata

CONFORMITÀ URBANISTICA DEL BENE
LOTTO "A"

La costruzione del Fabbricato principale è stata sicuramente iniziata in data anteriore al 1967 e legittimata da titoli edilizi mentre la dependance, anch'essa costruita in data anteriore al 1967 ma nasce in assenza di titolo edilizio e in seguito regolarizzata con condono:



- **licenza edilizia n. 3842** (progetto Busta 1156/1956 e variante n prog B 1509/1958) del 29/12/1956, rilasciata dal Comune di Firenze;
- **Abitabilità n 144/1959** Rilasciata dal Comune di Firenze in data 03/03/1959
- **Autorizzazione Edilizia in Sanatoria** 137903 del 27/03/2001 Determinazione N 01/3665/29
- **Autorizzazione Edilizia in Sanatoria** 137904 del 27/03/2001 Determinazione N 01/3665/30
- **Autorizzazione Edilizia in Sanatoria** 137905 del 27/03/2001 Determinazione N 01/3665/31
- **Art 26 L. 47/85** n 827 dell'11/4/1986
- **Art 26 L. 47/85** n 828 dell'11/4/1986
- **Concessione Edilizia in Sanatoria** N 2717/C (determinazione N 01/5017/17) del 24/04/2001
- **Deposito Abitabilità** Prot 3972 del 19/07/2006 (per dependance)
- **Concessione Edilizia** n 161/88 (Prog 395/87) del 29/10/1988
- **Concessione Edilizia** n 42/91 del 12/3/1991 (Variante all 395/87)
- **D.I.A.** N 1599 del 24/01/2001
- **D.I.A.** N 1518 del 19/04/2001
- **Concessione Edilizia** n 67/2004 (Pratica 3735/2003) del 23/02/2004
- **D.I.A.** N 262 del 24/01/2005
- **Permesso di costruire** n 396/2005 (Variante all C.E. n 67/2004)
- **Pratica** N 698/2014 (intervento non soggetto ad Autorizzazione Edilizia Art 149 D,Lgs 42/04 Schermatura posti Auto)
- **CILA** N 2180 del 24/03/2014

Successivamente non sono state rilevate altre pratiche edilizie

Ai fini della conformità urbanistico edilizia si dichiara che da un confronto fatto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici, allegati alle pratiche edilizie sopra richiamate si riscontra la giusta rappresentazione grafica del compendio immobiliare e pertanto se ne dichiara la conformità urbanistica per il fabbricato principale mentre avendo riscontrato nella dependance la mancanza della parete che delimita la camera accanto al bagno contiguo alla zona giorno non si può confermare la conformità urbanistica ma la sua commerciabilità. La difformità sopra descritta si può sanare con una CILA Tardiva che comporta una sanzione di Euro 1.000,00 oltre ai diritti di segreteria di Euro 50,00 e l'onorario del professionista che può aggirarsi intorno a Euro 1.500,00 oltre cassa di previdenza e Iva di Legge.

VALORE DEL BENE
LOTTO "A"**1) CALCOLO DELLE SUPERFICI**

Per la valutazione del bene si è provveduto alla esecuzione del rilievo metrico del bene oggetto di stima onde ottenere i dati necessari al calcolo delle superfici. Da tale rilievo si è calcolato una

Superficie Utile Fabbricato Principale = mq. 265,00

Superficie dependance = mq 90,00

Superficie del lotto = mq 900,00 circa. Tale superficie comprensiva delle zone a verde, dei posti auto e delle zone pavimentate sarà conteggiata per il 5% della sua intera superficie, pertanto mq 45,00, andandosi ad aggiungere alla superficie delle unità che costituiscono il compendio immobiliare nel conteggio dei mq per la stima

2) VALUTAZIONE DEL BENE

Gli elementi che intervengono e che verranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti:

- caratteristiche estrinseche -

ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le servitù, le normative urbanistiche e la situazione del mercato, la tipologia costruttiva del fabbricato, la presenza di zone adibite a verde e/o parcheggi, la rumorosità e la salubrità, il collegamento alle principali vie di comunicazione, servizio pubblico di trasporto e l'accessibilità ai servizi terziari sia pubblici che privati.

