

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**QUINTA SEZIONE CIVILE**

**FALLIMENTO**

[REDACTED],  
Sentenza N. Reg. Fall. n° 87/13 del 10.04.2013  
N. Rep. 130/13

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Novella Legnaioli

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Silvia Cecconi

**PERIZIA ESTIMATIVA**  
**DI IMMOBILI UBICATI IN**  
**Firenze, Via Pietro della Valle n. 2 e Viale Corsica n. 75**

**INDICE**

A) INCARICO.....	2
B) PREMESSE.....	2
C) AUTORIMESSE, POSTI AUTO E CANTINE IN VIALE CORSICA - VIA PIETRO DELLA VALLE.....	3
C.1) Riferimenti catastali .....	3
C.2) Descrizione e consistenza degli immobili.....	5
C.2.1) Autorimesse .....	6
C.2.2) Posti auto coperti.....	6
C.2.3) Cantine .....	6
C.2.4) Cabina elettrica.....	7
C.3) Provenienza.....	7
C.4) Note urbanistiche.....	8
C.5) Elencazione gravami e adempimenti .....	9
C.5.1) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli .....	9
C.5.2) Servitù gravanti .....	10
C.6) Regolarità urbanistica e catastale .....	10
D) STIMA DEGLI IMMOBILI.....	10
D.1) Valore unitario di mercato degli immobili .....	11
D.2) Calcolo del valore degli immobili e del valore a base d'asta.....	12
E) FORMAZIONE DEI LOTTI.....	13

## A) INCARICO

La sottoscritta Arch. Alessandra Rinaldi, iscritta all'albo degli Architetti della provincia di Firenze al n. 6435, e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 8734, [REDACTED] in data 26.04.2013 è stata nominata, dal G.D. Dott.ssa Silvia Governatori, perito estimatore nel procedimento fallimentare in epigrafe su richiesta del Curatore Fallimentare, Dott.ssa Silvia Cecconi, al fine di valutare il patrimonio immobiliare di proprietà della società [REDACTED] in Liquidazione.

## B) PREMESSE

La società "[REDACTED]", risulta piena proprietaria, oltre a maggiori consistenze, dei seguenti beni immobili ubicati in Firenze e oggetto della presente perizia, ossia:

**Immobili** al piano seminterrato ed interrato di più ampio fabbricato condominiale tra Viale Corsica e Via Pietro Della Valle, più precisamente:

- 6 posti auto coperti
- 3 autorimesse
- 7 cantine
- 2 vani in corso di costruzione

La [REDACTED] risulta altresì proprietaria di cabina elettrica, ubicata al piano seminterrato, quest'ultima da assegnarsi ai suindicati immobili nelle modalità meglio descritte nel prosieguo.

La presente relazione ha per oggetto i succitati immobili, **fatta eccezione per i due vani in corso di costruzione**, che saranno trattati successivamente, in separata perizia.

\*\*\*\*\*

Nelle date del 25.03.2014, 06.08.2014, 09.11.2014 e 30.11.2022, sono stati eseguiti i sopralluoghi degli immobili in oggetto, con esecuzione di riprese fotografiche e accertamenti dello stato di fatto.

Nelle date del 14.02.2014, 18.02.2014 e 22.11.2016 è stato effettuato, presso i competenti uffici del Comune di Firenze, l'accesso alle pratiche edilizie inerenti ai fabbricati.

\*\*\*\*\*

Si espongono di seguito le descrizioni delle consistenze immobiliari, del loro stato di fatto e di diritto, del più probabile valore di mercato ad esse riferito, nonché il risultante valore a base d'asta.

## C) AUTORIMESSE, POSTI AUTO E CANTINE IN VIALE CORSICA - VIA PIETRO DELLA VALLE



Foto satellitare da Google Maps

Le unità immobiliari (vedi foto in all. 1) sono ubicate nel comune di Firenze, all'interno di un ampio settore urbano compreso fra Viale Corsica, Via Pietro della Valle, Via Mariti ed il tracciato della linea ferroviaria Firenze-Bologna, in zona ben servita e collegata da servizi e infrastrutture, a breve distanza dalla stazione ferroviaria di Firenze Rifredi.

Gli immobili sono parte di un vasto e articolato complesso condominiale ad uso residenziale, noto come "Residence Dalmazia", risultato della demolizione di fabbricati industriali-commerciali (l'area era nota come "Ex Lavazza") e ricostruzione con contestuale cambio di destinazione d'uso.

La parte del complesso di nuova costruzione è costituita da tre distinti corpi di fabbrica, dei quali due a L ed uno a pianta rettangolare che si articolano su ampia corte condominiale interna. Gli accessi al complesso sono ubicati sia su Viale Corsica, sia su Via Della Valle.

I corpi di fabbrica si sviluppano fino a cinque piani fuori terra - con una porzione fra Viale Corsica e Via Della Valle su tre piani fuori terra - per un numero complessivo di alloggi pari a 188 unità, oltre piano seminterrato e interrato destinati ad autorimesse, posti auto coperti, cantine e locali di servizio condominiali.

L'accesso alle unità immobiliari del complesso avviene per mezzo di numerosi corpi scala ed ascensori condominiali, opportunamente distribuiti lungo i fabbricati, oltre a rampe carrabili e corsie di distribuzione ai piani seminterrato ed interrato per l'accesso ai parcheggi, ai locali condominiali e a quelli di servizio.

La struttura del complesso è in travi e pilastri in calcestruzzo armato gettato in opera, con fondazioni a platea e solai in laterocemento. Le pareti esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate, le finiture di buona qualità.

L'intero complesso versa in buone condizioni di manutenzione.

