

TRIBUNALE DI FIRENZE

Liquidazione Giudiziale “ ”

L.G. 28/2025

Giudice Delegato Dr. Cristian Soscia

Curatore Dr. Antonio Castagnazzo

INDICE

Incarico, quesito e svolgimento delle operazioni	pag.	2
1) Provenienza	pag.	2
2) Descrizione del bene		
- individuazione in sintesi	pag.	3
- caratteristiche estrinseche	pag.	3
- caratteristiche intrinseche	pag.	3,4
3) Individuazione catastale	pag.	4
4) Situazione urbanistica	pag.	4,5
5) impianti	pag.	5,6
6) Eventuali occupazioni immobile	pag.	6
7) Situazione ipotecaria immobile	pag.	6,7
8) situazione condominiale	pag.	7
7) Stima al valore di mercato immobile	pag.	7,8,9
8) Base d'Asta immobile	pag.	9

Il sottoscritto geometra [REDACTED]
[REDACTED], incaricato dal G.D., ha provveduto alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile ad uso negozio in Comune di Firenze meglio descritto di seguito.

Effettuate le necessarie indagini (presso l'Ufficio Tecnico comunale del Comune di Firenze, l'Agenzia delle Entrate Servizi Ipotecari e Catastali, il sopralluogo sull'immobile per l'esame dimensionale e quindi per la verifica edilizio-urbanistica, le relative informative presso gli Uffici Tecnici del Comune, eseguite informative presso vari colleghi, si provvede a questa relazione sostanzialmente rispondendo ai punti da 1 a 8 quali elencati nell'indice appena riportato.

1. Provenienza

L'immobile è pervenuto alla [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in forza dell'atto del Pubblico del Not. Vincenzo Persiani di Figline Valdarno (FI) in data 30.06.2009, Rep. 20187/6351 trascritto all'Agenzia delle Entrate di Firenze - Servizi Ipotecari in data 4.7.2009 Art. 20148 R.p. (R.G. 31275)

Successivamente, [REDACTED] è stato redatto l'atto del Not. Andrea Fera di Vinci (FI) in data 09.12.2014, Rep. 52499 trascritto all'Agenzia delle Entrate di Firenze - Servizi Ipotecari in data 11.12.2014 Art. 27513 R.p. (R.G. 37151).

2. Descrizione del bene

Individuazione in sintesi

(I riferimenti sono alla documentazione catastale costituita da planimetria catastale in scala 1:200, visura ed estratto di mappa (Allegato 1) e alla documentazione fotografica costituita da n. 8 fotografie scattate dallo scrivente (Allegato 2)).

Trattasi dell'unità immobiliare ad uso negozio, posta al piano terreno del fabbricato condominiale in Comune di Firenze, in Via Benedetto Marcello con duplice accesso dai civici 4 rosso (prospiciente la Via principale) e 6 nero attraverso il percorso comune coperto laterale all'edificio.

Caratteristiche estrinseche

La zona è quella del quartiere di San Jacopino, prossima sia al centro storico che alla zona di Novoli, in pieno sviluppo piuttosto moderna. Facili da raggiungere le vie di comunicazioni principali, vicina anche alla fermata Belfiore della linea T2 della tramvia.

Caratteristiche intrinseche.

L'unità, che si sviluppa tutta al piano terreno, ha duplice accesso dai civici 4 rosso (foto 1, prospiciente la Via principale) e 6 nero (foto 2 e 3) attraverso il percorso comune coperto laterale all'edificio.

È costituita da un primo ampio locale (foto 4 e 5) prospiciente la via con piccolo ripostiglio; un secondo locale, unito al precedente da un varco di collegamento e avente accesso dallo sporto posto verso il corridoio comune coperto contraddistinto dal civico 6 nero

(foto 6, 7 e 8). Sul detto vano è presente la zona servizi costudita da antibagno e due servizi igienici (foto 9, 10 e 11); un terzo locale avente accesso diretto dal vano appena descritto (foto 12 e 13).

la superficie netta misurata vano per vano è di mq 174,50. Considerando la superficie commerciale usualmente utilizzata per le stime del valore di mercato, quindi anche con i tramezzi interni e quelli esterni, fino alla mezzeria per quelli confinanti con altre unità e fino a cm. 50 quelli confinanti con l'esterno o con porzioni a comune, si può considerare la superficie commerciale complessiva di mq 183,00.