- caratteristiche intrinseche -

si terrà in conto del livello di finiture presenti nell'unità immobiliare e del suo stato di manutenzione

3) CRITERIO DI STIMA E VALORE DI MERCATO

La valutazione si baserà sul concetto di attualità, criterio che è fondato sulla estrapolazione dei valori e dei dati riferiti alle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima.

Il metodo con cui, nel caso specifico, si effettuerà la stima è quello cosiddetto “*comparativo*”, che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato del bene in esame rispetto ad altri aventi simili caratteristiche.

Entrando nel merito si evidenzia quanto segue:

il Compendio Immobiliare in oggetto, costituito da una costruzione principale e una dependance costruite all'interno di un lotto di terreno che rendono la proprietà libera su quattro lati, è collocato nella zona periferica sud del Comune di Firenze e più precisamente in via Filippo Parlatore n 5-7, zona, in prevalenza, edificata negli anni 1960,, con prevalente destinazione residenziale, commerciale e direzionale. con difficoltà di parcheggio, soprattutto nelle ore diurne, ben servita da tutti gli esercizi commerciali di vendita al dettaglio e media distribuzione. Ben servita dalla viabilità e dai mezzi pubblici, si trova vicino sia al casello autostradale di Fi-Sud che al centro storico di Firenze.

Il contesto esterno è tipico dell'insediamento delle costruzioni medio – piccole degli anni 1960 , del tipo ordinario con facciate prive di note architettoniche pregevoli.

Dal punto di vista intrinseco i beni risultano essere funzionalmente ben distribuiti, buone le superfici destinate alle singole stanze , ai bagni w.c. dotati di finestra e , che da maggior valore al compendio immobiliare è sicuramente la superficie esterna di pertinenza a comune destinata a giardino, zona pranzo, e i quattro posti auto coperti. Le finiture sono di buon livello con la zona

notte pavimentata in prevalenza a parquet molto ben mantenuto, la zona giorno pavimentata per la maggior parte da un gress-porcellanato del tipo similparquet e i bagni pavimentati e rivestiti in ceramica e gress porcellanato. Gli infissi sono in legno protetti da avvolgibile esterno. La copertura a falde spioventi per il corpo di fabbrica principale e ad una sola falda spiovente per la dependance.

In generale, anche la parte esterna, dotate di buona illuminazione, dal punto di vista manutentivo e conservativo il compendio immobiliare si presenta in un buono stato di manutenzione e conservazione. Si precisa che il locale ad uso cantina al piano seminterrato del corpo di fabbrica principale risulta in pessimo stato di manutenzione.

Sulla scorta di ricerche di mercato eseguite dal sottoscritto ed in forza di contatti avuti con esperti del settore e in considerazione che sono iniziati i lavori per la linea 3 della tranvia, che serve la zona, nell'immediata vicinanza, nella quale è ubicato il compendio immobiliare, che al momento stanno creando disagi in quanto hanno tolto molti posti auto e rendono la viabilità della zona di difficile percorrenza anche, se alla fine dei lavori sarà una miglioria per la qualità di vita del quartiere, hanno dato una forbice tra un minimo di € 3.000,00/mq ed un max di € 3.700,00/mq, in questo momento fanno sì che le quotazioni siano in linea con quanto rilevato dalla consultazione dei dati riportati dall'osservatorio mobiliare italiano (min € 2.900,00/mq – max € 4.000,00/mq per uno stato conservativo normale) che in questo momento non tengono conto di tale intervento sulla viabilità. In considerazione di tutti i parametri sopra riportati, alla fine si è ottenuto che, per immobili simili le valutazioni al mq più probabile siano Euro 3.600,00/mq. Il valore del bene de quo viene così determinato in Euro 1.440.000,00 (unmilionequattrocentoquarantamila/00. Al valore di stima , per completezza, dobbiamo defalcare le somme stimate per la regolarizzazione urbanistica e catastale indicato in complessivi Euro 4.322,50 ed in cifra tonda Euro 4.350,00 ottenendo così un valore del compendio immobiliare in Euro 1.435.650,00 ed in cifra tonda **Euro 1.435.000,00.**