### C.1) Riferimenti catastali

Gli immobili oggetto di stima sono rappresentati, agli atti catastali del Comune di Firenze, con i seguenti dati censuari (vedi estratto di mappa in all. 2, visure in all. 3, elaborato planimetrico in all. 4, planimetrie in all. 5):

### **Autorimesse**

- Foglio 44, p.lla 605, **sub 25**, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 13 mq, Superficie catastale mq 14, Rendita € 91,98, Via Pietro Della Valle n. 2, Piano S2;  
Confini: parti comuni, [REDACTED] salvo se altri e/o migliori;
- Foglio 44, p.lla 605, **sub 115**, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 16 mq, Superficie catastale mq 18, Rendita € 113,21, Via Pietro Della Valle n. 2, Piano S2;  
Confini: parti comuni, [REDACTED] salvo se altri e/o migliori;
- Foglio 44, p.lla 605, **sub 320**, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 16 mq, Superficie catastale mq 18, Rendita € 113,21, Via Pietro Della Valle n. 2, Piano S1;  
Confini: parti comuni da più lati, [REDACTED] salvo se altri e/o migliori.

### **Posti auto coperti**

- Foglio 44, p.lla 605, **sub 307**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 19 mq, Superficie catastale mq 19, Rendita € 71,63, Via Pietro Della Valle n. 2, Piano S1;  
Confini: parti comuni da più lati, [REDACTED] salvo se altri e/o migliori;
- Foglio 44, p.lla 605, **sub 315**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq, Superficie catastale mq 15, Rendita € 56,55, Via Pietro Della Valle n. 2, Piano S1;  
Confini: parti comuni da più lati, salvo se altri e/o migliori;
- Foglio 44, p.lla 605, **sub 316**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 16 mq, Superficie catastale mq 16, Rendita € 60,32, Via Pietro Della Valle n. 2, Piano S1;  
Confini: parti comuni da più lati, stessa proprietà, salvo se altri e/o migliori;
- Foglio 44, p.lla 605, **sub 317**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 17 mq, Superficie catastale mq 17, Rendita € 64,09, Via Pietro Della Valle n. 2, Piano S1;  
Confini: parti comuni, stessa proprietà da più lati, salvo se altri e/o migliori;
- Foglio 44, p.lla 605, **sub 318**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 17 mq, Superficie catastale mq 17, Rendita € 64,09, Via Pietro Della Valle n. 2, Piano S1;  
Confini: parti comuni, stessa proprietà da più lati, salvo se altri e/o migliori;
- Foglio 44, p.lla 605, **sub 319**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 16 mq, Superficie catastale mq 16, Rendita € 60,32, Via Pietro Della Valle n. 2, Piano S1;  
Confini: parti comuni da più lati, stessa proprietà, salvo se altri e/o migliori;

### **Cantine**

- Foglio 44, p.lla 605, **sub 196**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 4 mq, Superficie catastale mq 5, Rendita € 21,90, Viale Corsica n. 75, Piano S2;  
Confini: parti comuni, stessa proprietà, salvo se altri e/o migliori;
- Foglio 44, p.lla 605, **sub 197**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 3 mq, Superficie catastale mq 4, Rendita € 16,42, Viale Corsica n. 75, Piano S2;  
Confini: parti comuni, stessa proprietà, salvo se altri e/o migliori;
- Foglio 44, p.lla 605, **sub 198**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 3 mq, Superficie catastale mq 3, Rendita € 16,42, Viale Corsica n. 75, Piano S2;  
Confini: parti comuni, stessa proprietà, salvo se altri e/o migliori;

- Foglio 44, p.lla 605, **sub 199**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 3 mq, Superficie catastale mq 3, Rendita € 16,42, Viale Corsica n. 75, Piano S2; Confini: parti comuni, stessa proprietà, salvo se altri e/o migliori;
- Foglio 44, p.lla 605, **sub 200**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 3 mq, Superficie catastale mq 4, Rendita € 16,42, Viale Corsica n. 75, Piano S2; Confini: parti comuni, stessa proprietà, salvo se altri e/o migliori;
- Foglio 44, p.lla 605, **sub 201**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 3 mq, Superficie catastale mq 4, Rendita € 16,42, Viale Corsica n. 75, Piano S2; Confini: parti comuni, stessa proprietà, [REDACTED] salvo se altri e/o migliori;
- Foglio 44, p.lla 605, **sub 203**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 10 mq, Superficie catastale mq 11, Rendita € 54,74, Viale Corsica n. 75, Piano S2; Confini: parti comuni, [REDACTED] salvo se altri e/o migliori.

#### **Cabina elettrica**

- Foglio 44, p.lla 605, **sub 1**, Categoria D/1, Rendita € 42,00, Via Pietro Della Valle, Piano S1; Confini: Via Pietro Della Valle, parti comuni, [REDACTED] [REDACTED] salvo se altri e/o migliori.

\*\*\*\*\*

Fanno parte della proprietà le **parti comuni non censibili**, catastalmente così identificate:

- sub 195** – corsello di scorrimento, rampe e vano scale comuni ai sub 25 e 115
- sub 208** – disimpegno comune ai sub 196, 197, 198, 199, 200, 201, 203 (cantine)
- sub 387** – corsello di scorrimento, rampe e vano scale comuni ai sub 307, 315, 316, 317, 318, 319, 320 (autorimessa e posti auto coperti)
- sub 388** – corsello di scorrimento, rampe e vano scale comuni ai sub 25, 115, 307, 315, 316, 317, 318, 319, 320 (autorimesse, posti auto coperti)
- sub 616** – viabilità comune ai sub 307, 315, 316, 317, 318, 319, 320 (autorimessa, posti auto coperti)
- sub 617** – viabilità comune ai sub 307, 315, 316, 317, 318, 319, 320 (autorimessa, posti auto coperti)
- sub 619** – deposito antincendio comune ai sub 25, 115, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 203, 307, 315, 316, 317, 318, 319, 320 (autorimesse, posti auto coperti, cantine)
- sub 622** – gruppo elettrogeno comune ai sub 25, 115, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 203, 307, 315, 316, 317, 318, 319, 320 (autorimesse, posti auto coperti, cantine).