3. Individuazione catastale

All'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali del Comune di Firenze l'unità, esattamente in conto [REDACTED] è rappresentata nel foglio di mappa 74 dalla particella 510, sub. 16, in Via Benedetto Marcello n. 6-4R, piano T, zona censuaria 2, categoria C/1 di classe 6, con la consistenza di mq 176 (dati superficie totale 183) e la rendita di € 12.707,32.

La planimetria corrisponde al bene.

Confini: Via Benedetto Marcello, [REDACTED], parti condominiali, s.s.a.

4. Situazione urbanistica

Il fabbricato al cui interno insiste l'immobile sopra descritto, è stato edificato in data antecedente al 1967 e precisamente in forza della licenza di costruzione n. 2428 del 1951 (Prog. n. 1117 del 1951).

A seguito del progetto indicato, in data 24 febbraio 1953 è stato rilasciato il permesso d'uso ai locali posti al piano terreno in via

Paisiello (già Via Benedetto Marcello) numeri civici 1, 4 (immobile oggetto di stima), 6, 8, 10 e 12 rossi.

Successivamente, per le difformità eseguite in corso di realizzazione sull'immobile oggetto di stima, è stata presentata la Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria S/39023 in data 29 luglio 1986, cui ha fatto seguito la concessione edilizia in sanatoria n. 118091/S in data 11 gennaio 2000 (00/00272/15).

per ulteriori modifiche interne, l'unità è stata oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Art. 26 prot. 14523 del 30 novembre 1988;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 38350 del 14 ottobre 2009, per la modifica dei servizi igienici, cui ha fatto seguito la variante finale prot. 8481 del 5 marzo 2010 (Prat. 5211/2010), con comunicazione di Fine lavori prot. 11270 in data 5 marzo 2010.

Alla luce di quanto sopra l'immobile risulta urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

5. Impianti

L'immobile è fornito di impianto di climatizzazione invernale ed estivo con pompe di calore;

quanto all'impianto elettrico è stata rilasciata e depositata la Dichiarazione di Conformità ai sensi del DPR 462/2001, in data 24 maggio 2010, con ultima verifica eseguita nel 2023 e scadenza prossima verifica nel 2028, come riportato nel quadro elettrico presente all'interno del locale.

6. Eventuali occupazioni

Alla data di sopralluogo l'immobile risulta in uso alla [REDACTED]
[REDACTED]

7. Situazione ipotecaria

Dalle visure ipotecarie eseguite all'Agenzia delle Entrate di Firenze – Servizi ipotecari, alla data di repertorizzazione del 22.08.2025, contro la [REDACTED] risultano le seguenti formalità:

Favore:

- Trascrizione dell'11.12.2014 Art. 27513 R.p. (R.G. 37151), relativo all'Atto Pubblico per Trasformazione di Società del Not. Andrea Fera in data 09.12.2014 Rep. 52499/4837, con la quale veniva cambiato il nominativo della [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED].

Contro:

- Iscrizione del 06.02.2025 Art. 747 R.p. (R.G. 4426), Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 22.01.2025 al Rep. 1141, a favore [REDACTED]
[REDACTED], gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente, per l'importo capitale di Euro 22.000,00 oltre interessi e spese, per complessivi Euro 15.020,10.