La valutazione di cui sopra è stata fatta ipotizzando una vendita dell'immobile a libero mercato se ipotizziamo di dover vendere il bene in oggetto all'asta bisogna considerare che la vendita viene fatta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia, neanche per vizi e difetti

oculti pertanto si ritiene giusto dover applicare una decurtazione del prezzo di almeno un 10% rispetto al valore di mercato per stimolare un maggior interesse dei potenziali acquirenti e quindi agevolare la vendita stessa indicando così il prezzo base d'asta in Euro 1.291.500,00 (unmilione duecentonovantunomilacinquecento/00)

REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA LOTTO "A"

Trattandosi di beni immobile di proprietà di persona fisica, e non di società, il medesimo è soggetto ad imposta di registro e non ad IVA.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ "LOTTO B"

L'immobile oggetto di perizia individuato come LOTTO "B" è pervenuto alla perizia per Atto di Compravendita ai Rogiti del Notaio Emanuela Elefante del 26-07-2011 Repertorio n 6 e registrato a Firenze 2 in data 26 luglio 2011 al n 6635 Serie 1T e Trascritto a Firenze in data 27 luglio 2011 R.G. 26642 R.P. 17543

INDIVIDUAZIONE CATASTALE LOTTO "B"

Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Firenze il bene oggetto di perizia identificato come Lotto "B" è rappresentato nel foglio di mappa 160 particella 110 sub 503- particella 111 sub 502- part 125 sub 500, di categoria C/1, Classe 6, consistenza mq 482, Superficie totale mq 511, Rendita Catastale Euro 11.425,99, Via San Giovanni n 14; Viale Ludovico Ariosto n 11r-3r P.T.

Ai fini della Legge 122/2010 si precisa che i dati riportati nella visura catastale sono esatti. La planimetria riporta, sostanzialmente, una giusta rappresentazione grafica delle unità immobiliari e le imprecisioni rilevate (due servizi igienici) non incidono sul classamento e nemmeno sulla rendita catastale delle unità immobiliari trattandosi di fondo commerciale. Si consiglia comunque, per avere la conformità catastale, il deposito, presso Il Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Firenze, di una nuova planimetria il cui costo viene valutato pari

ad Euro 70,00 di spese vive oltre a Euro 1.000,00 (oltre cassa Geometri 5% e IVA di Legge) per onorario.

**CARATTERISTICHE DELLA ZONA
LOTTO “B”**

Il bene oggetto di perizia identificato come Lotto “B” è ubicato nella zona centrale di Firenze e più precisamente vicinissimo alle mura vecchie di Firenze che ne delimitano il centro storico, zona denominata “zona San Frediano” proprio perché in prossimità della omonima Porta San Frediano che dava accesso alla “Vecchia Firenze”. La zona è ben servita dalla viabilità e da tutti gli esercizi commerciali di prima necessità (Banche, Farmacie e negozi di Vendita al dettaglio) dai mezzi pubblici.

**DESCRIZIONE DEL FABBRICATO
LOTTO “B”**

Il fabbricato di cui l’immobile oggetto di perizia fa parte è stato edificato sicuramente in data anteriore al 1967 e la sua struttura, caratteristica di fabbricati di vecchia edificazione, è in muratura portante con copertura a falde spioventi. Gli infissi esterni, per i piani superiori, sono protetti da avvolgibili mentre per il fondo commerciale al piano terreno sono in ferro con vetro (tipici degli esercizi commerciali) protetti da bandone in ferro. Le facciate sono, fino alla marcatura del piano primo, in pietra tinteggiata di colore chiaro mentre il resto delle facciate sono intonacate e tinteggiate di un colore “giallo antico”

**DESCRIZIONE DEI BENI
LOTTO “B”**

Il bene oggetto di perizia, individuato come LOTTO “B”, consistente sostanzialmente, in un fondo

commerciale con sei vetrine sulla strada, Viale Ludovico Ariosto, all'interno delle quali si sviluppa la zona principale di vendita che risulta flessibile nell'utilizzo, pavimentata in monocottura di colore chiaro delle dimensioni di cm 40 x 30 e dotata di controsoffitto nel quale è stata incassata l'illuminazione, per poi articolarsi in altre stanze interne, tra le quali si trovano anche i servizi igienici, che danno accesso al fondo anche da Via San Giovanni e presentano una pavimentazione in graniglia con infissi in legno. L'impiantistica risulta ben distribuita e adatta ad un esercizio commerciale compreso l'abbattimento per le barriere architettoniche

DISPONIBILITÀ DEL BENE
LOTTO "B"