Si rimanda all'elaborato planimetrico in all. 4 per una migliore rappresentazione delle unità immobiliari e delle parti comuni.

#### **C.2) Descrizione e consistenza degli immobili**

**Si premette che dai sopralluoghi effettuati non è stato possibile verificare la completa efficienza degli impianti o la sussistenza di eventuali vizi occulti.**

La struttura del fabbricato è interamente realizzata con sistema trave-pilastro-solaio in calcestruzzo armato, con pavimentazione di tipo industriale in massetto armato carrabile; le pareti dei box e delle cantine sono in masselli di cls a vista.

I posti auto coperti, nonché le autorimesse di cui ai sub 25, 115 e 320, hanno accesso principale dal civico n. 2 di via Pietro Della Valle, per mezzo di cancello condominiale telecomandato, rampe carrabili e corsie di distribuzione.

I locali cantina, ubicati al piano seminterrato, hanno accesso principale dal civico n. 75 di Viale Corsica da ingresso, scale e ascensore condominiale.

Più precisamente sono così ubicati:

- al piano seminterrato i sub 307, 315, 316, 317, 318, 319 (posti auto coperti): il sub 320 (autorimessa);
- al piano interrato i sub 25 e 115 (autorimesse), alle quali si accede principalmente dalla scala C (e scala D); i sub 196, 197, 198, 199, 200, 201, 203 (cantine), alle quali si accede principalmente dalla scala D.

### ***C.2.1) Autorimesse***

L'autorimessa di cui al **sub 25** è sprovvista di basculante (si segnala la larghezza dell'ingresso di circa cm 212). L'autorimessa di cui al **sub 320** è sprovvista di basculante ed ha accesso delimitato da catena e lucchetto.

L'autorimessa di cui al **sub 115** dispone di basculante metallico in lamiera zincata (del tipo debordante) ad apertura manuale, installata sulla parete longitudinale e tale da rendere meno agevole (se non impedire) l'accesso e la manovra ad autoveicoli di medie dimensioni.

Delle caratteristiche sopra esposte si terrà conto nella stima del valore di mercato.

Le autorimesse (tranne il sub 25) sono interessate dal passaggio di tubazioni di scarico e/o adduzioni a favore degli alloggi soprastanti e dei locali tecnici condominiali.

Le condizioni generali degli immobili, al momento del sopralluogo, erano ordinarie. Si è rilevata, al momento del sopralluogo, la presenza in alcuni di essi (sub. 25, 115) di masserizie in modesta quantità.

### ***C.2.2) Posti auto coperti***

Il parchemento dei posti auto è delimitato a terra da segnaletica orizzontale verniciata in bianco e contrassegnato dalla seguente numerazione progressiva:

**sub 307:** n° 23

**sub 315:** n° 24

**sub 316:** n° 25

**sub 317:** n° 26

**sub 318:** n° 27

**sub 319:** n° 28

I sub 307 e 316 hanno accesso delimitato da catena e lucchetto. Tutti i posti auto risultano occupati dal passaggio di tubazioni di scarico e/o adduzioni a favore degli alloggi soprastanti e dei locali tecnici condominiali.

Le condizioni generali degli immobili, al momento del sopralluogo, erano ordinarie.

### ***C.2.3) Cantine***

I locali cantina sono contrassegnati dalla seguente numerazione interna (numero scritto a mano con pennarello nero su montante della porta di ingresso):

**sub 196:** n° 14

**sub 197:** n° 13

**sub 198:** n° 12

**sub 199:** n° 11

**sub 200:** n° 10

**sub 201:** n° 9

**sub 203:** n° 5

Trattasi di piccoli vani accessori, con porta di ingresso in lamiera zincata, pavimentazione in materiale cementizio, pareti in masselli di cls a vista, non intonacate. I vani dispongono di impianto elettrico.

Le condizioni generali degli immobili, al momento del sopralluogo, erano ordinarie, con tracce di umidità su pareti, soffitti e pavimenti.

Si rileva, in alcune cantine, la presenza di modeste quantità di materiali e masserizie. Si deve rilevare altresì che, nel corso dell'ultimo sopralluogo, la cantina di cui al **sub 203 è risultata occupata da terzi senza titolo**, che vi hanno apposto catena con lucchetto ad inibire l'accesso. Al momento della redazione della presente, la Procedura, informata della circostanza, si è attivata per ricondurre l'immobile nella sua piena disponibilità.

#### **C.2.4) Cabina elettrica**

La cabina ha accesso su via Pietro Della Valle, all'estremità nord ovest dell'ultimo corpo di fabbrica. Si precisa che non è stato possibile accedervi e prenderne visione. Tuttavia, data la natura del bene, non si ritengono significative, ai fini della presente stima, descrizione e consistenza. Parimenti non sussiste, e non sarà per essa ricercato, alcun valore di mercato.

L'unità immobiliare sarà alienata in quote di proprietà, assegnate a ciascuno degli immobili sopra descritti.

\*\*\*\*\*

Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica, elaborato planimetrico, visure e planimetrie catastali allegati (vedi all. da 1 a 5).

#### **C.3) Provenienza**

Gli immobili, oltre a maggiori consistenze, sono pervenuti alla [redacted] srl in seguito ad atto di fusione con le società Investimenti Edilizi [redacted] Italia srl, i cui estremi di trascrizione sono i seguenti:

- **Atto di fusione per incorporazione** del 26.11.2004, Notaio Rosanna Montano, Rep. 40718, Fasc. 7913, trascritto a Firenze il 07.12.2004, Reg. Part. 29544, (vedi all. 6).