- Trascrizione del 27.03.2025 all'Art. 8807 R.p. (R.G. 12452) Atto Giudiziario per Sentenza di Apertura di Liquidazione Giudiziale del

Tribunale di Firenze in data 26.02.2025 al Rep. 48/2025, a favore della [REDACTED]

Considerando che con la Trascrizione dell'11.12.2014 Art. 27513 veniva trasformata la società da [REDACTED]

[REDACTED] dalla quale è emersa la seguente ulteriore formalità contro:

- Iscrizione del 09.07.2009 Art. 4960 R.p. (R.G. 31276), Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario derivante del Not. Vincenzo Persiani con sede in Figline Valdarno in data 30.06.2009 al Rep. 20188/6352, a favore della [REDACTED]

[REDACTED], gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente, per l'importo capitale di Euro 600.000,00 oltre interessi e spese, per complessivi Euro 300.000,00.

8. Situazione condominiale

Nei confronti del Condominio Via Benedetto Marcello n. 8, risulta il passivo per l'importo complessivo di € 7.201,02 per gli oneri condominiali esigibili fino all'apertura della liquidazione giudiziale, come risulta dal verbale di esame e di formazione dello stato passivo tempestive del 12 giugno 2025 del Dr. Antonio Castagnazzo.

9. Stima del Valore di mercato

Ai fini della stima dell'unità immobiliare ad uso negozio (Categoria

Catastale C/1), il sottoscritto ha reperito un unico atto comparabile recente riguardante un immobile simile posto nella stessa zona di quello oggetto di stima. Detto immobile è stato compravenduto (usufrutto e nuda proprietà quindi congiuntamente per l'intero) in forza del seguente atto notarile:

- Atto del Not. Raffaele Lenzi in data 1° luglio 2025, Rep. Rep. n. 87.766 Racc. n. 51.811, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Firenze – Servizi ipotecari in data 9 luglio 2025 all'Art. 20607 R.p. (R.G. 28758). L'immobile è ubicato in Via Bartolomeo Cristofori 7, è identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 74 P.lla 26 sub. 2 con una superficie catastale totale di mq 100,00 ed il prezzo dichiarato nell'atto è pari a 170.000,00 €.

Considerando quindi la superficie catastale indicata pari a mq 100,00 ed il valore indicato nell'atto descritto pari a € 170.000,00, il valore unitario di €/mq è pari a:

$$170.000,00 : 100,00 = 1.700,00 \text{ €/mq}$$

La banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate indica, per immobili ubicati nella stessa zona e con la medesima categoria catastale, indica un valore minimo di 1.300,00 €/mq ed un valore massimo di € 2.200,00 €/mq, con un valore medio pari 1.750,00 €/mq, pertanto ai fini della presente stima si ritiene congruo il valore unitario dell'atto comparabile sopra descritto (pari a 1.700,00 €/mq).

Considerando che la superficie commerciale lorda dell'immobile oggetto di stima è pari a mq. 183,00, il valore di mercato

dell'immobile risulta pari a:

$$\text{mq } 183 \times \text{€ } 1.700,00 = \text{€ } 311.100,00.$$

L'immobile si trova attualmente in normale stato di conservazione, comunque con interventi che dovranno essere eseguiti (impianti, imbiancatura, ecc.), pertanto lo scrivente ritiene opportuno un abbattimento pari al 10% del valore indicato.

Il valore di mercato definitivo è pari a:

$$\text{€ } 311.100,00 \times -10\% = \text{€ } 279.990,00.$$

Valore che si arrotonda ad € 280.000,00.

10. Base d'Asta

Qualora invece si voglia considerare il valore base d'asta dei suddetti beni immobili, per tener conto che:

per prassi commerciale in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento decisamente maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;

ogni modalità di trasferimento è meno rigida;

si ritiene che il valore medio di mercato dei beni, debbano essere ridotti di circa il 10%, per cui si perviene ai seguenti valori:

Valore base d'asta

€ 280.000,00	x	-10%	=	€ 252.000,00
--------------	---	------	---	---------------------

Valore che si conferma di € 252.000,00

con osservanza

Firenze, 10 novembre 2025

Allegati:

1. Documentazione catastale;
2. Documentazione fotografica;
3. Permesso d'uso.