Il bene attualmente è concesso in locazione alla Società Nuova Ideal Bimbo srl con sede in Calcinaia (Pi) Via Toscoromagnola n 39 C.F e PI 01806910509 con contratto di locazione stipulato in data 27 febbraio 2012 e registrato all'Ufficio delle Entrate di Pisa con N 182 serie 3T in data 5 marzo 2012 per un importo annuo di Euro 93.600,00

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
LOTTO "B"

Ispezione telematica Ispezione n. T81489 del 09/10/2025 richiesta per per il periodo dal 09/10(05 al 09/10/25 ha rilevato le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/11/2006 - Registro Particolare 35393 Registro Generale 59246
Pubblico ufficiale MUSCARIELLO MARIO Repertorio 7675/2709 del 17/10/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in FIRENZE(FI)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/11/2006 - Registro Particolare 35394 Registro Generale 59247

Pubblico ufficiale MUSCARIELLO MARIO Repertorio 7676/2710 del 17/10/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in FIRENZE(FI)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/07/2011 - Registro Particolare 17543 Registro Generale 26642

Pubblico ufficiale ELEFANTE EMANUELA Repertorio 6/3 del 26/07/2011

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in FIRENZE(FI)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

**CONFORMITÀ URBANISTICA DEL BENE
LOTTO "B"**

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fa arte è stato edificato sicuramente in data anteriore al 1967 in forza dei seguenti titoli edilizi:

L.E. n 930 (Prog 79/54) del 31/03/1954

L.E. 958 (Prog 143/55) del 13/4/1955

L.E. 3192 (Prog 936/61) del 4/01/1962

successivamente per alcuni interventi edilizi sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi dal Comune di Firenze:

C.E. in Sanatoria n 152137 (Condonò S/0046948 del 1986) rilasciata con determinazione n 04/633/165 in data 20/01/2004

- C.E. n 924/84 (Prog B 1284/83) del 16/05/1984

- D.I.A.E n 3471/99 dell' 11/08/1999

- D.I.A.E. n 4377/03 del 31/07/2003

- Abitabilità n 6653/04 del 13/01/2004

Ai fini della conformità urbanistico edilizia si dichiara che da un confronto fatto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici, allegati alle pratiche edilizie sopra richiamate, si riscontrano alcune difformità quali per esempio la presenza di due locali bagno w.c. prospicienti il bagno w.c. per disabili oltre a imprecisioni grafiche e nelle quote di progetto. Per quanto sopra detto non si dichiara la conformità dell'immobile ma la sua commerciabilità. La realizzazione dei due locali bagno w.c. può essere regolarizzata con la presentazione, presso il Comune di Firenze, di una CILA Tardiva con sanzionamento di Euro 1.000,00 oltre ai diritti di segreteria di Euro 50,00 e l'onorario del professionista che può aggirarsi intorno a Euro 1.500,00 oltre cassa di previdenza e Iva di Legge. Le imprecisioni grafiche e quelle nelle quote di progetto possono rientrare nelle tolleranze di cui all'Art 34 bis del DPR 380/01 così come modificato dal decreto Salva casa.

VALORE DEL BENE
LOTTO "B"

1) CALCOLO DELLE SUPERFICI

Per la valutazione del bene si è provveduto alla esecuzione del rilievo metrico del bene oggetto di stima onde ottenere i dati necessari al calcolo delle superfici. Da tale rilievo si è calcolato una

Superficie Fondo Commerciale = mq. 480,00

3) VALUTAZIONE DEL BENE

Gli elementi che intervengono e che verranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti:

- caratteristiche estrinseche –

ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le servitù, le normative urbanistiche e la situazione del mercato, la tipologia costruttiva del fabbricato, la presenza di zone adibite a verde e/o parcheggi, la rumorosità e la salubrità, il collegamento alle principali vie di comunicazione, servizio pubblico di trasporto e l'accessibilità ai servizi terziari sia pubblici che privati.

- caratteristiche intrinseche -

si terrà in conto del livello di finiture presenti nell'unità immobiliare, essendo un fondo commerciale delle vetrine su strada, e del suo stato di manutenzione

3) CRITERIO DI STIMA E VALORE DI MERCATO

Usualmente La valutazione si basa sul concetto di attualità, criterio che è fondato sulla estrapolazione dei valori e dei dati riferiti alle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima.