Precedentemente alla fusione gli immobili erano pervenuti alla Sportpark Italia srl ed alla Iniziative [redacted], per mezzo dei seguenti atti:

- **Atto di compravendita** del 28.03.2001, Notaio Rosanna Montano, Rep. 32172, Fasc. 5795, trascritto a Firenze il 10.04.2001, Reg. Part. 8416 e 8417 (vedi all. 7) – *acquisto a favore di Sportpark Italia (RP 8417) ed a favore di Iniziativa [redacted]. (RP 8416) dalla società [redacted] spa di una porzione dell'iniziale compendio ante trasformazione*
- **Atto di compravendita** stipulato il 26.09.2001, Notaio Rosanna Montano, Rep. 32750, Fasc. 6021, trascritto a Firenze il 17.10.2001, Reg. Part. 22961 (vedi all. 8) - *acquisto dalla società Iniziativa [redacted] ed a favore di [redacted] r.l. della restante porzione dell'iniziale compendio ante trasformazione*
- **Atto di compravendita** stipulato il 17.05.2002, Notaio Rosanna Montano, Rep. 34117, Fasc. 6416, trascritto a Firenze il 07.06.2002, Reg. Part. 13247 e

13248 (vedi all. 9) – *acquisto da privati di magazzino all'angolo fra Viale Corsica e Via Della Valle, marginale al compendio di cui sopra*

#### C.4) Note urbanistiche

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico gli immobili ricadono in *Ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (zona A)*; il complesso di nuova costruzione è classificato come *Edificato recente* (vedi all. 10).

\*\*\*\*\*

Come già esposto, gli immobili sono facenti parte di un ampio e articolato complesso edilizio, realizzato per mezzo di demolizione di preesistente insediamento a destinazione produttiva-commerciale.

L'attuale complesso immobiliare è stato realizzato in forza dei seguenti atti abilitativi:

- **Concessione edilizia n. 143/2001, pratica 378/2000**, rilasciata il 13.03.2001 per *“Demolizione di edifici e costruzione complesso residenziale per complessivi 179 alloggi”* (vedi all. 11);
- **Concessione edilizia n. 45/2003, pratica 4616/2002** (Variante alla CE n. 143/2001) per *Modifiche distributive ai vari piani degli edifici e trasferimento di superficie per la realizzazione di ulteriore corpo di fabbrica*;
- **Concessione edilizia n. 548/2003, pratica 2802/2003** (Variante alla CE n. 143/2001) per *Realizzazione di locali sottotetto*;
- **Variante finale** ex art. 39, L.R. 52/99, del 28.01.2005, n. prot. 5416/2005 (per modeste modifiche interne e delle aperture esterne nelle singole unità immobiliari, negli edifici contraddistinti dalle lettere C, D, E, F, G);
- **Attestazione di abitabilità parziale** presentata l'08.02.2005, n. prot. 7305/05 (vedi all. 12);
- **Variante finale** ex art. 142, L.R. 52/99, del 03.06.2005, n. prot. 32106/2005 (relativa agli edifici contraddistinti dalle lettere A, B, H, I, L, M, N, T, nonché ai locali uso garage ai piani seminterrato ed interrato - vedi all. 13);
- **Attestazione di abitabilità** presentata il 13.07.2005, n. prot. 39939/05 (vedi all. 14), con Dichiarazione di fine lavori nella medesima data del 13.07.2005, prot. 39943/2005:

Antecedentemente alla realizzazione del complesso risultano altresì depositate le seguenti **domande di condono edilizio**:

- Domanda di condono edilizio, **pos. S/8817**, presentata l'08.01.1986 (da Nestlé Italiana Spa, all'epoca proprietaria del complesso), per *tamponamento di una pensilina e realizzazione di due tettoie*. Detta domanda sarà oggetto di dichiarazione di improcedibilità, come più avanti descritto (vedi all. 15).
- Domanda di condono edilizio, **pos. C/6507**, presentata il 01.03.1995 (dalla [redacted] spa, successiva proprietaria del complesso), per *cambio di destinazione d'uso senza opere da produttivo a: commerciale/uffici, commerciale/magazzini, civile abitazione*. Detta domanda, sarà scorporata d'ufficio nelle pratiche C/6507 (vedi all. 16), C/8833 e C/8834: la prima sarà oggetto di dichiarazione di improcedibilità, come più avanti descritto, mentre per le altre due (riguardanti l'altro immobile di proprietà della [redacted], ubicato in Viale Corsica 81, nonché oggetto di altra perizia) la P.A. rilascerà le relative concessioni in sanatoria.

Le due domande di condono sono state oggetto di una lunga e complessa vicenda le-

gale, per dirimere la quale la procedura fallimentare è stata assistita da legale appositamente incaricato.

**Da quanto riferito alla scrivente dal legale medesimo**, la vicenda consiste, in estrema sintesi, nel diniego delle suddette domande di condono (dichiarate improcedibili) da parte della PA, nel conseguente ricorso al TAR contro il diniego, promosso da [REDACTED] l. (ricorso n. 388/2008) ed accolto con Sentenza n. 833 del 26.04.2012.

Successivamente la PA reiterava l'avvio del procedimento di diniego, al quale la [REDACTED] opponevano nuovi ricorsi presso il TAR (n. 1501/2017; n. 1522/2017; n. 1525/2017, poi riuniti), al cui esito la Sentenza n. 1040/2019 (vedi all. 17), in accoglimento dei ricorsi suddetti, **annullava i dinieghi dei condoni impugnati**, dando esplicitamente atto che sulle domande di condono edilizio si era formato il silenzio assenso e che per l'effetto esse dovevano ritenersi positivamente definite con atto implicito, costituente valido presupposto della successiva concessione edilizia del 13 marzo 2001, con cui era assentito l'intervento di ristrutturazione urbanistica dell'area e degli immobili preesistenti. La sentenza è da tempo passata in giudicato.