Non essendo possibile, nel caso specifico, effettuare la stima con il consueto metodo "comparativo", che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato del bene in esame rispetto ad altri aventi simili caratteristiche, non trovando strutture similari da poter comparare con quella oggetto di stima si eseguirà la stessa con il metodo per capitalizzazione del reddito che è un metodo per determinare il valore di mercato di un immobile basato sul suo potenziale di reddito. Si calcola dividendo il reddito annuo (o potenziale reddito annuo) dell'immobile per un tasso di capitalizzazione, che riflette il rendimento atteso dagli investitori per quella tipologia di immobile e mercato. **Essendo il Fondo Commerciale, oggetto di perizia, Locato con contratto** di locazione stipulato in data 27 febbraio 2012, attualmente sempre valido, pari ad Euro 93.600,00 + iva iniziale, che per accordi tra le parti, in seguito alla pandemia "Covid" e all'andamento dell'economia, ad oggi è stato concordato in Euro 90.000,00/Anno oltre IVA di Legge (Euro 7.500,00/mese oltre IVA di Legge) che diviso per il più probabile saggio di capitalizzazione per gli immobili ad uso commerciale valutabile nel 5,5% ci dà il più probabile

valore di mercato che risulta essere pari ad Euro 1.636,363,00, arrotondato a: € **1.630.000,00** (unmilione seicentotrentamila/00). A quanto sopra detto va defalcato il costo per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'unità immobiliare che può essere ragionevolmente indicato in Euro 4.322,50 ogni comprensivo ed in cifra tonda Euro 4.350,00. Per quanto sopra il valore dell'unità immobiliare viene così indicato in Euro 1.625.650,00

La valutazione di cui sopra è stata fatta ipotizzando una vendita dell'immobile a libero mercato se ipotizziamo di dover vendere il bene in oggetto all'asta bisogna considerare che la vendita viene fatta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia, neanche per vizi e difetti occulti pertanto si ritiene giusto dover applicare una decurtazione del prezzo di almeno un 10% rispetto al valore di mercato per stimolare un maggior interesse dei potenziali acquirenti e quindi agevolare la vendita stessa indicando così il prezzo base d'asta in Euro 1.463.085,00 (unmilionequattrocentosessantatremila/00), arrotondato a:

€ 1.463.000,00 (unmilionequattrocentosessantatremila/00)

CONCLUSIONI

• **Compendio Immobiliare LOTTO "A":**

Fabbricato Principale: Immobili uso Civile Abitazione nel Comune di Firenze, Via Filippo

Parlatore n 7 . Al Catasto Fabbricati di detto Comune i beni sono distinti foglio 140 particella 450 subalterno 3 e mappale 696 sub 5

• **Dependance:** Immobili uso Civile Abitazione nel Comune di Firenze, Via Filippo Parlatore n 5 .

Al Catasto Fabbricati di detto Comune i beni sono distinti foglio 140 particella 696 subalterno 504

particella 2720 categoria C/7

particella 2721 categoria C/7

particella 697, Ente Urbano

particella 2719, Ente Urbano,

particella 2919, Ente Urbano

• I beni sono da considerarsi liberi in quanto attualmente concessi in uso al debitore, e dal suo

coniuge,;

• Alla data del 27.06.2025 risultano gravami ipotecari da cancellare;

• Valore di mercato LOTTO "A" € 1.437.000,00#

• Valore base d'Asta LOTTO "A" € 1.300.000,00

LOTTO "B"

Immobile uso Commerciale posto nel Comune di Firenze Viale L. Ariosto 11r-3r - Via San Giovanni n 14. Al Catasto Fabbricati di detto Comune i bene sono distinti foglio di mappa 160 particella 110 sub 503- particella 111 sub 502- part 125 sub 500

• Alla data del 09.10.2025 non risultano gravami ipotecari da cancellare;

• Valore di mercato LOTTO "B" € 1.625.650,00#

• Valore base d'Asta LOTTO "B" € 1.463.000,00#

Redatta in Firenze li, 20 ottobre 2025

Geom. Fabio Bruschi



ALLEGATI LOTTO "A" E LOTTO "B":

-PLANIMETRIE CATASTALI

-VISURE CATASTALI

-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

-ISPEZIONI IPOTECARIE