## C.5) Elencazione gravami e adempimenti

### C.5.1) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

In seguito agli esiti delle ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli, gravanti sugli immobili (vedi all. 18):

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 12.06.2012 Reg. Part. 2595 Reg. Gen. 17704 Pubblico Ufficiale Equitalia Centro spa, Rep. 17/4112 del 06.06.2012;  
**IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (art. 77 del D.P.R. n. 602/1973)** per immobili in Firenze, Via Pietro Della Valle (oltre a maggiori consistenze).  
Capitale: € 279.543,73  
Totale: € 559.087,46

A FAVORE: Equitalia Centro spa, con sede a Bologna e domicilio ipotecario in Firenze, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED] in Liquidazione, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

L'ipoteca grava su parte degli immobili di cui alla presente relazione, ossia:

<i>autorimesse</i>	<b>sub 25, 115, 320</b>
<i>posti auto coperti</i>	<b>sub 307, 315, 316, 317, 318, 319</b>
<i>cantine</i>	<b>sub 196, 197, 198, 199, 200, 201, 203</b>

(restano escluse dall'ipoteca giudiziale le unità in corso di costruzione di cui alla p.lla 605 sub 385 e sub 386, e la cabina elettrica di cui al sub 1).

\*\*\*\*\*

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 03.02.2014, Reg. Part. 2438 Reg. Gen. 3140, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze, Rep. 87 del 10.04.2013;  
**SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** per immobili in Firenze, Viale Corsica e Via Pietro Della Valle.  
A FAVORE: Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED] in Liquidazione, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED] in Liquidazione, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

### C.5.2) Servitù gravanti

Si rilevano le servitù gravanti sulle seguenti unità immobiliari, istituite con i seguenti atti (vedi all. 19):

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso – SERVITU' DI ELETTRODOTTO** - Atto Notaio Paola Calosi del 25.03.2005, Rep. 6181/1054, trascritto il 12.04.2005 al Reg. part. 8980, Reg. gen. 14506 – **gravante sulla p.lla 605, sub 1** (cabina elettrica).

A FAVORE: ENEL Distribuzione spa, Roma, per il diritto di servitù di passo pedonale e carrabile.

CONTRO: [REDACTED], per il diritto di servitù di passo pedonale e carrabile.

### C.6) Regolarità urbanistica e catastale

In seguito ai sopralluoghi ed al confronto con le tavole dell'ultimo atto abilitativo depositato, ossia la Variante finale del 03.06.2005 (vedi all. 13), nonché con le planimetrie catastali (vedi all. 5), si riscontra una sostanziale corrispondenza planimetrica e dimensionale. Gli immobili sono pertanto conformi sia urbanisticamente che catastalmente.

## D) STIMA DEGLI IMMOBILI

I beni immobili in oggetto sono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui risultano dai sopralluoghi e dall'esame degli atti abilitativi che si sono succeduti. La stima sarà eseguita con il criterio **sintetico-comparativo**, ricercando il più probabile valore unitario di mercato di beni similari ubicati nella zona, applicato a superfici convenzionali (o commerciali) lorde. Il valore unitario di mercato è ricavato dalla consultazione di atti recenti di compravendita, delle banche dati immobiliari, delle pubblicazioni specializzate e dalle indicazioni degli operatori immobiliari operanti nella zona.

**Si precisa che la stima è data a corpo e non a misura e che il calcolo della consistenza ed il prodotto di questa con il valore unitario di riferimento ha valore indicativo. Il valore finale discende infatti da considerazioni anche eventualmente non riportate nella presente stima. L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o scostamenti della consistenza non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.**

\*\*\*\*\*

La superficie convenzionale (o commerciale) è calcolata quale somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate da muri interni e perimetrali – al 50% se comuni - e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti box, ecc.).

Per la superficie commerciale dei posti auto, dei box e delle cantine si farà qui riferimento alla **superficie catastale**, assimilabile alla superficie commerciale.

Il valore unitario di mercato delle cantine, assimilate ad accessori di civile abitazione non collegati direttamente, che nella prassi di cui al DPR n. 138 del 23.03.1998 sono conguagliate nella misura del 25%, sarà pari al 25% del valore unitario di mercato di civili abitazioni.

### D.1) Valore unitario di mercato degli immobili

Gli immobili sono inseriti in una zona del comune di Firenze a carattere marcatamente residenziale, ben servita da viabilità urbana, attrezzature ed esercizi commerciali. I valori pubblicati dall'OMI per la zona catastale di riferimento e per il primo semestre 2022 (vedi all. 20) riportano i seguenti intervalli (€/mq di superficie commerciale):

- per civili abitazioni in **normale** stato di conservazione, l'intervallo di valori compreso fra **€/mq 2.250,00 e €/mq 2.750,00**
- per box auto in **normale** stato di conservazione, l'intervallo di valori compreso fra **€/mq 1.750,00 e €/mq 2.600,00**

Si riportano anche le più recenti quotazioni (febbraio 2023 – vedi all. 21) pubblicate nel sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) (€/mq di superficie commerciale):

- per civili abitazioni in **stabili di 1° fascia<sup>1</sup>** (*appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona*), tre valori (minimo, medio e massimo), ossia **€/mq 2.533,00, €/mq 3.113,00, €/mq 3.693,00**
- per box auto tre valori (minimo, medio e massimo), ossia **€/mq 1.755,00, €/mq 2.337,00, €/mq 2.900,00**
- per posti auto coperti tre valori (minimo, medio e massimo), ossia **€/mq 1.371,00, €/mq 1.657,00, €/mq 1.943,00**

\*\*\*\*\*

Si riporta altresì quanto desunto dalla consultazione di recenti atti di compravendita, riguardo a box, posti auto coperti e appartamenti ubicati proprio all'interno del complesso Dalmazia:

- Atto Notaio Ivana Monaco, Rep. 822 del 22.12.2021, avente ad oggetto la compravendita di **box auto** ubicato al piano seminterrato, della superficie catastale di mq 17, venduto al prezzo di € 35.000,00, per un valore unitario pari a circa **€/mq 2.059,00**
- Atto Notaio Bruno Morgigni, Rep. 90.816 del 22.03.2022, avente ad oggetto la compravendita di **posto auto coperto** ubicato al piano interrato, della superficie catastale di mq 13, venduto al prezzo di € 18.000,00, pari a circa **€/mq 1.385,00**
- Atto Notaio Simone Ghinassi, Rep. 51.877 del 26.04.2021, avente ad oggetto la compravendita di: **appartamento** al piano 1 di 5 vani, di superficie catastale totale pari a mq 77; **box auto** al piano interrato, della superficie catastale totale pari a mq 19. Il tutto venduto al prezzo di € 305.000,00, per un valore unitario pari a circa **€/mq 3.526,00** (calcolato suddividendo il prezzo totale per la superficie ragguagliata pari a  $\text{mq } 77 + \text{mq } 19 \times 50\% = \text{mq } 77$ )
- Atto Notaio Pia Moccia, Rep. 15.265 del 24.05.2022, avente ad oggetto la compravendita di: **appartamento** al piano 1 di 4 vani, di superficie catastale totale pari a mq 68; **box auto** al piano interrato della superficie catastale totale pari a mq 18. Il tutto venduto al prezzo di € 310.000,00, per un valore unitario pari a circa **€/mq 4.026,00** (calcolato suddividendo il prezzo totale per la superficie ragguagliata pari a  $\text{mq } 68 + \text{mq } 18 \times 50\% = \text{mq } 77$ )

<sup>1</sup> Data la qualità del complesso residenziale Dalmazia si ritiene di orientarsi verso i valori più remunerativi

Per quanto riguarda i box auto, il valore di cui all'atto Monaco del 2021 (€/mq 2.059,00 circa), si colloca all'incirca nella media tra il valore minimo ed il valore medio di cui al suddetto Borsino Immobiliare. Per i box di cui alla presente stima si assume pertanto il valore pari a €/mq 2.060,00, **da abbattersi del 10%** in ragione delle caratteristiche dei box di cui al sub 25 e sub 115, ubicati al piano interrato (assenza di basculante nel sub 25; accesso e conformazione più disagiata per il sub 115), per cui si avrà €/mq  $2.060,00 \times 0,9 \approx$  **€/mq 1.855,00**. Per il sub 320, ugualmente sprovvisto di basculante ma ubicato al piano seminterrato, dunque in una posizione più comoda, prossima all'ingresso di via Della Valle, l'abbattimento è indicato nella misura del 5%, per cui: €/mq  $2.060 \times 0,95 \approx$  **€/mq 1.960,00**.

Per quanto riguarda i posti auto coperti, il valore di cui all'atto Morgigni del 2022 (€/mq 1.385,00 circa) si colloca in prossimità del minimo valore di cui al Borsino Immobiliare. Poiché i posti auto qui esaminati sono ubicati al piano seminterrato, anche questi in posizione più comoda, si ritiene di assumere il valore di cui al succitato atto, incrementato del 5%, per cui si avrà: €/mq  $1.385,00 \times 1,05 \approx$  **€/mq 1.455,00**.

La disamina degli atti rivela valori unitari per appartamenti più prossimi, se non superiori, al massimo valore del novembre 2022 di cui al Borsino Immobiliare. Ai fini della presente relazione di stima, per la valutazione delle cantine, assimilate a vani accessori di civile abitazione, si ritiene congruo il valore pari a €/mq 4.000,00, per cui il valore unitario per le suddette cantine (ragguagliate al 25%) risulta pari a **€/mq 1.000,00**.

\*\*\*\*\*

Si riepilogano i valori unitari:

- *autorimesse p. S2* **€/mq 1.855,00**
- *autorimessa p. S1* **€/mq 1.960,00**
- *posti auto coperti* **€/mq 1.455,00**
- *cantine* **€/mq 1.000,00**

## D.2) Calcolo del valore degli immobili e del valore a base d'asta

Di seguito il calcolo del valore di mercato e del valore a base d'asta dei beni. Per quest'ultimo si devono tener presenti gli aspetti svantaggiosi per l'eventuale aggiudicatario rispetto alla prassi normalmente condotta nelle trattative tra privati. I fattori principali sono così individuati:

- a) pagamento del prezzo in tempi immediati, ossia disponibilità dell'intera somma con minori possibilità di poter ottenere preventivamente un mutuo bancario;
- b) mancanza delle garanzie, da parte del venditore, per eventuali vizi dell'immobile, occulti e non

Si individua quindi il valore a base d'asta, come normalmente avviene per prassi, applicando una **riduzione del 10%** sul valore di mercato sopra calcolato.

Nella successiva tabella si riepilogano consistenze, dati catastali, valori di mercato e valori a base d'asta:

Immobile	id. catast.	V.M €/mq	mq	Val. tot	Val. base asta
box p. S2	sub 25	1.855,00 €	14,00	25.970,00 €	23.373,00 €
box p. S2	sub 115	1.855,00 €	18,00	33.390,00 €	30.051,00 €
box p. S1	sub 320	1.960,00 €	18,00	35.280,00 €	31.752,00 €
posto auto p. S1	sub 307	1.455,00 €	19,00	27.645,00 €	24.880,00 €
" "	sub 315	1.455,00 €	15,00	21.825,00 €	19.642,00 €
" "	sub 316	1.455,00 €	16,00	23.280,00 €	20.952,00 €
" "	sub 317	1.455,00 €	17,00	24.735,00 €	22.261,00 €
" "	sub 318	1.455,00 €	17,00	24.735,00 €	22.261,00 €
" "	sub 319	1.455,00 €	16,00	23.280,00 €	20.952,00 €
cantina p. S2	sub 196	1.000,00 €	5,00	5.000,00 €	4.500,00 €
" "	sub 197	1.000,00 €	4,00	4.000,00 €	3.600,00 €
" "	sub 198	1.000,00 €	3,00	3.000,00 €	2.700,00 €
" "	sub 199	1.000,00 €	3,00	3.000,00 €	2.700,00 €
" "	sub 200	1.000,00 €	4,00	4.000,00 €	3.600,00 €
" "	sub 201	1.000,00 €	4,00	4.000,00 €	3.600,00 €
" "	sub 203	1.000,00 €	10,00	10.000,00 €	9.000,00 €
			<b>TOT.</b>	<b>273.140,00 €</b>	<b>245.824,00 €</b>

## E) FORMAZIONE DEI LOTTI

Di seguito si espone l'elenco dei singoli lotti per la vendita all'asta, lasciando comunque ogni decisione in merito alla formazione dei medesimi al Giudice Delegato ed alla Curatela. Come già esposto, per ciascun immobile qui descritto (autorimesse, posti auto coperti e cantine, per complessive 16 unità) sarà compreso nel lotto anche la quota pari a 1/16 della cabina Enel di cui alla particella 605 sub 1.

### Lotto 1

**Autorimessa** - Foglio 44, p.lla 605, **sub 25**, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 13 mq, Superficie catastale mq 14, Rendita € 91,98, Via Pietro Della Valle n. 2, Piano S2

**Quota pari a 1/16 di cabina elettrica** – Foglio 44, p.lla 605, **sub 1**, Categoria D/1, Rendita € 42,00, Via Pietro Della Valle, Piano S1

valore di mercato € 25.970,00

valore a base d'asta € 23.373,00 (euro ventitremilatrecentosettantatre/00)

### Lotto 2

**Autorimessa** - Foglio 44, p.lla 605, **sub 115**, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 16 mq, Superficie catastale mq 18, Rendita € 113,21, Via Pietro Della Valle n. 2, Piano S2

**Quota pari a 1/16 di cabina elettrica** – Foglio 44, p.lla 605, **sub 1**, Categoria D/1, Rendita € 42,00, Via Pietro Della Valle, Piano S1

valore di mercato € 33.390,00

valore a base d'asta € 30.051,00 (euro trentamilacinquantuno/00)

### Lotto 3

**Autorimessa** - Foglio 44, p.lla 605, **sub 320**, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 16 mq, Superficie catastale mq 18, Rendita € 113,21, Via Pietro Della Valle n. 2,

Piano S1

**Quota pari a 1/16 di cabina elettrica** – Foglio 44, p.lla 605, **sub 1**, Categoria D/1, Rendita € 42,00, Via Pietro Della Valle, Piano S1

valore di mercato € 35.280,00

valore a base d'asta € 31.752,00 (euro trentunomilasettecentocinquantadue/00)

#### Lotto 4

**Posto auto coperto** - Foglio 44, p.lla 605, **sub 307**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 19 mq, Superficie catastale mq 19, Rendita € 71,63, Via Pietro Della Valle n. 2, Piano S1

**Quota pari a 1/16 di cabina elettrica** – Foglio 44, p.lla 605, **sub 1**, Categoria D/1, Rendita € 42,00, Via Pietro Della Valle, Piano S1

valore di mercato € 27.645,00

valore a base d'asta € 24.880,00 (euro ventiquattromilaottocentoottanta/00)

#### Lotto 5

**Posto auto coperto** - Foglio 44, p.lla 605, **sub 315**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq, Superficie catastale mq 15, Rendita € 56,55, Via Pietro Della Valle n. 2, Piano S1

**Quota pari a 1/16 di cabina elettrica** – Foglio 44, p.lla 605, **sub 1**, Categoria D/1, Rendita € 42,00, Via Pietro Della Valle, Piano S1

valore di mercato € 21.825,00

valore a base d'asta € 19.642,00 (euro diciannovemilaseicentoquarantadue/00)

#### Lotto 6

**Posto auto coperto** - Foglio 44, p.lla 605, **sub 316**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 16 mq, Superficie catastale mq 16, Rendita € 60,32, Via Pietro Della Valle n. 2, Piano S1

**Quota pari a 1/16 di cabina elettrica** – Foglio 44, p.lla 605, **sub 1**, Categoria D/1, Rendita € 42,00, Via Pietro Della Valle, Piano S1

valore di mercato € 23.280,00

valore a base d'asta € 20.952,00 (euro ventimilanovecentocinquantadue/00)

#### Lotto 7

**Posto auto coperto** - Foglio 44, p.lla 605, **sub 317**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 17 mq, Superficie catastale mq 17, Rendita € 64,09, Via Pietro Della Valle n. 2, Piano S1

**Quota pari a 1/16 di cabina elettrica** – Foglio 44, p.lla 605, **sub 1**, Categoria D/1, Rendita € 42,00, Via Pietro Della Valle, Piano S1

valore di mercato € 24.735,00

valore a base d'asta € 22.261,00 (euro ventidueemiladuecentosessantuno/00)

#### Lotto 8

**Posto auto coperto** - Foglio 44, p.lla 605, **sub 318**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 17 mq, Superficie catastale mq 17, Rendita € 64,09, Via Pietro Della Valle n. 2, Piano S1

**Quota pari a 1/16 di cabina elettrica** – Foglio 44, p.lla 605, **sub 1**, Categoria D/1, Rendita € 42,00, Via Pietro Della Valle, Piano S1

valore di mercato € 24.735,00

valore a base d'asta € 22.261,00 (euro ventidueemiladuecentosessantuno/00)

### Lotto 9

**Posto auto coperto** - Foglio 44, p.lla 605, **sub 319**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 16 mq, Superficie catastale mq 16, Rendita € 60,32, Via Pietro Della Valle n. 2, Piano S1

**Quota pari a 1/16 di cabina elettrica** – Foglio 44, p.lla 605, **sub 1**, Categoria D/1, Rendita € 42,00, Via Pietro Della Valle, Piano S1

valore di mercato € 23.280,00

valore a base d'asta € 20.952,00 (euro ventimilanovecentocinquantadue/00)

### Lotto 10

**Cantina** - Foglio 44, p.lla 605, **sub 196**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 4 mq, Superficie catastale mq 5, Rendita € 21,90, Viale Corsica n. 75, Piano S2

**Quota pari a 1/16 di cabina elettrica** – Foglio 44, p.lla 605, **sub 1**, Categoria D/1, Rendita € 42,00, Via Pietro Della Valle, Piano S1

valore di mercato € 5.000,00

valore a base d'asta € 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/00)

### Lotto 11

**Cantina** - Foglio 44, p.lla 605, **sub 197**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 3 mq, Superficie catastale mq 4, Rendita € 16,42, Viale Corsica n. 75, Piano S2

**Quota pari a 1/16 di cabina elettrica** – Foglio 44, p.lla 605, **sub 1**, Categoria D/1, Rendita € 42,00, Via Pietro Della Valle, Piano S1

valore di mercato € 4.000,00

valore a base d'asta € 3.600,00 (euro tremilaseicento/00)

### Lotto 12

**Cantina** - Foglio 44, p.lla 605, **sub 198**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 3 mq, Superficie catastale mq 3, Rendita € 16,42, Viale Corsica n. 75, Piano S2

**Quota pari a 1/16 di cabina elettrica** – Foglio 44, p.lla 605, **sub 1**, Categoria D/1, Rendita € 42,00, Via Pietro Della Valle, Piano S1

valore di mercato € 3.000,00

valore a base d'asta € 2.700,00 (euro duemilasettecento/00)

### Lotto 13

**Cantina** - Foglio 44, p.lla 605, **sub 199**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 3 mq, Superficie catastale mq 3, Rendita € 16,42, Viale Corsica n. 75, Piano S2

**Quota pari a 1/16 di cabina elettrica** – Foglio 44, p.lla 605, **sub 1**, Categoria D/1, Rendita € 42,00, Via Pietro Della Valle, Piano S1

valore di mercato € 3.000,00

valore a base d'asta € 2.700,00 (euro duemilasettecento/00)

### Lotto 14

**Cantina** - Foglio 44, p.lla 605, **sub 200**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 3 mq, Superficie catastale mq 4, Rendita € 16,42, Viale Corsica n. 75, Piano S2

**Quota pari a 1/16 di cabina elettrica** – Foglio 44, p.lla 605, **sub 1**, Categoria D/1, Rendita € 42,00, Via Pietro Della Valle, Piano S1

valore di mercato € 4.000,00

valore a base d'asta € 3.600,00 (euro tremilaseicento/00)

### Lotto 15

**Cantina** - Foglio 44, p.lla 605, **sub 201**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 3 mq, Superficie catastale mq 4, Rendita € 16,42, Viale Corsica n. 75, Piano S2

**Quota pari a 1/16 di cabina elettrica** – Foglio 44, p.lla 605, **sub 1**, Categoria D/1, Rendita € 42,00, Via Pietro Della Valle, Piano S1

valore di mercato € 4.000,00

valore a base d'asta € 3.600,00 (euro tremilaseicento/00)



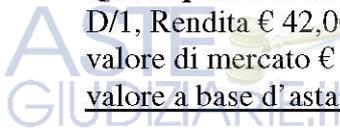
**Lotto 16**

**Cantina** - Foglio 44, p.lla 605, **sub 203**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 10 mq, Superficie catastale mq 11, Rendita € 54,74, Viale Corsica n. 75, Piano S2

**Quota pari a 1/16 di cabina elettrica** – Foglio 44, p.lla 605, **sub 1**, Categoria D/1, Rendita € 42,00, Via Pietro Della Valle, Piano S1

valore di mercato € 10.000,00

valore a base d'asta € 9.000,00 (euro novemila/00)



\*\*\*\*\*

Il Tecnico estimatore, espletato quanto richiesto, rassegna la presente relazione, restando a disposizione dell'Ill.mo Giudice Delegato e della Curatela per qualsiasi eventuale chiarimento.

Con osservanza,  
Firenze, 17.02.2023

IL Tecnico  
*Arch. Alessandra Rinaldi*



Firmato digitalmente da  
**ALESSANDRA RINALDI**

O = Ordine degli Architetti PPC di Firenze  
C = IT



## ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Estratto di mappa
3. Visura catastale
4. Stralcio di Elaborato planimetrico
5. Planimetrie catastali
6. Atto Rep. 40718 del 26.11.2004
7. Note di trascrizione RP 8416 e 8417 del 10.04.2001
8. Nota di trascrizione RP 22961 del 17.10.2001
9. Note di trascrizione RP 13247 e 13248 del 07.06.2002
10. Stralcio del Regolamento Urbanistico
11. Stralcio della C.E. n. 143/2001
12. Stralcio della Attestazione di abitabilità parziale dell'08.02.2005
13. Stralcio della Variante finale del 03.06.2005
14. Stralcio della Attestazione di abitabilità del 13.07.2005
15. Stralcio della Domanda di condono S/8817
16. Stralcio della Domanda di condono C/6507
17. Sentenza TAR n. 1040/2019
18. Nota di iscrizione RP 2595/2012
19. Nota di trascrizione RP 8980/2005
20. Valori OMI – 1 sem. 2022
21. Valori Borsino Immobiliare del febbraio 2023

